



GLOBAL PROJECT STUDIO

Geom. Fiorenzo Gili

Tel. / Fax 0376 653888
info@studiotecnicogili.it

Via Gramsci, 84
46040 Rivalta sul Mincio (MN)

TRIBUNALE di MANTOVA
Sezione Fallimentare
Dott. Andrea Gibelli

*

Relazione di stima dei beni immobili e mobili di pertinenza del
fallimento n. **17/2020**, a carico di:

[REDACTED]

[REDACTED]

Giudice Delegato: Dott. Andrea Gibelli

Curatore: Dott. Claudio Montecchio

Stimatore: Geom. Fiorenzo Gili

*

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione	5
Lotto n. 1	18
Lotto n. 2	30
Lotto n. 3	69
Lotto n. 4	87
Lotto n. 5	104
Lotto n. 6	115
Lotto n. 7	119
Lotto n. 8	124
Lotto n. 9	131
Lotto n. 10.....	137
Lotto n. 11.....	144
Lotto n. 12.....	151
Lotto n. 13.....	169
Lotto n. 14.....	188
Lotto n. 15.....	193
Lotto n. 16.....	199
Lotto n. 17.....	211
Lotto n. 18.....	224
Lotto n. 19.....	228
Lotto n. 20.....	234
Lotto n. 21.....	239
Lotto n. 22.....	248
Lotto n. 23.....	261
Lotto n. 24.....	273
Lotto n. 25.....	284

Lotto n. 26.....	294
Riserve e particolarità da segnalare.....	298
Stima / Formazione lotti.....	298
Elenco allegati.....	323

INCARICO

In data 19/10/2020, il sottoscritto Geom. Gili Fiorenzo, con studio in Via Gramsci, 84 - 46040 - Rodigo (MN), email fiorenzo.gili@gmail.com, PEC fiorenzo.gili@geopec.it, Tel. 0376 653888, Fax 0376 653888, veniva nominato C.T.U., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - Via Villa Scassa, 82
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - Via Villa Scassa, 82
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - Via Villa Scassa, 82
- **Bene N° 4** - Ufficio ubicato a Viadana (MN) - Via Villa Scassa, 82
- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - Via Villa Scassa, 82
- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - Via Villa Scassa, 82
- **Bene N° 7** - Posto auto ubicato a Viadana (MN) - Via Villa Scassa, 82
- **Bene N° 8** - Posto auto ubicato a Viadana (MN) - Via Villa Scassa, 82
- **Bene N° 9** - Posto auto ubicato a Viadana (MN) - Via Villa Scassa, 82
- **Bene N° 10** - Posto auto ubicato a Viadana (MN) - Via Villa Scassa, 82
- **Bene N° 11** - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Villa Scassa, 82
- **Bene N° 12** - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Villa Scassa, 82
- **Bene N° 13** - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Villa Scassa, 82
- **Bene N° 14** - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Villa Scassa, 82
- **Bene N° 15** - Area urbana ubicata a Viadana (MN) - Via Villa Scassa, 82
- **Bene N° 16** - Edifici a destinazione particolare ubicato a Viadana (MN) - Via Villa Scassa
- **Bene N° 17** - Terreno ubicato a Viadana (MN) - Via G. Di Vittorio
- **Bene N° 18** - Garage ubicato a Viadana (MN) - Vicolo Pasubio, 11/A
- **Bene N° 19** - Circolo ricreativo ubicato a Viadana (MN) - Via Nobis, 11
- **Bene N° 20** - Laboratorio artigianale ubicato a Viadana (MN) - Via Nobis, 17
- **Bene N° 21** - Laboratorio artigianale ubicato a Viadana (MN) - Via Nobis, 17
- **Bene N° 22** - Negozio/laboratorio artigianale ubicato a Viadana (MN) - Via Indipendenza, 24
- **Bene N° 23** - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - Via Indipendenza, 22

- **Bene N° 24** - Cantina ubicata a Viadana (MN) - Via Indipendenza, 22
- **Bene N° 25** - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - Via Indipendenza, 22
- **Bene N° 26** - Cantina ubicata a Viadana (MN) - Via Indipendenza, 22
- **Bene N° 27** - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Indipendenza, 22
- **Bene N° 28** - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Indipendenza, 22
- **Bene N° 29** - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Indipendenza, 22
- **Bene N° 30** - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Indipendenza, 22
- **Bene N° 31** - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - Via Don Mazzi, 26
- **Bene N° 32** - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - Via Don Mazzi, 26
- **Bene N° 33** - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Montale, 2
- **Bene N° 34** - Area urbana ubicata a Viadana (MN) - Via Montale, 4
- **Bene N° 35** - Area urbana ubicata a Viadana (MN) - Via Montale
- **Bene N° 36** - Area urbana ubicata a Viadana (MN) - Via Montale
- **Bene N° 37** - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - Vicolo Brolo, 1
- **Bene N° 38** - Posto auto ubicato a Viadana (MN) - Via Interna
- **Bene N° 39** - Posto auto ubicato a Viadana (MN) - Via Interna
- **Bene N° 40** - Villetta ubicata a Viadana (MN) - Via Argine Oglio, 14
- **Bene N° 41** - Area urbana ubicata a Viadana (MN) - Via Argine Oglio
- **Bene N° 42** - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - Via Indipendenza, 19
- **Bene N° 43** - Cantina ubicata a Viadana (MN) - Via Indipendenza, 19
- **Bene N° 44** - Villetta ubicata a Viadana (MN) - Via Pellico, 19
- **Bene N° 45** - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Pellico, 19
- **Bene N° 46** - Villa ubicata a Viadana (MN) - Via Leopardi, 136
- **Bene N° 47** - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Grandi, 2
- **Bene N° 48** - Villa ubicata a Viadana (MN) - Via Vanoni, 78
- **Bene N° 49** - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Cagnola
- **Bene N° 50** - Beni mobili ubicati a Viadana (MN) - Via Vanoni, 78

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA VILLA SCASSA, 82

Trattasi di appartamento della superficie lorda di circa mq. 122, compresa una terrazza, sito al piano secondo di edificio condominiale denominato "Condominio Rondò".

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA VILLA SCASSA, 82

Trattasi di appartamento della superficie lorda di circa mq. 123, compresi 2 balconi, sito al piano primo di edificio condominiale denominato "Condominio Rondò".

Si fa presente che attualmente l'unità è utilizzata come ufficio privato (assieme alle unità BENE 3 e BENE 4).

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA VILLA SCASSA, 82

Trattasi di appartamento della superficie lorda di circa mq. 136, compresi 2 balconi, sito al piano primo di edificio condominiale denominato "Condominio Rondò".

Si fa presente che attualmente l'unità è utilizzata come ufficio privato (assieme alle unità BENE 2 e BENE 4).

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 4 - UFFICIO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA VILLA SCASSA, 82

Trattasi di ufficio privato della superficie lorda di circa mq. 147, sito al piano primo di edificio condominiale denominato "Condominio Rondò". L'unità ha una scala ed ascensore private che dal piano terra accede sia al piano primo, dove c'è appunto lo studio privato, sia al piano interrato per accedere direttamente all'autorimessa censita al sub. 55 (BENE 11).

Si fa presente che l'unità è un ufficio privato assieme alle unità BENE 2 e BENE 3.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA VILLA SCASSA, 82

Trattasi di appartamento della superficie lorda di circa mq. 91, compreso un balcone, sito al piano primo di edificio condominiale denominato "Condominio Rondò".
Si fa presente che l'unità è utilizzata come ufficio.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA VILLA SCASSA, 82

Trattasi di appartamento della superficie lorda di circa mq. 148, comprese 2 terrazze, sito al piano secondo di edificio condominiale denominato "Condominio Rondò".

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 7 - POSTO AUTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA VILLA SCASSA, 82

Trattasi di posto auto scoperto della superficie lorda di circa mq. 13, sito al piano interrato di edificio condominiale denominato "Condominio Rondò".

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA VILLA SCASSA, 82

Trattasi di posto auto scoperto della superficie lorda di circa mq. 13, sito al piano interrato di edificio condominiale denominato "Condominio Rondò".

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 9 - POSTO AUTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA VILLA SCASSA, 82

Trattasi di posto auto scoperto della superficie lorda di circa mq. 13, sito al piano interrato di edificio condominiale denominato "Condominio Rondò".

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 10 - POSTO AUTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA VILLA SCASSA, 82

Trattasi di posto auto scoperto della superficie lorda di circa mq. 13, sito al piano interrato di edificio condominiale denominato "Condominio Rondò".

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 11 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA VILLA SCASSA, 82

Trattasi di autorimessa della superficie lorda di circa mq. 24, sito al piano interrato di edificio condominiale denominato "Condominio Rondò".

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA VILLA SCASSA, 82

Trattasi di autorimessa della superficie lorda di circa mq. 36, sito al piano interrato di edificio condominiale denominato "Condominio Rondò".

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 13 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA VILLA SCASSA, 82

Trattasi di autorimessa della superficie lorda di circa mq. 21, sito al piano interrato di edificio condominiale denominato "Condominio Rondò".

La vendita del bene è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 05/05/2022.

Custode delle chiavi: SOVEMO

BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA VILLA SCASSA, 82

Trattasi di autorimessa della superficie lorda di circa mq. 60, sito al piano interrato di edificio condominiale denominato "Condominio Rondò".

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 15 - AREA URBANA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA VILLA SCASSA, 82

Trattasi dell'area di fronte all'edificio condominiale denominato "Condominio Rondò", costituita dall'accesso carraio al condominio, area di manovra e parcheggi privati ad uso pubblico (il tutto a piano terra).

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 16 - EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA VILLA SCASSA

Trattasi di cabina di trasformazione elettrica, con accesso da Via Villa Scassa e dall'area di fronte al condominio denominato "Condominio Rondò" - BENE 15 - (servitù di passaggio e elettrodotto a favore di Enel Distribuzione spa).

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 17 - TERRENO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA G. DI VITTORIO

Trattasi di appezzamento di terreno agricolo della superficie catastale di ha 00.15.80.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 18 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VICOLO PASUBIO, 11/A

Trattasi di autorimessa della superficie lorda di circa mq. 30, sito al piano seminterrato di edificio condominiale denominato "Condominio Cavour".

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 19 - CIRCOLO RICREATIVO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA NOBIS, 11

Trattasi di circolo privato della superficie lorda di circa mq. 270, sito al piano terra di edificio condominiale denominato "Condominio Corallo", con accesso diretto dalla via pubblica.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 20 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA NOBIS, 17

Trattasi di laboratorio artigianale della superficie lorda di circa mq. 103, sito al piano terra di edificio condominiale denominato "Condominio Corallo", con accesso comune con altra unità immobiliare BENE 21.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 21 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA NOBIS, 17

Trattasi di laboratorio artigianale della superficie lorda di circa mq. 61, sito al piano terra di edificio condominiale denominato "Condominio Corallo", con accesso comune con altra unità immobiliare BENE 20.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

**BENE N° 22 - NEGOZIO/LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A VIADANA (MN)
- VIA INDIPENDENZA, 24**

Trattasi di negozio/laboratorio artigianale della superficie lorda di circa mq. 250 (di cui superficie di vendita di mq. 66,90), sito al piano terra e piano interrato di edificio condominiale denominato "Condominio Corallo", con accesso diretto dalla pubblica via.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

**BENE N° 23 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA INDIPENDENZA,
22**

Trattasi di appartamento, della superficie lorda di circa mq. 65, sito al piano primo di edificio condominiale denominato "Condominio Corallo".

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 24 - CANTINA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA INDIPENDENZA, 22

Trattasi di cantina della superficie lorda di circa mq. 3, sita al piano interrato di edificio condominiale denominato "Condominio Corallo".

La vendita del bene è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 05/05/2022.

Custode delle chiavi: SOVEMO

BENE N° 25 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA INDIPENDENZA, 22

Trattasi di appartamento della superficie lorda di circa mq. 65, sito al piano terzo di edificio condominiale denominato "Condominio Corallo".

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 26 - CANTINA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA INDIPENDENZA, 22

Trattasi di cantina della superficie lorda di circa mq. 4, sita al piano interrato di edificio condominiale denominato "Condominio Corallo".

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 27 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA INDIPENDENZA, 22

Trattasi di autorimessa, della superficie lorda di circa mq. 17, sito al piano interrato di edificio condominiale denominato "Condominio Corallo".

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 28 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA INDIPENDENZA, 22

Trattasi di autorimessa, della superficie lorda di circa mq. 17, sito al piano interrato di edificio condominiale denominato "Condominio Corallo".

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 29 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA INDIPENDENZA, 22

Trattasi di autorimessa, della superficie lorda di circa mq. 16, sito al piano interrato di edificio condominiale denominato "Condominio Corallo".

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 30 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA INDIPENDENZA, 22

Trattasi di autorimessa, della superficie lorda di circa mq. 15, sito al piano interrato di edificio condominiale denominato "Condominio Corallo".

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 31 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA DON MAZZI, 26

Trattasi di appartamento della superficie lorda di mq. 65, sito al piano terra di edificio plurifamiliare costituito da 4 unità abitative.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 32 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA DON MAZZI, 26

Trattasi di appartamento della superficie lorda di mq. 60, sito al piano terra di edificio plurifamiliare costituito da 4 unità abitative.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 33 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA MONTALE, 2

Trattasi di autorimessa della superficie lorda di mq. 16, sito al piano terra di edificio plurifamiliare.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 34 - AREA URBANA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA MONTALE, 4

Trattasi di area urbana della superficie lorda di mq. 58, sito al piano terra di edificio plurifamiliare.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 35 - AREA URBANA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA MONTALE

Trattasi di strada privata, della superficie lorda di mq. 673, denominata Via Montale.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 36 - AREA URBANA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA MONTALE

Trattasi di strada privata, della superficie lorda di mq. 673, denominata Via Montale.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 37 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VICOLO BROLO, 1

Trattasi di appartamento "indipendente" della superficie lorda di mq. 44, sito al piano terra di Vicolo Brolo, 1.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 38 - POSTO AUTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA INTERNA

Trattasi di posto auto scoperto della superficie lorda di circa mq. 13, sul fronte nord di edificio a "villette a schiera".

Nella trascrizione dell'atto di compravendita rep. n. 122511 del 27/08/2001 a firma Notaio [REDACTED] si legge che le unità compravendute vuotano alla Via Milano e alla Via Interna tramite stradello di proprietà di terzi.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 39 - POSTO AUTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA INTERNA

Trattasi di posto auto scoperto della superficie lorda di circa mq. 13, sul fronte nord di edificio a "villette a schiera".

Nella trascrizione dell'atto di compravendita rep. n. 122511 del 27/08/2001 a firma Notaio [REDACTED] si legge che le unità compravendute vuotano alla Via Milano e alla Via Interna tramite stradello di proprietà di terzi.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 40 - VILLETTA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA ARGINE OGLIO, 14

Trattasi di porzione di edificio a schiera ex rurale, costituito da 3 piani fuori terra, e compresa di area cortiva pertinenziale.

Ripercorrendo l'atto di compravendita rep. 171036 del 20/12/2007 a firma [REDACTED] si legge che l'immobile vuota alla Pubblica Via Argine Oglio passando sullo stradello vodagionale sito in Comune di Viadana censito al fg. 2 mapp. 67.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 41 - AREA URBANA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA ARGINE OGLIO

Trattasi di area urbana della superficie di mq. 140.

Ripercorrendo l'atto di compravendita rep. 171036 del 20/12/2007 a firma [REDACTED] si legge che l'immobile vuota alla Pubblica Via Argine Oglio passando sullo stradello vodagionale sito in Comune di Viadana censito al fg. 2 mapp. 67.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 42 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA INDIPENDENZA, 19

Trattasi di appartamento della superficie lorda di circa mq. 90, comprese 2 terrazze, sito al piano terzo di edificio condominiale denominato "Condominio Santa Barbara".

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 43 - CANTINA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA INDIPENDENZA, 19

Trattasi di cantina della superficie lorda di circa mq. 3, sita al piano interrato di edificio condominiale denominato "Condominio Santa Barbara".

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 44 - VILLETTA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA PELLICO, 19

Trattasi di villetta a 2 piani fuori terra, della superficie lorda di circa mq. 165 compresa un balcone, e di area cortiva pertinenziale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 45 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA PELLICO, 19

Trattasi di autorimessa pertinenziale del BENE 44, della superficie lorda di circa mq. 30.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 46 - VILLA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA LEOPARDI, 136

Trattasi di villa ad un piano seminterrato e 2 piani fuori terra, della superficie lorda di circa mq. 660 compresi portici, una piscina al piano rialzato, un terrazzo, una soffitta, una mansarda, locali cantina, stenditoio e rustico, oltre all'area cortiva pertinenziale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 47 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA GRANDI, 2

Trattasi di autorimessa pertinenziale della villa unifamiliare BENE 46, sita al piano seminterrato, della superficie lorda di circa mq. 25.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 48 - VILLA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA VANONI, 78

Trattasi di villa a 2 piani fuori terra, della superficie lorda di circa mq. 295, compresi 2 portici, e 2 balconi, oltre all'area cortiva pertinenziale. L'accesso carraio avviene da stradello interno con aiuola (bene comune non censibile per la quota di 1/12) fg. 102 mapp. 162 (come da atto notarile di vendita e permuta a firma Notaio ████████ rep. n. 189622 del 10/08/2012, trascritto a Mantova il 07/09/2012 RG n. 9150-9151 RP n. 6509-6510) gravato di servitù di passaggio.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 49 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA CAGNOLA

Trattasi di autorimessa pertinenziali della villa BENE 48 sita al piano terra, della superficie lorda di circa mq. 22, con accesso carraio avviene da stradello interno con aiuola (bene comune non censibile per la quota di 1/12) fg. 102 mapp. 162 (come da atto notarile di vendita e permuta a firma Notaio ████████ rep. n. 189622 del 10/08/2012, trascritto a Mantova il 07/09/2012 RG n. 9150-9151 RP n. 6509-6510) gravato di servitù di passaggio.

L'unità è stata trasformata in una cucina.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 50 – BENI MOBILI UBICATI A VIADANA (MN) - VIA VANONI, 78

Trattasi del mobilio e delle attrezzature elettroniche site nell'abitazione in Porto Mantovano.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - Via Villa Scassa, 82
- **Bene N° 12** - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Villa Scassa, 82

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA VILLA SCASSA, 82

L'immobile in oggetto appartiene a:

[REDACTED] (Proprietà 1/1)
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA VILLA SCASSA, 82

L'immobile in oggetto appartiene a:

[REDACTED] (Proprietà 1/1)
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA VILLA SCASSA, 82

L'appartamento confina ad ovest con vano scale comune (mapp. 495 sub. 3), ed altra unità (mapp. 495 sub. 54), a sud con vano scale comune (mapp. 495 sub. 3), ed altre unità (mapp. 495 sub. 52 e 54).

BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA VILLA SCASSA, 82

L'unità confina a ovest con area di manovra comune (mapp. 495 sub. 4), a nord con altra unità (mapp. 495 sub. 58), ad est con altre unità (mapp. 495 sub. 72, e sub. 68, ed a sud con altra unità (mapp. 495 sub. 68) e con vano scale comune (mapp. 495 sub. 3).

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA VILLA SCASSA, 82

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	91,20 mq	108,69 mq	1,00	108,69 mq	0,00 m	secondo
Terrazza	13,72 mq	13,72 mq	0,25	3,43 mq	0,00 m	secondo
Totale superficie convenzionale:				112,12 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				112,12 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA VILLA SCASSA, 82

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	33,45 mq	36,33 mq	1,00	36,33 mq	0,00 m	interrato
Totale superficie convenzionale:				36,33 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				36,33 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA VILLA SCASSA, 82

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	104	495	53		A2	2	6 vani	totale mq. 113, totale escluse aree scoperte 109 mq	356,36 €	secondo	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA VILLA SCASSA, 82

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	104	495	57		C6	2	mq. 32	totale 35 mq	41,32 €	interrato	

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA VILLA SCASSA, 82

L'unità si presenta in discrete condizioni.

BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA VILLA SCASSA, 82

L'unità si presenta in discrete condizioni.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA VILLA SCASSA, 82

L'unità dispone di parti comuni quali lo spazio di aerazione bocche di lupo, locali di deposito biciclette e bidoni, locale tecnico, marciapiede, ingresso principale e terrazza d'accesso ai vani scala del piano terra (mapp. 495 sub. 1), la rampa di accesso al piano interrato e lo spazio di manovra (mapp. 495 sub. 4), ed il vano scala (mapp. 495 sub. 3).

BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA VILLA SCASSA, 82

L'unità dispone di parti comuni quali lo spazio di aerazione bocche di lupo, locali di deposito biciclette e bidoni, locale tecnico, marciapiede, ingresso principale e terrazza d'accesso ai vani scala del piano terra (mapp. 495 sub. 1), e la rampa di accesso al piano interrato e lo spazio di manovra (mapp. 495 sub. 4).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA VILLA SCASSA, 82

Si tratta di un compendio costituito da un appartamento posto al secondo piano dell'edificio condominiale denominato "Condominio Rondò", sito in Via Villa Scassa n. 82, della superficie lorda complessiva di circa mq. 122. L'alloggio ricomprende un soggiorno, una cucina, un disimpegno, un ripostiglio, un wc, 2 stanze da letto, un bagno, ed una terrazza.

Per quanto concerne le finiture esse possono essere definite di discreta qualità: i pavimenti sono in ceramica, così come i rivestimenti della cucina, del bagno e del wc, le pareti intonacate e tinteggiate, serie completa di sanitari nel bagno, tutte le finestre e portefinestre hanno il serramento in pvc, dotate di vetro camera, zanzariere e frangisole motorizzati in alluminio.

Gli impianti tecnologici sono quelli consueti, impianto elettrico, impianto del gas per usi domestici, impianto idraulico e di smaltimento delle acque reflue collegati alle reti comunali, e sia l'impianto di riscaldamento a pannelli radianti a pavimento sia l'impianto di raffrescamento è centralizzato con contabilizzatori.

BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA VILLA SCASSA, 82

Si tratta di un compendio costituito da un'autorimessa sita al piano interrato dell'edificio condominiale denominato "Condominio Rondò", sita in Via Villa Scassa n. 82, della superficie lorda complessiva di circa mq. 36.

L'unità è costituita da un locale unico con pavimento in battuto di calcestruzzo, pareti in blocchi di cemento facciavista e solaio interpiano in cemento armato sempre a vista, porta tagliafuoco che accede direttamente al vano scale comune (mapp. 495 sub. 3), e basculante motorizzata in lamiera verniciata. E' presente l'impianto elettrico in canaline a vista.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA VILLA SCASSA, 82

L'immobile risulta libero

BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA VILLA SCASSA, 82

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA VILLA SCASSA, 82**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/10/1995 al 22/10/2007	[REDACTED]	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]	21/10/1995	35357	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Mantova	11/01/1996		332
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 23/10/2007	[REDACTED]	Compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
[REDACTED]	23/10/2007			170200	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria di Mantova	13/11/2007			19033	10243
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA VILLA SCASSA, 82

Periodo	Proprietà	Atti			
---------	-----------	------	--	--	--

Dal 21/10/1995 al 22/10/2007	[REDACTED]	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]	21/10/1995	35357	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Mantova	11/01/1996		332
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 23/10/2007	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]	23/10/2007	170200	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Mantova	13/11/2007	19033	10243
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

FORMALITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA VILLA SCASSA, 82

Dalle visure ipotecarie effettuate dal sottoscritto (doc. 4) presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 21/04/2021, sono risultate le seguenti formalità:

ISCRIZIONI

- Ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 4940 R.G. n. 19034 del 13/11/2007, derivante da concessione a garanzia di apertura di credito, per la somma di € 3.150.000,00 di cui di capitale € 2.100.000,00, della durata di anni 2 a mesi 6, a favore [REDACTED]

[REDACTED], contro [REDACTED], per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima (ex p.lle 322 sub 301, 2 e 3, p.lle 269, 322 e 457), oltre ad altre.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1685 R.G. n. 8432 del 01/07/2011, nella quale viene prorogata la durata di apertura di credito.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova -

Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 2523 del 19/10/2011, per restrizioni di beni.
Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 2524 del 19/10/2011, per restrizioni di beni.
Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 2834 del 06/12/2011, per restrizioni di beni.
Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 106 del 20/01/2012, per restrizioni di beni.
Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 524 del 29/03/2012, per restrizioni di beni.
Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 927 del 28/06/2012, per restrizioni di beni.
Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1023 del 13/07/2012, per restrizioni di beni.
Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 855 del 10/05/2013, per restrizioni di beni.
Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1257 del 11/07/2013, per restrizioni di beni.
Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 956 R.G. n. 6795 del 17/07/2015 per rinegoziazione.

- Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1071 R.G. n. 8938 del 06/09/2013, derivante da decreto ingiuntivo, per la somma di € 80.0000,00 di cui di capitale € 47.410,86, a favore [REDACTED], contro [REDACTED], per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima, oltre ad altre. Nella sezione "D" della nota si legge "...si precisa che, dopo la notifica del decreto ingiuntivo, il debitore ha pagato un acconto di € 20.000,00, quindi la somma capitale indicata nella nota risulta inferiore a quella portata nel decreto ingiuntivo..."

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 418 del 19/03/2014, per restrizioni di beni.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1569 del 07/11/2014, per restrizioni di beni;

- Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 851 R.G. n. 5746 del 23/06/2015, derivante da decreto ingiuntivo, per la somma di € 110.0000,00 di cui di capitale € 82.399,44, a favore [REDACTED], contro [REDACTED], per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima, oltre ad altre.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 552 del 06/03/2017, per restrizioni di beni;

- Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1489 R.G. n. 10500 del 02/08/2018, derivante da decreto ingiuntivo, per la somma di € 27.000,00 di cui di capitale € 19.299,00, a favore [REDACTED], contro [REDACTED], per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima, oltre ad altre;

- Ipoteca conc. amministrativa/riscossione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1605 R.G. n. 11285 del 20/08/2018, per la somma di € 201.365,18 di cui di capitale € 100.682,59, a favore [REDACTED], contro [REDACTED], per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima, oltre ad altre.

TRASCRIZIONI

- Costituzione di vincolo trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 10244 R.G. n. 19035 del 13/11/2007, stipulato con atto per notar [REDACTED] del 23/10//2007 rep. n. 170205, tra [REDACTED], avente ad oggetto la cessione della cubatura relativa a mq. 345 (pari a mc. 1035), inerenti le unità di proprietà [REDACTED] fg. 104 mapp. 190 parte e mapp. 192 parte, a favore della società [REDACTED];

- Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 3438 R.G. n. 4746 del 21/04/2021, a favore [REDACTED], contro [REDACTED], per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima, oltre ad altre.

BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA VILLA SCASSA, 82

Dalle visure ipotecarie effettuate dal sottoscritto (doc. 4) presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 21/04/2021, sono risultate le seguenti formalità:

ISCRIZIONI

- Ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 4940 R.G. n. 19034 del 13/11/2007, derivante da concessione a garanzia di apertura di credito, per la somma di € 3.150.000,00 di cui di capitale € 2.100.000,00, della durata di anni 2 a mesi 6, a favore [REDACTED], contro [REDACTED], per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima (ex p.lle 322 sub 301, 2 e 3, p.lle 269, 322 e 457), oltre ad altre.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1685 R.G. n. 8432 del 01/07/2011, nella quale viene prorogata la durata di apertura di credito.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 2523 del 19/10/2011, per restrizioni di beni.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 2524 del 19/10/2011, per restrizioni di beni.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 2834 del 06/12/2011, per restrizioni di beni.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 106 del 20/01/2012, per restrizioni di beni.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 524 del 29/03/2012, per restrizioni di beni.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 927 del 28/06/2012, per restrizioni di beni.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1023 del 13/07/2012, per restrizioni di beni.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 855 del 10/05/2013, per restrizioni di beni.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1257 del 11/07/2013, per restrizioni di beni.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 956 R.G. n. 6795 del 17/07/2015 per rinegoziazione.

- Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1071 R.G. n. 8938 del 06/09/2013, derivante da decreto ingiuntivo, per la somma di € 80.0000,00 di cui di capitale € 47.410,86, a favore [REDACTED], contro [REDACTED], per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima, oltre ad altre. Nella sezione "D" della nota si legge "...si precisa che, dopo la notifica del decreto ingiuntivo, il debitore ha pagato un acconto di € 20.000,00, quindi la somma capitale indicata nella nota risulta inferiore a quella portata nel decreto ingiuntivo...".

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 418 del 19/03/2014, per restrizioni di beni.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1569 del 07/11/2014, per restrizioni di beni;

- Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 851 R.G. n. 5746 del 23/06/2015, derivante da decreto ingiuntivo, per la somma di € 110.0000,00 di cui di capitale € 82.399,44, a favore [REDACTED], contro [REDACTED], per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima, oltre ad altre.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 552 del 06/03/2017, per restrizioni di beni;

- Ipoteca conc. amministrativa/riscossione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1605 R.G. n. 11285 del 20/08/2018, per la somma di € 201.365,18 di cui di capitale € 100.682,59, a favore [REDACTED], contro [REDACTED], per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima, oltre ad altre.

TRASCRIZIONI

- Costituzione di vincolo trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 10244 R.G. n. 19035 del 13/11/2007, stipulato con atto per notar [REDACTED] del 23/10//2007 rep. n. 170205, tra [REDACTED], avente ad oggetto la cessione della cubatura relativa a mq. 345 (pari a mc. 1035), inerenti le unità di proprietà [REDACTED] fg. 104 mapp. 190 parte e mapp. 192 parte, a favore [REDACTED];

- Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 3438 R.G. n. 4746 del 21/04/2021, a favore [REDACTED], contro [REDACTED], per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima, oltre ad altre.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA VILLA SCASSA, 82

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

A seguito dell'accesso agli atti effettuato, il Comune di Viadana ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie di cui si riportano gli elementi più significativi:

- Concessione Edilizia n. 96/076 del 14/05/1996, per ristrutturazione fabbricato civile abitazione;
- Richiesta abitabilità presentata il 04/12/1996;
- Permesso di costruire n. 08/175 del 11/12/2008 per costruzione fabbricato residenziale/commerciale;
- Denuncia Inizio Attività del 28/07/2011 prot. n. 25629 (08/175V1) per sistemazione area esterna e la realizzazione di parcheggi;
- Permesso di costruire n. 08/175V2 del 30/11/2011 per variante al suddetto PDC;
- Richiesta di Permesso di costruire presentata il 16/02/2012 per variante al PDC n. 08/175, risposta del Comune di Viadana nel PDC n. 08/175V3 del 30/03/2012 con il diniego ad eseguire le opere;
- Denuncia Inizio Attività del 20/02/2012 prot. n. 4464 (08/175V4) per variante al PDC n. 08/175;
- Volturazione parziale di PDC prot. n. 41009/483 del 19/01/2012;
- Volturazione parziale di PDC prot. n. 246/3311 del 10/02/2012;
- Certificato agibilità parziale n. 08/175A del 30/03/2012;
- Richiesta certificato agibilità parziale n. 08/175B presentata il 10/01/2012;
- Certificato agibilità parziale n. 08/175C del 04/07/2012;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 12/244 del 13/12/2012 prot. n. 34367 per modifica di opere interne e cambio destinazione d'uso;
- Certificato agibilità parziale n. 12/244A del 22/03/2013;
- Richiesta di Permesso di costruire (PE n. 13/009) per cambio di destinazione urbanistica di area ed immobili - procedura sportello unico art. 8 PDR n. 160/2010;
- Proposta di delibera del Consiglio Comunale del 13/05/ n. 37 per approvazione variante urbanistica con PDC con procedura di sportello unico, ai sensi dell'art. 8 del DPR 160/2010, per cambio di destinazione d'urbanistica di edificio da residenziale a terziario;
- Richiesta di archiviazione, depositata dalla fallita, del 12/09/2013 prot. n. 24017 inerente il PDC PE n. 13/009;
- Comunicazione interventi edilizi liberi del 03/03/2016 MO n. 06385, per manutenzione ordinaria alla copertura condominiale;
- Comunicazione fine lavori del 07/03/2016 inerente la MO n. 06385 del 03/03/2016.

Dalla disamina delle pratiche edilizie si sono riscontrate delle difformità con lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo. In particolare la modifica della dimensione (in aumento) della superficie dell'autorimessa e la modifica dell'altezza.

Si ritiene che la variazione della superficie dell'autorimessa oggetto di stima, comporti la modifica anche delle unità adiacenti.

Inoltre la modifica dell'altezza non è riferita solo dell'autorimessa in parola, ma di tutto il piano interrato.

Infine si dovranno rimuovere alcuni pannelli dalla basculante che coprono l'area diretta dell'autorimessa.

Dall'analisi delle modifiche suddette, si ritiene che l'eventuale sanabilità delle difformità del fabbricato (altezza del piano interrato) dipende dalla valutazione della sicurezza di una struttura esistente redatta da un tecnico strutturista, e comunque dovranno essere coinvolti tutti i proprietari delle unità presenti in tale livello, oltre alla sanatoria riferita alla superficie, che comunque anche questa parte riguarda i proprietari interessati da tale modifica di superficie.

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sul compendio, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, - in ordine alle limitazioni d'indagine esposte - lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte - per la

natura ed i limiti insiti nel mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti. Manifestazione che gli uffici competenti, in ordine alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito delle istruttorie conseguenti alle presentazioni di pratiche complete di elaborati scritto-grafici di dettaglio.

Pertanto il sottoscritto non è nelle condizioni di quantificare spese ed oneri di una pratica di sanatoria e/o rimessa in pristino, che si prefigura necessaria, anche a livello condominiale.

Sarà compito dei futuri acquirenti, quello di espletare la pratica di sanatoria e/o rimessa in pristino degli elementi eventualmente non sanabili, sostenendo gli oneri, le spese tutte e gli aggravii ed esborsi di qualsiasi finalità e natura e provvedendo ai relativi adempimenti di legge, compreso il coinvolgimento dei restanti condomini.

Pertanto data l'assenza di garanzie dei reali costi, il sottoscritto ha provveduto a deprezzare i beni di una percentuale forfettaria, comunque passibile di variazione, ricompresa nella voce "Rischio assunto per mancanza di garanzia" al capitolo "Stima/formazione di lotti".

BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA VILLA SCASSA, 82

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

A seguito dell'accesso agli atti effettuato, il Comune di Viadana ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie di cui si riportano gli elementi più significativi:

- Concessione Edilizia n. 96/076 del 14/05/1996, per ristrutturazione fabbricato civile abitazione;
- Richiesta abitabilità presentata il 04/12/1996;
- Permesso di costruire n. 08/175 del 11/12/2008 per costruzione fabbricato residenziale/commerciale;
- Denuncia Inizio Attività del 28/07/2011 prot. n. 25629 (08/175V1) per sistemazione area esterna e la realizzazione di parcheggi;
- Permesso di costruire n. 08/175V2 del 30/11/2011 per variante al suddetto PDC;
- Richiesta di Permesso di costruire presentata il 16/02/2012 per variante al PDC n. 08/175, risposta del Comune di Viadana nel PDC n. 08/175V3 del 30/03/2012 con il diniego ad eseguire le opere;
- Denuncia Inizio Attività del 20/02/2012 prot. n. 4464 (08/175V4) per variante al PDC n. 08/175;
- Volturazione parziale di PDC prot. n. 41009/483 del 19/01/2012;
- Volturazione parziale di PDC prot. n. 246/3311 del 10/02/2012;
- Certificato agibilità parziale n. 08/175A del 30/03/2012;
- Richiesta certificato agibilità parziale n. 08/175B presentata il 10/01/2012;
- Certificato agibilità parziale n. 08/175C del 04/07/2012;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 12/244 del 13/12/2012 prot. n. 34367 per modifica di opere interne e cambio destinazione d'uso;
- Certificato agibilità parziale n. 12/244A del 22/03/2013;
- Richiesta di Permesso di costruire (PE n. 13/009) per cambio di destinazione urbanistica di area ed immobili - procedura sportello unico art. 8 PDR n. 160/2010;
- Proposta di delibera del Consiglio Comunale del 13/05/ n. 37 per approvazione variante urbanistica con PDC con procedura di sportello unico, ai sensi dell'art. 8 del DPR 160/2010, per cambio di destinazione d'urbanistica di edificio da residenziale a terziario;
- Richiesta di archiviazione, depositata dalla fallita, del 12/09/2013 prot. n. 24017 inerente il PDC PE n. 13/009;
- Comunicazione interventi edilizi liberi del 03/03/2016 MO n. 06385, per manutenzione ordinaria alla copertura condominiale;
- Comunicazione fine lavori del 07/03/2016 inerente la MO n. 06385 del 03/03/2016.

Dalla disamina delle pratiche edilizie si sono riscontrate delle difformità con lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo. In particolare la modifica della dimensione (in aumento) della superficie dell'autorimessa e la modifica dell'altezza.

Si ritiene che la variazione della superficie dell'autorimessa oggetto di stima, comporti la modifica anche delle unità adiacenti.

Inoltre la modifica dell'altezza non è riferita solo dell'autorimessa in parola, ma di tutto il piano interrato.

Infine si dovranno rimuovere alcuni pannelli dalla basculante che coprono l'areazione diretta dell'autorimessa.

Dall'analisi delle modifiche suddette, si ritiene che l'eventuale sanabilità delle difformità del fabbricato (altezza del piano interrato) dipende dalla valutazione della sicurezza di una struttura esistente redatta da un tecnico strutturista, e comunque dovranno essere coinvolti tutti i proprietari delle unità presenti in tale livello, oltre alla sanatoria riferita alla superficie, che comunque anche questa parte riguarda i proprietari interessati da tale modifica di superficie.

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sul compendio, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, - in ordine alle limitazioni d'indagine esposte - lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte - per la natura ed i limiti insiti nel mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti. Manifestazione che gli uffici competenti, in ordine alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito delle istruttorie conseguenti alle presentazioni di pratiche complete di elaborati scritto-grafici di dettaglio.

Pertanto il sottoscritto non è nelle condizioni di quantificare spese ed oneri di una pratica di sanatoria e/o rimessa in pristino, che si prefigura necessaria, anche a livello condominiale.

Sarà compito dei futuri acquirenti, quello di espletare la pratica di sanatoria e/o rimessa in pristino degli elementi eventualmente non sanabili, sostenendo gli oneri, le spese tutte e gli aggravii ed esborsi di qualsiasi finalità e natura e provvedendo ai relativi adempimenti di legge, compreso il coinvolgimento dei restanti condomini.

Pertanto data l'assenza di garanzie dei reali costi, il sottoscritto ha provveduto a deprezzare i beni di una percentuale forfettaria, comunque passibile di variazione, ricompresa nella voce "Rischio assunto per mancanza di garanzia" al capitolo "Stima/formazione di lotti".

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA VILLA SCASSA, 82

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 8.800,00

Gli importi soprascritti sono desunti dal bilancio consuntivo 01/05/2020 - 30/04/2021 e dal bilancio preventivo 01/05/2021 - 30/04/2022 redatto dall'Amministratore [REDACTED]
Nelle spese condominiali sono compresi anche i consumi per il riscaldamento ed il raffrescamento,

pertanto l'importo delle spese medesime varia in considerazione dell'uso dell'unità (a consuntivo 2020-2021 per esempio l'unità ha avuto un importo inerente ai suddetti consumi pari a zero, in quanto l'unità non era occupata).

N.B. Resteranno a carico dell'acquirente solo le somme della gestione in corso, al momento dell'acquisto, e di quella precedente, pertanto il totale delle spese potrà subire variazioni; tuttavia saranno a carico della Procedura le spese condominiali deliberate successivamente al 20/07/2020, data della sentenza di fallimento.

BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA VILLA SCASSA, 82

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 495,00

Gli importi soprascritti sono desunti dal bilancio consuntivo 01/05/2020 - 30/04/2021 e dal bilancio preventivo 01/05/2021 - 30/04/2022 redatto dall'Amministratore [REDACTED].

N.B. Resteranno a carico dell'acquirente solo le somme della gestione in corso, al momento dell'acquisto, e di quella precedente, pertanto il totale delle spese potrà subire variazioni; tuttavia saranno a carico della Procedura le spese condominiali deliberate successivamente al 20/07/2020, data della sentenza di fallimento.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - Via Villa Scassa, 82
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - Via Villa Scassa, 82
- **Bene N° 4** - Ufficio ubicato a Viadana (MN) - Via Villa Scassa, 82
- **Bene N° 7** - Posto auto ubicato a Viadana (MN) - Via Villa Scassa, 82
- **Bene N° 11** - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Villa Scassa, 82
- **Bene N° 14** - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Villa Scassa, 82

TITOLARITÀ

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA VILLA SCASSA, 82

L'immobile in oggetto appartiene a:

[REDACTED] (Proprietà 1/1)

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA VILLA SCASSA, 82

L'immobile in oggetto appartiene a:

[REDACTED] (Proprietà 1/1)

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

BENE N° 4 - UFFICIO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA VILLA SCASSA, 82

L'immobile in oggetto appartiene a:

[REDACTED] (Proprietà 1/1)

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

BENE N° 7 - POSTO AUTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA VILLA SCASSA, 82

L'immobile in oggetto appartiene a:

[REDACTED] (Proprietà 1/1)

[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

BENE N° 11 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA VILLA SCASSA, 82

L'immobile in oggetto appartiene a:

[REDACTED] (Proprietà 1/1)
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA VILLA SCASSA, 82

L'immobile in oggetto appartiene a:

[REDACTED] (Proprietà 1/1)
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA VILLA SCASSA, 82

L'unità confina ad ovest con vano scale comune (mapp. 495 sub. 3), ed altra unità (mapp. 495 sub. 59), a nord con vano scale comune (mapp. 495 sub. 3), ed altra unità (mapp. 495 sub. 59), a sud con altra unità (mapp. 495 sub. 75).

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA VILLA SCASSA, 82

L'unità confina ad ovest con vano scale comune (mapp. 495 sub. 2), a nord con altra unità (mapp. 495 sub. 75), a sud con altra unità (mapp. 495 sub. 70).

BENE N° 4 - UFFICIO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA VILLA SCASSA, 82

L'unità confina al piano primo a nord con altra unità (mapp. 495 sub. 75), a sud con altra unità (mapp. 495 sub. 67); al piano terra confina ad est con ingresso comune (sub. 1), a sud con ingresso comune (sub. 1) e con terrazza comune (sub. 1), ed a nord con altra unità (sub. 60); al piano interrato l'unità confina a nord con locale condominiale comune (sub. 1) e con altre unità (sub. 61 e sub. 56), ad est con locale condominiale comune (sub. 1) e con altra unità (sub. 61 e sub. 46), a sud con altre unità (sub. 46, 45 e 66), ed ad ovest con altre unità (sub. 66, 55 e 56).

BENE N° 7 - POSTO AUTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA VILLA SCASSA, 82

L'unità confina a est con area di manovra comune (mapp. 495 sub. 4), a sud con terrapieno, ad ovest con terrapieno, ed a nord con altra unità (mapp. 495 sub. 35).

BENE N° 11 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA VILLA SCASSA, 82

L'unità confina a ovest con area di manovra comune (mapp. 495 sub. 4), a nord con altra unità (mapp. 495 sub. 56), ad est con altre unità (mapp. 495 sub. 61, sub. 69 e sub. 45, ed a sud con altra unità (mapp. 495 sub. 66).

BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA VILLA SCASSA, 82

L'unità confina a sud con area di manovra comune (mapp. 495 sub. 4), ad ovest con altre unità (mapp. 495 sub. 68, sub. 57 e sub. 58), a nord con terrapieno), ed ad est con spazio di aerazione bocche di lupo comuni (mapp. 495 sub. 1).

CONSISTENZA

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA VILLA SCASSA, 82

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	86,21 mq	102,40 mq	1,00	102,40 mq	0,00 m	primo
Balconi	21,30 mq	21,30 mq	0,25	5,33 mq	0,00 m	primo
Totale superficie convenzionale:				107,73 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				107,73 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA VILLA SCASSA, 82

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	99,21 mq	113,16 mq	1,00	113,16 mq	0,00 m	primo
Balconi	23,40 mq	23,40 mq	0,25	5,85 mq	0,00 m	primo
Totale superficie convenzionale:				119,01 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				119,01 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 4 - UFFICIO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA VILLA SCASSA, 82

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	121,86 mq	147,33 mq	1,00	147,33 mq	0,00 m	interrato, terra e primo
Totale superficie convenzionale:				147,33 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				147,33 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 7 - POSTO AUTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA VILLA SCASSA, 82

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	12,50 mq	12,50 mq	1,00	12,50 mq	0,00 m	interrato
Totale superficie convenzionale:				12,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 11 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA VILLA SCASSA, 82

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
--------------	------------------	------------------	--------------	--------------------------	---------	-------

Autorimessa	21,24 mq	24,41 mq	1,00	24,41 mq	0,00 m	interrato
Totale superficie convenzionale:				24,41 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				24,41 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA VILLA SCASSA, 82

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	48,81 mq	60,19 mq	1,00	60,19 mq	0,00 m	interrato
Totale superficie convenzionale:				60,19 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				60,19 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA VILLA SCASSA, 82

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	104	495	76		A10	4	4 vani	104 mq	888,31 €	primo	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Confrontando la planimetria catastale agli atti al momento del sopralluogo (doc. 6), con lo stato dei luoghi, si riscontravano alcune difformità, quali il mancato inserimento in planimetria di porzione di controparete nell'attuale archivio (ex bagno), e la realizzazione di un varco di collegamento con l'unità adiacente (sub. 75) a medesima ditta intestata.

Inoltre l'unità è utilizzata come ufficio privato (assieme all'unità sub. 75 ed all'unità sub. 67) e non a residenza, in particolare l'assentito bagno è trasformato in archivio, il locale wc è utilizzato come ripostiglio, ed il locale cucina/soggiorno in ufficio.

Si è reso pertanto necessario, mediante denuncia di variazione eseguita con metodo DOCFA (doc. 7), il riaccatastamento dell'unità, con il seguente identificativo aggiornato: fg. 104 mapp. 495 sub. 76 (doc. 8), relativa planimetria catastale (doc. 9), comprensivo di elaborato planimetrico ed elenco dei subalterni (doc. 10).

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA VILLA SCASSA, 82

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	104	495	67		A10	4	4,5 vani	totale 114 mq	999,34 €	primo		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Confrontando la planimetria catastale agli atti al momento del sopralluogo (doc. 11), con lo stato dei luoghi, si riscontravano alcune difformità, quali la modifica della distribuzione interna delle pareti, e la realizzazione di un varco di collegamento con l'unità adiacente (sub. 75) a medesima ditta intestata. L'unità è utilizzata come ufficio privato (assieme all'unità sub. 75 ed all'unità sub. 76) e non a residenza.

Si è reso pertanto necessario, mediante denuncia di variazione eseguita con metodo DOCFA (doc. 12), il riaccatastamento dell'unità, con il seguente identificativo aggiornato: fg. 104 mapp. 495 sub. 67 (doc. 8), e relativa planimetria catastale (doc. 13).

BENE N° 4 - UFFICIO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA VILLA SCASSA, 82

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	104	495	75		A10	4	5,5 vani	172 mq	1221,42 €	interrato, terra e primo		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Confrontando la planimetria catastale agli atti al momento del sopralluogo (doc. 14), con lo stato dei luoghi, si riscontravano alcune difformità, quali la modifica della distribuzione interna delle pareti, l'apertura di due varchi per accedere e recedere dalle unità adiacenti censite al sub. 67 e sub. 76, e la creazione di porzione di solaio d'interpiano (tra piano terra e primo) a coprire piccola porzione della scala sottostante, e non è una residenza ai fini urbanistico/edilizio ma un ufficio privato e viene utilizzato come tale.

Si è reso pertanto necessario, mediante denuncia di variazione eseguita con metodo DOCFA (doc. 7), il riaccatastamento dell'unità, con il seguente identificativo aggiornato: fg. 104 mapp. 495 sub. 69 (doc. 8), relativa planimetria catastale (doc. 15), comprensivo di elaborato planimetrico ed elenco dei subalterni (doc. 10).

BENE N° 7 - POSTO AUTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA VILLA SCASSA, 82

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	104	495	34		C6	1	mq. 13	totale 13 mq	14,1 €	interrato		

BENE N° 11 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA VILLA SCASSA, 82

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	104	495	55		C6	2	mq. 20	totale 23 mq	25,82 €	interrato		

BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA VILLA SCASSA, 82

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	104	495	72		C6	1	mq. 48	totale 59 mq	52,06 €	interrato		

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA VILLA SCASSA, 82

L'unità si presenta in discrete condizioni.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA VILLA SCASSA, 82

L'unità si presenta in discrete condizioni.

BENE N° 4 - UFFICIO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA VILLA SCASSA, 82

L'unità si presenta in discrete condizioni.

BENE N° 7 - POSTO AUTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA VILLA SCASSA, 82

L'unità si presenta in discrete condizioni.

BENE N° 11 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA VILLA SCASSA, 82

L'unità si presenta in discrete condizioni.

BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA VILLA SCASSA, 82

L'unità si presenta in discrete condizioni.

PARTI COMUNI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA VILLA SCASSA, 82

L'unità dispone di parti comuni quali lo spazio di aerazione bocche di lupo, locali di deposito biciclette e bidoni, locale tecnico, marciapiede, ingresso principale e terrazza d'accesso ai vani scala del piano terra (mapp. 495 sub. 1), la rampa di accesso al piano interrato e lo spazio di manovra (mapp. 495 sub. 4), ed il vano scala (mapp. 495 sub. 3).

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA VILLA SCASSA, 82

L'unità dispone di parti comuni quali lo spazio di aerazione bocche di lupo, locali di deposito biciclette e bidoni, locale tecnico, marciapiede, ingresso principale e terrazza d'accesso ai vani scala del piano terra (mapp. 495 sub. 1), la rampa di accesso al piano interrato e lo spazio di manovra (mapp. 495 sub. 4), ed il vano scala (mapp. 495 sub. 2).

BENE N° 4 - UFFICIO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA VILLA SCASSA, 82

L'unità dispone di parti comuni quali lo spazio di aerazione bocche di lupo, locali di deposito biciclette e bidoni, locale tecnico, marciapiede, ingresso principale e terrazza d'accesso ai vani scala del piano terra (mapp. 495 sub. 1), la rampa di accesso al piano interrato e lo spazio di manovra (mapp. 495 sub. 4).

BENE N° 7 - POSTO AUTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA VILLA SCASSA, 82

L'unità dispone di parti comuni quali lo spazio di aerazione bocche di lupo, locali di deposito biciclette e bidoni, locale tecnico, marciapiede, ingresso principale e terrazza d'accesso ai vani scala del piano terra (mapp. 495 sub. 1), e la rampa di accesso al piano interrato e lo spazio di manovra (mapp. 495 sub. 4).

BENE N° 11 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA VILLA SCASSA, 82

L'unità dispone di parti comuni quali lo spazio di aerazione bocche di lupo, locali di deposito biciclette e bidoni, locale tecnico, marciapiede, ingresso principale e terrazza d'accesso ai vani scala del piano terra (mapp. 495 sub. 1), e la rampa di accesso al piano interrato e lo spazio di manovra (mapp. 495 sub. 4).

BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA VILLA SCASSA, 82

L'unità dispone di parti comuni quali lo spazio di aerazione bocche di lupo, locali di deposito biciclette e bidoni, locale tecnico, marciapiede, ingresso principale e terrazza d'accesso ai vani scala del piano terra (mapp. 495 sub. 1), e la rampa di accesso al piano interrato e lo spazio di manovra (mapp. 495 sub. 4).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA VILLA SCASSA, 82

Si tratta di un compendio costituito da un appartamento posto al primo piano dell'edificio condominiale denominato "Condominio Rondò", sito in Via Villa Scassa n. 82, della superficie lorda complessiva di circa mq. 123. Attualmente l'alloggio (assieme alle unità sub. 75 e sub. 67) è utilizzato come un unico studio professionale privato, infatti nella parete in lato sud è stato realizzato un varco per accedere e recedere dall'unità adiacente BENE 4.

La sola unità in parola ricomprende un ingresso, l'ex soggiorno con angolo cottura è utilizzato come ufficio, un disimpegno, l'ex wc è utilizzato come ripostiglio, le 2 stanze da letto assentite sono utilizzate come uffici, l'ex bagno è utilizzato come locale archivio, e 2 balconi.

Per quanto concerne le finiture esse possono essere definite di discreta qualità: i pavimenti sono in ceramica, le pareti intonacate e tinteggiate, tutte le finestre hanno il serramento in pvc, dotate di vetro camera, zanzariere e frangisole motorizzati in alluminio.

Gli impianti tecnologici sono quelli consueti, impianto elettrico, impianto idraulico e di smaltimento delle acque reflue collegati alle reti comunali, e sia l'impianto di riscaldamento a pannelli radianti a pavimento sia l'impianto di raffrescamento è centralizzato con contabilizzatori.

Non si è potuto verificare la presenza della predisposizione degli attacchi dell'acqua e del gas, per l'angolo cottura, a causa dell'arredamento dell'unità, anche se la proprietà ha affermato che l'unità ne è dotata.

L'unità è sprovvista dei sanitari.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA VILLA SCASSA, 82

Si tratta di un compendio costituito da un appartamento posto al primo piano dell'edificio condominiale denominato "Condominio Rondò", sito in Via Villa Scassa n. 82, della superficie lorda complessiva di circa mq. 136. Attualmente l'alloggio (assieme alle unità sub. 75 e sub. 76) è utilizzato

come un unico studio professionale privato, infatti nella parete in lato nord è stato realizzato un varco per accedere e recedere dall'unità adiacente BENE 4.

La sola unità in parola ricomprende 2 locali ad uso ufficio, un disimpegno, un ripostiglio, un locale wc, e 2 balconi.

Per quanto concerne le finiture esse possono essere definite di discreta qualità: i pavimenti sono in ceramica, così come i rivestimenti dei due locali ex wc ora entrambi disimpegno, le pareti intonacate e tinteggiate, tutte le finestre hanno il serramento in pvc, dotate di vetro camera, zanzariere e frangisole motorizzati in alluminio.

Gli impianti tecnologici sono quelli consueti, impianto elettrico, impianto idraulico e di smaltimento delle acque reflue collegati alle reti comunali, e sia l'impianto di riscaldamento a pannelli radianti a pavimento sia l'impianto di raffrescamento è centralizzato con contabilizzatori.

Non si è potuto verificare la presenza della predisposizione degli attacchi dell'acqua e del gas, per l'angolo cottura, a causa dell'arredamento dell'unità, anche se la proprietà ha affermato che l'unità ne è dotata.

BENE N° 4 - UFFICIO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA VILLA SCASSA, 82

Si tratta di un compendio costituito da un ufficio privato posto al primo piano dell'edificio condominiale denominato "Condominio Rondò", sito in Via Villa Scassa n. 82, della superficie lorda complessiva di circa mq. 147. Attualmente l'ufficio, assieme alle unità sub. 67 e sub. 76, è utilizzato come un unico studio professionale privato, infatti nelle pareti in lato nord e sud sono stati realizzati 2 varchi per accedere e recedere dalle unità adiacenti BENE 2 e BENE 3.

La sola unità in parola ricomprende una scala e piattaforma elevatrice private per accedere sia al piano primo che al piano interrato, una reception con ingresso d'attesa, 2 corridoi, 3 uffici, un bagno ed un locale tecnico.

Per quanto concerne le finiture esse possono essere definite di discreta qualità: i pavimenti sono in ceramica, così come il rivestimento del locale bagno, le pareti intonacate e tinteggiate, tutte le finestre hanno il serramento in pvc, dotate di vetro camera, zanzariere e frangisole motorizzato in alluminio.

Gli impianti tecnologici sono quelli consueti, impianto elettrico, impianto idraulico e di smaltimento delle acque reflue collegati alle reti comunali, e sia l'impianto di riscaldamento a pannelli radianti a pavimento sia l'impianto di raffrescamento è centralizzato con contabilizzatori.

BENE N° 7 - POSTO AUTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA VILLA SCASSA, 82

Si tratta di un compendio costituito da un posto auto scoperto sito al piano interrato dell'edificio condominiale denominato "Condominio Rondò", sito in Via Villa Scassa n. 82, della superficie lorda complessiva di circa mq. 13, realizzato in pavimento di battuto di calcestruzzo.

L'unità oggetto di stima è delimitata in lato sud ed ovest dal muro di sostegno, in lato nord ed est da una striscia verniciata sulla pavimentazione.

BENE N° 11 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA VILLA SCASSA, 82

Si tratta di un compendio costituito da un'autorimessa sita al piano interrato dell'edificio condominiale denominato "Condominio Rondò", sita in Via Villa Scassa n. 82, della superficie lorda complessiva di circa mq. 24.

L'unità è costituita da un locale unico con pavimento in battuto di calcestruzzo, pareti in blocchi di cemento facciavista e solaio interpiano in cemento armato sempre a vista come la parete curva in lato est, porta tagliafuoco che accede direttamente al vano scale dell'unità BENE 4, e basculante motorizzata in lamiera verniciata. E' presente l'impianto elettrico in canaline a vista.

L'unità è impropriamente utilizzata come archivio di documenti cartacei.

BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA VILLA SCASSA, 82

Si tratta di un compendio costituito da un'autorimessa sita al piano interrato dell'edificio condominiale denominato "Condominio Rondò", sita in Via Villa Scassa n. 82, della superficie lorda complessiva di circa mq. 21.

L'unità è costituita da un locale unico con pavimento in battuto di calcestruzzo, pareti in blocchi di cemento facciavista e solaio interpiano in cemento armato sempre a vista, e basculante in lamiera verniciata. E' presente l'impianto elettrico in canaline a vista.

L'unità è impropriamente utilizzata come deposito di documenti cartacei, cartone e legno.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA VILLA SCASSA, 82

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 27/03/2015
- Scadenza contratto: 28/02/2027

Stato della causa in corso per il rilascio

Contratto di locazione 6+6 con scadenza il 28/02/2021 ma con rinnovo automatico salvo disdetta entro 12 mesi prima della scadenza stessa, pertanto il contratto suddetto si è rinnovato automaticamente per altri 6 anni con scadenza 28/02/2027.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 2.196,00

Il valore di locazione summenzionato si riferisce alla locazione mensile del BENE 2, BENE 3, BENE 4, BENE 11 e BENE 14.

Il contratto è oggetto di accertamento sul canone d'affitto annuale, attualmente la locataria versa un importo mensile di € 1.800,00 oltre IVA di legge.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA VILLA SCASSA, 82

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 27/03/2015
- Scadenza contratto: 28/02/2027

Stato della causa in corso per il rilascio

Contratto di locazione 6+6 con scadenza il 28/02/2021 ma con rinnovo automatico salvo disdetta entro 12 mesi prima della scadenza stessa, pertanto il contratto suddetto si è rinnovato automaticamente per altri 6 anni con scadenza 28/02/2027.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 2.196,00

Il valore di locazione summenzionato si riferisce alla locazione mensile del BENE 2, BENE 3, BENE 4, BENE 11 e BENE 14.

Il contratto è oggetto di accertamento sul canone d'affitto annuale, attualmente la locataria versa un importo mensile di € 1.800,00 oltre IVA di legge.

BENE N° 4 - UFFICIO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA VILLA SCASSA, 82

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 27/03/2015
- Scadenza contratto: 28/02/2027

Stato della causa in corso per il rilascio

Contratto di locazione 6+6 con scadenza il 28/02/2021 ma con rinnovo automatico salvo disdetta entro 12 mesi prima della scadenza stessa, pertanto il contratto suddetto si è rinnovato

automaticamente per altri 6 anni con scadenza 28/02/2027.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 2.196,00

Il valore di locazione summenzionato si riferisce alla locazione mensile del BENE 2, BENE 3, BENE 4, BENE 11 e BENE 14.

Il contratto è oggetto di accertamento sul canone d'affitto annuale, attualmente la locataria versa un importo mensile di € 1.800,00 oltre IVA di legge.

BENE N° 7 - POSTO AUTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA VILLA SCASSA, 82

L'immobile risulta libero

BENE N° 11 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA VILLA SCASSA, 82

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 27/03/2015
- Scadenza contratto: 28/02/2027

Stato della causa in corso per il rilascio

Contratto di locazione 6+6 con scadenza il 28/02/2021 ma con rinnovo automatico salvo disdetta entro 12 mesi prima della scadenza stessa, pertanto il contratto suddetto si è rinnovato automaticamente per altri 4 anni con scadenza 28/02/2027.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 2.196,00

Il valore di locazione summenzionato si riferisce alla locazione mensile del BENE 2, BENE 3, BENE 4, BENE 11 e BENE 14.

Il contratto è oggetto di accertamento sul canone d'affitto annuale, attualmente la locataria versa un importo mensile di € 1.800,00 oltre IVA di legge.

BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA VILLA SCASSA, 82

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 27/03/2015
- Scadenza contratto: 28/02/2027

Stato della causa in corso per il rilascio

Contratto di locazione 6+6 con scadenza il 28/02/2021 ma con rinnovo automatico salvo disdetta entro 12 mesi prima della scadenza stessa, pertanto il contratto suddetto si è rinnovato automaticamente per altri 4 anni con scadenza 28/02/2027.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 2.196,00

Il valore di locazione summenzionato si riferisce alla locazione mensile del BENE 2, BENE 3, BENE 4, BENE 11 e BENE 14.

Il contratto è oggetto di accertamento sul canone d'affitto annuale, attualmente la locataria versa un importo mensile di € 1.800,00 oltre IVA di legge.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA VILLA SCASSA, 82

Periodo	Proprietà	Atti
---------	-----------	------

Dal 21/10/1995 al 22/10/2007	[REDACTED]	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]	21/10/1995	35357	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Mantova	11/01/1996		332
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 23/10/2007	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]	23/10/2007	170200	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Mantova	13/11/2007	19033	10243
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA VILLA SCASSA, 82

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/10/1995 al 22/10/2007	[REDACTED]	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]	21/10/1995	35357	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Mantova	11/01/1996		332
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 23/10/2007	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

			23/10/2007	170200	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Mantova	13/11/2007	19033	10243
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 4 - UFFICIO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA VILLA SCASSA, 82

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/10/1995 al 22/10/2007		Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			21/10/1995	35357	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Mantova	11/01/1996		332
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 23/10/2007		Compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
	23/10/2007			170200	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria di Mantova	13/11/2007			19033	10243
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 7 - POSTO AUTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA VILLA SCASSA, 82

Periodo	Proprietà	Atti			
----------------	------------------	-------------	--	--	--

Dal 21/10/1995 al 22/10/2007	[REDACTED]	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]	21/10/1995	35357	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Mantova	11/01/1996		332
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 23/10/2007	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]	23/10/2007	170200	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Mantova	13/11/2007	19033	10243
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

BENE N° 11 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA VILLA SCASSA, 82

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/10/1995 al 22/10/2007	[REDACTED]	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]	21/10/1995	35357	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Mantova	11/01/1996		332
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 23/10/2007	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

			23/10/2007	170200	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Mantova	13/11/2007	19033	10243
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA VILLA SCASSA, 82

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/10/1995 al 22/10/2007		Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			21/10/1995	35357	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Mantova	11/01/1996		332
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 23/10/2007		Compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
	23/10/2007			170200	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria di Mantova	13/11/2007			19033	10243
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA VILLA SCASSA, 82

Dalle visure ipotecarie effettuate dal sottoscritto (doc. 4) presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 21/04/2021, sono risultate le seguenti formalità:

ISCRIZIONI

- Ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 4940 R.G. n. 19034 del 13/11/2007, derivante da concessione a garanzia di apertura di credito, per la somma di € 3.150.000,00 di cui di capitale € 2.100.000,00, della durata di anni 2 a mesi 6, a favore [REDACTED], contro [REDACTED], per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima (ex p.lle 322 sub 301, 2 e 3, p.lle 269, 322 e 457), oltre ad altre.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1685 R.G. n. 8432 del 01/07/2011, nella quale viene prorogata la durata di apertura di credito.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 2523 del 19/10/2011, per restrizioni di beni.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 2524 del 19/10/2011, per restrizioni di beni.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 2834 del 06/12/2011, per restrizioni di beni.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 106 del 20/01/2012, per restrizioni di beni.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 524 del 29/03/2012, per restrizioni di beni.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 927 del 28/06/2012, per restrizioni di beni.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1023 del 13/07/2012, per restrizioni di beni.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 855 del 10/05/2013, per restrizioni di beni.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1257 del 11/07/2013, per restrizioni di beni.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 956 R.G. n. 6795 del 17/07/2015 per rinegoziazione.

- Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1071 R.G. n. 8938 del 06/09/2013, derivante da decreto ingiuntivo, per la somma di € 80.000,00 di cui di capitale € 47.410,86, a favore [REDACTED], contro [REDACTED], per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima (ex u.i. fg. 104 p.lla 495 sub. 63), oltre ad altre. Nella sezione "D" della nota si legge "...si precisa che, dopo la notifica del decreto ingiuntivo, il debitore ha pagato un acconto di € 20.000,00, quindi la somma capitale indicata nella nota risulta inferiore a quella portata nel decreto ingiuntivo...".

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 418 del 19/03/2014, per restrizioni di beni.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1569 del 07/11/2014, per restrizioni di beni;

- Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 851 R.G. n. 5746 del 23/06/2015, derivante da decreto

ingiuntivo, per la somma di € 110.000,00 di cui di capitale € 82.399,44, a favore [REDACTED], contro [REDACTED], per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima (ex u.i. fg. 104 p.la 495 sub. 63), oltre ad altre.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 552 del 06/03/2017, per restrizioni di beni;

- Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1489 R.G. n. 10500 del 02/08/2018, derivante da decreto ingiuntivo, per la somma di € 27.000,00 di cui di capitale € 19.299,00, a favore [REDACTED], contro [REDACTED], per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima (ex u.i. fg. 104 p.la 495 sub. 63), oltre ad altre;

- Ipoteca conc. amministrativa/riscossione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1605 R.G. n. 11285 del 20/08/2018, per la somma di € 201.365,18 di cui di capitale € 100.682,59, a favore [REDACTED], contro [REDACTED], per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima (ex u.i. fg. 104 p.la 495 sub. 63), oltre ad altre.

TRASCRIZIONI

- Costituzione di vincolo trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 10244 R.G. n. 19035 del 13/11/2007, stipulato con atto per notar [REDACTED] del 23/10/2007 rep. n. 170205, tra [REDACTED], avente ad oggetto la cessione della cubatura relativa a mq. 345 (pari a mc. 1035), inerenti le unità di proprietà [REDACTED] fg. 104 mapp. 190 parte e mapp. 192 parte, a favore [REDACTED];

- Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 3438 R.G. n. 4746 del 21/04/2021, a favore [REDACTED], contro [REDACTED], per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima (ex u.i. fg. 104 p.la 495 sub. 63), oltre ad altre.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA VILLA SCASSA, 82

Dalle visure ipotecarie effettuate dal sottoscritto (doc. 4) presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 21/04/2021, sono risultate le seguenti formalità:

ISCRIZIONI

- Ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 4940 R.G. n. 19034 del 13/11/2007, derivante da concessione a garanzia di apertura di credito, per la somma di € 3.150.000,00 di cui di capitale € 2.100.000,00, della durata di anni 2 a mesi 6, a favore [REDACTED], contro [REDACTED], per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima (ex p.lle 322 sub 301, 2 e 3, p.lle 269, 322 e 457), oltre ad altre.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1685 R.G. n. 8432 del 01/07/2011, nella quale viene prorogata la durata di apertura di credito.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 2523 del 19/10/2011, per restrizioni di beni.
Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 2524 del 19/10/2011, per restrizioni di beni.
Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 2834 del 06/12/2011, per restrizioni di beni.
Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 106 del 20/01/2012, per restrizioni di beni.
Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 524 del 29/03/2012, per restrizioni di beni.
Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 927 del 28/06/2012, per restrizioni di beni.
Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1023 del 13/07/2012, per restrizioni di beni.
Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 855 del 10/05/2013, per restrizioni di beni.
Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1257 del 11/07/2013, per restrizioni di beni.
Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 956 R.G. n. 6795 del 17/07/2015 per rinegoziazione.

- Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1071 R.G. n. 8938 del 06/09/2013, derivante da decreto ingiuntivo, per la somma di € 80.0000,00 di cui di capitale € 47.410,86, a favore [REDACTED], contro [REDACTED], per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima, oltre ad altre. Nella sezione "D" della nota si legge "...si precisa che, dopo la notifica del decreto ingiuntivo, il debitore ha pagato un acconto di € 20.000,00, quindi la somma capitale indicata nella nota risulta inferiore a quella portata nel decreto ingiuntivo..."

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 418 del 19/03/2014, per restrizioni di beni.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1569 del 07/11/2014, per restrizioni di beni;

- Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 851 R.G. n. 5746 del 23/06/2015, derivante da decreto ingiuntivo, per la somma di € 110.0000,00 di cui di capitale € 82.399,44, a favore [REDACTED], contro [REDACTED], per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima, oltre ad altre.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 552 del 06/03/2017, per restrizioni di beni;

- Ipoteca conc. amministrativa/riscossione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1605 R.G. n. 11285 del 20/08/2018, per la somma di € 201.365,18 di cui di capitale € 100.682,59, a favore [REDACTED], contro [REDACTED], per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima, oltre ad altre.

TRASCRIZIONI

- Costituzione di vincolo trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 10244 R.G. n. 19035 del 13/11/2007, stipulato

con atto per notar [REDACTED] del 23/10//2007 rep. n. 170205, tra [REDACTED]
[REDACTED], avente ad oggetto la cessione della cubatura
relativa a mq. 345 (pari a mc. 1035), inerenti le unità di proprietà [REDACTED] fg. 104 mapp. 190
parte e mapp. 192 parte, a favore [REDACTED];

- Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di
Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 3438 R.G. n. 4746 del 21/04/2021, a
favore [REDACTED]
[REDACTED], contro [REDACTED],
per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima, oltre ad altre.

BENE N° 4 - UFFICIO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA VILLA SCASSA, 82

Dalle visure ipotecarie effettuate dal sottoscritto (doc. 4) presso l'Agenzia delle entrate di Mantova
aggiornate al 21/04/2021, sono risultate le seguenti formalità:

ISCRIZIONI

- Ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio
di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 4940 R.G. n. 19034 del 13/11/2007, derivante da
concessione a garanzia di apertura di credito, per la somma di € 3.150.000,00 di cui di capitale €
2.100.000,00, della durata di anni 2 a mesi 6, a favore [REDACTED]
[REDACTED], contro [REDACTED], per la piena proprietà dell'unità
immobiliare oggetto di stima (ex p.lle 322 sub 301, 2 e 3, p.lle 269, 322 e 457), oltre ad altre.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova -
Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1685 R.G. n. 8432 del 01/07/2011, nella quale
viene prorogata la durata di apertura di credito.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova -
Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 2523 del 19/10/2011, per restrizioni di beni.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova -
Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 2524 del 19/10/2011, per restrizioni di beni.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova -
Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 2834 del 06/12/2011, per restrizioni di beni.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova -
Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 106 del 20/01/2012, per restrizioni di beni.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova -
Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 524 del 29/03/2012, per restrizioni di beni.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova -
Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 927 del 28/06/2012, per restrizioni di beni.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova -
Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1023 del 13/07/2012, per restrizioni di beni.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova -
Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 855 del 10/05/2013, per restrizioni di beni.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova -
Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1257 del 11/07/2013, per restrizioni di beni.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova -
Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 956 R.G. n. 6795 del 17/07/2015 per
rinegoziazione.

- Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio

di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1071 R.G. n. 8938 del 06/09/2013, derivante da decreto ingiuntivo, per la somma di € 80.0000,00 di cui di capitale € 47.410,86, a favore [REDACTED], contro [REDACTED], per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima (ex u.i. fg. 104 p.la 495 sub. 69), oltre ad altre. Nella sezione "D" della nota si legge "...si precisa che, dopo la notifica del decreto ingiuntivo, il debitore ha pagato un acconto di € 20.000,00, quindi la somma capitale indicata nella nota risulta inferiore a quella portata nel decreto ingiuntivo...".

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 418 del 19/03/2014, per restrizioni di beni.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1569 del 07/11/2014, per restrizioni di beni;

- Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 851 R.G. n. 5746 del 23/06/2015, derivante da decreto ingiuntivo, per la somma di € 110.0000,00 di cui di capitale € 82.399,44, a favore [REDACTED], contro [REDACTED], per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima, oltre ad altre.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 552 del 06/03/2017, per restrizioni di beni;

- Ipoteca conc. amministrativa/riscossione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1605 R.G. n. 11285 del 20/08/2018, per la somma di € 201.365,18 di cui di capitale € 100.682,59, a favore [REDACTED], contro [REDACTED], per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima (ex u.i. fg. 104 p.la 495 sub. 69), oltre ad altre.

TRASCRIPTIONI

- Costituzione di vincolo trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 10244 R.G. n. 19035 del 13/11/2007, stipulato con atto per notar [REDACTED] del 23/10/2007 rep. n. 170205, tra [REDACTED], avente ad oggetto la cessione della cubatura relativa a mq. 345 (pari a mc. 1035), inerenti le unità di proprietà [REDACTED] fg. 104 mapp. 190 parte e mapp. 192 parte, a favore [REDACTED];

- Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 3438 R.G. n. 4746 del 21/04/2021, a favore [REDACTED], contro [REDACTED], per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima (ex u.i. fg. 104 p.la 495 sub. 69), oltre ad altre.

BENE N° 7 - POSTO AUTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA VILLA SCASSA, 82

Dalle visure ipotecarie effettuate dal sottoscritto (doc. 4) presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 21/04/2021, sono risultate le seguenti formalità:

ISCRIZIONI

- Ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio

di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 4940 R.G. n. 19034 del 13/11/2007, derivante da concessione a garanzia di apertura di credito, per la somma di € 3.150.000,00 di cui di capitale € 2.100.000,00, della durata di anni 2 a mesi 6, a favore [REDACTED]

[REDACTED], contro [REDACTED], per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima (ex p.lle 322 sub 301, 2 e 3, p.lle 269, 322 e 457), oltre ad altre.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1685 R.G. n. 8432 del 01/07/2011, nella quale viene prorogata la durata di apertura di credito.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 2523 del 19/10/2011, per restrizioni di beni.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 2524 del 19/10/2011, per restrizioni di beni.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 2834 del 06/12/2011, per restrizioni di beni.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 106 del 20/01/2012, per restrizioni di beni.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 524 del 29/03/2012, per restrizioni di beni.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 927 del 28/06/2012, per restrizioni di beni.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1023 del 13/07/2012, per restrizioni di beni.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 855 del 10/05/2013, per restrizioni di beni.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1257 del 11/07/2013, per restrizioni di beni.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 956 R.G. n. 6795 del 17/07/2015 per rinegoziazione.

- Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1071 R.G. n. 8938 del 06/09/2013, derivante da decreto ingiuntivo, per la somma di € 80.0000,00 di cui di capitale € 47.410,86, a favore [REDACTED]

[REDACTED], contro [REDACTED], per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima, oltre ad altre. Nella sezione "D" della nota si legge "...si precisa che, dopo la notifica del decreto ingiuntivo, il debitore ha pagato un acconto di € 20.000,00, quindi la somma capitale indicata nella nota risulta inferiore a quella portata nel decreto ingiuntivo..."

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 418 del 19/03/2014, per restrizioni di beni.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1569 del 07/11/2014, per restrizioni di beni;

- Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 851 R.G. n. 5746 del 23/06/2015, derivante da decreto ingiuntivo, per la somma di € 110.0000,00 di cui di capitale € 82.399,44, a favore [REDACTED]

[REDACTED], contro [REDACTED], per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima, oltre ad altre.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 552 del 06/03/2017, per restrizioni di beni;

- Ipoteca conc. amministrativa/riscossione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1605 R.G. n. 11285 del 20/08/2018,

per la somma di € 201.365,18 di cui di capitale € 100.682,59, a favore [REDACTED], contro [REDACTED], per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima, oltre ad altre.

TRASCRIZIONI

- Costituzione di vincolo trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 10244 R.G. n. 19035 del 13/11/2007, stipulato con atto per notar [REDACTED] del 23/10//2007 rep. n. 170205, tra [REDACTED], avente ad oggetto la cessione della cubatura relativa a mq. 345 (pari a mc. 1035), inerenti le unità di proprietà [REDACTED] fg. 104 mapp. 190 parte e mapp. 192 parte, a favore [REDACTED];

- Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 3438 R.G. n. 4746 del 21/04/2021, a favore [REDACTED], contro [REDACTED], per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima, oltre ad altre.

BENE N° 11 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA VILLA SCASSA, 82

Dalle visure ipotecarie effettuate dal sottoscritto (doc. 4) presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 21/04/2021, sono risultate le seguenti formalità:

ISCRIZIONI

- Ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 4940 R.G. n. 19034 del 13/11/2007, derivante da concessione a garanzia di apertura di credito, per la somma di € 3.150.000,00 di cui di capitale € 2.100.000,00, della durata di anni 2 a mesi 6, a favore [REDACTED], contro [REDACTED], per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima (ex p.lle 322 sub 301, 2 e 3, p.lle 269, 322 e 457), oltre ad altre.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1685 R.G. n. 8432 del 01/07/2011, nella quale viene prorogata la durata di apertura di credito.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 2523 del 19/10/2011, per restrizioni di beni.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 2524 del 19/10/2011, per restrizioni di beni.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 2834 del 06/12/2011, per restrizioni di beni.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 106 del 20/01/2012, per restrizioni di beni.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 524 del 29/03/2012, per restrizioni di beni.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 927 del 28/06/2012, per restrizioni di beni.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1023 del 13/07/2012, per restrizioni di beni.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova -

Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 855 del 10/05/2013, per restrizioni di beni.
Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1257 del 11/07/2013, per restrizioni di beni.
Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 956 R.G. n. 6795 del 17/07/2015 per rinegoziazione.

- Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1071 R.G. n. 8938 del 06/09/2013, derivante da decreto ingiuntivo, per la somma di € 80.0000,00 di cui di capitale € 47.410,86, a favore [REDACTED], contro [REDACTED], per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima, oltre ad altre. Nella sezione "D" della nota si legge "...si precisa che, dopo la notifica del decreto ingiuntivo, il debitore ha pagato un acconto di € 20.000,00, quindi la somma capitale indicata nella nota risulta inferiore a quella portata nel decreto ingiuntivo...".
Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 418 del 19/03/2014, per restrizioni di beni.
Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1569 del 07/11/2014, per restrizioni di beni;

- Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 851 R.G. n. 5746 del 23/06/2015, derivante da decreto ingiuntivo, per la somma di € 110.0000,00 di cui di capitale € 82.399,44, a favore [REDACTED], contro [REDACTED], per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima, oltre ad altre.
Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 552 del 06/03/2017, per restrizioni di beni;

- Ipoteca conc. amministrativa/riscossione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1605 R.G. n. 11285 del 20/08/2018, per la somma di € 201.365,18 di cui di capitale € 100.682,59, a favore [REDACTED], contro [REDACTED], per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima, oltre ad altre.

TRASCRIPTIONI

- Costituzione di vincolo trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 10244 R.G. n. 19035 del 13/11/2007, stipulato con atto per notar [REDACTED] del 23/10//2007 rep. n. 170205, tra [REDACTED], avente ad oggetto la cessione della cubatura relativa a mq. 345 (pari a mc. 1035), inerenti le unità di proprietà [REDACTED] fg. 104 mapp. 190 parte e mapp. 192 parte, a favore della società [REDACTED];

- Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 3438 R.G. n. 4746 del 21/04/2021, a favore [REDACTED], contro [REDACTED], per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima, oltre ad altre.

BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA VILLA SCASSA, 82

Dalle visure ipotecarie effettuate dal sottoscritto (doc. 4) presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 21/04/2021, sono risultate le seguenti formalità:

ISCRIZIONI

- Ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 4940 R.G. n. 19034 del 13/11/2007, derivante da concessione a garanzia di apertura di credito, per la somma di € 3.150.000,00 di cui di capitale € 2.100.000,00, della durata di anni 2 a mesi 6, a favore [REDACTED], contro [REDACTED], per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima (ex p.lle 322 sub 301, 2 e 3, p.lle 269, 322 e 457), oltre ad altre.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1685 R.G. n. 8432 del 01/07/2011, nella quale viene prorogata la durata di apertura di credito.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 2523 del 19/10/2011, per restrizioni di beni.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 2524 del 19/10/2011, per restrizioni di beni.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 2834 del 06/12/2011, per restrizioni di beni.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 106 del 20/01/2012, per restrizioni di beni.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 524 del 29/03/2012, per restrizioni di beni.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 927 del 28/06/2012, per restrizioni di beni.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1023 del 13/07/2012, per restrizioni di beni.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 855 del 10/05/2013, per restrizioni di beni.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1257 del 11/07/2013, per restrizioni di beni.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 956 R.G. n. 6795 del 17/07/2015 per rinegoziazione.

- Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1071 R.G. n. 8938 del 06/09/2013, derivante da decreto ingiuntivo, per la somma di € 80.0000,00 di cui di capitale € 47.410,86, a favore [REDACTED], contro [REDACTED], per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima, oltre ad altre. Nella sezione "D" della nota si legge "...si precisa che, dopo la notifica del decreto ingiuntivo, il debitore ha pagato un acconto di € 20.000,00, quindi la somma capitale indicata nella nota risulta inferiore a quella portata nel decreto ingiuntivo...".

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 418 del 19/03/2014, per restrizioni di beni.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1569 del 07/11/2014, per restrizioni di beni;

- Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 851 R.G. n. 5746 del 23/06/2015, derivante da decreto ingiuntivo, per la somma di € 110.0000,00 di cui di capitale € 82.399,44, a favore [REDACTED]

■, contro ■, per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima, oltre ad altre.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 552 del 06/03/2017, per restrizioni di beni;

- Ipoteca conc. amministrativa/riscossione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1605 R.G. n. 11285 del 20/08/2018, per la somma di € 201.365,18 di cui di capitale € 100.682,59, a favore ■, contro ■, per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima, oltre ad altre.

TRASCRIZIONI

- Costituzione di vincolo trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 10244 R.G. n. 19035 del 13/11/2007, stipulato con atto per notar ■ del 23/10//2007 rep. n. 170205, tra ■, avente ad oggetto la cessione della cubatura relativa a mq. 345 (pari a mc. 1035), inerenti le unità di proprietà ■ fg. 104 mapp. 190 parte e mapp. 192 parte, a favore ■;

- Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 3438 R.G. n. 4746 del 21/04/2021, a favore ■, contro ■, per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima, oltre ad altre.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA VILLA SCASSA, 82

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

A seguito dell'accesso agli atti effettuato, il Comune di Viadana ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie di cui si riportano gli elementi più significativi:

- Concessione Edilizia n. 96/076 del 14/05/1996, per ristrutturazione fabbricato civile abitazione;
- Richiesta abitabilità presentata il 04/12/1996;
- Permesso di costruire n. 08/175 del 11/12/2008 per costruzione fabbricato residenziale/commerciale;
- Denuncia Inizio Attività del 28/07/2011 prot. n. 25629 (08/175V1) per sistemazione area esterna e la realizzazione di parcheggi;
- Permesso di costruire n. 08/175V2 del 30/11/2011 per variante al suddetto PDC;
- Richiesta di Permesso di costruire presentata il 16/02/2012 per variante al PDC n. 08/175, risposta del Comune di Viadana nel PDC n. 08/175V3 del 30/03/2012 con il diniego ad eseguire le opere;
- Denuncia Inizio Attività del 20/02/2012 prot. n. 4464 (08/175V4) per variante al PDC n. 08/175;
- Volturazione parziale di PDC prot. n. 41009/483 del 19/01/2012;
- Volturazione parziale di PDC prot. n. 246/3311 del 10/02/2012;
- Certificato agibilità parziale n. 08/175A del 30/03/2012;
- Richiesta certificato agibilità parziale n. 08/175B presentata il 10/01/2012;
- Certificato agibilità parziale n. 08/175C del 04/07/2012;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 12/244 del 13/12/2012 prot. n. 34367 per modifica di opere interne e cambio destinazione d'uso;

- Certificato agibilità parziale n. 12/244A del 22/03/2013;
- Richiesta di Permesso di costruire (PE n. 13/009) per cambio di destinazione urbanistica di area ed immobili - procedura sportello unico art. 8 PDR n. 160/2010;
- Proposta di delibera del Consiglio Comunale del 13/05/ n. 37 per approvazione variante urbanistica con PDC con procedura di sportello unico, ai sensi dell'art. 8 del DPR 160/2010, per cambio di destinazione d'urbanistica di edificio da residenziale a terziario;
- Richiesta di archiviazione, depositata dalla fallita, del 12/09/2013 prot. n. 24017 inerente il PDC PE n. 13/009;
- Comunicazione interventi edilizi liberi del 03/03/2016 MO n. 06385, per manutenzione ordinaria alla copertura condominiale;
- Comunicazione fine lavori del 07/03/2016 inerente la MO n. 06385 del 03/03/2016.

Dalla disamina delle pratiche edilizie si sono riscontrate delle difformità con lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo. In particolare l'unità è utilizzata come ufficio privato (assieme alle unità sub. 75 e sub. 67) e non a residenza, l'apertura di un varco per accedere e recedere dall'unità adiacente (sub. 75), e la realizzazione di uno "spallone" e porzione di controparete.

Inoltre a giudizio del sottoscritto si dovrà interpellare un tecnico strutturista per la valutazione della sicurezza di una struttura esistente inerente l'apertura del varco summenzionato.

Infine ci sono altre modifiche, ma rientrano nella tolleranza costruttiva del 2% (art. 34 bis del DPR 380/01).

L'intero complesso edilizio deve rispettare la percentuale minima a residenza, pertanto se tale percentuale non verrà rispettata l'unità dovrà essere rimessa in pristino all'utilizzo residenziale come da progetto approvato, con conseguente tamponatura del varco creato per accedere e recedere dall'unità adiacente (sub. 75), verifica che il sottoscritto non può effettuare in quanto non può accertare le unità non oggetto di fallimento.

Per le opere da sanare (ad eccezione della mutata destinazione d'uso, come già scritto non ipotizzabile) si dovrà adempiere a quanto previsto dal DPR 380/01. Oltre a quanto scritto sopra si dovranno aggiungere le spese "tecniche" per l'intera pratica di sanatoria, per un costo complessivo preventivato non inferiore ad € 5.000,00 oltre IVA; da tale importo sono escluse le opere per adeguamenti, ripristini, verifiche strutturali ed eventuali opere edili risultanti dalle verifiche medesime, ed altri eventuali adempimenti, che saranno a carico dei futuri acquirenti. Fatta salva la più precisa determinazione delle sanzioni da parte dell'Amministrazione Comunale di Viadana. In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, - in ordine alle limitazioni d'indagine esposte - lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte - per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Per quanto riguarda la valutazione della sicurezza di una struttura esistente, il sottoscritto non è in grado di ipotizzare l'esito di tale valutazione, pertanto sarà compito dei futuri acquirenti quello di

espletare tale pratica, sostenendo gli oneri, le spese tutte e gli aggravii ed esborsi di qualsiasi finalità e natura e provvedendo ai relativi adempimenti di legge.

Pertanto data l'assenza di garanzie dei reali costi, il sottoscritto ha provveduto a deprezzare i beni di una percentuale forfettaria, comunque passibile di variazione, ricompresa nella voce "Rischio assunto per mancanza di garanzia" al capitolo "Stima/formazione di lotti".

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA VILLA SCASSA, 82

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

A seguito dell'accesso agli atti effettuato, il Comune di Viadana ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie di cui si riportano gli elementi più significativi:

- Concessione Edilizia n. 96/076 del 14/05/1996, per ristrutturazione fabbricato civile abitazione;
- Richiesta abitabilità presentata il 04/12/1996;
- Permesso di costruire n. 08/175 del 11/12/2008 per costruzione fabbricato residenziale/commerciale;
- Denuncia Inizio Attività del 28/07/2011 prot. n. 25629 (08/175V1) per sistemazione area esterna e la realizzazione di parcheggi;
- Permesso di costruire n. 08/175V2 del 30/11/2011 per variante al suddetto PDC;
- Richiesta di Permesso di costruire presentata il 16/02/2012 per variante al PDC n. 08/175, risposta del Comune di Viadana nel PDC n. 08/175V3 del 30/03/2012 con il diniego ad eseguire le opere;
- Denuncia Inizio Attività del 20/02/2012 prot. n. 4464 (08/175V4) per variante al PDC n. 08/175;
- Volturazione parziale di PDC prot. n. 41009/483 del 19/01/2012;
- Volturazione parziale di PDC prot. n. 246/3311 del 10/02/2012;
- Certificato agibilità parziale n. 08/175A del 30/03/2012;
- Richiesta certificato agibilità parziale n. 08/175B presentata il 10/01/2012;
- Certificato agibilità parziale n. 08/175C del 04/07/2012;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 12/244 del 13/12/2012 prot. n. 34367 per modifica di opere interne e cambio destinazione d'uso;
- Certificato agibilità parziale n. 12/244A del 22/03/2013;
- Richiesta di Permesso di costruire (PE n. 13/009) per cambio di destinazione urbanistica di area ed immobili - procedura sportello unico art. 8 PDR n. 160/2010;
- Proposta di delibera del Consiglio Comunale del 13/05/ n. 37 per approvazione variante urbanistica con PDC con procedura di sportello unico, ai sensi dell'art. 8 del DPR 160/2010, per cambio di destinazione d'urbanistica di edificio da residenziale a terziario;
- Richiesta di archiviazione, depositata dalla fallita, del 12/09/2013 prot. n. 24017 inerente il PDC PE n. 13/009;
- Comunicazione interventi edilizi liberi del 03/03/2016 MO n. 06385, per manutenzione ordinaria alla copertura condominiale;
- Comunicazione fine lavori del 07/03/2016 inerente la MO n. 06385 del 03/03/2016.

Dalla disamina delle pratiche edilizie si sono riscontrate delle difformità con lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo. In particolare l'unità è utilizzata come ufficio privato (assieme alle unità sub. 75 e sub. 76) e non residenza, l'apertura di un varco per accedere e recedere dall'unità adiacente (sub. 75), e la diversa disposizione delle partizioni interne. Infine ci sono altre modifiche, ma rientrano nella tolleranza costruttiva del 2% (art. 34 bis del DPR 380/01).

Inoltre a giudizio del sottoscritto si dovrà interpellare un tecnico strutturista per la valutazione della sicurezza di una struttura esistente inerente l'apertura del varco di cui sopra.

Si ricorda che l'unità è sprovvista della richiesta di agibilità.

L'intero complesso edilizio deve rispettare la percentuale minima a residenza, pertanto se tale percentuale non verrà rispettata l'unità dovrà essere rimessa in pristino alla destinazione d'uso residenziale come da progetto approvato, con conseguente tamponatura del varco creato per accedere e recedere dall'unità adiacente (sub. 75), verifica che il sottoscritto non può effettuare in quanto non può accertare lo stato delle unità non oggetto di fallimento.

Per le opere da sanare (ad eccezione della mutata destinazione d'uso, come già scritto non ipotizzabile) si dovrà adempiere a quanto previsto dal DPR 380/01. Oltre a quanto scritto sopra si dovranno aggiungere le spese "tecniche" per l'intera pratica di sanatoria, per un costo complessivo preventivato non inferiore ad € 5.000,00 oltre IVA; da tale importo sono escluse le opere per adeguamenti, ripristini, verifiche strutturali ed eventuali opere edili risultanti dalle verifiche medesime, ed altri eventuali adempimenti, che saranno a carico dei futuri acquirenti. Fatta salva la più precisa determinazione delle sanzioni da parte dell'Amministrazione Comunale di Viadana. In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, - in ordine alle limitazioni d'indagine esposte - lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte - per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Per quanto riguarda la valutazione della sicurezza di una struttura esistente, il sottoscritto non è in grado di ipotizzare l'esito di tale valutazione, pertanto sarà compito dei futuri acquirenti quello di espletare tale pratica, sostenendo gli oneri, le spese tutte e gli aggravii ed esborsi di qualsiasi finalità e natura e provvedendo ai relativi adempimenti di legge.

Pertanto data l'assenza di garanzie dei reali costi, il sottoscritto ha provveduto a deprezzare i beni di una percentuale forfettaria, comunque passibile di variazione, ricompresa nella voce "Rischio assunto per mancanza di garanzia" al capitolo "Stima/formazione di lotti".

BENE N° 4 - UFFICIO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA VILLA SCASSA, 82

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

A seguito dell'accesso agli atti effettuato, il Comune di Viadana ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie di cui si riportano gli elementi più significativi:

- Concessione Edilizia n. 96/076 del 14/05/1996, per ristrutturazione fabbricato civile abitazione;
- Richiesta abitabilità presentata il 04/12/1996;
- Permesso di costruire n. 08/175 del 11/12/2008 per costruzione fabbricato residenziale/commerciale;
- Denuncia Inizio Attività del 28/07/2011 prot. n. 25629 (08/175V1) per sistemazione area esterna e la realizzazione di parcheggi;
- Permesso di costruire n. 08/175V2 del 30/11/2011 per variante al suddetto PDC;
- Richiesta di Permesso di costruire presentata il 16/02/2012 per variante al PDC n. 08/175, risposta del Comune di Viadana nel PDC n. 08/175V3 del 30/03/2012 con il diniego ad eseguire le opere;
- Denuncia Inizio Attività del 20/02/2012 prot. n. 4464 (08/175V4) per variante al PDC n. 08/175;

- Volturazione parziale di PDC prot. n. 41009/483 del 19/01/2012;
- Volturazione parziale di PDC prot. n. 246/3311 del 10/02/2012;
- Certificato agibilità parziale n. 08/175A del 30/03/2012;
- Richiesta certificato agibilità parziale n. 08/175B presentata il 10/01/2012;
- Certificato agibilità parziale n. 08/175C del 04/07/2012;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 12/244 del 13/12/2012 prot. n. 34367 per modifica di opere interne e cambio destinazione d'uso;
- Certificato agibilità parziale n. 12/244A del 22/03/2013;
- Richiesta di Permesso di costruire (PE n. 13/009) per cambio di destinazione urbanistica di area ed immobili - procedura sportello unico art. 8 PDR n. 160/2010;
- Proposta di delibera del Consiglio Comunale del 13/05/ n. 37 per approvazione variante urbanistica con PDC con procedura di sportello unico, ai sensi dell'art. 8 del DPR 160/2010, per cambio di destinazione d'urbanistica di edificio da residenziale a terziario;
- Richiesta di archiviazione, depositata dalla fallita, del 12/09/2013 prot. n. 24017 inerente il PDC PE n. 13/009;
- Comunicazione interventi edilizi liberi del 03/03/2016 MO n. 06385, per manutenzione ordinaria alla copertura condominiale;
- Comunicazione fine lavori del 07/03/2016 inerente la MO n. 06385 del 03/03/2016.

Dalla disamina delle pratiche edilizie si sono riscontrate delle difformità con lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo. In particolare la diversa disposizione delle partizioni interne, la creazione di 2 varchi per accedere e recedere dalle 2 unità adiacenti (BENE 2 e BENE 3) e la creazione di porzione di solaio d'interpiano (tra piano terra e primo) a coprire piccola porzione della scala sottostante.

Inoltre, a giudizio del sottoscritto, si dovrà interpellare un tecnico strutturista per la valutazione della sicurezza di un'opera esistente, inerenti le aperture dei varchi di comunicazione con le 2 unità adiacenti (BENE 2 e BENE 3), e del piccolo solaio in ampliamento.

Infine ci sono altre modifiche, ma rientrano nella tolleranza costruttiva del 2% (art. 34 bis del DPR 380/01).

Per le opere da sanare si dovrà adempiere a quanto previsto dal DPR 380/01. Oltre a quanto scritto sopra si dovranno aggiungere le spese "tecniche" per l'intera pratica di sanatoria, per un costo complessivo preventivato non inferiore ad € 8.000,00 oltre IVA; da tale importo sono escluse le opere per adeguamenti, ripristini, verifiche strutturali ed eventuali opere edili risultanti dalle verifiche medesime, ed altri eventuali adempimenti, che saranno a carico dei futuri acquirenti. Fatta salva la più precisa determinazione delle sanzioni da parte dell'Amministrazione Comunale di Viadana. In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, - in ordine alle limitazioni d'indagine esposte - lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte - per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Per quanto riguarda la valutazione della sicurezza di una struttura esistente, il sottoscritto non è in grado di ipotizzare l'esito di tale valutazione, pertanto sarà compito dei futuri acquirenti quello di espletare tale pratica, sostenendo gli oneri, le spese tutte e gli aggravii ed esborsi di qualsiasi finalità e natura e provvedendo ai relativi adempimenti di legge.

Pertanto data l'assenza di garanzie dei reali costi, il sottoscritto ha provveduto a deprezzare i beni di una percentuale forfettaria, comunque passibile di variazione, ricompresa nella voce "Rischio assunto per mancanza di garanzia" al capitolo "Stima/formazione di lotti".

BENE N° 7 - POSTO AUTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA VILLA SCASSA, 82

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

A seguito dell'accesso agli atti effettuato, il Comune di Viadana ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie di cui si riportano gli elementi più significativi:

- Concessione Edilizia n. 96/076 del 14/05/1996, per ristrutturazione fabbricato civile abitazione;
- Richiesta abitabilità presentata il 04/12/1996;
- Permesso di costruire n. 08/175 del 11/12/2008 per costruzione fabbricato residenziale/commerciale;
- Denuncia Inizio Attività del 28/07/2011 prot. n. 25629 (08/175V1) per sistemazione area esterna e la realizzazione di parcheggi;
- Permesso di costruire n. 08/175V2 del 30/11/2011 per variante al suddetto PDC;
- Richiesta di Permesso di costruire presentata il 16/02/2012 per variante al PDC n. 08/175, risposta del Comune di Viadana nel PDC n. 08/175V3 del 30/03/2012 con il diniego ad eseguire le opere;
- Denuncia Inizio Attività del 20/02/2012 prot. n. 4464 (08/175V4) per variante al PDC n. 08/175;
- Volturazione parziale di PDC prot. n. 41009/483 del 19/01/2012;
- Volturazione parziale di PDC prot. n. 246/3311 del 10/02/2012;
- Certificato agibilità parziale n. 08/175A del 30/03/2012;
- Richiesta certificato agibilità parziale n. 08/175B presentata il 10/01/2012;
- Certificato agibilità parziale n. 08/175C del 04/07/2012;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 12/244 del 13/12/2012 prot. n. 34367 per modifica di opere interne e cambio destinazione d'uso;
- Certificato agibilità parziale n. 12/244A del 22/03/2013;
- Richiesta di Permesso di costruire (PE n. 13/009) per cambio di destinazione urbanistica di area ed immobili - procedura sportello unico art. 8 PDR n. 160/2010;
- Proposta di delibera del Consiglio Comunale del 13/05/ n. 37 per approvazione variante urbanistica con PDC con procedura di sportello unico, ai sensi dell'art. 8 del DPR 160/2010, per cambio di destinazione d'urbanistica di edificio da residenziale a terziario;
- Richiesta di archiviazione, depositata dalla fallita, del 12/09/2013 prot. n. 24017 inerente il PDC PE n. 13/009;
- Comunicazione interventi edilizi liberi del 03/03/2016 MO n. 06385, per manutenzione ordinaria alla copertura condominiale;
- Comunicazione fine lavori del 07/03/2016 inerente la MO n. 06385 del 03/03/2016.

Dalla disamina delle pratiche edilizie si sono riscontrate delle difformità con lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo. In particolare la modifica delle dimensioni di tutti e 9 posti auto scoperti.

Dall'analisi delle modifiche suddette, si ritiene che l'eventuale sanabilità delle difformità del fabbricato dipenda dalla valutazione della sicurezza di una struttura esistente redatta da un tecnico strutturista, e comunque dovranno essere coinvolti tutti i proprietari delle 9 unità censite come posto auto scoperto. In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sul compendio, pur nella precipua

volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, - in ordine alle limitazioni d'indagine esposte - lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte - per la natura ed i limiti insiti nel mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti. Manifestazione che gli uffici competenti, in ordine alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito delle istruttorie conseguenti alle presentazioni di pratiche complete di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Quindi il sottoscritto non è nelle condizioni di quantificare spese ed oneri di una pratica di sanatoria e/o rimessa in pristino, che si prefigura necessaria, anche a livello condominiale. Sarà compito dei futuri acquirenti, quello di espletare la pratica di sanatoria e/o rimessa in pristino degli elementi eventualmente non sanabili, sostenendo gli oneri, le spese tutte e gli aggravii ed esborsi di qualsiasi finalità e natura e provvedendo ai relativi adempimenti di legge, compreso il coinvolgimento dei restanti condomini. Pertanto data l'assenza di garanzie dei reali costi, il sottoscritto ha provveduto a deprezzare i beni di una percentuale forfettaria, comunque passibile di variazione, ricompresa nella voce "Rischio assunto per mancanza di garanzia" al capitolo "Stima/formazione di lotti".

BENE N° 11 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA VILLA SCASSA, 82

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

A seguito dell'accesso agli atti effettuato, il Comune di Viadana ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie di cui si riportano gli elementi più significativi:

- Concessione Edilizia n. 96/076 del 14/05/1996, per ristrutturazione fabbricato civile abitazione;
- Richiesta abitabilità presentata il 04/12/1996;
- Permesso di costruire n. 08/175 del 11/12/2008 per costruzione fabbricato residenziale/commerciale;
- Denuncia Inizio Attività del 28/07/2011 prot. n. 25629 (08/175V1) per sistemazione area esterna e la realizzazione di parcheggi;
- Permesso di costruire n. 08/175V2 del 30/11/2011 per variante al suddetto PDC;
- Richiesta di Permesso di costruire presentata il 16/02/2012 per variante al PDC n. 08/175, risposta del Comune di Viadana nel PDC n. 08/175V3 del 30/03/2012 con il diniego ad eseguire le opere;
- Denuncia Inizio Attività del 20/02/2012 prot. n. 4464 (08/175V4) per variante al PDC n. 08/175;
- Volturazione parziale di PDC prot. n. 41009/483 del 19/01/2012;
- Volturazione parziale di PDC prot. n. 246/3311 del 10/02/2012;
- Certificato agibilità parziale n. 08/175A del 30/03/2012;
- Richiesta certificato agibilità parziale n. 08/175B presentata il 10/01/2012;
- Certificato agibilità parziale n. 08/175C del 04/07/2012;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 12/244 del 13/12/2012 prot. n. 34367 per modifica di opere interne e cambio destinazione d'uso;
- Certificato agibilità parziale n. 12/244A del 22/03/2013;
- Richiesta di Permesso di costruire (PE n. 13/009) per cambio di destinazione urbanistica di area ed immobili - procedura sportello unico art. 8 PDR n. 160/2010;
- Proposta di delibera del Consiglio Comunale del 13/05/ n. 37 per approvazione variante urbanistica con PDC con procedura di sportello unico, ai sensi dell'art. 8 del DPR 160/2010, per cambio di destinazione d'urbanistica di edificio da residenziale a terziario;
- Richiesta di archiviazione, depositata dalla fallita, del 12/09/2013 prot. n. 24017 inerente il PDC PE n. 13/009;
- Comunicazione interventi edilizi liberi del 03/03/2016 MO n. 06385, per manutenzione ordinaria alla copertura condominiale;

- Comunicazione fine lavori del 07/03/2016 inerente la MO n. 06385 del 03/03/2016.

Dalla disamina delle pratiche edilizie si sono riscontrate delle difformità con lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo. In particolare la modifica della dimensione (in aumento) della superficie dell'autorimessa e la modifica dell'altezza.

Si ritiene che la variazione della superficie dell'autorimessa oggetto di stima, comporti la modifica anche delle unità adiacenti.

Inoltre la modifica dell'altezza non è riferita solo dell'autorimessa in parola, ma di tutto il piano interrato.

Infine si dovranno rimuovere sia alcuni pannelli dalla basculante che coprono l'areazione diretta dell'autorimessa sia il materiale infiammabile contenuto all'interno dell'unità (carta, cartoni, ecc.).

Dall'analisi delle modifiche suddette, si ritiene che l'eventuale sanabilità delle difformità del fabbricato (altezza del piano interrato) dipenda dalla valutazione della sicurezza di una struttura esistente redatta da un tecnico strutturista, e comunque dovranno essere coinvolti tutti i proprietari delle unità presenti in tale livello, oltre alla sanatoria riferita alla superficie, che comunque anche questa parte riguarda i proprietari interessati da tale modifica di superficie.

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sul compendio, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, - in ordine alle limitazioni d'indagine esposte - lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte - per la natura ed i limiti insiti nel mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti. Manifestazione che gli uffici competenti, in ordine alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito delle istruttorie conseguenti alle presentazioni di pratiche complete di elaborati scritto-grafici di dettaglio.

Quindi il sottoscritto non è nelle condizioni di quantificare spese ed oneri di una pratica di sanatoria e/o rimessa in pristino, che si prefigura necessaria, anche a livello condominiale.

Sarà compito dei futuri acquirenti, quello di espletare la pratica di sanatoria e/o rimessa in pristino degli elementi eventualmente non sanabili, sostenendo gli oneri, le spese tutte e gli aggravii ed esborsi di qualsiasi finalità e natura e provvedendo ai relativi adempimenti di legge, compreso il coinvolgimento dei restanti condomini.

Pertanto data l'assenza di garanzie dei reali costi, il sottoscritto ha provveduto a deprezzare i beni di una percentuale forfettaria, comunque passibile di variazione, ricompresa nella voce "Rischio assunto per mancanza di garanzia" al capitolo "Stima/formazione di lotti".

BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA VILLA SCASSA, 82

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

A seguito dell'accesso agli atti effettuato, il Comune di Viadana ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie di cui si riportano gli elementi più significativi:

- Concessione Edilizia n. 96/076 del 14/05/1996, per ristrutturazione fabbricato civile abitazione;
- Richiesta abitabilità presentata il 04/12/1996;
- Permesso di costruire n. 08/175 del 11/12/2008 per costruzione fabbricato residenziale/commerciale;
- Denuncia Inizio Attività del 28/07/2011 prot. n. 25629 (08/175V1) per sistemazione area esterna e la realizzazione di parcheggi;
- Permesso di costruire n. 08/175V2 del 30/11/2011 per variante al suddetto PDC;
- Richiesta di Permesso di costruire presentata il 16/02/2012 per variante al PDC n. 08/175, risposta

del Comune di Viadana nel PDC n. 08/175V3 del 30/03/2012 con il diniego ad eseguire le opere;

- Denuncia Inizio Attività del 20/02/2012 prot. n. 4464 (08/175V4) per variante al PDC n. 08/175;
- Volturazione parziale di PDC prot. n. 41009/483 del 19/01/2012;
- Volturazione parziale di PDC prot. n. 246/3311 del 10/02/2012;
- Certificato agibilità parziale n. 08/175A del 30/03/2012;
- Richiesta certificato agibilità parziale n. 08/175B presentata il 10/01/2012;
- Certificato agibilità parziale n. 08/175C del 04/07/2012;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 12/244 del 13/12/2012 prot. n. 34367 per modifica di opere interne e cambio destinazione d'uso;
- Certificato agibilità parziale n. 12/244A del 22/03/2013;
- Richiesta di Permesso di costruire (PE n. 13/009) per cambio di destinazione urbanistica di area ed immobili - procedura sportello unico art. 8 PDR n. 160/2010;
- Proposta di delibera del Consiglio Comunale del 13/05/ n. 37 per approvazione variante urbanistica con PDC con procedura di sportello unico, ai sensi dell'art. 8 del DPR 160/2010, per cambio di destinazione d'urbanistica di edificio da residenziale a terziario;
- Richiesta di archiviazione, depositata dalla fallita, del 12/09/2013 prot. n. 24017 inerente il PDC PE n. 13/009;
- Comunicazione interventi edilizi liberi del 03/03/2016 MO n. 06385, per manutenzione ordinaria alla copertura condominiale;
- Comunicazione fine lavori del 07/03/2016 inerente la MO n. 06385 del 03/03/2016.

Dalla disamina delle pratiche edilizie si sono riscontrate delle difformità con lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo. In particolare la modifica dell'altezza. Tale modifica dell'altezza non è riferita solo dell'autorimessa in parola, ma di tutto il piano interrato.

Inoltre si dovranno rimuovere alcuni pannelli dalla basculante che coprono l'area di copertura diretta dell'autorimessa.

Dall'analisi delle modifiche suddette, si ritiene che l'eventuale sanabilità delle difformità del fabbricato dipenda dalla valutazione della sicurezza di una struttura esistente redatta da un tecnico strutturista, e comunque dovranno essere coinvolti tutti i proprietari delle unità presenti in tale livello.

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sul compendio, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, - in ordine alle limitazioni d'indagine esposte - lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte - per la natura ed i limiti insiti nel mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti. Manifestazione che gli uffici competenti, in ordine alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito delle istruttorie conseguenti alle presentazioni di pratiche complete di elaborati scritto-grafici di dettaglio.

Quindi il sottoscritto non è nelle condizioni di quantificare spese ed oneri di una pratica di sanatoria e/o rimessa in pristino, che si prefigura necessaria, anche a livello condominiale.

Sarà compito dei futuri acquirenti, quello di espletare la pratica di sanatoria e/o rimessa in pristino degli elementi eventualmente non sanabili, sostenendo gli oneri, le spese tutte e gli aggravii ed esborsi di qualsiasi finalità e natura e provvedendo ai relativi adempimenti di legge, compreso il coinvolgimento dei restanti condomini.

Pertanto data l'assenza di garanzie dei reali costi, il sottoscritto ha provveduto a deprezzare i beni di una percentuale forfettaria, comunque passibile di variazione, ricompresa nella voce "Rischio assunto per mancanza di garanzia" al capitolo "Stima/formazione di lotti".

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA VILLA SCASSA, 82

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 11.765,00

Gli importi soprascritti sono desunti dal bilancio consuntivo 01/05/2020 - 30/04/2021 e dal bilancio preventivo 01/05/2021 - 30/04/2022 redatto dall'Amministratore [REDACTED].

Nelle spese condominiali sono compresi anche i consumi per il riscaldamento ed il raffrescamento, pertanto l'importo delle spese medesime varia in considerazione dell'uso dell'unità (l'unità essendo locata le spese summenzionate sono quelle complessive tra la proprietà e la conduzione).

N.B. Resteranno a carico dell'acquirente solo l'importo della gestione in corso, al momento dell'acquisto, e di quella precedente, pertanto il totale delle spese potrà subire variazioni; tuttavia saranno a carico della Procedura le spese condominiali deliberate successivamente al 20/07/2020, data della sentenza di fallimento.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA VILLA SCASSA, 82

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 9.485,00

Gli importi soprascritti sono desunti dal bilancio consuntivo 01/05/2020 - 30/04/2021 e dal bilancio preventivo 01/05/2021 - 30/04/2022 redatto dall'Amministratore [REDACTED].

Nelle spese condominiali sono compresi anche i consumi per il riscaldamento ed il raffrescamento, pertanto l'importo delle spese medesime varia in considerazione dell'uso dell'unità (l'unità essendo locata le spese summenzionate sono quelle complessive tra la proprietà e la conduzione).

N.B. Resteranno a carico dell'acquirente solo le somme della gestione in corso, al momento dell'acquisto, e di quella precedente, pertanto il totale delle spese potrà subire variazioni; tuttavia saranno a carico della Procedura le spese condominiali deliberate successivamente al 20/07/2020, data della sentenza di fallimento.

BENE N° 4 - UFFICIO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA VILLA SCASSA, 82

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 19.300,00

Gli importi soprascritti sono desunti dal bilancio consuntivo 01/05/2020 - 30/04/2021 e dal bilancio preventivo 01/05/2021 - 30/04/2022 redatto dall'Amministratore [REDACTED].

Nelle spese condominiali sono compresi anche i consumi per il riscaldamento ed il raffrescamento, pertanto l'importo delle spese medesime varia in considerazione dell'uso dell'unità (l'unità essendo locata le spese summenzionate sono quelle complessive tra la proprietà e la conduzione).

N.B. Resteranno a carico dell'acquirente solo le somme della gestione in corso, al momento dell'acquisto, e di quella precedente, pertanto il totale delle spese potrà subire variazioni; tuttavia saranno a carico della Procedura le spese condominiali deliberate successivamente al 20/07/2020, data della sentenza di fallimento.

BENE N° 7 - POSTO AUTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA VILLA SCASSA, 82

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 41,00

Gli importi soprascritti sono desunti dal bilancio consuntivo 01/05/2020 - 30/04/2021 e dal bilancio preventivo 01/05/2021 - 30/04/2022 redatto dall'Amministratore [REDACTED].

N.B. Resteranno a carico dell'acquirente solo le somme della gestione in corso, al momento dell'acquisto, e di quella precedente, pertanto il totale delle spese potrà subire variazioni; tuttavia saranno a carico della Procedura le spese condominiali deliberate successivamente al 20/07/2020, data della sentenza di fallimento.

BENE N° 11 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA VILLA SCASSA, 82

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 330,00

Gli importi soprascritti sono desunti dal bilancio consuntivo 01/05/2020 - 30/04/2021 e dal bilancio preventivo 01/05/2021 - 30/04/2022 redatto dall'Amministratore [REDACTED].

N.B. Resteranno a carico dell'acquirente solo le somme della gestione in corso, al momento dell'acquisto, e di quella precedente, pertanto il totale delle spese potrà subire variazioni; tuttavia saranno a carico della Procedura le spese condominiali deliberate successivamente al 20/07/2020, data della sentenza di fallimento.

BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA VILLA SCASSA, 82

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 305,00

Gli importi soprascritti sono desunti dal bilancio consuntivo 01/05/2020 - 30/04/2021 e dal bilancio preventivo 01/05/2021 - 30/04/2022 redatto dall'Amministratore [REDACTED].

N.B. Resteranno a carico dell'acquirente solo le somme della gestione in corso, al momento dell'acquisto, e di quella precedente, pertanto il totale delle spese potrà subire variazioni; tuttavia saranno a carico della Procedura le spese condominiali deliberate successivamente al 20/07/2020, data della sentenza di fallimento.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - Via Villa Scassa, 82
- **Bene N° 9** - Posto auto ubicato a Viadana (MN) - Via Villa Scassa, 82
- **Bene N° 10** - Posto auto ubicato a Viadana (MN) - Via Villa Scassa, 82

TITOLARITÀ

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA VILLA SCASSA, 82

L'immobile in oggetto appartiene a:

[REDACTED] (Proprietà 1/1)

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

BENE N° 9 - POSTO AUTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA VILLA SCASSA, 82

L'immobile in oggetto appartiene a:

[REDACTED] (Proprietà 1/1)

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

BENE N° 10 - POSTO AUTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA VILLA SCASSA, 82

L'immobile in oggetto appartiene a:

[REDACTED] (Proprietà 1/1)

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA VILLA SCASSA, 82

L'appartamento confina ad est con vano scale comune (mapp. 495 sub. 3), ed altra unità (mapp. 495 sub. 64), a sud con vano scale comune (mapp. 495 sub. 3).

BENE N° 9 - POSTO AUTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA VILLA SCASSA, 82

L'unità confina a est con area di manovra comune (mapp. 495 sub. 4), a sud con altra unità (mapp. 495 sub. 38), ad ovest con terrapieno, ed a nord con altra unità (mapp. 495 sub. 40).

BENE N° 10 - POSTO AUTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA VILLA SCASSA, 82

L'unità confina a est con area di manovra comune (mapp. 495 sub. 4), a sud con altra unità (mapp. 495 sub. 39), ad ovest con terrapieno, ed a nord con altra unità (mapp. 495 sub. 41).

CONSISTENZA

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA VILLA SCASSA, 82

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	69,65 mq	83,91 mq	1,00	83,91 mq	0,00 m	primo
Balcone scoperto	6,84 mq	6,84 mq	0,25	1,71 mq	0,00 m	primo
Totale superficie convenzionale:				85,62 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				85,62 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 9 - POSTO AUTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA VILLA SCASSA, 82

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	12,97 mq	12,97 mq	1,00	12,97 mq	0,00 m	interrato
Totale superficie convenzionale:				12,97 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,97 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 10 - POSTO AUTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA VILLA SCASSA, 82

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	12,97 mq	12,97 mq	1,00	12,97 mq	0,00 m	interrato
Totale superficie convenzionale:				12,97 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

Superficie convenzionale complessiva:	12,97 mq
--	-----------------

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA VILLA SCASSA, 82

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	104	495	77		A10	4	4 vani	84 mq	888,31 €	primo	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Confrontando la planimetria catastale agli atti al momento del sopralluogo (doc. 16), con lo stato dei luoghi, si riscontravano alcune difformità, quali la realizzazione di una porzione di muretto a "giorno" nel locale ex soggiorno, la mancata realizzazione di porzioni di muratura nel bagno e la modifica della posizione di alcune forometrie. infine l'unità è utilizzata come ufficio privato, infatti i locali letto e soggiorno/cucina sono utilizzati appunto come uffici.

Si è reso pertanto necessario, mediante denuncia di variazione eseguita con metodo DOCFA (doc. 7), il riaccatastamento dell'unità, con il seguente identificativo aggiornato: fg. 104 mapp. 495 sub. 77 (doc. 8), relativa planimetria catastale (doc. 17), comprensivo di elaborato planimetrico ed elenco dei subalterni (doc. 10).

BENE N° 9 - POSTO AUTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA VILLA SCASSA, 82

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	104	495	39		C6	2	mq. 13	totale 13 mq	16,78 €	interrato	

BENE N° 10 - POSTO AUTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA VILLA SCASSA, 82

Catasto fabbricati (CF)											
-------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	104	495	40		C6	2	mq. 13	totale 13 mq	16,78 €	interrato	

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA VILLA SCASSA, 82

L'unità si presenta in discrete condizioni.

BENE N° 9 - POSTO AUTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA VILLA SCASSA, 82

L'unità si presenta in discrete condizioni.

BENE N° 10 - POSTO AUTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA VILLA SCASSA, 82

L'unità si presenta in discrete condizioni.

PARTI COMUNI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA VILLA SCASSA, 82

L'unità dispone di parti comuni quali lo spazio di aerazione bocche di lupo, locali di deposito biciclette e bidoni, locale tecnico, marciapiede, ingresso principale e terrazza d'accesso ai vani scala del piano terra (mapp. 495 sub. 1), la rampa di accesso al piano interrato e lo spazio di manovra (mapp. 495 sub. 4), ed il vano scala (mapp. 495 sub. 3).

BENE N° 9 - POSTO AUTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA VILLA SCASSA, 82

L'unità dispone di parti comuni quali lo spazio di aerazione bocche di lupo, locali di deposito biciclette e bidoni, locale tecnico, marciapiede, ingresso principale e terrazza d'accesso ai vani scala del piano terra (mapp. 495 sub. 1), e la rampa di accesso al piano interrato e lo spazio di manovra (mapp. 495 sub. 4).

BENE N° 10 - POSTO AUTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA VILLA SCASSA, 82

L'unità dispone di parti comuni quali lo spazio di aerazione bocche di lupo, locali di deposito biciclette e bidoni, locale tecnico, marciapiede, ingresso principale e terrazza d'accesso ai vani scala del piano terra (mapp. 495 sub. 1), e la rampa di accesso al piano interrato e lo spazio di manovra (mapp. 495 sub. 4).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA VILLA SCASSA, 82

Si tratta di un compendio costituito da un appartamento posto al primo piano dell'edificio condominiale denominato "Condominio Rondò", sito in Via Villa Scassa n. 82, della superficie lorda complessiva di circa mq. 91. Attualmente l'alloggio è utilizzato come studio professionale privato, e ricomprende, 3 locali ad uso ufficio, un disimpegno, un ripostiglio, un bagno, e una terrazza.

Per quanto concerne le finiture esse possono essere definite di discreta qualità: i pavimenti sono in ceramica, così come i rivestimenti dei due locali ex wc ora entrambi disimpegno, le pareti intonacate e tinteggiate, tutte le finestre hanno il serramento in pvc, dotate di vetro camera, zanzariere e frangisole motorizzati in alluminio.

Gli impianti tecnologici sono quelli consueti, impianto elettrico, impianto idraulico e di smaltimento delle acque reflue collegati alle reti comunali, e sia l'impianto di riscaldamento a pannelli radianti a pavimento sia l'impianto di raffrescamento è centralizzato con contabilizzatori.

Non si è potuto verificare la presenza della predisposizione degli attacchi dell'acqua e del gas, per l'angolo cottura, a causa dell'arredamento dell'unità, anche se la proprietà ha affermato che l'unità ne è dotata.

BENE N° 9 - POSTO AUTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA VILLA SCASSA, 82

Si tratta di un compendio costituito da un posto auto scoperto sito al piano interrato dell'edificio condominiale denominato "Condominio Rondò", sito in Via Villa Scassa n. 82, della superficie lorda complessiva di circa mq. 13, realizzato in pavimento di battuto di calcestruzzo.

L'unità oggetto di stima è delimitata in lato ovest dal muro di sostegno, per gli altri lati da una striscia verniciata sulla pavimentazione.

BENE N° 10 - POSTO AUTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA VILLA SCASSA, 82

Si tratta di un compendio costituito da un posto auto scoperto sito al piano interrato dell'edificio condominiale denominato "Condominio Rondò", sito in Via Villa Scassa n. 82, della superficie lorda complessiva di circa mq. 13, realizzato in pavimento di battuto di calcestruzzo.

L'unità oggetto di stima è delimitata in lato ovest dal muro di sostegno, per gli altri lati da una striscia verniciata sulla pavimentazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA VILLA SCASSA, 82

L'immobile risulta libero da persone, però ci sono dei mobili, attrezzature elettroniche e documenti cartacei, da liberare a carico dei futuri acquirenti.

BENE N° 9 - POSTO AUTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA VILLA SCASSA, 82

L'immobile risulta libero

BENE N° 10 - POSTO AUTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA VILLA SCASSA, 82

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI**BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA VILLA SCASSA, 82**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/10/1995 al 22/10/2007	[REDACTED]	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]	21/10/1995	35357	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Mantova	11/01/1996		332
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 23/10/2007	[REDACTED]	Compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
[REDACTED]	23/10/2007			170200	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria di Mantova	13/11/2007			19033	10243
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 9 - POSTO AUTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA VILLA SCASSA, 82

Periodo	Proprietà	Atti			
---------	-----------	------	--	--	--

Dal 21/10/1995 al 22/10/2007	[REDACTED]	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]	21/10/1995	35357	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Mantova	11/01/1996		332
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 23/10/2007	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]	23/10/2007	170200	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Mantova	13/11/2007	19033	10243
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

BENE N° 10 - POSTO AUTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA VILLA SCASSA, 82

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/10/1995 al 22/10/2007	[REDACTED]	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]	21/10/1995	35357	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Mantova	11/01/1996		332
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 23/10/2007	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

			23/10/2007	170200	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Mantova	13/11/2007	19033	10243
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA VILLA SCASSA, 82

Dalle visure ipotecarie effettuate dal sottoscritto (doc. 4) presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 21/04/2021, sono risultate le seguenti formalità:

ISCRIZIONI

- Ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 4940 R.G. n. 19034 del 13/11/2007, derivante da concessione a garanzia di apertura di credito, per la somma di € 3.150.000,00 di cui di capitale € 2.100.000,00, della durata di anni 2 a mesi 6, a favore

contro , per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima (ex p.lle 322 sub 301, 2 e 3, p.lle 269, 322 e 457), oltre ad altre.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1685 R.G. n. 8432 del 01/07/2011, nella quale viene prorogata la durata di apertura di credito.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 2523 del 19/10/2011, per restrizioni di beni.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 2524 del 19/10/2011, per restrizioni di beni.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 2834 del 06/12/2011, per restrizioni di beni.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 106 del 20/01/2012, per restrizioni di beni.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 524 del 29/03/2012, per restrizioni di beni.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 927 del 28/06/2012, per restrizioni di beni.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1023 del 13/07/2012, per restrizioni di beni.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 855 del 10/05/2013, per restrizioni di beni.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1257 del 11/07/2013, per restrizioni di beni.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova -

Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 956 R.G. n. 6795 del 17/07/2015 per rinegoziazione.

- Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1071 R.G. n. 8938 del 06/09/2013, derivante da decreto ingiuntivo, per la somma di € 80.0000,00 di cui di capitale € 47.410,86, a [REDACTED], contro [REDACTED], per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima (ex u.i. fg. 104 p.la 495 sub. 65), oltre ad altre. Nella sezione "D" della nota si legge "...si precisa che, dopo la notifica del decreto ingiuntivo, il debitore ha pagato un acconto di € 20.000,00, quindi la somma capitale indicata nella nota risulta inferiore a quella portata nel decreto ingiuntivo...".

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 418 del 19/03/2014, per restrizioni di beni.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1569 del 07/11/2014, per restrizioni di beni;

- Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 851 R.G. n. 5746 del 23/06/2015, derivante da decreto ingiuntivo, per la somma di € 110.0000,00 di cui di capitale € 82.399,44, a favore [REDACTED], contro [REDACTED], per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima (ex u.i. fg. 104 p.la 495 sub. 65), oltre ad altre.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 552 del 06/03/2017, per restrizioni di beni;

- Ipoteca conc. amministrativa/riscossione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1605 R.G. n. 11285 del 20/08/2018, per la somma di € 201.365,18 di cui di capitale € 100.682,59, a favore [REDACTED], contro [REDACTED], per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima (ex u.i. fg. 104 p.la 495 sub. 65), oltre ad altre.

TRASCRIZIONI

- Costituzione di vincolo trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 10244 R.G. n. 19035 del 13/11/2007, stipulato con atto per notar [REDACTED] del 23/10//2007 rep. n. 170205, tra [REDACTED], avente ad oggetto la cessione della cubatura relativa a mq. 345 (pari a mc. 1035), inerenti le unità di proprietà [REDACTED] fg. 104 mapp. 190 parte e mapp. 192 parte, a favore [REDACTED];

- Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 3438 R.G. n. 4746 del 21/04/2021, a favore [REDACTED], contro [REDACTED], per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima (ex u.i. fg. 104 p.la 495 sub. 65), oltre ad altre.

BENE N° 9 - POSTO AUTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA VILLA SCASSA, 82

Dalle visure ipotecarie effettuate dal sottoscritto (doc. 4) presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 21/04/2021, sono risultate le seguenti formalità:

ISCRIZIONI

- Ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 4940 R.G. n. 19034 del 13/11/2007, derivante da concessione a garanzia di apertura di credito, per la somma di € 3.150.000,00 di cui di capitale € 2.100.000,00, della durata di anni 2 a mesi 6, a favore [REDACTED], contro [REDACTED], per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima (ex p.lle 322 sub 301, 2 e 3, p.lle 269, 322 e 457), oltre ad altre.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1685 R.G. n. 8432 del 01/07/2011, nella quale viene prorogata la durata di apertura di credito.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 2523 del 19/10/2011, per restrizioni di beni.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 2524 del 19/10/2011, per restrizioni di beni.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 2834 del 06/12/2011, per restrizioni di beni.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 106 del 20/01/2012, per restrizioni di beni.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 524 del 29/03/2012, per restrizioni di beni.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 927 del 28/06/2012, per restrizioni di beni.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1023 del 13/07/2012, per restrizioni di beni.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 855 del 10/05/2013, per restrizioni di beni.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1257 del 11/07/2013, per restrizioni di beni.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 956 R.G. n. 6795 del 17/07/2015 per rinegoziazione.

- Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1071 R.G. n. 8938 del 06/09/2013, derivante da decreto ingiuntivo, per la somma di € 80.000,00 di cui di capitale € 47.410,86, a favore [REDACTED], contro [REDACTED], per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima, oltre ad altre. Nella sezione "D" della nota si legge "...si precisa che, dopo la notifica del decreto ingiuntivo, il debitore ha pagato un acconto di € 20.000,00, quindi la somma capitale indicata nella nota risulta inferiore a quella portata nel decreto ingiuntivo...".

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 418 del 19/03/2014, per restrizioni di beni.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1569 del 07/11/2014, per restrizioni di beni;

- Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 851 R.G. n. 5746 del 23/06/2015, derivante da decreto ingiuntivo, per la somma di € 110.000,00 di cui di capitale € 82.399,44, a favore [REDACTED], contro [REDACTED], per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima, oltre ad altre.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 552 del 06/03/2017, per restrizioni di beni;

- Ipoteca conc. amministrativa/riscossione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1605 R.G. n. 11285 del 20/08/2018, per la somma di € 201.365,18 di cui di capitale € 100.682,59, a favore [REDACTED], contro [REDACTED], per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima, oltre ad altre.

TRASCRIZIONI

- Costituzione di vincolo trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 10244 R.G. n. 19035 del 13/11/2007, stipulato con atto per notar [REDACTED] del 23/10//2007 rep. n. 170205, tra [REDACTED], avente ad oggetto la cessione della cubatura relativa a mq. 345 (pari a mc. 1035), inerenti le unità di proprietà [REDACTED] fg. 104 mapp. 190 parte e mapp. 192 parte, a favore [REDACTED];

- Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 3438 R.G. n. 4746 del 21/04/2021, a favore [REDACTED], contro [REDACTED], per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima, oltre ad altre.

BENE N° 10 - POSTO AUTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA VILLA SCASSA, 82

Dalle visure ipotecarie effettuate dal sottoscritto (doc. 4) presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 21/04/2021, sono risultate le seguenti formalità:

ISCRIZIONI

- Ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 4940 R.G. n. 19034 del 13/11/2007, derivante da concessione a garanzia di apertura di credito, per la somma di € 3.150.000,00 di cui di capitale € 2.100.000,00, della durata di anni 2 a mesi 6, a favore [REDACTED], contro [REDACTED], per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima (ex p.lle 322 sub 301, 2 e 3, p.lle 269, 322 e 457), oltre ad altre.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1685 R.G. n. 8432 del 01/07/2011, nella quale viene prorogata la durata di apertura di credito.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 2523 del 19/10/2011, per restrizioni di beni.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 2524 del 19/10/2011, per restrizioni di beni.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 2834 del 06/12/2011, per restrizioni di beni.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 106 del 20/01/2012, per restrizioni di beni.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 524 del 29/03/2012, per restrizioni di beni.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 927 del 28/06/2012, per restrizioni di beni.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1023 del 13/07/2012, per restrizioni di beni.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 855 del 10/05/2013, per restrizioni di beni.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1257 del 11/07/2013, per restrizioni di beni.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 956 R.G. n. 6795 del 17/07/2015 per rinegoziazione.

- Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1071 R.G. n. 8938 del 06/09/2013, derivante da decreto ingiuntivo, per la somma di € 80.0000,00 di cui di capitale € 47.410,86, a favore [REDACTED], contro [REDACTED], per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima, oltre ad altre. Nella sezione "D" della nota si legge "...si precisa che, dopo la notifica del decreto ingiuntivo, il debitore ha pagato un acconto di € 20.000,00, quindi la somma capitale indicata nella nota risulta inferiore a quella portata nel decreto ingiuntivo..."

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 418 del 19/03/2014, per restrizioni di beni.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1569 del 07/11/2014, per restrizioni di beni;

- Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 851 R.G. n. 5746 del 23/06/2015, derivante da decreto ingiuntivo, per la somma di € 110.0000,00 di cui di capitale € 82.399,44, a favore [REDACTED], contro [REDACTED], per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima, oltre ad altre.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 552 del 06/03/2017, per restrizioni di beni;

- Ipoteca conc. amministrativa/riscossione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1605 R.G. n. 11285 del 20/08/2018, per la somma di € 201.365,18 di cui di capitale € 100.682,59, a favore [REDACTED], contro [REDACTED], per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima, oltre ad altre.

TRASCRIZIONI

- Costituzione di vincolo trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 10244 R.G. n. 19035 del 13/11/2007, stipulato con atto per notar [REDACTED] del 23/10//2007 rep. n. 170205, tra [REDACTED], avente ad oggetto la cessione della cubatura relativa a mq. 345 (pari a mc. 1035), inerenti le unità di proprietà [REDACTED] fg. 104 mapp. 190 parte e mapp. 192 parte, a favore [REDACTED];

- Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 3438 R.G. n. 4746 del 21/04/2021, a favore [REDACTED], contro [REDACTED], per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima, oltre ad altre.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA VILLA SCASSA, 82

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

A seguito dell'accesso agli atti effettuato, il Comune di Viadana ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie di cui si riportano gli elementi più significativi:

- Concessione Edilizia n. 96/076 del 14/05/1996, per ristrutturazione fabbricato civile abitazione;
- Richiesta abitabilità presentata il 04/12/1996;
- Permesso di costruire n. 08/175 del 11/12/2008 per costruzione fabbricato residenziale/commerciale;
- Denuncia Inizio Attività del 28/07/2011 prot. n. 25629 (08/175V1) per sistemazione area esterna e la realizzazione di parcheggi;
- Permesso di costruire n. 08/175V2 del 30/11/2011 per variante al suddetto PDC;
- Richiesta di Permesso di costruire presentata il 16/02/2012 per variante al PDC n. 08/175, risposta del Comune di Viadana nel PDC n. 08/175V3 del 30/03/2012 con il diniego ad eseguire le opere;
- Denuncia Inizio Attività del 20/02/2012 prot. n. 4464 (08/175V4) per variante al PDC n. 08/175;
- Volturazione parziale di PDC prot. n. 41009/483 del 19/01/2012;
- Volturazione parziale di PDC prot. n. 246/3311 del 10/02/2012;
- Certificato agibilità parziale n. 08/175A del 30/03/2012;
- Richiesta certificato agibilità parziale n. 08/175B presentata il 10/01/2012;
- Certificato agibilità parziale n. 08/175C del 04/07/2012;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 12/244 del 13/12/2012 prot. n. 34367 per modifica di opere interne e cambio destinazione d'uso;
- Certificato agibilità parziale n. 12/244A del 22/03/2013;
- Richiesta di Permesso di costruire (PE n. 13/009) per cambio di destinazione urbanistica di area ed immobili - procedura sportello unico art. 8 PDR n. 160/2010;
- Proposta di delibera del Consiglio Comunale del 13/05/ n. 37 per approvazione variante urbanistica con PDC con procedura di sportello unico, ai sensi dell'art. 8 del DPR 160/2010, per cambio di destinazione d'urbanistica di edificio da residenziale a terziario;
- Richiesta di archiviazione, depositata dalla fallita, del 12/09/2013 prot. n. 24017 inerente il PDC PE n. 13/009;
- Comunicazione interventi edilizi liberi del 03/03/2016 MO n. 06385, per manutenzione ordinaria alla copertura condominiale;
- Comunicazione fine lavori del 07/03/2016 inerente la MO n. 06385 del 03/03/2016.

Dalla disamina delle pratiche edilizie si sono riscontrate delle difformità con lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo. In particolare l'unità è utilizzata come ufficio privato, la realizzazione di una porzione di muratura a "giorno" nel locale ex soggiorno, la realizzazione di porzioni di pareti in bagno e nel ripostiglio, e la modifica della posizione di alcuni serramenti. Inoltre ci sono altre modifiche, ma rientrano nella tolleranza costruttiva del 2% (art. 34 bis del DPR 380/01).

Infine l'unità è sprovvista della richiesta di agibilità.

L'intero complesso edilizio deve rispettare la percentuale minima a residenza, pertanto se tale percentuale non verrà rispettata l'unità dovrà essere rimessa in pristino alla destinazione d'uso residenziale come da progetto approvato, verifica che il sottoscritto non può effettuare in quanto non può accertare le unità non oggetto di fallimento.

Per le opere da sanare (ad eccezione della mutata destinazione d'uso, come già scritto non ipotizzabile) si dovrà adempiere a quanto previsto dal DPR 380/01. Oltre a quanto scritto sopra si dovranno aggiungere le spese "tecniche" per l'intera pratica di sanatoria, per un costo complessivo

preventivato non inferiore ad € 4.000,00 oltre IVA. Fatta salva la più precisa determinazione delle sanzioni da parte dell'Amministrazione Comunale di Viadana. In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, - in ordine alle limitazioni d'indagine esposte - lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte - per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

BENE N° 9 - POSTO AUTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA VILLA SCASSA, 82

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

A seguito dell'accesso agli atti effettuato, il Comune di Viadana ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie di cui si riportano gli elementi più significativi:

- Concessione Edilizia n. 96/076 del 14/05/1996, per ristrutturazione fabbricato civile abitazione;
- Richiesta abitabilità presentata il 04/12/1996;
- Permesso di costruire n. 08/175 del 11/12/2008 per costruzione fabbricato residenziale/commerciale;
- Denuncia Inizio Attività del 28/07/2011 prot. n. 25629 (08/175V1) per sistemazione area esterna e la realizzazione di parcheggi;
- Permesso di costruire n. 08/175V2 del 30/11/2011 per variante al suddetto PDC;
- Richiesta di Permesso di costruire presentata il 16/02/2012 per variante al PDC n. 08/175, risposta del Comune di Viadana nel PDC n. 08/175V3 del 30/03/2012 con il diniego ad eseguire le opere;
- Denuncia Inizio Attività del 20/02/2012 prot. n. 4464 (08/175V4) per variante al PDC n. 08/175;
- Volturazione parziale di PDC prot. n. 41009/483 del 19/01/2012;
- Volturazione parziale di PDC prot. n. 246/3311 del 10/02/2012;
- Certificato agibilità parziale n. 08/175A del 30/03/2012;
- Richiesta certificato agibilità parziale n. 08/175B presentata il 10/01/2012;
- Certificato agibilità parziale n. 08/175C del 04/07/2012;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 12/244 del 13/12/2012 prot. n. 34367 per modifica di opere interne e cambio destinazione d'uso;
- Certificato agibilità parziale n. 12/244A del 22/03/2013;
- Richiesta di Permesso di costruire (PE n. 13/009) per cambio di destinazione urbanistica di area ed immobili - procedura sportello unico art. 8 PDR n. 160/2010;
- Proposta di delibera del Consiglio Comunale del 13/05/ n. 37 per approvazione variante urbanistica con PDC con procedura di sportello unico, ai sensi dell'art. 8 del DPR 160/2010, per cambio di destinazione d'urbanistica di edificio da residenziale a terziario;
- Richiesta di archiviazione, depositata dalla fallita, del 12/09/2013 prot. n. 24017 inerente il PDC PE n. 13/009;
- Comunicazione interventi edilizi liberi del 03/03/2016 MO n. 06385, per manutenzione ordinaria alla copertura condominiale;

- Comunicazione fine lavori del 07/03/2016 inerente la MO n. 06385 del 03/03/2016.

Dalla disamina delle pratiche edilizie si sono riscontrate delle difformità con lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo. In particolare la modifica delle dimensioni di tutti e 9 posti auto scoperti. Dall'analisi delle modifiche suddette, si ritiene che l'eventuale sanabilità delle difformità del fabbricato dipenda dalla valutazione della sicurezza di una struttura esistente redatta da un tecnico strutturista, e comunque dovranno essere coinvolti tutti i proprietari delle 9 unità censite come posto auto scoperto. In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sul compendio, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, - in ordine alle limitazioni d'indagine esposte - lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte - per la natura ed i limiti insiti nel mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti. Manifestazione che gli uffici competenti, in ordine alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito delle istruttorie conseguenti alle presentazioni di pratiche complete di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Quindi il sottoscritto non è nelle condizioni di quantificare spese ed oneri di una pratica di sanatoria e/o rimessa in pristino, che si prefigura necessaria, anche a livello condominiale. Sarà compito dei futuri acquirenti, quello di espletare la pratica di sanatoria e/o rimessa in pristino degli elementi eventualmente non sanabili, sostenendo gli oneri, le spese tutte e gli aggravii ed esborsi di qualsiasi finalità e natura e provvedendo ai relativi adempimenti di legge, compreso il coinvolgimento dei restanti condomini. Pertanto data l'assenza di garanzie dei reali costi, il sottoscritto ha provveduto a deprezzare i beni di una percentuale forfettaria, comunque passibile di variazione, ricompresa nella voce "Rischio assunto per mancanza di garanzia" al capitolo "Stima/formazione di lotti".

BENE N° 10 - POSTO AUTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA VILLA SCASSA, 82

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

A seguito dell'accesso agli atti effettuato, il Comune di Viadana ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie di cui si riportano gli elementi più significativi:

- Concessione Edilizia n. 96/076 del 14/05/1996, per ristrutturazione fabbricato civile abitazione;
- Richiesta abitabilità presentata il 04/12/1996;
- Permesso di costruire n. 08/175 del 11/12/2008 per costruzione fabbricato residenziale/commerciale;
- Denuncia Inizio Attività del 28/07/2011 prot. n. 25629 (08/175V1) per sistemazione area esterna e la realizzazione di parcheggi;
- Permesso di costruire n. 08/175V2 del 30/11/2011 per variante al suddetto PDC;
- Richiesta di Permesso di costruire presentata il 16/02/2012 per variante al PDC n. 08/175, risposta del Comune di Viadana nel PDC n. 08/175V3 del 30/03/2012 con il diniego ad eseguire le opere;
- Denuncia Inizio Attività del 20/02/2012 prot. n. 4464 (08/175V4) per variante al PDC n. 08/175;
- Volturazione parziale di PDC prot. n. 41009/483 del 19/01/2012;
- Volturazione parziale di PDC prot. n. 246/3311 del 10/02/2012;
- Certificato agibilità parziale n. 08/175A del 30/03/2012;
- Richiesta certificato agibilità parziale n. 08/175B presentata il 10/01/2012;
- Certificato agibilità parziale n. 08/175C del 04/07/2012;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 12/244 del 13/12/2012 prot. n. 34367 per modifica di opere interne e cambio destinazione d'uso;

- Certificato agibilità parziale n. 12/244A del 22/03/2013;
- Richiesta di Permesso di costruire (PE n. 13/009) per cambio di destinazione urbanistica di area ed immobili - procedura sportello unico art. 8 PDR n. 160/2010;
- Proposta di delibera del Consiglio Comunale del 13/05/ n. 37 per approvazione variante urbanistica con PDC con procedura di sportello unico, ai sensi dell'art. 8 del DPR 160/2010, per cambio di destinazione d'urbanistica di edificio da residenziale a terziario;
- Richiesta di archiviazione, depositata dalla fallita, del 12/09/2013 prot. n. 24017 inerente il PDC PE n. 13/009;
- Comunicazione interventi edilizi liberi del 03/03/2016 MO n. 06385, per manutenzione ordinaria alla copertura condominiale;
- Comunicazione fine lavori del 07/03/2016 inerente la MO n. 06385 del 03/03/2016.

Dalla disamina delle pratiche edilizie si sono riscontrate delle difformità con lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo. In particolare la modifica delle dimensioni di tutti e 9 posti auto scoperti. Dall'analisi delle modifiche suddette, si ritiene che l'eventuale sanabilità delle difformità del fabbricato dipenda dalla valutazione della sicurezza di una struttura esistente redatta da un tecnico strutturista, e comunque dovranno essere coinvolti tutti i proprietari delle 9 unità censite come posto auto scoperto. In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sul compendio, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, - in ordine alle limitazioni d'indagine esposte - lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte - per la natura ed i limiti insiti nel mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti. Manifestazione che gli uffici competenti, in ordine alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito delle istruttorie conseguenti alle presentazioni di pratiche complete di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Quindi il sottoscritto non è nelle condizioni di quantificare spese ed oneri di una pratica di sanatoria e/o rimessa in pristino, che si prefigura necessaria, anche a livello condominiale. Sarà compito dei futuri acquirenti, quello di espletare la pratica di sanatoria e/o rimessa in pristino degli elementi eventualmente non sanabili, sostenendo gli oneri, le spese tutte e gli aggravii ed esborsi di qualsiasi finalità e natura e provvedendo ai relativi adempimenti di legge, compreso il coinvolgimento dei restanti condomini. Pertanto data l'assenza di garanzie dei reali costi, il sottoscritto ha provveduto a deprezzare i beni di una percentuale forfettaria, comunque passibile di variazione, ricompresa nella voce "Rischio assunto per mancanza di garanzia" al capitolo "Stima/formazione di lotti".

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA VILLA SCASSA, 82

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 5.800,00

Gli importi soprascritti sono desunti dal bilancio consuntivo 01/05/2020 - 30/04/2021 e dal bilancio preventivo 01/05/2021 - 30/04/2022 redatto dall'Amministratore [REDACTED].

Nelle spese condominiali sono compresi anche i consumi per il riscaldamento ed il raffrescamento, pertanto l'importo delle spese medesime varia in considerazione dell'uso dell'unità.

N.B. Resteranno a carico dell'acquirente solo le somme della gestione in corso, al momento dell'acquisto, e di quella precedente, pertanto il totale delle spese potrà subire variazioni; tuttavia saranno a carico della Procedura le spese condominiali deliberate successivamente al 20/07/2020, data della sentenza di fallimento.

BENE N° 9 - POSTO AUTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA VILLA SCASSA, 82

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 41,00

Gli importi soprascritti sono desunti dal bilancio consuntivo 01/05/2020 - 30/04/2021 e dal bilancio preventivo 01/05/2021 - 30/04/2022 redatto dall'Amministratore [REDACTED].

N.B. Resteranno a carico dell'acquirente solo le somme della gestione in corso, al momento dell'acquisto, e di quella precedente, pertanto il totale delle spese potrà subire variazioni; tuttavia saranno a carico della Procedura le spese condominiali deliberate successivamente al 20/07/2020, data della sentenza di fallimento.

BENE N° 10 - POSTO AUTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA VILLA SCASSA, 82

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 41,00

Gli importi soprascritti sono desunti dal bilancio consuntivo 01/05/2020 - 30/04/2021 e dal bilancio preventivo 01/05/2021 - 30/04/2022 redatto dall'Amministratore [REDACTED].

N.B. Resteranno a carico dell'acquirente solo le somme della gestione in corso, al momento dell'acquisto, e di quella precedente, pertanto il totale delle spese potrà subire variazioni; tuttavia saranno a carico della Procedura le spese condominiali deliberate successivamente al 20/07/2020, data della sentenza di fallimento.

[REDACTED] (Proprietà 1/1)

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA VILLA SCASSA, 82

L'appartamento confina a nord con vano scale comune (mapp. 495 sub. 2), ed altra unità (mapp. 495 sub. 62), ed ad ovest con vano scale comune (mapp. 495 sub. 2).

BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA VILLA SCASSA, 82

L'unità confina a est con area di manovra comune (mapp. 495 sub. 4), a sud con altra unità (mapp. 495 sub. 36), ad ovest con terrapieno, ed a nord con altra unità (mapp. 495 sub. 38).

BENE N° 13 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA VILLA SCASSA, 82

L'unità confina a sud con area di manovra comune (mapp. 495 sub. 4), ad ovest con vano scale comune (mapp. 495 sub. 3) e con altra unità (mapp. 495 sub. 57), a nord con altra unità (mapp. 495 sub. 57), ed ad est con altra unità (mapp. 495 sub. 72).

CONSISTENZA

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA VILLA SCASSA, 82

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	91,15 mq	109,75 mq	1,00	109,75 mq	0,00 m	secondo
Terrazze	37,75 mq	37,75 mq	0,25	9,44 mq	0,00 m	secondo
Totale superficie convenzionale:				119,19 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				119,19 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA VILLA SCASSA, 82

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	12,97 mq	12,97 mq	1,00	12,97 mq	0,00 m	interrato
Totale superficie convenzionale:				12,97 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,97 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 13 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA VILLA SCASSA, 82

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	18,70 mq	20,71 mq	1,00	20,71 mq	0,00 m	interrato
Totale superficie convenzionale:				20,71 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				20,71 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI**BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA VILLA SCASSA, 82**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	104	495	71		A2	2	5,5 vani	totale mq. 119, totale escluse aree scoperte 110 mq	326,66 €	secondo	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Confrontando la planimetria catastale agli atti al momento del sopralluogo (doc. 18), con lo stato dei luoghi, si riscontravano alcune difformità, quali la modifica della posizione di alcune tramezze, l'unità non ha il solaio di copertura piano, ma a padiglione con conseguente modifica di tutte le altezze, ed il ripostiglio è stato trasformato in lavanderia.

Si è reso pertanto necessario, mediante denuncia di variazione eseguita con metodo DOCFA (doc. 12), il riaccatastamento dell'unità, con il seguente identificativo aggiornato: fg. 104 mapp. 495 sub. 71 (doc. 8), e relativa planimetria catastale (doc. 19).

BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA VILLA SCASSA, 82

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	104	495	37		C6	1	mq. 13	totale 13 mq	14,1 €	interrato	

BENE N° 13 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA VILLA SCASSA, 82

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	104	495	68		C6	2	mq. 18	totale 21 mq	23,24 €	interrato	

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA VILLA SCASSA, 82

L'unità si presenta in discrete condizioni.

BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA VILLA SCASSA, 82

L'unità si presenta in discrete condizioni.

BENE N° 13 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA VILLA SCASSA, 82

L'unità si presenta in discrete condizioni.

PARTI COMUNI

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA VILLA SCASSA, 82

L'unità dispone di parti comuni quali lo spazio di aerazione bocche di lupo, locali di deposito biciclette e bidoni, locale tecnico, marciapiede, ingresso principale e terrazza d'accesso ai vani scala del piano terra (mapp. 495 sub. 1), la rampa di accesso al piano interrato e lo spazio di manovra (mapp. 495 sub. 4), ed il vano scala (mapp. 495 sub. 2).

BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA VILLA SCASSA, 82

L'unità dispone di parti comuni quali lo spazio di aerazione bocche di lupo, locali di deposito biciclette e bidoni, locale tecnico, marciapiede, ingresso principale e terrazza d'accesso ai vani scala del piano terra (mapp. 495 sub. 1), e la rampa di accesso al piano interrato e lo spazio di manovra (mapp. 495 sub. 4).

BENE N° 13 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA VILLA SCASSA, 82

L'unità dispone di parti comuni quali lo spazio di aerazione bocche di lupo, locali di deposito biciclette e bidoni, locale tecnico, marciapiede, ingresso principale e terrazza d'accesso ai vani scala del piano terra (mapp. 495 sub. 1), e la rampa di accesso al piano interrato e lo spazio di manovra (mapp. 495 sub. 4).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA VILLA SCASSA, 82

Si tratta di un compendio costituito da un appartamento posto al secondo piano dell'edificio condominiale denominato "Condominio Rondò", sito in Via Villa Scassa n. 82, della superficie lorda complessiva di circa mq. 148. L'alloggio ricomprende un soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, una lavanderia, 3 stanze da letto, un bagno, e 2 terrazze.

Per quanto concerne le finiture esse possono essere definite di discreta qualità: i pavimenti sono in ceramica, così come i rivestimenti della cucina, del bagno e di 2 pareti della lavanderia, le pareti intonacate e tinteggiate, serie completa di sanitari nel bagno (ad eccezione del lavandino), per la lavanderia solo predisposizione, tutte le finestre e portefinestre hanno il serramento in pvc, dotate di vetro camera, zanzariere e frangisole motorizzato in alluminio, e copertura a falde con struttura lignea a vista.

Gli impianti tecnologici sono quelli consueti, impianto elettrico, impianto del gas per usi domestici, impianto idraulico e di smaltimento delle acque reflue collegati alle reti comunali, e sia l'impianto di riscaldamento a pannelli radianti a pavimento sia l'impianto di raffrescamento è centralizzato con contabilizzatori.

BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA VILLA SCASSA, 82

Si tratta di un compendio costituito da un posto auto scoperto sito al piano interrato dell'edificio condominiale denominato "Condominio Rondò", sito in Via Villa Scassa n. 82, della superficie lorda complessiva di circa mq. 13, realizzato in pavimento di battuto di calcestruzzo.

L'unità oggetto di stima è delimitata in lato ovest dal muro di sostegno, per gli altri lati da una striscia verniciata sulla pavimentazione.

BENE N° 13 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA VILLA SCASSA, 82

Si tratta di un compendio costituito da un'autorimessa sita al piano interrato dell'edificio condominiale denominato "Condominio Rondò", sita in Via Villa Scassa n. 82, della superficie lorda complessiva di circa mq. 21.

L'unità è costituita da un locale unico con pavimento in battuto di calcestruzzo, pareti in blocchi di cemento facciavista e solaio interpiano in cemento armato sempre a vista, e basculante motorizzata in lamiera verniciata. E' presente l'impianto elettrico in canaline a vista.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA VILLA SCASSA, 82

L'immobile risulta libero

BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA VILLA SCASSA, 82

L'immobile risulta libero

BENE N° 13 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA VILLA SCASSA, 82

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA VILLA SCASSA, 82

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/10/1995 al 22/10/2007	[REDACTED]	Donazione			
	[REDACTED]	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	[REDACTED]	[REDACTED]	21/10/1995	35357	
	[REDACTED]	Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Mantova	11/01/1996		332
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/10/2007		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			23/10/2007	170200	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Mantova	13/11/2007	19033	10243
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA VILLA SCASSA, 82

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/10/1995 al 22/10/2007		Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			21/10/1995	35357	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Mantova	11/01/1996		332
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/10/2007		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			23/10/2007	170200	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Conservatoria di Mantova	13/11/2007	19033	10243
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 13 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA VILLA SCASSA, 82

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/10/1995 al 22/10/2007	[REDACTED]	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]	21/10/1995	35357	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Mantova	11/01/1996		332
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 23/10/2007	[REDACTED]	Compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
[REDACTED]	23/10/2007			170200	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria di Mantova	13/11/2007			19033	10243
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA VILLA SCASSA, 82

Dalle visure ipotecarie effettuate dal sottoscritto (doc. 4) presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 21/04/2021, sono risultate le seguenti formalità:

ISCRIZIONI

- Ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 4940 R.G. n. 19034 del 13/11/2007, derivante da concessione a garanzia di apertura di credito, per la somma di € 3.150.000,00 di cui di capitale € 2.100.000,00, della durata di anni 2 a mesi 6, a favore [REDACTED]

[REDACTED], contro [REDACTED], per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima (ex p.lle 322 sub 301, 2 e 3, p.lle 269, 322 e 457), oltre ad altre.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1685 R.G. n. 8432 del 01/07/2011, nella quale viene prorogata la durata di apertura di credito.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 2523 del 19/10/2011, per restrizioni di beni.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 2524 del 19/10/2011, per restrizioni di beni.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 2834 del 06/12/2011, per restrizioni di beni.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 106 del 20/01/2012, per restrizioni di beni.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 524 del 29/03/2012, per restrizioni di beni.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 927 del 28/06/2012, per restrizioni di beni.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1023 del 13/07/2012, per restrizioni di beni.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 855 del 10/05/2013, per restrizioni di beni.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1257 del 11/07/2013, per restrizioni di beni.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 956 R.G. n. 6795 del 17/07/2015 per rinegoziazione.

- Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1071 R.G. n. 8938 del 06/09/2013, derivante da decreto ingiuntivo, per la somma di € 80.000,00 di cui di capitale € 47.410,86, a favore [REDACTED]

[REDACTED], contro [REDACTED], per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima, oltre ad altre. Nella sezione "D" della nota si legge "...si precisa che, dopo la notifica del decreto ingiuntivo, il debitore ha pagato un acconto di € 20.000,00, quindi la somma capitale indicata nella nota risulta inferiore a quella portata nel decreto ingiuntivo...".

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 418 del 19/03/2014, per restrizioni di beni.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1569 del 07/11/2014, per restrizioni di beni;

- Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 851 R.G. n. 5746 del 23/06/2015, derivante da decreto ingiuntivo, per la somma di € 110.000,00 di cui di capitale € 82.399,44, a favore [REDACTED]

[REDACTED], contro [REDACTED], per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima, oltre ad altre.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 552 del 06/03/2017, per restrizioni di beni;

- Ipoteca conc. amministrativa/riscossione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1605 R.G. n. 11285 del 20/08/2018, per la somma di € 201.365,18 di cui di capitale € 100.682,59, a favore [REDACTED], contro [REDACTED], per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima, oltre ad altre.

TRASCRIZIONI

- Costituzione di vincolo trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 10244 R.G. n. 19035 del 13/11/2007, stipulato con atto per notar [REDACTED] del 23/10//2007 rep. n. 170205, tra [REDACTED], avente ad oggetto la cessione della cubatura relativa a mq. 345 (pari a mc. 1035), inerenti le unità di proprietà [REDACTED] fg. 104 mapp. 190 parte e mapp. 192 parte, a favore [REDACTED];

- Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 3438 R.G. n. 4746 del 21/04/2021, a favore [REDACTED], contro [REDACTED], per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima, oltre ad altre.

BENE N° 8 - POSTO AUTO UBIcato A VIADANA (MN) - VIA VILLA SCASSA, 82

Dalle visure ipotecarie effettuate dal sottoscritto (doc. 4) presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 21/04/2021, sono risultate le seguenti formalità:

ISCRIZIONI

- Ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 4940 R.G. n. 19034 del 13/11/2007, derivante da concessione a garanzia di apertura di credito, per la somma di € 3.150.000,00 di cui di capitale € 2.100.000,00, della durata di anni 2 a mesi 6, a favore [REDACTED], contro [REDACTED], per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima (ex p.lle 322 sub 301, 2 e 3, p.lle 269, 322 e 457), oltre ad altre.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1685 R.G. n. 8432 del 01/07/2011, nella quale viene prorogata la durata di apertura di credito.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 2523 del 19/10/2011, per restrizioni di beni.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 2524 del 19/10/2011, per restrizioni di beni.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 2834 del 06/12/2011, per restrizioni di beni.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 106 del 20/01/2012, per restrizioni di beni.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 524 del 29/03/2012, per restrizioni di beni.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 927 del 28/06/2012, per restrizioni di beni.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1023 del 13/07/2012, per restrizioni di beni.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 855 del 10/05/2013, per restrizioni di beni.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1257 del 11/07/2013, per restrizioni di beni.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 956 R.G. n. 6795 del 17/07/2015 per rinegoziazione.

- Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1071 R.G. n. 8938 del 06/09/2013, derivante da decreto ingiuntivo, per la somma di € 80.0000,00 di cui di capitale € 47.410,86, a favore [REDACTED], contro [REDACTED], per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima, oltre ad altre. Nella sezione "D" della nota si legge "...si precisa che, dopo la notifica del decreto ingiuntivo, il debitore ha pagato un acconto di € 20.000,00, quindi la somma capitale indicata nella nota risulta inferiore a quella portata nel decreto ingiuntivo..."

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 418 del 19/03/2014, per restrizioni di beni.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1569 del 07/11/2014, per restrizioni di beni;

- Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 851 R.G. n. 5746 del 23/06/2015, derivante da decreto ingiuntivo, per la somma di € 110.0000,00 di cui di capitale € 82.399,44, a favore [REDACTED], contro [REDACTED], per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima, oltre ad altre.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 552 del 06/03/2017, per restrizioni di beni;

- Ipoteca conc. amministrativa/riscossione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1605 R.G. n. 11285 del 20/08/2018, per la somma di € 201.365,18 di cui di capitale € 100.682,59, a favore [REDACTED], contro [REDACTED], per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima, oltre ad altre.

TRASCRIZIONI

- Costituzione di vincolo trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 10244 R.G. n. 19035 del 13/11/2007, stipulato con atto per notar [REDACTED] del 23/10//2007 rep. n. 170205, tra [REDACTED], avente ad oggetto la cessione della cubatura relativa a mq. 345 (pari a mc. 1035), inerenti le unità di proprietà [REDACTED] fg. 104 mapp. 190 parte e mapp. 192 parte, a favore [REDACTED];

- Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 3438 R.G. n. 4746 del 21/04/2021, a favore [REDACTED], contro [REDACTED], per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima, oltre ad altre.

Dalle visure ipotecarie effettuate dal sottoscritto (doc. 4) presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 21/04/2021, sono risultate le seguenti formalità:

ISCRIZIONI

- Ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 4940 R.G. n. 19034 del 13/11/2007, derivante da concessione a garanzia di apertura di credito, per la somma di € 3.150.000,00 di cui di capitale € 2.100.000,00, della durata di anni 2 a mesi 6, a favore [REDACTED]

[REDACTED], contro [REDACTED], per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima (ex p.lle 322 sub 301, 2 e 3, p.lle 269, 322 e 457), oltre ad altre.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1685 R.G. n. 8432 del 01/07/2011, nella quale viene prorogata la durata di apertura di credito.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 2523 del 19/10/2011, per restrizioni di beni.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 2524 del 19/10/2011, per restrizioni di beni.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 2834 del 06/12/2011, per restrizioni di beni.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 106 del 20/01/2012, per restrizioni di beni.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 524 del 29/03/2012, per restrizioni di beni.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 927 del 28/06/2012, per restrizioni di beni.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1023 del 13/07/2012, per restrizioni di beni.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 855 del 10/05/2013, per restrizioni di beni.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1257 del 11/07/2013, per restrizioni di beni.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 956 R.G. n. 6795 del 17/07/2015 per rinegoziazione.

- Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1071 R.G. n. 8938 del 06/09/2013, derivante da decreto ingiuntivo, per la somma di € 80.0000,00 di cui di capitale € 47.410,86, a favore [REDACTED]

[REDACTED], contro [REDACTED], per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima, oltre ad altre. Nella sezione "D" della nota si legge "...si precisa che, dopo la notifica del decreto ingiuntivo, il debitore ha pagato un acconto di € 20.000,00, quindi la somma capitale indicata nella nota risulta inferiore a quella portata nel decreto ingiuntivo...".

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 418 del 19/03/2014, per restrizioni di beni.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1569 del 07/11/2014, per restrizioni di beni;

- Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio

di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 851 R.G. n. 5746 del 23/06/2015, derivante da decreto ingiuntivo, per la somma di € 110.0000,00 di cui di capitale € 82.399,44, a favore [REDACTED], contro [REDACTED], per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima, oltre ad altre.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 552 del 06/03/2017, per restrizioni di beni;

- Ipoteca conc. amministrativa/riscossione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1605 R.G. n. 11285 del 20/08/2018, per la somma di € 201.365,18 di cui di capitale € 100.682,59, a favore [REDACTED], contro [REDACTED], per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima, oltre ad altre.

TRASCRIZIONI

- Costituzione di vincolo trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 10244 R.G. n. 19035 del 13/11/2007, stipulato con atto per notar [REDACTED] del 23/10/2007 rep. n. 170205, tra [REDACTED], avente ad oggetto la cessione della cubatura relativa a mq. 345 (pari a mc. 1035), inerenti le unità di proprietà [REDACTED] fg. 104 mapp. 190 parte e mapp. 192 parte, a favore [REDACTED];

- Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 3438 R.G. n. 4746 del 21/04/2021, a favore [REDACTED], contro [REDACTED], per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima, oltre ad altre.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA VILLA SCASSA, 82

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

A seguito dell'accesso agli atti effettuato, il Comune di Viadana ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie di cui si riportano gli elementi più significativi:

- Concessione Edilizia n. 96/076 del 14/05/1996, per ristrutturazione fabbricato civile abitazione;
- Richiesta abitabilità presentata il 04/12/1996;
- Permesso di costruire n. 08/175 del 11/12/2008 per costruzione fabbricato residenziale/commerciale;
- Denuncia Inizio Attività del 28/07/2011 prot. n. 25629 (08/175V1) per sistemazione area esterna e la realizzazione di parcheggi;
- Permesso di costruire n. 08/175V2 del 30/11/2011 per variante al suddetto PDC;
- Richiesta di Permesso di costruire presentata il 16/02/2012 per variante al PDC n. 08/175, risposta del Comune di Viadana nel PDC n. 08/175V3 del 30/03/2012 con il diniego ad eseguire le opere;
- Denuncia Inizio Attività del 20/02/2012 prot. n. 4464 (08/175V4) per variante al PDC n. 08/175;
- Volturazione parziale di PDC prot. n. 41009/483 del 19/01/2012;
- Volturazione parziale di PDC prot. n. 246/3311 del 10/02/2012;
- Certificato agibilità parziale n. 08/175A del 30/03/2012;
- Richiesta certificato agibilità parziale n. 08/175B presentata il 10/01/2012;
- Certificato agibilità parziale n. 08/175C del 04/07/2012;

- Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 12/244 del 13/12/2012 prot. n. 34367 per modifica di opere interne e cambio destinazione d'uso;
- Certificato agibilità parziale n. 12/244A del 22/03/2013;
- Richiesta di Permesso di costruire (PE n. 13/009) per cambio di destinazione urbanistica di area ed immobili - procedura sportello unico art. 8 PDR n. 160/2010;
- Proposta di delibera del Consiglio Comunale del 13/05/ n. 37 per approvazione variante urbanistica con PDC con procedura di sportello unico, ai sensi dell'art. 8 del DPR 160/2010, per cambio di destinazione d'urbanistica di edificio da residenziale a terziario;
- Richiesta di archiviazione, depositata dalla fallita, del 12/09/2013 prot. n. 24017 inerente il PDC PE n. 13/009;
- Comunicazione interventi edilizi liberi del 03/03/2016 MO n. 06385, per manutenzione ordinaria alla copertura condominiale;
- Comunicazione fine lavori del 07/03/2016 inerente la MO n. 06385 del 03/03/2016.

Dalla disamina delle pratiche edilizie si sono riscontrate delle difformità con lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo. In particolare la modifica della posizione di alcune tramezze, la modifica della posizione di alcuni serramenti e la realizzazione del tetto con struttura lignea a "padiglione" in difformità rispetto al progetto assentito sempre a "padiglione", e la mancata realizzazione del solaio piano. Inoltre ci sono altre modifiche, ma rientrano nella tolleranza costruttiva del 2% (art. 34 bis del DPR 380/01).

Infine l'unità è sprovvista della richiesta di agibilità.

Dall'analisi delle modifiche suddette, si ritiene che possa esserci una modifica della volumetria complessiva dell'edificio. L'eventuale sanabilità delle difformità del fabbricato dipende dalla capacità volumetrica residuale, incidente sul lotto ove insiste il condominio, e per far ciò bisognerebbe verificare tutto lo stabile per controllare se il volume eventualmente residuo sia sufficiente a compensare l'aumento volumetrico effettuato, in caso contrario si dovrà effettuare la rimessione in pristino dell'unità rispetto ai progetti approvati. Comunque, in caso di volumetria eccedente del lotto, che darebbe la possibilità di sanare gli abusi, si dovrà preventivamente ottenere una delibera condominiale da cui emerga che tutti i condomini siano resi edotti della problematica e che i medesi condomini decidano di autorizzare l'amministratore condominiale alla cessione della volumetria al futuro acquirente. Infine, la modifica alla struttura della copertura, sarà da sanare a livello condominiale e non inerente la singola unità in parola, e si ritiene che serva la redazione della valutazione della sicurezza di una struttura esistente da parte di un tecnico strutturista.

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sul compendio, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, - in ordine alle limitazioni d'indagine esposte - lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte - per la natura ed i limiti insiti nel mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti. Manifestazione che gli uffici competenti, in ordine alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito delle istruttorie conseguenti alle presentazioni di pratiche complete di elaborati scritto-grafici di dettaglio.

Quindi il sottoscritto non è nelle condizioni di quantificare spese ed oneri di una pratica di sanatoria e/o rimessa in pristino, che si prefigura necessaria, anche a livello condominiale.

Sarà compito dei futuri acquirenti, quello di espletare la pratica di sanatoria e/o rimessa in pristino degli elementi eventualmente non sanabili, sostenendo gli oneri, le spese tutte e gli aggravii ed esborsi di qualsiasi finalità e natura e provvedendo ai relativi adempimenti di legge, compreso il coinvolgimento dei restanti condomini.

Per quanto riguarda la valutazione della sicurezza di una struttura esistente, il sottoscritto non è in

grado di ipotizzare l'esito di tale valutazione, pertanto sarà compito dei futuri acquirenti quello di espletare tale pratica, sostenendo gli oneri, le spese tutte e gli aggravii ed esborsi di qualsiasi finalità e natura e provvedendo ai relativi adempimenti di legge.

Pertanto data l'assenza di garanzie dei reali costi, il sottoscritto ha provveduto a deprezzare i beni di una percentuale forfettaria, comunque passibile di variazione, ricompresa nella voce "Rischio assunto per mancanza di garanzia" al capitolo "Stima/formazione di lotti".

BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA VILLA SCASSA, 82

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

A seguito dell'accesso agli atti effettuato, il Comune di Viadana ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie di cui si riportano gli elementi più significativi:

- Concessione Edilizia n. 96/076 del 14/05/1996, per ristrutturazione fabbricato civile abitazione;
- Richiesta abitabilità presentata il 04/12/1996;
- Permesso di costruire n. 08/175 del 11/12/2008 per costruzione fabbricato residenziale/commerciale;
- Denuncia Inizio Attività del 28/07/2011 prot. n. 25629 (08/175V1) per sistemazione area esterna e la realizzazione di parcheggi;
- Permesso di costruire n. 08/175V2 del 30/11/2011 per variante al suddetto PDC;
- Richiesta di Permesso di costruire presentata il 16/02/2012 per variante al PDC n. 08/175, risposta del Comune di Viadana nel PDC n. 08/175V3 del 30/03/2012 con il diniego ad eseguire le opere;
- Denuncia Inizio Attività del 20/02/2012 prot. n. 4464 (08/175V4) per variante al PDC n. 08/175;
- Volturazione parziale di PDC prot. n. 41009/483 del 19/01/2012;
- Volturazione parziale di PDC prot. n. 246/3311 del 10/02/2012;
- Certificato agibilità parziale n. 08/175A del 30/03/2012;
- Richiesta certificato agibilità parziale n. 08/175B presentata il 10/01/2012;
- Certificato agibilità parziale n. 08/175C del 04/07/2012;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 12/244 del 13/12/2012 prot. n. 34367 per modifica di opere interne e cambio destinazione d'uso;
- Certificato agibilità parziale n. 12/244A del 22/03/2013;
- Richiesta di Permesso di costruire (PE n. 13/009) per cambio di destinazione urbanistica di area ed immobili - procedura sportello unico art. 8 PDR n. 160/2010;
- Proposta di delibera del Consiglio Comunale del 13/05/ n. 37 per approvazione variante urbanistica con PDC con procedura di sportello unico, ai sensi dell'art. 8 del DPR 160/2010, per cambio di destinazione d'urbanistica di edificio da residenziale a terziario;
- Richiesta di archiviazione, depositata dalla fallita, del 12/09/2013 prot. n. 24017 inerente il PDC PE n. 13/009;
- Comunicazione interventi edilizi liberi del 03/03/2016 MO n. 06385, per manutenzione ordinaria alla copertura condominiale;
- Comunicazione fine lavori del 07/03/2016 inerente la MO n. 06385 del 03/03/2016.

Dalla disamina delle pratiche edilizie si sono riscontrate delle difformità con lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo. In particolare la modifica delle dimensioni di tutti e 9 posti auto scoperti. Dall'analisi delle modifiche suddette, si ritiene che l'eventuale sanabilità delle difformità del fabbricato dipenda dalla valutazione della sicurezza di una struttura esistente redatta da un tecnico strutturista, e comunque dovranno essere coinvolti tutti i proprietari delle 9 unità censite come posto auto scoperto. In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sul compendio, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico

ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti nel mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti. Manifestazione che gli uffici competenti, in ordine alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito delle istruttorie conseguenti alle presentazioni di pratiche complete di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Quindi il sottoscritto non è nelle condizioni di quantificare spese ed oneri di una pratica di sanatoria e/o rimessa in pristino, che si prefigura necessaria, anche a livello condominiale. Sarà compito dei futuri acquirenti, quello di espletare la pratica di sanatoria e/o rimessa in pristino degli elementi eventualmente non sanabili, sostenendo gli oneri, le spese tutte e gli aggravii ed esborsi di qualsiasi finalità e natura e provvedendo ai relativi adempimenti di legge, compreso il coinvolgimento dei restanti condomini. Pertanto data l'assenza di garanzie dei reali costi, il sottoscritto ha provveduto a deprezzare i beni di una percentuale forfettaria, comunque passibile di variazione, ricompresa nella voce "Rischio assunto per mancanza di garanzia" al capitolo "Stima/formazione di lotti".

BENE N° 13 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA VILLA SCASSA, 82

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

A seguito dell'accesso agli atti effettuato, il Comune di Viadana ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie di cui si riportano gli elementi più significativi:

- Concessione Edilizia n. 96/076 del 14/05/1996, per ristrutturazione fabbricato civile abitazione;
- Richiesta abitabilità presentata il 04/12/1996;
- Permesso di costruire n. 08/175 del 11/12/2008 per costruzione fabbricato residenziale/commerciale;
- Denuncia Inizio Attività del 28/07/2011 prot. n. 25629 (08/175V1) per sistemazione area esterna e la realizzazione di parcheggi;
- Permesso di costruire n. 08/175V2 del 30/11/2011 per variante al suddetto PDC;
- Richiesta di Permesso di costruire presentata il 16/02/2012 per variante al PDC n. 08/175, risposta del Comune di Viadana nel PDC n. 08/175V3 del 30/03/2012 con il diniego ad eseguire le opere;
- Denuncia Inizio Attività del 20/02/2012 prot. n. 4464 (08/175V4) per variante al PDC n. 08/175;
- Volturazione parziale di PDC prot. n. 41009/483 del 19/01/2012;
- Volturazione parziale di PDC prot. n. 246/3311 del 10/02/2012;
- Certificato agibilità parziale n. 08/175A del 30/03/2012;
- Richiesta certificato agibilità parziale n. 08/175B presentata il 10/01/2012;
- Certificato agibilità parziale n. 08/175C del 04/07/2012;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 12/244 del 13/12/2012 prot. n. 34367 per modifica di opere interne e cambio destinazione d'uso;
- Certificato agibilità parziale n. 12/244A del 22/03/2013;
- Richiesta di Permesso di costruire (PE n. 13/009) per cambio di destinazione urbanistica di area ed immobili - procedura sportello unico art. 8 PDR n. 160/2010;
- Proposta di delibera del Consiglio Comunale del 13/05/ n. 37 per approvazione variante urbanistica con PDC con procedura di sportello unico, ai sensi dell'art. 8 del DPR 160/2010, per cambio di destinazione d'urbanistica di edificio da residenziale a terziario;
- Richiesta di archiviazione, depositata dalla fallita, del 12/09/2013 prot. n. 24017 inerente il PDC PE n. 13/009;
- Comunicazione interventi edilizi liberi del 03/03/2016 MO n. 06385, per manutenzione ordinaria alla copertura condominiale;

- Comunicazione fine lavori del 07/03/2016 inerente la MO n. 06385 del 03/03/2016.

Dalla disamina delle pratiche edilizie si sono riscontrate delle difformità con lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo. In particolare la modifica dell'altezza. Tale modifica dell'altezza non è riferita solo dell'autorimessa in parola, ma di tutto il piano interrato.

Inoltre si dovranno rimuovere alcuni pannelli dalla basculante che coprono l'area di diretta dell'autorimessa.

Dall'analisi delle modifiche suddette, si ritiene che l'eventuale sanabilità delle difformità del fabbricato dipenda dalla valutazione della sicurezza di una struttura esistente redatta da un tecnico strutturista, e comunque dovranno essere coinvolti tutti i proprietari delle unità presenti in tale livello.

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sul compendio, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, - in ordine alle limitazioni d'indagine esposte - lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte - per la natura ed i limiti insiti nel mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti. Manifestazione che gli uffici competenti, in ordine alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito delle istruttorie conseguenti alle presentazioni di pratiche complete di elaborati scritto-grafici di dettaglio.

Pertanto il sottoscritto non è nelle condizioni di quantificare spese ed oneri di una pratica di sanatoria e/o rimessa in pristino, che si prefigura necessaria, anche a livello condominiale.

Sarà compito dei futuri acquirenti, quello di espletare la pratica di sanatoria e/o rimessa in pristino degli elementi strutturali eventualmente non sanabili, sostenendo gli oneri, le spese tutte e gli aggravii ed esborsi di qualsiasi finalità e natura e provvedendo ai relativi adempimenti di legge, compreso il coinvolgimento dei restanti condomini.

Pertanto data l'assenza di garanzie dei reali costi, il sottoscritto ha provveduto a deprezzare i beni di una percentuale forfettaria, comunque passibile di variazione, ricompresa nella voce "Rischio assunto per mancanza di garanzia" al capitolo "Stima/formazione di lotti".

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA VILLA SCASSA, 82

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 11.250,00

Gli importi soprascritti sono desunti dal bilancio consuntivo 01/05/2020 - 30/04/2021 e dal bilancio preventivo 01/05/2021 - 30/04/2022 redatto dall'Amministratore [REDACTED].

Nelle spese condominiali sono compresi anche i consumi per il riscaldamento ed il raffrescamento, pertanto l'importo delle spese medesime varia in considerazione dell'uso dell'unità.

N.B. Resteranno a carico dell'acquirente solo le somme della gestione in corso, al momento dell'acquisto, e di quella precedente, pertanto il totale delle spese potrà subire variazioni; tuttavia saranno a carico della Procedura le spese condominiali deliberate successivamente al 20/07/2020, data della sentenza di fallimento.

BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA VILLA SCASSA, 82

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 41,00

Gli importi soprascritti sono desunti dal bilancio consuntivo 01/05/2020 - 30/04/2021 e dal bilancio preventivo 01/05/2021 - 30/04/2022 redatto dall'Amministratore [REDACTED].

N.B. Resteranno a carico dell'acquirente solo le somme della gestione in corso, al momento dell'acquisto, e di quella precedente, pertanto il totale delle spese potrà subire variazioni; tuttavia saranno a carico della Procedura le spese condominiali deliberate successivamente al 20/07/2020, data della sentenza di fallimento.

BENE N° 13 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA VILLA SCASSA, 82

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 115,00

Gli importi soprascritti sono desunti dal bilancio consuntivo 01/05/2020 - 30/04/2021 e dal bilancio preventivo 01/05/2021 - 30/04/2022 redatto dall'Amministratore [REDACTED].

N.B. Resteranno a carico dell'acquirente solo le somme della gestione in corso, al momento dell'acquisto, e di quella precedente, pertanto il totale delle spese potrà subire variazioni; tuttavia saranno a carico della Procedura le spese condominiali deliberate successivamente al 20/07/2020, data della sentenza di fallimento.

LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 15** - Area urbana ubicata a Viadana (MN) - Via Villa Scassa, 82
- **Bene N° 16** - Edifici a destinazione particolare ubicato a Viadana (MN) - Via Villa Scassa

TITOLARITÀ

BENE N° 15 - AREA URBANA UBIKATA A VIADANA (MN) - VIA VILLA SCASSA, 82

L'immobile in oggetto appartiene a:

[REDACTED] (Proprietà 1/1)
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

BENE N° 16 - EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE UBIKATO A VIADANA (MN) - VIA VILLA SCASSA

L'immobile in oggetto appartiene a:

[REDACTED] (Proprietà 1/1)
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 15 - AREA URBANA UBIKATA A VIADANA (MN) - VIA VILLA SCASSA, 82

L'unità confina a nord con Via Villa Scassa e con altra unità (app. 458), ad est con altra unità (mapp. 509), a sud con fosso e più oltre mapp. 498, ed ad ovest con "Condominio Corallo" (mapp. 495).

BENE N° 16 - EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE UBIKATO A VIADANA (MN) - VIA VILLA SCASSA

L'unità confina ad ogni lato col mapp. 498.

CONSISTENZA

BENE N° 15 - AREA URBANA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA VILLA SCASSA, 82

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Area urbana	820,00 mq	820,00 mq	1,00	820,00 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				820,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				820,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici sono quelle riportate nella banca dati catastale.

BENE N° 16 - EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA VILLA SCASSA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
cabina trasformazione elettrica	20,00 mq	20,00 mq	1,00	20,00 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				20,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				20,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici sono quelle riportate nella banca dati catastale.

DATI CATASTALI

BENE N° 15 - AREA URBANA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA VILLA SCASSA, 82

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	104	496			F1		mq. 820			terra	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Confrontando le visure catastali del catasto fabbricati (doc. 1), si evince che la superficie dell'unità risulta pari a mq. 1.980, e come risulta dal relativo elaborato planimetrico (doc. 28).

Tale dato è errato in quanto l'area è stata frazionata il 03/05/2012 prot. n. MN0053266, e come dalla visura storica del mappale 496 al catasto terreni (doc. 29) la superficie, a seguito del frazionamento summenzionato, è diventata pari a mq. 820.

Si è reso pertanto necessario, mediante denuncia di variazione eseguita con metodo DOCFA (doc. 30), il riaccatastamento dell'unità, con il seguente identificativo aggiornato: fg. 104 mapp. 496 (doc. 8), e relativo elaborato planimetrico (doc. 31).

BENE N° 16 - EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA VILLA SCASSA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	104	497			D1				154 €	terra	

Corrispondenza catastale

L'unità non è accessibile in quanto insiste sulla cabina di trasformazione servitù a favore di Enel Distribuzione spa.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 15 - AREA URBANA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA VILLA SCASSA, 82

L'unità si presenta in discrete condizioni.

BENE N° 16 - EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA VILLA SCASSA

L'unità, esternamente, si presenta in sufficienti condizioni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 15 - AREA URBANA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA VILLA SCASSA, 82

A carico dell'unità è stata costituita servitù di elettrodotto e di passaggio a favore di Enel Distribuzione Spa, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 683 R.G. n. 929 del 24/01/2012.

BENE N° 16 - EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA VILLA SCASSA

A carico dell'unità è stata costituita servitù di elettrodotto e di passaggio a favore di Enel Distribuzione Spa, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 683 R.G. n. 929 del 24/01/2012.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 15 - AREA URBANA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA VILLA SCASSA, 82

Trattasi dell'area di fronte all'edificio condominiale denominato "Condominio Rondò", costituita dell'accesso carraio al condominio, area di manovra e parcheggi privati ad uso pubblico, sito in Via Villa Scassa, 82, realizzato in pavimentazione autobloccante.

BENE N° 16 - EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA VILLA SCASSA

Si tratta del compendio costituito da una cabina di trasformazione elettrica accessibile da Via Villa Scassa.

Il fabbricato, a pianta rettangolare, è costituito da una struttura prefabbricata in calcestruzzo, con copertura piana in latero-cemento, e con porte in lamiera.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 15 - AREA URBANA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA VILLA SCASSA, 82

L'unità, essendo dei parcheggi privati ad uso pubblico, essi vengono occupati dalle autovetture degli avventori dei negozi, uffici e appartamenti del "Condominio Rondò".

BENE N° 16 - EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA VILLA SCASSA

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

All'interno dovrebbero esserci strumentazioni Enel Distribuzione Spa, come da servitù di elettrodotto.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 15 - AREA URBANA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA VILLA SCASSA, 82

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/10/1995 al 22/10/2007	[REDACTED]	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]	21/10/1995	35357	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Mantova	11/01/1996		332
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 23/10/2007	[REDACTED]	Compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
[REDACTED]	23/10/2007			170200	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria di Mantova	13/11/2007			19033	10243
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 16 - EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA VILLA SCASSA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/10/1995 al 22/10/2007	[REDACTED]	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

			21/10/1995	35357	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Mantova	11/01/1996		332
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/10/2007		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			23/10/2007	170200	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Mantova	13/11/2007	19033	10243
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ

BENE N° 15 - AREA URBANA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA VILLA SCASSA, 82

Dalle visure ipotecarie effettuate dal sottoscritto (doc. 4) presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 21/04/2021, sono risultate le seguenti formalità:

ISCRIZIONI

- Ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 4940 R.G. n. 19034 del 13/11/2007, derivante da concessione a garanzia di apertura di credito, per la somma di € 3.150.000,00 di cui di capitale € 2.100.000,00, della durata di anni 2 a mesi 6, a favore

, contro , per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima (ex p.lle 322 sub 301, 2 e 3, p.lle 269, 322 e 457), oltre ad altre.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1685 R.G. n. 8432 del 01/07/2011, nella quale viene prorogata la durata di apertura di credito.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 2523 del 19/10/2011, per restrizioni di beni.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 2524 del 19/10/2011, per restrizioni di beni.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 2834 del 06/12/2011, per restrizioni di beni.
Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 106 del 20/01/2012, per restrizioni di beni.
Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 524 del 29/03/2012, per restrizioni di beni.
Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 927 del 28/06/2012, per restrizioni di beni.
Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1023 del 13/07/2012, per restrizioni di beni.
Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 855 del 10/05/2013, per restrizioni di beni.
Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1257 del 11/07/2013, per restrizioni di beni.
Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 956 R.G. n. 6795 del 17/07/2015 per rinegoziazione.

- Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1071 R.G. n. 8938 del 06/09/2013, derivante da decreto ingiuntivo, per la somma di € 80.0000,00 di cui di capitale € 47.410,86, a favore [REDACTED], contro [REDACTED], per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima, oltre ad altre. Nella sezione "D" della nota si legge "...si precisa che, dopo la notifica del decreto ingiuntivo, il debitore ha pagato un acconto di € 20.000,00, quindi la somma capitale indicata nella nota risulta inferiore a quella portata nel decreto ingiuntivo..."

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 418 del 19/03/2014, per restrizioni di beni.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1569 del 07/11/2014, per restrizioni di beni;

- Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 851 R.G. n. 5746 del 23/06/2015, derivante da decreto ingiuntivo, per la somma di € 110.0000,00 di cui di capitale € 82.399,44, a favore [REDACTED], contro [REDACTED], per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima, oltre ad altre.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 552 del 06/03/2017, per restrizioni di beni.

TRASCRIZIONI

- Costituzione di vincolo trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 10244 R.G. n. 19035 del 13/11/2007, stipulato con atto per notar [REDACTED] del 23/10//2007 rep. n. 170205, tra [REDACTED], avente ad oggetto la cessione della cubatura relativa a mq. 345 (pari a mc. 1035), inerenti le unità di proprietà [REDACTED] fg. 104 mapp. 190 parte e mapp. 192 parte, a favore [REDACTED];

- Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 3438 R.G. n. 4746 del 21/04/2021, a favore [REDACTED], contro [REDACTED];

per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima, oltre ad altre.

BENE N° 16 - EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA VILLA SCASSA

Dalle visure ipotecarie effettuate dal sottoscritto (doc. 4) presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 21/04/2021, sono risultate le seguenti formalità:

ISCRIZIONI

- Ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 4940 R.G. n. 19034 del 13/11/2007, derivante da concessione a garanzia di apertura di credito, per la somma di € 3.150.000,00 di cui di capitale € 2.100.000,00, della durata di anni 2 a mesi 6, a favore [REDACTED], contro [REDACTED], per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima (ex p.lle 322 sub 301, 2 e 3, p.lle 269, 322 e 457), oltre ad altre.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1685 R.G. n. 8432 del 01/07/2011, nella quale viene prorogata la durata di apertura di credito.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 2523 del 19/10/2011, per restrizioni di beni.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 2524 del 19/10/2011, per restrizioni di beni.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 2834 del 06/12/2011, per restrizioni di beni.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 106 del 20/01/2012, per restrizioni di beni.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 524 del 29/03/2012, per restrizioni di beni.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 927 del 28/06/2012, per restrizioni di beni.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1023 del 13/07/2012, per restrizioni di beni.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 855 del 10/05/2013, per restrizioni di beni.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1257 del 11/07/2013, per restrizioni di beni.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 956 R.G. n. 6795 del 17/07/2015 per rinegoziazione.

- Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1071 R.G. n. 8938 del 06/09/2013, derivante da decreto ingiuntivo, per la somma di € 80.0000,00 di cui di capitale € 47.410,86, a favore [REDACTED], contro [REDACTED], per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima, oltre ad altre. Nella sezione "D" della nota si legge "...si precisa che, dopo la notifica del decreto ingiuntivo, il debitore ha pagato un acconto di € 20.000,00, quindi la somma capitale indicata nella nota risulta inferiore a quella portata nel decreto ingiuntivo...".

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 418 del 19/03/2014, per restrizioni di beni.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1569 del 07/11/2014, per restrizioni di beni;

- Ipoteca conc. amministrativa/riscossione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1605 R.G. n. 11285 del 20/08/2018, per la somma di € 201.365,18 di cui di capitale € 100.682,59, a favore [REDACTED], contro [REDACTED], per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima, oltre ad altre.

TRASCRIZIONI

- Costituzione di vincolo trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 10244 R.G. n. 19035 del 13/11/2007, stipulato con atto per notar [REDACTED] del 23/10/2007 rep. n. 170205, tra [REDACTED], avente ad oggetto la cessione della cubatura relativa a mq. 345 (pari a mc. 1035), inerenti le unità di proprietà [REDACTED] fg. 104 mapp. 190 parte e mapp. 192 parte, a favore [REDACTED];

- Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 3438 R.G. n. 4746 del 21/04/2021, a favore [REDACTED], contro [REDACTED], per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima, oltre ad altre.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 15 - AREA URBANA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA VILLA SCASSA, 82

Il Certificato di Destinazione Urbanistica n. 20/CDU28594 (doc. 32) attesta quanto segue:

- Piano dei Servizi

SERVIZI PdS

Servizi PdS - Attrezzature di interesse locale - Parcheggio - Intersezione parziale per circa mq. 762,84

* NTA (art. 3.6)

- Piano delle Regole

SERVIZI PdR

Zona per servizi - Intersezione parziale per circa mq. 762,84

TESSUTO URBANO CONSOLIDATO (TUC)

Perimetro di tessuto urbano consolidato (TUC) - Intersezione completa per circa mq. 850,39

ZONA PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE

Zone prevalentemente residenziale - Intersezione parziale per circa mq. 87,55

* NTA (art. 4.1.6)

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 15 - AREA URBANA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA VILLA SCASSA, 82

A seguito dell'accesso agli atti effettuato, il Comune di Viadana ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie di cui si riportano gli elementi più significativi:

- Concessione Edilizia n. 96/076 del 14/05/1996, per ristrutturazione fabbricato civile abitazione;
- Richiesta abitabilità presentata il 04/12/1996;
- Permesso di costruire n. 08/175 del 11/12/2008 per costruzione fabbricato residenziale/commerciale;
- Denuncia Inizio Attività del 28/07/2011 prot. n. 25629 (08/175V1) per sistemazione area esterna e la realizzazione di parcheggi;
- Permesso di costruire n. 08/175V2 del 30/11/2011 per variante al suddetto PDC;
- Richiesta di Permesso di costruire presentata il 16/02/2012 per variante al PDC n. 08/175, risposta del Comune di Viadana nel PDC n. 08/175V3 del 30/03/2012 con il diniego ad eseguire le opere;
- Denuncia Inizio Attività del 20/02/2012 prot. n. 4464 (08/175V4) per variante al PDC n. 08/175;
- Volturazione parziale di PDC prot. n. 41009/483 del 19/01/2012;
- Volturazione parziale di PDC prot. n. 246/3311 del 10/02/2012;
- Certificato agibilità parziale n. 08/175A del 30/03/2012;
- Richiesta certificato agibilità parziale n. 08/175B presentata il 10/01/2012;
- Certificato agibilità parziale n. 08/175C del 04/07/2012;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 12/244 del 13/12/2012 prot. n. 34367 per modifica di opere interne e cambio destinazione d'uso;
- Certificato agibilità parziale n. 12/244A del 22/03/2013;
- Richiesta di Permesso di costruire (PE n. 13/009) per cambio di destinazione urbanistica di area ed immobili - procedura sportello unico art. 8 PDR n. 160/2010;
- Proposta di delibera del Consiglio Comunale del 13/05/ n. 37 per approvazione variante urbanistica con PDC con procedura di sportello unico, ai sensi dell'art. 8 del DPR 160/2010, per cambio di destinazione d'urbanistica di edificio da residenziale a terziario;
- Richiesta di archiviazione, depositata dalla fallita, del 12/09/2013 prot. n. 24017 inerente il PDC PE n. 13/009;
- Comunicazione interventi edilizi liberi del 03/03/2016 MO n. 06385, per manutenzione ordinaria alla copertura condominiale;
- Comunicazione fine lavori del 07/03/2016 inerente la MO n. 06385 del 03/03/2016.

BENE N° 16 - EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA VILLA SCASSA

A seguito dell'accesso agli atti effettuato, il Comune di Viadana ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie di cui si riportano gli elementi più significativi:

- Concessione Edilizia n. 96/076 del 14/05/1996, per ristrutturazione fabbricato civile abitazione;
- Richiesta abitabilità presentata il 04/12/1996;
- Permesso di costruire n. 08/175 del 11/12/2008 per costruzione fabbricato residenziale/commerciale;
- Denuncia Inizio Attività del 28/07/2011 prot. n. 25629 (08/175V1) per sistemazione area esterna e la realizzazione di parcheggi;
- Permesso di costruire n. 08/175V2 del 30/11/2011 per variante al suddetto PDC;
- Richiesta di Permesso di costruire presentata il 16/02/2012 per variante al PDC n. 08/175, risposta del Comune di Viadana nel PDC n. 08/175V3 del 30/03/2012 con il diniego ad eseguire le opere;

L'unità confina ad est con Via Di Vittorio, ad ovest con mapp. 219, ed a nord con fosso e più oltre mapp. 496, mapp. 509 e mapp. 458. All'interno dell'unità è presente l'unità immobiliare mapp. 497 (cabina elettrica).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	1580,00 mq	1580,00 mq	1,00	1580,00 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				1580,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1580,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici sono quelle riportate nella banca dati catastale.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
104	498				Seminativo	1	00.15.80 mq	17,54 €	13,06 €		

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

STATO CONSERVATIVO

L'unità è tenuta a verde.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

A carico dell'unità è stata costituita servitù di elettrodotto e di passaggio a favore di Enel Distribuzione Spa, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità

immobiliare di Mantova R.P. n. 683 R.G. n. 929 del 24/01/2012.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Area a verde.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/10/1995 al 22/10/2007	[REDACTED]	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]	21/10/1995	35357	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Mantova	11/01/1996		332
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/10/2007	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]	23/10/2007	170200	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Mantova	13/11/2007	19033	10243
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ

Dalle visure ipotecarie effettuate dal sottoscritto (doc. 4) presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 21/04/2021, sono risultate le seguenti formalità:

ISCRIZIONI

- Ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 4940 R.G. n. 19034 del 13/11/2007, derivante da concessione a garanzia di apertura di credito, per la somma di € 3.150.000,00 di cui di capitale € 2.100.000,00, della durata di anni 2 a mesi 6, a favore [REDACTED], contro [REDACTED], per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima (ex p.lle 322 sub 301, 2 e 3, p.lle 269, 322 e 457), oltre ad altre.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1685 R.G. n. 8432 del 01/07/2011, nella quale viene prorogata la durata di apertura di credito.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 2523 del 19/10/2011, per restrizioni di beni.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 2524 del 19/10/2011, per restrizioni di beni.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 2834 del 06/12/2011, per restrizioni di beni.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 106 del 20/01/2012, per restrizioni di beni.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 524 del 29/03/2012, per restrizioni di beni.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 927 del 28/06/2012, per restrizioni di beni.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1023 del 13/07/2012, per restrizioni di beni.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 855 del 10/05/2013, per restrizioni di beni.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1257 del 11/07/2013, per restrizioni di beni.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 956 R.G. n. 6795 del 17/07/2015 per rinegoziazione.

- Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1071 R.G. n. 8938 del 06/09/2013, derivante da decreto ingiuntivo, per la somma di € 80.000,00 di cui di capitale € 47.410,86, a favore [REDACTED], contro [REDACTED], per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima, oltre ad altre. Nella sezione "D" della nota si legge "...si precisa che, dopo la notifica del decreto ingiuntivo, il debitore ha pagato un acconto di € 20.000,00, quindi la somma capitale indicata nella nota risulta inferiore a quella portata nel decreto ingiuntivo...".

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 418 del 19/03/2014, per restrizioni di beni.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1569 del 07/11/2014, per restrizioni di beni;

- Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 851 R.G. n. 5746 del 23/06/2015, derivante da decreto ingiuntivo, per la somma di € 110.0000,00 di cui di capitale € 82.399,44, a favore [REDACTED], contro [REDACTED], per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima, oltre ad altre.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 552 del 06/03/2017, per restrizioni di beni;

- Ipoteca conc. amministrativa/riscossione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1605 R.G. n. 11285 del 20/08/2018, per la somma di € 201.365,18 di cui di capitale € 100.682,59, a favore [REDACTED], contro [REDACTED], per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima, oltre ad altre.

TRASCRIZIONI

- Costituzione di vincolo trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 10244 R.G. n. 19035 del 13/11/2007, stipulato con atto per notar [REDACTED] del 23/10//2007 rep. n. 170205, tra [REDACTED], avente ad oggetto la cessione della cubatura relativa a mq. 345 (pari a mc. 1035), inerenti le unità di proprietà [REDACTED] fg. 104 mapp. 190 parte e mapp. 192 parte, a favore [REDACTED];

- Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 3438 R.G. n. 4746 del 21/04/2021, a favore [REDACTED], contro [REDACTED], per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima, oltre ad altre.

NORMATIVA URBANISTICA

Il Certificato di Destinazione Urbanistica n. 20/CDU28594 (doc. 32) attesta quanto segue:

- Piano delle Regole

FASCIA DI RISPETTO STRADALE

Fascia di rispetto stradale - Intersezione parziale per circa mq. 1.476,63

* NTA (art. 4.5.5)

LINEE ELETTRICHE AD ALTA TENSIONE

Linee elettriche ad alta tensione

* NTA 8art. 4.5.7)

ZONA AGRICOLA DI RISPETTO DEL TESSUTO URBANO

Zone agricole di rispetto del tessuto urbano consolidato - Intersezione completa per circa mq. 1.581,39

* NTA (art. 4.3.2)

LOTTO 7

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 18** - Garage ubicato a Viadana (MN) - Vicolo Pasubio, 11/A

TITOLARITÀ

L'immobile in oggetto, appartiene a:

[REDACTED] (Proprietà 1/1)
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'unità confina ad ovest con rampa/area di manovra comune, a nord con altra unità (mapp. 79 altri sub.), ad est con altra unità (mapp. 84), ed a sud con altra unità (mapp. 79 altri sub.).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	25,90 mq	28,97 mq	1,00	28,97 mq	0,00 m	interrato
Totale superficie convenzionale:				28,97 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				28,97 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	108	79	44		C6	6	mq. 27	totale 27 mq	66,93 €	interrato	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

PRECISAZIONI

Il futuro acquirente dovrà avviare la procedura per un nuovo allaccio alla corrente elettrica e posa di contatore a sua cura e spese.

STATO CONSERVATIVO

L'unità si presenta in discrete condizioni.

PARTI COMUNI

L'unità dispone di parti comuni quali la rampa di accesso al piano interrato e lo spazio di manovra. Inoltre nella trascrizione dell'atto di compravendita rep. 26684 del 03/02/2012 (atto col quale la fallita ha acquistato l'unità) si legge "...l'immobile in oggetto viene trasferito con la proporzionale quota di 16,94 millesimi su tutti gli enti comuni all'intero edificio, quali determinati dall'art. 1117 c.c. e seguenti e dell'art. 1 del regolamento condominiale, ... esso regolamento, ben noto alla parte acquirente, si trova allegato all'atto del Notaio Besana in data 10/06/1994 n. 81117/9622 rep. ...".

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si tratta di un compendio costituito da un'autorimessa, sita al piano seminterrato dell'edificio condominiale denominato "Condominio Cavour", in Vicolo Pasubio n. 11/A, in locale unico della superficie lorda complessiva di circa mq. 30.

L'unità è costituita da un locale unico con pavimento in battuto di calcestruzzo, pareti e soffitto intonacati e tinteggiati, e portone a 2 battenti in lamiera verniciata. E' presente l'impianto elettrico in canaline a vista.

Il futuro acquirente dovrà avviare la procedura per un nuovo allaccio alla corrente elettrica e posa di contatore a sua cura e spese.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'unità è oggetto di contratto di locazione, ma tale contratto non è mai stato registrato.

Dalle verifiche effettuate dal sottoscritto riguardo i prezzi di locazione per unità consimili, si ritiene

verosimile un importo mensile di € 60,00 / 70,00.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/12/1994 al 16/05/2011	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]	29/12/1994	91789	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Mantova	09/01/1995	166	222
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 17/05/2011 al 02/02/2012	[REDACTED]	Compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
[REDACTED]	17/05/2011			25214	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria di Mantova	24/05/2011			3814	6456
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/02/2012	[REDACTED]			Compravendita	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]	03/02/2012	26684	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Mantova	10/02/2012	1645	1188
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ

Dalle visure ipotecarie effettuate dal sottoscritto (doc. 4) presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 21/04/2021, sono risultate le seguenti formalità:

ISCRIZIONI

- Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1071 R.G. n. 8938 del 06/09/2013, derivante da decreto ingiuntivo, per la somma di € 80.0000,00 di cui di capitale € 47.410,86, a favore [REDACTED], contro [REDACTED], per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima, oltre ad altre. Nella sezione "D" della nota si legge "...si precisa che, dopo la notifica del decreto ingiuntivo, il debitore ha pagato un acconto di € 20.000,00, quindi la somma capitale indicata nella nota risulta inferiore a quella portata nel decreto ingiuntivo...".

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 418 del 19/03/2014, per restrizioni di beni.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1569 del 07/11/2014, per restrizioni di beni;

- Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 851 R.G. n. 5746 del 23/06/2015, derivante da decreto ingiuntivo, per la somma di € 110.0000,00 di cui di capitale € 82.399,44, a favore [REDACTED], contro [REDACTED], per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima, oltre ad altre.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 552 del 06/03/2017, per restrizioni di beni;

- Ipoteca conc. amministrativa/riscossione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1605 R.G. n. 11285 del 20/08/2018, per la somma di € 201.365,18 di cui di capitale € 100.682,59, a favore [REDACTED], contro [REDACTED], per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima, oltre ad altre.

TRASCRIZIONI

- Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 3438 R.G. n. 4746 del 21/04/2021, a favore [REDACTED], contro [REDACTED], per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima, oltre ad altre.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

A seguito dell'accesso agli atti effettuato, il Comune di Viadana ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie di cui si riportano gli elementi più significativi:

- Licenza di Costruzione n. 73/1970 del 27/04/1970 per l'ampliamento e trasformazione del fabbricato rustico con ricavo di locale uso cucina;
- Concessione per eseguire opere edilizie n. 356/1990 del 31/01/1991, per demolizione e ricostruzione fabbricato ad uso residenziale e direzionale;
- Concessione n. 90/356V1 del 26/01/1993, variante alla Concessione n. 356/1990 del 31/01/1991;
- Concessione n. 90/356V2 del 21/07/1993, variante alla Concessione n. 90/356V1 del 26/01/1993;
- Licenza di abitabilità n. 90/356 del 29/07/1993;
- Comunicazione di opere di manutenzione ordinaria del 08/03/2001, per messa a norma dell'impianto elettrico condominiale;
- Comunicazione di opere di manutenzione ordinaria del 20/05/2010, per tinteggiature facciate condominiali;
- SCIA n. 12/185 del 19/09/2012 per ripristino strutturale della rampa del vano scala a seguito degli eventi sismici del maggio 2012;
- Comunicazione fine lavori e certificato di collaudo presentati il 11/04/2013 prot. n. 10364, inerente la SCIA suindicata.

Dalla disamina delle pratiche edilizie si sono riscontrate delle lievi difformità con lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo, ma rientrano nella tolleranza costruttiva del 2% (art. 34 bis del DPR 380/01).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 100,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 156,00

Gli importi soprascritti sono desunti dal bilancio consuntivo 01/04/2020 - 31/03/2021 e dal bilancio preventivo 01/04/2021 - 31/03/2022 redatto dall'Amministratore [REDACTED].

N.B. Resteranno a carico dell'acquirente solo le somme della gestione in corso, al momento dell'acquisto, e di quella precedente, pertanto il totale delle spese potrà subire variazioni; tuttavia saranno a carico della Procedura le spese condominiali deliberate successivamente al 20/07/2020, data della sentenza di fallimento.

LOTTO 8

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 19** - Circolo ricreativo ubicato a Viadana (MN) - Via Nobis, 11

TITOLARITÀ

L'immobile in oggetto appartiene a:

[REDACTED] (Proprietà 1/1)
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'unità confina a sud con Via Nobis e con altra unità (mapp. 503 sub. 346), ad ovest con ingresso comune (mapp. 503 sub. 338), con vano scale comune (mapp. 503 sub. 340) e con altra unità (mapp. 503 sub. 346).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negoziò	248,70 mq	270,65 mq	1,00	270,65 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				270,65 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				270,65 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato

	84	503	343		C1	6	mq. 243	totale 250 mq	3513,97 €	terra	
--	----	-----	-----	--	----	---	---------	------------------	--------------	-------	--

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Confrontando la planimetria catastale agli atti al momento del sopralluogo (doc. 36), con lo stato dei luoghi, si riscontravano alcune difformità, quali la diversa distribuzione degli spazi interni e la tamponatura della porta d'accesso dall'ingresso comune condominiale (mapp. 503 sub. 338).

Si è reso pertanto necessario, mediante denuncia di variazione eseguita con metodo DOCFA (doc. 37), il riaccatastamento dell'unità, con il seguente identificativo aggiornato: fg. 84 mapp. 503 sub. 343 (doc. 8), relativa planimetria catastale (doc. 38), comprensivo di elaborato planimetrico ed elenco dei subalterni (doc. 39).

STATO CONSERVATIVO

L'unità si presenta in pessime condizioni, a causa di copiose infiltrazioni il controsoffitto, nella quasi sua totalità, è da sostituire in quanto o imbevuto di acqua o rotto.

PARTI COMUNI

L'unità dispone di parti comuni quali il portico di passaggio ed il cortile (mapp. 503 sub. 335), l'ingresso scoperto, l'ingresso ed il locale autoclave (mapp. 503 sub. 338), il vano scale (mapp. 503 sub. 340), il corridoio, il locale contatore acqua, il locale ripostiglio (mapp. 503 sub. 337).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si tratta di un compendio costituito da un circolo privato posto al piano terra dell'edificio condominiale denominato "Condominio Corallo", sito in Via Nobis n. 11, della superficie lorda complessiva di circa mq. 270, con accesso diretto dalla pubblica via.

L'unità ricomprende un ingresso, una sala principale, 2 sale secondarie, una sala con somministrazione bevande, un locale tecnico, un locale di deposito, con antibagno e bagno, 2 antibagni e 3 locali da bagno.

Per quanto concerne le finiture esse possono essere definite di discreta qualità: i pavimenti sono in ceramica, così come i rivestimenti dei bagni, le pareti intonacate e tinteggiate, controsoffitto in cartongesso, tutte le finestre hanno il serramento in alluminio, dotate di vetro camera (quelle disposte in lato sud ed est sono inoltre munite di inferiate in metallo).

Gli impianti tecnologici sono quelli consueti, impianto elettrico, impianto del gas per usi domestici, impianto

idraulico e di smaltimento delle acque reflue collegati alle reti comunali, l'impianto di riscaldamento è a termoconvettori alimentati da una caldaia murale a gas.

A causa di copiose infiltrazioni il controsoffitto, nella quasi sua totalità, è da sostituire in quanto o

imbevuto di acqua o rotto.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Ripercorrendo le ispezioni ipotecarie (doc. 4) effettuate dal sottoscritto si trascrivono i seguenti atti:

- al ventennio l'unità risultava in piena proprietà [REDACTED];
- con atto notarile del 04/03/2003 rep. n. 136630 a firma Notaio [REDACTED], trascritto presso la Conservatoria di Mantova in data 13/03/2003 RG n. 4036 RP n. 2687, rinuncia al legato disposto da [REDACTED] (testamento olografo 07/12/1992 pubblicato con verbale del Notaio [REDACTED] il 16/10/2002 n. 134898 rep. reg. a Suzzara il 30/10/2002 al n. 1765 Serie 1). Conseguentemente alla rinuncia, il bene resta compreso nell'azienda [REDACTED] e come tale fa parte del prelegato disposto a favore della moglie del de cuius [REDACTED];
- con atto notarile del 04/03/2003 rep. n. 136630 a firma Notaio [REDACTED], trascritto presso la Conservatoria di Mantova in data 13/03/2003 RG n. 4037 RP n. 2688, premesso che in data 17/09/2002 è deceduto [REDACTED], che con testamento olografo 07/12/1992 pubblicato con verbale del Notaio [REDACTED] il 16/10/2002 n. 134898 rep. reg. a Suzzara il 30/10/2002 al n. 1765 Serie 1, il de cuius ha disposto un prelegato (azienda) a favore [REDACTED], il defunto, oltre ad essere proprietario di immobili, era titolare di una ditta individuale esercente attività di manifattura di scope e di impresa edile; che il minore [REDACTED] è stato autorizzato a rinunciare al legato disposto a suo favore e ad accettare i rimanenti legati disposti a suo favore; ciò premesso, [REDACTED] accetta, a titolo di prelegato l'azienda relativa all'impresa individuale, già in titolarità del de cuius, relativa sia al settore manifatturiero sia al settore edile, compresi tutti gli immobili aziendali (di cui faceva parte l'odierna unità immobiliare oggetto di stima), oltre ad altro;
- con successione legittima di morte [REDACTED], apertasi il 17/09/2002, denuncia registrata a Mantova in data 11/03/03 ai nn. 7/109, trascritta a Mantova in data 10/02/04 RG n. 1844 RP n. 1138, l'unità, oltre ad altre, si devolveva per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1 [REDACTED];
- successione legittima di morte del Sig. Rosa Sante, apertasi il 17/09/2002, denuncia registrata a Mantova in data 11/03/03 ai nn. 7/109, trascritta a Mantova in data 19/03/05 RG n. 4113 RP n. 2566, di rettifica la precedente del 10/02/04 n.ri 1844/1138, nella quale è stato erroneamente indicato il diritto di nuda proprietà anziché il diritto di proprietà sempre nella quota di 1/1, come in effetti è, inerente all'unità oggetto di stima oltre ad altre, a favore [REDACTED], contro [REDACTED]. Si precisa che non risultano trascritte formalità relative all'accettazione dell'eredità [REDACTED];
- conferimento in società a firma Notaio [REDACTED] del 06/11/2004 rep. n. 148013, trascritta a Mantova il 02/12/2004 RG n. 17557 RP n. 10453, l'unità si trasferisce alla [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;
- compravendita a firma Notaio [REDACTED] del 11/01/05 rep. n. 150152 e trascritta a Mantova il 01/02/05 RG n. 1537 RP n. 1077, l'unità si trasferisce alla [REDACTED]

- Ipoteca conc. amministrativa/riscossione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1605 R.G. n. 11285 del 20/08/2018, per la somma di € 201.365,18 di cui di capitale € 100.682,59, a favore [REDACTED], contro [REDACTED], per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima, oltre ad altre.

TRASCRIZIONI

- Costituzione di vincolo ai sensi dell'art. 9 comma 5 NTA del Comune di Viadana, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 6327 R.G. n. 10068 del 15/07/2003, stipulato con atto per notar [REDACTED] del 04/07/2003 rep. n. 136591, [REDACTED], dichiara di vincolare a favore [REDACTED] ai sensi dell'art. 9 comma 5 delle NTA del Comune di Viadana, una volumetria pari a mc. 4.500 al servizio dei fabbricati esistenti sul fg. 84 mapp. 503 di ha 00.09.59 NCTR di Viadana, precisandosi che detto vincolo viene costituito su ogni singolo mappale del NCTR di Viadana per le volumetrie come di seguito meglio precisate; mc. 300 relativamente al fg. 84 mapp. 586, mc. 2.262 relativamente al fg. 84 mapp. 583, mc. 282 relativamente al fg. 84 mapp. 585, mc. 560 relativamente al fg. 84 mapp. 584, mc. 770 relativamente al fg. 84 mapp. 573 e 574, mc. 326 relativamente al fg. 84 mapp. 572;

- Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 3438 R.G. n. 4746 del 21/04/2021, a favore [REDACTED], contro [REDACTED], per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima, oltre ad altre.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

A seguito dell'accesso agli atti effettuato, il Comune di Viadana ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie di cui si riportano gli elementi più significativi:

- Concessione Edilizia n. 91/008 del 26/08/1991, per la costruzione di una palazzina pluripiano con destinazione residenziale, commerciale ed artigianale;
- Concessione Edilizia n. 91/008V1 del 02/03/1992, per variante alla CE n. 91/008;
- Concessione Edilizia n. 91/008V2 presentata in data 19/02/94 prot. n. 3615, per variante alla CE n. 91/008;
- Comunicazione del Comune di Viadana prot. gen. n. 3615 del 03/01/1995, con la quale si diniega ad eseguire le opere inerenti la CE n. 91/008V2;
- Provvedimenti del Sindaco pro tempore di Viadana n. 8215 e n. 8216 del 29/03/1995 che disponevano, in via di autotutela, l'annullamento parziale della CE n. 91/008 e l'annullamento integrale della CE n. 91/008V1;
- Presentazione, in data 24/07/2003, di domanda di Permesso Di Costruire in Sanatoria alle CE n. 91/008 e n. 91/008V1. In fase di istruttoria da parte dell'ufficio tecnico del Comune la domanda ha avuto esito negativo;
- Permesso di Costruire in Sanatoria n. 03/372 presentato il 28/10/2003, accompagnato dalla domanda di condono edilizio ai sensi del D.L. n. 269 del 30/09/2003;
- Richiesta di archiviazione del PDC n. 03/372;
- Permesso Di Costruire in Sanatoria n. 04/143 del 22/07/04;
- Titolo abilitativo edilizio in sanatoria n. 04/382 del 04/04/2005, per incremento altezza edificio;

- Volturazione del PDC in Sanatoria n. 04/143 a favore [REDACTED];
- Volturazione del titolo abilitativo in Sanatoria n. 04/382 a favore [REDACTED];
- Permesso Di Costruire n. 04/143V1 del 17/08/2005, per variante al PDC in Sanatoria n. 04/143;
- Permesso Di Costruire n. 04/143V2 del 27/07/2007, per variante al PDC n. 04/143V1;
- Permesso Di Costruire n. 04/143V3 del 20/02/2008, per variante al PDC n. 04/143V2;
- Richiesta certificato agibilità parziale n. 04/143A presentata il 10/10/2005 prot. n. 40082, per le abitazioni del piano primo, secondo e terzo;
- Richiesta certificato agibilità parziale n. 04/143B presentata il 08/01/2008 prot. n. 811, per il solo circolo ricreativo privato (mapp. 503 sub. 343);
- Denuncia Inizio Attività n. 07/307 presentata il 25/10/2007 prot. n. 42239, per modifiche appartamento (mapp. 503 sub. 349);
- Richiesta certificato di agibilità presentata il 10/10/2008 prot. n. 38483, inerente la DIA n. 07/307;
- Permesso Di Costruire n. 08/107BIS del 03/07/2008, per rinnovo e variante P.E. 04/143;
- Richiesta certificato di agibilità presentata il 10/10/2008 prot. n. 38482, inerente il PDC n. 08/107BIS (mapp. 503 sub. 346, 347 e 348).

Dalla disamina delle pratiche edilizie si sono riscontrate delle difformità con lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo. In particolare la diversa distribuzione degli spazi interni, la modifica delle dimensioni di alcune finestre e la posa del controsoffitto. Inoltre ci sono altre modifiche, ma rientrano nella tolleranza costruttiva del 2% (art. 34 bis del DPR 380/01).

Per le opere da sanare si dovrà adempiere a quanto previsto dal DPR 380/01. Oltre a quanto scritto sopra si dovranno aggiungere le spese "tecniche" per l'intera pratica di sanatoria, per un costo complessivo preventivato non inferiore ad € 5.000,00 oltre IVA. Fatta salva la più precisa determinazione delle sanzioni da parte dell'Amministrazione Comunale di Viadana. In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, - in ordine alle limitazioni d'indagine esposte - lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte - per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 4.000,00

Gli importi soprascritti sono desunti dal bilancio consuntivo 01/01/2020 - 31/12/2020 e dal bilancio preventivo 01/01/2021 - 31/12/2021 redatto dall'Amministratore [REDACTED].

N.B. Resteranno a carico dell'acquirente solo le somme della gestione in corso, al momento dell'acquisto, e di quella precedente, pertanto il totale delle spese potrà subire variazioni; tuttavia saranno a carico della Procedura le spese condominiali deliberate successivamente al 20/07/2020, data della sentenza di fallimento.

LOTTO 9

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 20** - Laboratorio artigianale ubicato a Viadana (MN) - Via Nobis, 17

TITOLARITÀ

L'immobile in oggetto appartiene a:

[REDACTED] (Proprietà 1/1)
[REDACTED]
[REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'unità confina a nord con Via Nobis, ad est con altra unità (mapp. 503 sub. 343), a sud con altre unità (mapp. 503 sub. 343 e 347) e con vano scala (mapp. 503 sub. 340), ad ovest con vano scala (mapp. 503 sub. 340), con altra unità (mapp. 503 sub. 347) e con ingresso comune (mapp. 503 sub. 350).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie	Altezza	Piano
--------------	------------	------------	--------------	------------	---------	-------

	Netta	Lorda		Convenzionale		
Laboratorio artigianale	90,00 mq	103,93 mq	1,00	103,93 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				103,93 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				103,93 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	84	503	346		C3	7	mq. 90	totale 100 mq	158,04 €	terra	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Confrontando la planimetria catastale agli atti al momento del sopralluogo (doc. 40), con lo stato dei luoghi, si riscontravano alcune difformità, quali la modifica della posizione di alcune pareti, la realizzazione di una porta che collega l'unità in parola con l'unità adiacente (mapp. 503 sub. 347), e la realizzazione di una porta che dalla sala principale si accede al ripostiglio.

Si è reso pertanto necessario, mediante denuncia di variazione eseguita con metodo DOCFA (doc. 37), il riaccatastamento dell'unità, con il seguente identificativo aggiornato: fg. 84 mapp. 503 sub. 346 (doc. 8), relativa planimetria catastale (doc. 41), comprensivo di elaborato planimetrico ed elenco dei subalterni (doc. 39).

PRECISAZIONI

Si precisa che gli eventuali costi per sezionare gli impianti tra il BENE 20 ed il BENE 21, e l'eventuale posa di un nuovo contatore saranno a carico dei futuri acquirenti.

STATO CONSERVATIVO

L'unità si presenta in buone condizioni.

PARTI COMUNI

L'unità dispone di parti comuni quali l'ingresso (mapp. 503 sub. 350), il portico di passaggio ed il cortile (mapp. 503 sub. 335), l'ingresso scoperto, l'ingresso ed il locale autoclave (mapp. 503 sub. 338), il vano scale (mapp. 503 sub. 340), il corridoio, il locale contatore acqua, il locale ripostiglio (mapp. 503 sub. 337).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si tratta di un compendio costituito da un laboratorio artigianale posto al piano terra dell'edificio condominiale denominato "Condominio Corallo", sito in Via Nobis n. 17, della superficie lorda complessiva di circa mq. 103. L'unità oggetto di perizia, assieme all'unità mapp. 503 sub. 347 (BENE 21), erano utilizzate come circolo privato unico, infatti nella parete in lato ovest è stata realizzata una porta per accedere e recedere dall'unità adiacente.

La sola unità in parola, ricomprende una sala, un antibagno un bagno ed un ripostiglio.

Per quanto concerne le finiture esse possono essere definite di discreta qualità: i pavimenti sono in ceramica, così come i rivestimenti del bagno, le pareti intonacate e tinteggiate, tutte le finestre hanno il serramento in alluminio, dotate di vetro camera.

Gli impianti tecnologici sono quelli consueti, impianto elettrico, impianto del gas per usi domestici, impianto

idraulico e di smaltimento delle acque reflue collegati alle reti comunali, l'impianto di riscaldamento è a termoconvettori alimentati da una caldaia murale a gas.

L'unità è dotata di impianto di climatizzazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'unità è in corso di liberazione del mobilio, a carico della procedura.

PROVENIENZE VENTENNALI

Ripercorrendo le ispezioni ipotecarie (doc. 4) effettuate dal sottoscritto si trascrivono i seguenti atti:

- al ventennio l'unità risultava in piena proprietà [REDACTED];
- con atto notarile del 04/03/2003 rep. n. 136630 a firma Notaio [REDACTED], trascritto presso la Conservatoria di Mantova in data 13/03/2003 RG n. 4036 RP n. 2687, rinuncia al legato disposto da [REDACTED] (testamento olografo 07/12/1992 pubblicato con verbale del Notaio [REDACTED] il 16/10/2002 n. 134898 rep. reg. a Suzzara il 30/10/2002 al n. 1765 Serie 1). Conseguentemente alla rinuncia, il bene resta compreso [REDACTED] e come tale fa parte del prelegato disposto a favore [REDACTED];
- con atto notarile del 04/03/2003 rep. n. 136630 a firma Notaio [REDACTED], trascritto presso la Conservatoria di Mantova in data 13/03/2003 RG n. 4037 RP n. 2688, premesso che in data 17/09/2002 è deceduto [REDACTED], che con testamento olografo 07/12/1992 pubblicato con verbale del Notaio [REDACTED] il 16/10/2002 n. 134898 rep. reg. a Suzzara il 30/10/2002 al n. 1765 Serie 1, il de cuius ha disposto un prelegato (azienda) a favore [REDACTED], il defunto, oltre ad

essere proprietario di immobili, era titolare di una ditta individuale esercente attività di manifattura di scope e di impresa edile; che il minore [REDACTED] è stato autorizzato a rinunciare al legato disposto a suo favore e ad accettare i rimanenti legati disposti a suo favore; ciò premesso, [REDACTED] accetta, a titolo di prelegato l'azienda relativa all'impresa individuale, già in titolarità del de cuius, relativa sia al settore manifatturiero sia al settore edile, compresi tutti gli immobili aziendali (di cui faceva parte l'odierna unità immobiliare oggetto di stima), oltre ad altro;

- con successione legittima di morte [REDACTED], apertasi il 17/09/2002, denuncia registrata a Mantova in data 11/03/03 ai nn. 7/109, trascritta a Mantova in data 10/02/04 RG n. 1844 RP n. 1138, l'unità, oltre ad altre, si devolveva per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1 alla [REDACTED];

- successione legittima di morte [REDACTED], apertasi il 17/09/2002, denuncia registrata a Mantova in data 11/03/03 ai nn. 7/109, trascritta a Mantova in data 19/03/05 RG n. 4113 RP n. 2566, di rettifica la precedente del 10/02/04 n.ri 1844/1138, nella quale è stato erroneamente indicato il diritto di nuda proprietà anziché il diritto di proprietà sempre nella quota di 1/1, come in effetti è, inerente all'unità oggetto di stima oltre ad altre, a favore [REDACTED], contro [REDACTED].

Si precisa che non risultano trascritte formalità relative all'accettazione dell'eredità [REDACTED];

- conferimento in società a firma Notaio [REDACTED] del 06/11/2004 rep. n. 148013, trascritta a Mantova il 02/12/2004 RG n. 17557 RP n. 10453, l'unità si trasferisce [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

- compravendita a firma Notaio [REDACTED] del 11/01/05 rep. n. 150152 e trascritta a Mantova il 01/02/05 RG n. 1537 RP n. 1077, l'unità si trasferisce [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

- compravendita a firma Notaio [REDACTED] del 29/02/08 rep. n. 171716 e trascritta a Mantova il 20/03/08 RG n. 3918 RP n. 2314, l'unità si trasferisce [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

FORMALITÀ

Dalle visure ipotecarie effettuate dal sottoscritto (doc. 4) presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 21/04/2021, sono risultate le seguenti formalità:

ISCRIZIONI

- Ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 915 R.G. n. 3919 del 20/03/2008, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, per la somma di € 1.180.000,00 di cui di capitale € 785.000,00, della durata di anni 15, a favore [REDACTED], contro [REDACTED], per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima, oltre ad altre.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 884 del 21/06/2012, per frazionamento in quota.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 952 del 11/07/2014, per rinegoziazione.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 955 del 17/07/2015, per rinegoziazione.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 229 del 08/02/2016, per sospensione pagamento

rate mutuo;

- Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1071 R.G. n. 8938 del 06/09/2013, derivante da decreto ingiuntivo, per la somma di € 80.0000,00 di cui di capitale € 47.410,86, a favore [REDACTED], contro [REDACTED], per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima, oltre ad altre. Nella sezione "D" della nota si legge "...si precisa che, dopo la notifica del decreto ingiuntivo, il debitore ha pagato un acconto di € 20.000,00, quindi la somma capitale indicata nella nota risulta inferiore a quella portata nel decreto ingiuntivo..."

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 418 del 19/03/2014, per restrizioni di beni.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1569 del 07/11/2014, per restrizioni di beni;

- Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 851 R.G. n. 5746 del 23/06/2015, derivante da decreto ingiuntivo, per la somma di € 110.0000,00 di cui di capitale € 82.399,44, a favore [REDACTED], contro [REDACTED], per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima, oltre ad altre.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 552 del 06/03/2017, per restrizioni di beni;

- Ipoteca conc. amministrativa/riscossione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1605 R.G. n. 11285 del 20/08/2018, per la somma di € 201.365,18 di cui di capitale € 100.682,59, a favore [REDACTED], contro [REDACTED], per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima, oltre ad altre.

TRASCRIZIONI

- Costituzione di vincolo ai sensi dell'art. 9 comma 5 NTA del Comune di Viadana, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 6327 R.G. n. 10068 del 15/07/2003, stipulato con atto per notar [REDACTED] del 04/07/2003 rep. n. 136591, a favore [REDACTED]

[REDACTED], dichiara di vincolare a favore [REDACTED] ai sensi dell'art. 9 comma 5 delle NTA del Comune di Viadana, una volumetria pari a mc. 4.500 al servizio dei fabbricati esistenti sul fg. 84 mapp. 503 di ha 00.09.59 NCTR di Viadana, precisandosi che detto vincolo viene costituito su ogni singolo mappale del NCTR di Viadana per le volumetrie come di seguito meglio precisate; mc. 300 relativamente al fg. 84 mapp. 586, mc. 2.262 relativamente al fg. 84 mapp. 583, mc. 282 relativamente al fg. 84 mapp. 585, mc. 560 relativamente al fg. 84 mapp. 584, mc. 770 relativamente al fg. 84 mapp. 573 e 574, mc. 326 relativamente al fg. 84 mapp. 572;

- Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 3438 R.G. n. 4746 del 21/04/2021, a favore [REDACTED], contro [REDACTED], per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima, oltre ad altre.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

A seguito dell'accesso agli atti effettuato, il Comune di Viadana ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie di cui si riportano gli elementi più significativi:

- Concessione Edilizia n. 91/008 del 26/08/1991, per la costruzione di una palazzina pluripiano con destinazione residenziale, commerciale ed artigianale;
- Concessione Edilizia n. 91/008V1 del 02/03/1992, per variante alla CE n. 91/008;
- Concessione Edilizia n. 91/008V2 presentata in data 19/02/94 prot. n. 3615, per variante alla CE n. 91/008;
- Comunicazione del Comune di Viadana prot. gen. n. 3615 del 03/01/1995, con la quale si diniega ad eseguire le opere inerenti la CE n. 91/008V2;
- Provvedimenti del Sindaco pro tempore di Viadana n. 8215 e n. 8216 del 29/03/1995 che disponevano, in via di autotutela, l'annullamento parziale della CE n. 91/008 e l'annullamento integrale della CE n. 91/008V1;
- Presentazione, in data 24/07/2003, di domanda di Permesso Di Costruire in Sanatoria alle CE n. 91/008 e n. 91/008V1. In fase di istruttoria da parte dell'ufficio tecnico del Comune la domanda ha avuto esito negativo;
- Permesso di Costruire in Sanatoria n. 03/372 presentato il 28/10/2003, accompagnato dalla domanda di condono edilizio ai sensi del D.L. n. 269 del 30/09/2003;
- Richiesta di archiviazione del PDC n. 03/372;
- Permesso Di Costruire in Sanatoria n. 04/143 del 22/07/04;
- Titolo abilitativo edilizio in sanatoria n. 04/382 del 04/04/2005, per incremento altezza edificio;
- Volturazione del PDC in Sanatoria n. 04/143 a favore [REDACTED];
- Volturazione del titolo abilitativo in Sanatoria n. 04/382 a favore [REDACTED];
- Permesso Di Costruire n. 04/143V1 del 17/08/2005, per variante al PDC in Sanatoria n. 04/143;
- Permesso Di Costruire n. 04/143V2 del 27/07/2007, per variante al PDC n. 04/143V1;
- Permesso Di Costruire n. 04/143V3 del 20/02/2008, per variante al PDC n. 04/143V2;
- Richiesta certificato agibilità parziale n. 04/143A presentata il 10/10/2005 prot. n. 40082, per le abitazioni del piano primo, secondo e terzo;
- Richiesta certificato agibilità parziale n. 04/143B presentata il 08/01/2008 prot. n. 811, per il solo circolo ricreativo privato (mapp. 503 sub. 343);
- Denuncia Inizio Attività n. 07/307 presentata il 25/10/2007 prot. n. 42239, per modifiche appartamento (mapp. 503 sub. 349);
- Richiesta certificato di agibilità presentata il 10/10/2008 prot. n. 38483, inerente la DIA n. 07/307;
- Permesso Di Costruire n. 08/107BIS del 03/07/2008, per rinnovo e variante P.E. 04/143;
- Richiesta certificato di agibilità presentata il 10/10/2008 prot. n. 38482, inerente il PDC n. 08/107BIS (mapp. 503 sub. 346, 347 e 348).

Dalla disamina delle pratiche edilizie si sono riscontrate delle difformità con lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo. In particolare la modifica della posizione di alcune pareti, la realizzazione di una porta per accedere al locale ripostiglio direttamente dalla sala principale e la realizzazione di una porta per accedere all'unità adiacente (BENE 21). Inoltre ci sono altre modifiche, ma rientrano nella tolleranza costruttiva del 2% (art. 34 bis del DPR 380/01).

Per le opere da sanare si dovrà adempiere a quanto previsto dal DPR 380/01. Oltre a quanto scritto sopra si dovranno aggiungere le spese "tecniche" per l'intera pratica di sanatoria, per un costo complessivo preventivato non inferiore ad € 5.000,00 oltre IVA. Fatta salva la più precisa determinazione delle sanzioni da parte dell'Amministrazione Comunale di Viadana. In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di

questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, - in ordine alle limitazioni d'indagine esposte - lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte - per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo neanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 880,00

Gli importi soprascritti sono desunti dal bilancio consuntivo 01/01/2020 - 31/12/2020 e dal bilancio preventivo 01/01/2021 - 31/12/2021 redatto dall'Amministratore [REDACTED].

N.B. Resteranno a carico dell'acquirente solo le somme della gestione in corso, al momento dell'acquisto, e di quella precedente, pertanto il totale delle spese potrà subire variazioni; tuttavia saranno a carico della Procedura le spese condominiali deliberate successivamente al 20/07/2020, data della sentenza di fallimento.

LOTTO 10

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 21** - Laboratorio artigianale ubicato a Viadana (MN) - Via Nobis, 17

TITOLARITÀ

L'immobile in oggetto appartiene a:

[REDACTED] (Proprietà 1/1)
[REDACTED]



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

-  (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'unità confina a nord con l'ingresso comune (mapp. 503 sub. 350) e con altra unità (mapp. 503 sub. 346), ad ovest con altra unità (mapp. 503 sub. 346) e col vano scale condominiale (mapp. 503 sub. 340), a sud con altra unità (mapp. 503 sub. 348), con vano scala (mapp. 503 sub. 340) e con vano ascensore (mapp. 503 sub. 339), ad est con Via Indipendenza.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Laboratorio artigianale	53,50 mq	61,07 mq	1,00	61,07 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				61,07 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				61,07 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	84	503	347		C3	7	mq. 53	totale 61 mq	93,07 €	terra	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Confrontando la planimetria catastale agli atti al momento del sopralluogo (doc. 42), con lo stato dei luoghi, si riscontravano alcune difformità, quali la modifica della posizione di alcune pareti, e la realizzazione di una porta che collega l'unità in parola con l'unità adiacente (mapp. 503 sub. 347).

Si è reso pertanto necessario, mediante denuncia di variazione eseguita con metodo DOCFA (doc. 37), il riaccatastamento dell'unità, con il seguente identificativo aggiornato: fg. 84 mapp. 503 sub. 347 (doc. 8), relativa planimetria catastale (doc. 43), comprensivo di elaborato planimetrico ed elenco dei subalterni (doc. 39).

PRECISAZIONI

Si precisa che gli eventuali costi per sezionare gli impianti tra il BENE 21 ed il BENE 20, e l'eventuale posa di un nuovo contatore saranno a carico dei futuri acquirenti.

STATO CONSERVATIVO

L'unità si presenta in buone condizioni.

PARTI COMUNI

L'unità dispone di parti comuni quali l'ingresso (mapp. 503 sub. 350), il portico di passaggio ed il cortile (mapp. 503 sub. 335), l'ingresso scoperto, l'ingresso ed il locale autoclave (mapp. 503 sub. 338), il vano scale (mapp. 503 sub. 340), il corridoio, il locale contatore acqua, il locale ripostiglio (mapp. 503 sub. 337).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si tratta di un compendio costituito da un laboratorio artigianale posto al piano terra dell'edificio condominiale denominato "Condominio Corallo", sito in Via Nobis n. 17, della superficie lorda complessiva di circa mq. 61. L'unità oggetto di stima, assieme all'unità mapp. 503 sub. 346, (BENE 20) erano utilizzate come circolo privato unico, infatti nella parete in lato est è stata realizzata una porta per accedere e recedere dall'unità adiacente.

La sola unità in parola, ricomprende una sala, un antibagno un bagno ed un ripostiglio.

Per quanto concerne le finiture esse possono essere definite di discreta qualità: i pavimenti sono in ceramica, così come i rivestimenti del bagno, le pareti intonacate e tinteggiate, tutte le finestre hanno il serramento in alluminio, dotate di vetro camera.

Gli impianti tecnologici sono quelli consueti, impianto elettrico, impianto del gas per usi domestici, impianto

idraulico e di smaltimento delle acque reflue collegati alle reti comunali, l'impianto di riscaldamento è a termoconvettori alimentati da una caldaia murale a gas e boiler per l'acqua calda sanitaria.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'unità è in corso di liberazione del mobilio, a carico della procedura.

PROVENIENZE VENTENNALI

Ripercorrendo le ispezioni ipotecarie (doc. 4) effettuate dal sottoscritto si trascrivono i seguenti atti:

- al ventennio l'unità risultava in piena proprietà [REDACTED];
- con atto notarile del 04/03/2003 rep. n. 136630 a firma Notaio [REDACTED], trascritto presso la Conservatoria di Mantova in data 13/03/2003 RG n. 4036 RP n. 2687, rinuncia al legato disposto da [REDACTED] (testamento olografo 07/12/1992 pubblicato con verbale del Notaio [REDACTED] il 16/10/2002 n. 134898 rep. reg. a Suzzara il 30/10/2002 al n. 1765 Serie 1). Conseguentemente alla rinuncia, il bene resta compreso [REDACTED] e come tale fa parte del prelegato disposto a favore [REDACTED];
- con atto notarile del 04/03/2003 rep. n. 136630 a firma Notaio [REDACTED], trascritto presso la Conservatoria di Mantova in data 13/03/2003 RG n. 4037 RP n. 2688, premesso che in data 17/09/2002 è deceduto [REDACTED], che con testamento olografo 07/12/1992 pubblicato con verbale del Notaio [REDACTED] il 16/10/2002 n. 134898 rep. reg. a Suzzara il 30/10/2002 al n. 1765 Serie 1, il de cuius ha disposto un prelegato (azienda) a favore [REDACTED], il defunto, oltre ad essere proprietario di immobili, era titolare di una ditta individuale esercente attività di manifattura di scope e di impresa edile; che il minore [REDACTED] è stato autorizzato a rinunciare al legato disposto a suo favore e ad accettare i rimanenti legati disposti a suo favore; ciò premesso, [REDACTED] accetta, a titolo di prelegato l'azienda relativa all'impresa individuale, già in titolarità del de cuius, relativa sia al settore manifatturiero sia al settore edile, compresi tutti gli immobili aziendali (di cui faceva parte l'odierna unità immobiliare oggetto di stima), oltre ad altro;
- con successione legittima di morte [REDACTED], apertasi il 17/09/2002, denuncia registrata a Mantova in data 11/03/03 ai nn. 7/109, trascritta a Mantova in data 10/02/04 RG n. 1844 RP n. 1138, l'unità, oltre ad altre, si devolveva per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1 [REDACTED];
- successione legittima di morte del Sig. Rosa Sante, apertasi il 17/09/2002, denuncia registrata a Mantova in data 11/03/03 ai nn. 7/109, trascritta a Mantova in data 19/03/05 RG n. 4113 RP n. 2566, di rettifica la precedente del 10/02/04 n.ri 1844/1138, nella quale è stato erroneamente indicato il diritto di nuda proprietà anziché il diritto di proprietà sempre nella quota di 1/1, come in effetti è, inerente all'unità oggetto di stima oltre ad altre, a favore [REDACTED].
Si precisa che non risultano trascritte formalità relative all'accettazione dell'eredità [REDACTED];
- conferimento in società a firma Notaio [REDACTED] del 06/11/2004 rep. n. 148013, trascritta a Mantova il 02/12/2004 RG n. 17557 RP n. 10453, l'unità si trasferisce a [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;
- compravendita a firma Notaio [REDACTED] del 11/01/05 rep. n. 150152 e trascritta a Mantova il 01/02/05 RG n. 1537 RP n. 1077, l'unità si trasferisce [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;
- compravendita a firma Notaio [REDACTED] del 29/02/08 rep. n. 171716 e trascritta a Mantova il 20/03/08 RG n. 3918 RP n. 2314, l'unità si trasferisce [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

FORMALITÀ

Dalle visure ipotecarie effettuate dal sottoscritto (doc. 4) presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 21/04/2021, sono risultate le seguenti formalità:

ISCRIZIONI

- Ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 915 R.G. n. 3919 del 20/03/2008, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, per la somma di € 1.180.000,00 di cui di capitale € 785.000,00, della durata di anni 15, a favore [REDACTED], contro [REDACTED], per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima, oltre ad altre.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 884 del 21/06/2012, per frazionamento in quota.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 952 del 11/07/2014, per rinegoziazione.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 955 del 17/07/2015, per rinegoziazione.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 229 del 08/02/2016, per sospensione pagamento rate mutuo;

- Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1071 R.G. n. 8938 del 06/09/2013, derivante da decreto ingiuntivo, per la somma di € 80.0000,00 di cui di capitale € 47.410,86, a favore [REDACTED], contro [REDACTED], per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima, oltre ad altre. Nella sezione "D" della nota si legge "...si precisa che, dopo la notifica del decreto ingiuntivo, il debitore ha pagato un acconto di € 20.000,00, quindi la somma capitale indicata nella nota risulta inferiore a quella portata nel decreto ingiuntivo...".

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 418 del 19/03/2014, per restrizioni di beni.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1569 del 07/11/2014, per restrizioni di beni;

- Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 851 R.G. n. 5746 del 23/06/2015, derivante da decreto ingiuntivo, per la somma di € 110.0000,00 di cui di capitale € 82.399,44, a favore [REDACTED], contro [REDACTED], per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima, oltre ad altre.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 552 del 06/03/2017, per restrizioni di beni;

- Ipoteca conc. amministrativa/riscossione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1605 R.G. n. 11285 del 20/08/2018, per la somma di € 201.365,18 di cui di capitale € 100.682,59, a favore [REDACTED], contro [REDACTED], per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima, oltre ad altre.

TRASCRIZIONI

- Costituzione di vincolo ai sensi dell'art. 9 comma 5 NTA del Comune di Viadana, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di

Mantova R.P. n. 6327 R.G. n. 10068 del 15/07/2003, stipulato con atto per notar [REDACTED] del 04/07/2003 rep. n. 136591, a favore [REDACTED]

[REDACTED], dichiara di vincolare a favore [REDACTED] ai sensi dell'art. 9 comma 5 delle NTA del Comune di Viadana, una volumetria pari a mc. 4.500 al servizio dei fabbricati esistenti sul fg. 84 mapp. 503 di ha 00.09.59 NCTR di Viadana, precisandosi che detto vincolo viene costituito su ogni singolo mappale del NCTR di Viadana per le volumetrie come di seguito meglio precisate; mc. 300 relativamente al fg. 84 mapp. 586, mc. 2.262 relativamente al fg. 84 mapp. 583, mc. 282 relativamente al fg. 84 mapp. 585, mc. 560 relativamente al fg. 84 mapp. 584, mc. 770 relativamente al fg. 84 mapp. 573 e 574, mc. 326 relativamente al fg. 84 mapp. 572;

- Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 3438 R.G. n. 4746 del 21/04/2021, a favore [REDACTED], contro [REDACTED], per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima, oltre ad altre.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

A seguito dell'accesso agli atti effettuato, il Comune di Viadana ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie di cui si riportano gli elementi più significativi:

- Concessione Edilizia n. 91/008 del 26/08/1991, per la costruzione di una palazzina pluripiano con destinazione residenziale, commerciale ed artigianale;
- Concessione Edilizia n. 91/008V1 del 02/03/1992, per variante alla CE n. 91/008;
- Concessione Edilizia n. 91/008V2 presentata in data 19/02/94 prot. n. 3615, per variante alla CE n. 91/008;
- Comunicazione del Comune di Viadana prot. gen. n. 3615 del 03/01/1995, con la quale si diniega ad eseguire le opere inerenti la CE n. 91/008V2;
- Provvedimenti del Sindaco pro tempore di Viadana n. 8215 e n. 8216 del 29/03/1995 che disponevano, in via di autotutela, l'annullamento parziale della CE n. 91/008 e l'annullamento integrale della CE n. 91/008V1;
- Presentazione, in data 24/07/2003, di domanda di Permesso Di Costruire in Sanatoria alle CE n. 91/008 e n. 91/008V1. In fase di istruttoria da parte dell'ufficio tecnico del Comune la domanda ha avuto esito negativo;
- Permesso di Costruire in Sanatoria n. 03/372 presentato il 28/10/2003, accompagnato dalla domanda di condono edilizio ai sensi del D.L. n. 269 del 30/09/2003;
- Richiesta di archiviazione del PDC n. 03/372;
- Permesso Di Costruire in Sanatoria n. 04/143 del 22/07/04;
- Titolo abilitativo edilizio in sanatoria n. 04/382 del 04/04/2005, per incremento altezza edificio;
- Volturazione del PDC in Sanatoria n. 04/143 a favore [REDACTED];
- Volturazione del titolo abilitativo in Sanatoria n. 04/382 a favore [REDACTED];
- Permesso Di Costruire n. 04/143V1 del 17/08/2005, per variante al PDC in Sanatoria n. 04/143;
- Permesso Di Costruire n. 04/143V2 del 27/07/2007, per variante al PDC n. 04/143V1;
- Permesso Di Costruire n. 04/143V3 del 20/02/2008, per variante al PDC n. 04/143V2;
- Richiesta certificato agibilità parziale n. 04/143A presentata il 10/10/2005 prot. n. 40082, per le abitazioni del piano primo, secondo e terzo;
- Richiesta certificato agibilità parziale n. 04/143B presentata il 08/01/2008 prot. n. 811, per il solo

circolo ricreativo privato (mapp. 503 sub. 343);

- Denuncia Inizio Attività n. 07/307 presentata il 25/10/2007 prot. n. 42239, per modifiche appartamento (mapp. 503 sub. 349);
- Richiesta certificato di agibilità presentata il 10/10/2008 prot. n. 38483, inerente la DIA n. 07/307;
- Permesso Di Costruire n. 08/107BIS del 03/07/2008, per rinnovo e variante P.E. 04/143;
- Richiesta certificato di agibilità presentata il 10/10/2008 prot. n. 38482, inerente il PDC n. 08/107BIS (mapp. 503 sub. 346, 347 e 348).

Dalla disamina delle pratiche edilizie si sono riscontrate delle difformità con lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo. In particolare la modifica della posizione di alcune pareti, e la realizzazione di una porta per accedere all'unità adiacente (BENE 20). Inoltre ci sono altre modifiche, ma rientrano nella tolleranza costruttiva del 2% (art. 34 bis del DPR 380/01).

Per le opere da sanare si dovrà adempiere a quanto previsto dal DPR 380/01. Oltre a quanto scritto sopra si dovranno aggiungere le spese "tecniche" per l'intera pratica di sanatoria, per un costo complessivo preventivato non inferiore ad € 5.000,00 oltre IVA. Fatta salva la più precisa determinazione delle sanzioni da parte dell'Amministrazione Comunale di Viadana. In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, - in ordine alle limitazioni d'indagine esposte - lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte - per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 580,00

Gli importi soprascritti sono desunti dal bilancio consuntivo 01/01/2020 - 31/12/2020 e dal bilancio preventivo 01/01/2021 - 31/12/2021 redatto dall'Amministratore [REDACTED].

N.B. Resteranno a carico dell'acquirente solo le somme della gestione in corso, al momento

Superficie convenzionale complessiva:	189,62 mq	
--	------------------	--

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							Graffato
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	84	503	348		C1	6	mq. 160	totale 181 mq	2313,73 €	interrato e terra	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Confrontando la planimetria catastale agli atti al momento del sopralluogo (doc. 44), con lo stato dei luoghi, si riscontravano alcune difformità, quali la modifica della posizione di alcune porte interne, la modifica della dimensione della scala che accede al piano interrato, e manca in planimetria il disegno dell'ex bocca di lupo al piano interrato e 2 porzioni di pareti.

Si è reso pertanto necessario, mediante denuncia di variazione eseguita con metodo DOCFA (doc. 37), il riaccatastamento dell'unità, con il seguente identificativo aggiornato: fg. 84 mapp. 503 sub. 348 (doc. 8), relativa planimetria catastale (doc. 45), comprensivo di elaborato planimetrico ed elenco dei subalterni (doc. 39).

STATO CONSERVATIVO

L'unità si presenta in discrete condizioni.

PARTI COMUNI

L'unità dispone di parti comuni quali l'ingresso (mapp. 503 sub. 350), il portico di passaggio ed il cortile (mapp. 503 sub. 335), l'ingresso scoperto, l'ingresso ed il locale autoclave (mapp. 503 sub. 338), il vano scale (mapp. 503 sub. 340), il corridoio, il locale contatore acqua, il locale ripostiglio (mapp. 503 sub. 337).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si tratta di un compendio costituito da un negozio / laboratorio artigianale posto al piano terra e interrato dell'edificio condominiale denominato "Condominio Corallo", sito in Via Indipendenza n. 24, della superficie lorda complessiva di circa mq. 250 (di cui di superficie di vendita pari a mq. 66,90), con accesso diretto dalla pubblica via.

L'unità è costituita a piano terra da un locale principale (suddiviso tra area di vendita ed area adibita a laboratorio artigianale) un ripostiglio, un antibagno, un bagno e le scale che accedono al piano interrato, quest'ultimo costituito da un locale unico.

Per quanto concerne le finiture esse possono essere definite di discreta qualità: i pavimenti sono in ceramica, così come i rivestimenti del bagno, mentre la pavimentazione del piano interrato è in calcestruzzo colorato, le pareti intonacate e tinteggiate, tutte le finestre hanno il serramento in alluminio, dotate di vetro camera.

Gli impianti tecnologici sono quelli consueti, impianto elettrico, impianto del gas per usi domestici, impianto

idraulico e di smaltimento delle acque reflue collegati alle reti comunali, l'impianto di riscaldamento è a termoconvettori alimentati da una caldaia murale a gas; si fa presente che al piano interrato gli impianti sono a vista in canaline.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 09/06/2017
- Scadenza contratto: 30/05/2023
- Scadenza disdetta: 30/11/2022

Stato della causa in corso per il rilascio

Contratto con scadenza il 30/05/2023 ma con rinnovo automatico di ulteriori 6 anni salvo disdetta entro 6 mesi prima della scadenza stessa.

E' stata inoltrata la disdetta da parte del Curatore.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 400,00

PROVENIENZE VENTENNALI

Ripercorrendo le ispezioni ipotecarie (doc. 4) effettuate dal sottoscritto si trascrivono i seguenti atti:

- al ventennio l'unità risultava in piena proprietà [REDACTED];
- con atto notarile del 04/03/2003 rep. n. 136630 a firma Notaio [REDACTED], trascritto presso la Conservatoria di Mantova in data 13/03/2003 RG n. 4036 RP n. 2687, rinuncia al legato disposto da [REDACTED] (testamento olografo 07/12/1992 pubblicato con verbale del Notaio [REDACTED] il 16/10/2002 n. 134898 rep. reg. a Suzzara il 30/10/2002 al n. 1765 Serie 1). Conseguentemente alla rinuncia, il bene resta compreso nell'azienda [REDACTED] e come tale fa parte del prelegato disposto a favore [REDACTED];
- con atto notarile del 04/03/2003 rep. n. 136630 a firma Notaio [REDACTED], trascritto presso la Conservatoria di Mantova in data 13/03/2003 RG n. 4037 RP n. 2688, premesso che in data 17/09/2002 è deceduto [REDACTED], che con testamento olografo 07/12/1992 pubblicato con verbale del Notaio [REDACTED] il 16/10/2002 n. 134898 rep. reg. a Suzzara il 30/10/2002 al n. 1765 Serie 1, il de cuius ha disposto un prelegato (azienda) a favore [REDACTED], il defunto, oltre ad essere proprietario di immobili, era titolare di una ditta individuale esercente attività di manifattura di scope e di impresa edile; che il minore [REDACTED] è stato autorizzato a rinunciare al legato disposto a suo favore e ad accettare i rimanenti legati disposti a suo favore; ciò premesso, [REDACTED] accetta, a titolo di prelegato l'azienda relativa all'impresa individuale, già in titolarità del de cuius, relativa sia al settore manifatturiero sia al settore edile, compresi tutti gli immobili aziendali (di cui faceva parte l'odierna unità immobiliare oggetto di stima), oltre ad altro;
- con successione legittima di morte [REDACTED], apertasi il 17/09/2002, denuncia registrata a Mantova in data 11/03/03 ai nn. 7/109, trascritta a Mantova in data 10/02/04 RG n. 1844 RP n. 1138, l'unità, oltre ad altre, si devolveva per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1 [REDACTED];
- successione legittima di morte [REDACTED], apertasi il 17/09/2002, denuncia registrata a Mantova in data 11/03/03 ai nn. 7/109, trascritta a Mantova in data 19/03/05 RG n. 4113 RP n. 2566, di rettifica la precedente del 10/02/04 n.ri 1844/1138, nella quale è stato erroneamente indicato il diritto di nuda proprietà anziché il diritto di proprietà sempre nella quota di 1/1, come in effetti è, inerente all'unità oggetto di stima oltre ad altre, a favore [REDACTED].
Si precisa che non risultano trascritte formalità relative all'accettazione dell'eredità [REDACTED];
- conferimento in società a firma Notaio [REDACTED] del 06/11/2004 rep. n. 148013, trascritta a Mantova il 02/12/2004 RG n. 17557 RP n. 10453, l'unità si trasferisce [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;
- compravendita a firma Notaio [REDACTED] del 11/01/05 rep. n. 150152 e trascritta a Mantova il 01/02/05 RG n. 1537 RP n. 1077, l'unità si trasferisce [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;
- compravendita a firma Notaio [REDACTED] del 29/02/08 rep. n. 171716 e trascritta a Mantova il 20/03/08 RG n. 3918 RP n. 2314, l'unità si trasferisce [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

FORMALITÀ

Dalle visure ipotecarie effettuate dal sottoscritto (doc. 4) presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 21/04/2021, sono risultate le seguenti formalità:

ISCRIZIONI

- Ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 915 R.G. n. 3919 del 20/03/2008, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, per la somma di € 1.180.000,00 di cui di capitale € 785.000,00, della durata di anni 15, a favore [REDACTED]

[REDACTED], contro [REDACTED], per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima, oltre ad altre.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 884 del 21/06/2012, per frazionamento in quota.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 952 del 11/07/2014, per rinegoziazione.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 955 del 17/07/2015, per rinegoziazione.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 229 del 08/02/2016, per sospensione pagamento rate mutuo;

- Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1071 R.G. n. 8938 del 06/09/2013, derivante da decreto ingiuntivo, per la somma di € 80.0000,00 di cui di capitale € 47.410,86, a favore [REDACTED]

[REDACTED], contro [REDACTED], per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima, oltre ad altre. Nella sezione "D" della nota si legge "...si precisa che, dopo la notifica del decreto ingiuntivo, il debitore ha pagato un acconto di € 20.000,00, quindi la somma capitale indicata nella nota risulta inferiore a quella portata nel decreto ingiuntivo..."

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 418 del 19/03/2014, per restrizioni di beni.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1569 del 07/11/2014, per restrizioni di beni;

- Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 851 R.G. n. 5746 del 23/06/2015, derivante da decreto ingiuntivo, per la somma di € 110.0000,00 di cui di capitale € 82.399,44, a favore [REDACTED]

[REDACTED], contro [REDACTED], per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima, oltre ad altre.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 552 del 06/03/2017, per restrizioni di beni;

- Ipoteca conc. amministrativa/riscossione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1605 R.G. n. 11285 del 20/08/2018, per la somma di € 201.365,18 di cui di capitale € 100.682,59, a favore [REDACTED]

[REDACTED], contro [REDACTED], per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima, oltre ad altre.

TRASCRIZIONI

- Costituzione di vincolo ai sensi dell'art. 9 comma 5 NTA del Comune di Viadana, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 6327 R.G. n. 10068 del 15/07/2003, stipulato con atto per notar [REDACTED] del 04/07/2003 rep. n. 136591, a favore [REDACTED]

[REDACTED], dichiara di vincolare a favore [REDACTED]

██████████ ai sensi dell'art. 9 comma 5 delle NTA del Comune di Viadana, una volumetria pari a mc. 4.500 al servizio dei fabbricati esistenti sul fg. 84 mapp. 503 di ha 00.09.59 NCTR di Viadana, precisandosi che detto vincolo viene costituito su ogni singolo mappale del NCTR di Viadana per le volumetrie come di seguito meglio precisate; mc. 300 relativamente al fg. 84 mapp. 586, mc. 2.262 relativamente al fg. 84 mapp. 583, mc. 282 relativamente al fg. 84 mapp. 585, mc. 560 relativamente al fg. 84 mapp. 584, mc. 770 relativamente al fg. 84 mapp. 573 e 574, mc. 326 relativamente al fg. 84 mapp. 572;

- Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 3438 R.G. n. 4746 del 21/04/2021, a favore ██████████
██████████, contro ██████████
per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima, oltre ad altre.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

A seguito dell'accesso agli atti effettuato, il Comune di Viadana ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie di cui si riportano gli elementi più significativi:

- Concessione Edilizia n. 91/008 del 26/08/1991, per la costruzione di una palazzina pluripiano con destinazione residenziale, commerciale ed artigianale;
- Concessione Edilizia n. 91/008V1 del 02/03/1992, per variante alla CE n. 91/008;
- Concessione Edilizia n. 91/008V2 presentata in data 19/02/94 prot. n. 3615, per variante alla CE n. 91/008;
- Comunicazione del Comune di Viadana prot. gen. n. 3615 del 03/01/1995, con la quale si diniega ad eseguire le opere inerenti la CE n. 91/008V2;
- Provvedimenti del Sindaco pro tempore di Viadana n. 8215 e n. 8216 del 29/03/1995 che disponevano, in via di autotutela, l'annullamento parziale della CE n. 91/008 e l'annullamento integrale della CE n. 91/008V1;
- Presentazione, in data 24/07/2003, di domanda di Permesso Di Costruire in Sanatoria alle CE n. 91/008 e n. 91/008V1. In fase di istruttoria da parte dell'ufficio tecnico del Comune la domanda ha avuto esito negativo;
- Permesso di Costruire in Sanatoria n. 03/372 presentato il 28/10/2003, accompagnato dalla domanda di condono edilizio ai sensi del D.L. n. 269 del 30/09/2003;
- Richiesta di archiviazione del PDC n. 03/372;
- Permesso Di Costruire in Sanatoria n. 04/143 del 22/07/04;
- Titolo abilitativo edilizio in sanatoria n. 04/382 del 04/04/2005, per incremento altezza edificio;
- Volturazione del PDC in Sanatoria n. 04/143 a favore ██████████
██████████;
- Volturazione del titolo abilitativo in Sanatoria n. 04/382 a favore ██████████
██████████;
- Permesso Di Costruire n. 04/143V1 del 17/08/2005, per variante al PDC in Sanatoria n. 04/143;
- Permesso Di Costruire n. 04/143V2 del 27/07/2007, per variante al PDC n. 04/143V1;
- Permesso Di Costruire n. 04/143V3 del 20/02/2008, per variante al PDC n. 04/143V2;
- Richiesta certificato agibilità parziale n. 04/143A presentata il 10/10/2005 prot. n. 40082, per le abitazioni del piano primo, secondo e terzo;
- Richiesta certificato agibilità parziale n. 04/143B presentata il 08/01/2008 prot. n. 811, per il solo circolo ricreativo privato (mapp. 503 sub. 343);
- Denuncia Inizio Attività n. 07/307 presentata il 25/10/2007 prot. n. 42239, per modifiche appartamento (mapp. 503 sub. 349);
- Richiesta certificato di agibilità presentata il 10/10/2008 prot. n. 38483, inerente la DIA n. 07/307;

- Permesso Di Costruire n. 08/107BIS del 03/07/2008, per rinnovo e variante P.E. 04/143;
- Richiesta certificato di agibilità presentata il 10/10/2008 prot. n. 38482, inerente il PDC n. 08/107BIS (mapp. 503 sub. 346, 347 e 348).

Dalla disamina delle pratiche edilizie si sono riscontrate delle difformità con lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo. In particolare la modifica della posizione di alcune porte interne, la modifica delle dimensioni della scala per accedere al piano interrato, e sempre al piano interrato sono state realizzate porzioni di pareti, mentre nell'ultima pratica non è disegnata la bocca di lupo a differenza di tutte le altre pratiche edilizie. Inoltre ci sono altre modifiche, ma rientrano nella tolleranza costruttiva del 2% (art. 34 bis del DPR 380/01).

Per le opere da sanare si dovrà adempiere a quanto previsto dal DPR 380/01. Oltre a quanto scritto sopra si dovranno aggiungere le spese "tecniche" per l'intera pratica di sanatoria, per un costo complessivo preventivo non inferiore ad € 5.000,00 oltre IVA. Fatta salva la più precisa determinazione delle sanzioni da parte dell'Amministrazione Comunale di Viadana. In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, - in ordine alle limitazioni d'indagine espresse - lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte - per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.460,00

Gli importi soprascritti sono desunti dal bilancio consuntivo 01/01/2020 - 31/12/2020 e dal bilancio preventivo 01/01/2021 - 31/12/2021 redatto dall'Amministratore [REDACTED].

N.B. Resteranno a carico dell'acquirente solo le somme della gestione in corso, al momento dell'acquisto, e di quella precedente, pertanto il totale delle spese potrà subire variazioni; tuttavia saranno a carico della Procedura le spese condominiali deliberate successivamente al 20/07/2020,

L'immobile in oggetto appartiene a:

[REDACTED] (Proprietà 1/1)
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 23 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA INDIPENDENZA, 22

L'appartamento confina a est con vano scale condominiale (mapp. 503 sub. 340) e con ascensore condominiale (mapp. 503 sub. 339), a sud con ascensore condominiale (mapp. 503 sub. 339) e con altra unità (mapp. 503 sub. 319), e a nord con altra unità (mapp. 503 sub. 341).

BENE N° 24 - CANTINA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA INDIPENDENZA, 22

La cantina confina a est con corridoio comune (mapp. 503 sub. 337), a sud con altra unità (mapp. 503 sub. 324), a ovest con terrapieno, e a nord con altra unità (mapp. 503 sub. 342).

BENE N° 30 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA INDIPENDENZA, 22

L'appartamento confina a nord con area di manovra condominiale (mapp. 503 sub. 336), a est con altra unità (mapp. 503 sub. 308), a sud con area di manovra condominiale (mapp. 503 sub. 336), e a ovest con altra unità (mapp. 503 sub. 310).

CONSISTENZA

BENE N° 23 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA INDIPENDENZA, 22

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	55,50 mq	64,58 mq	1,00	64,58 mq	0,00 m	primo
Totale superficie convenzionale:				64,58 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				64,58 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 24 - CANTINA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA INDIPENDENZA, 22

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	2,50 mq	3,19 mq	0,20	0,64 mq	0,00 m	interrato
Totale superficie convenzionale:				0,64 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				0,64 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 30 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA INDIPENDENZA, 22

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	12,41 mq	14,72 mq	0,50	7,36 mq	0,00 m	interrato
Totale superficie convenzionale:				7,36 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				7,36 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

BENE N° 23 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA INDIPENDENZA, 22

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	84	503	351		A2	2	4,5 vani	totale mq. 65, totale escluse aree scoperte 65 mq	267,27 €	primo	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Confrontando la planimetria catastale agli atti al momento del sopralluogo (doc. 46), con lo stato dei luoghi, si riscontravano alcune difformità, quali la modifica del bagno con finestra in locale "studio", la modifica di alcune posizioni delle pareti, la realizzazione di una parete nel bagno cieco e la tamponatura dell'angolo adiacente al pilastro sempre nel bagno cieco. Nella planimetria catastale era disegnata anche la cantina pertinenziale.

Si è reso pertanto necessario, mediante denuncia di variazione eseguita con metodo DOCFA (doc. 37), il riaccatastamento dell'unità, con il seguente identificativo aggiornato: fg. 84 mapp. 503 sub. 351 (doc. 8), relativa planimetria catastale (doc. 47), comprensivo di elaborato planimetrico ed elenco dei subalterni (doc. 39).

Si ricorda che a seguito della nuova denuncia di variazione soprascritta, la cantina ha un suo censimento catastale in quanto è stata divisa dall'abitazione.

BENE N° 24 - CANTINA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA INDIPENDENZA, 22

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	84	503	353		C2	1	mq. 3	3 mq	3,87 €	interrato		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito della nuova denuncia di variazione per riaccatastare l'abitazione (BENE 23), si è dovuto accatastare anche la cantina con un suo censimento catastale (doc. 37), con il seguente identificativo aggiornato: fg. 84 mapp. 503 sub. 353 (doc. 8), relativa planimetria catastale (doc. 49), comprensivo di elaborato planimetrico ed elenco dei subalterni (doc. 39).

BENE N° 30 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA INDIPENDENZA, 22

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	84	503	309		C6	2	mq. 12	totale 15 mq	15,49 €	interrato		

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

PRECISAZIONI

BENE N° 24 - CANTINA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA INDIPENDENZA, 22

Il futuro acquirente dovrà allacciare la corrente elettrica assieme a quella dell'abitazione BENE 23 a sua cura e spese.

BENE N° 30 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA INDIPENDENZA, 22

Il futuro acquirente dovrà allacciare la corrente elettrica assieme all'abitazione BENE 23 a sua cura e spese.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 23 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA INDIPENDENZA, 22

L'unità si presenta in discrete condizioni.

BENE N° 24 - CANTINA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA INDIPENDENZA, 22

L'unità si presenta in sufficienti condizioni.

BENE N° 30 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA INDIPENDENZA, 22

L'unità si presenta in sufficienti condizioni.

PARTI COMUNI

BENE N° 23 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA INDIPENDENZA, 22

L'unità dispone di parti comuni quali il portico di passaggio ed il cortile (mapp. 503 sub. 335), l'ingresso scoperto, l'ingresso ed il locale autoclave (mapp. 503 sub. 338), il vano scale (mapp. 503 sub. 340), il vano ascensore (mapp. 503 sub. 339), il corridoio, il locale contatore acqua, il locale ripostiglio (mapp. 503 sub. 337).

BENE N° 24 - CANTINA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA INDIPENDENZA, 22

L'unità dispone di parti comuni quali il portico di passaggio ed il cortile (mapp. 503 sub. 335), l'ingresso scoperto, l'ingresso ed il locale autoclave (mapp. 503 sub. 338), il vano scale (mapp. 503 sub. 340), il vano ascensore (mapp. 503 sub. 339), il corridoio, il locale contatore acqua, il locale ripostiglio

(mapp. 503 sub. 337).

BENE N° 30 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA INDIPENDENZA, 22

L'unità dispone di parti comuni quali il portico di passaggio ed il cortile (mapp. 503 sub. 335), rampa di accesso al piano interrato e corsia di manovra (mapp. 503 sub. 336), il vano scale (mapp. 503 sub. 340), il corridoio, il locale contatore acqua, il locale ripostiglio (mapp. 503 sub. 337).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 23 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA INDIPENDENZA, 22

Si tratta di un compendio costituito da un appartamento posto al primo piano dell'edificio condominiale denominato "Condominio Corallo", sito in Via Indipendenza n. 22, della superficie lorda complessiva di circa mq. 65. L'unità ricomprende un ingresso, un soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, un ripostiglio, una stanza da letto, uno studio, ed un bagno.

Per quanto concerne le finiture esse possono essere definite di discreta qualità: i pavimenti sono in ceramica, così come i rivestimenti dell'angolo cottura e del bagno, le pareti intonacate e tinteggiate, serie completa di sanitari nel bagno, tutte le finestre e portefinestre hanno il serramento in legno, dotate di vetro camera, zanzariere ed avvolgibili in pvc.

Gli impianti tecnologici sono quelli consueti, impianto elettrico, impianto del gas per usi domestici, impianto idraulico e di smaltimento delle acque reflue collegati alle reti comunali, l'impianto di riscaldamento è a termosifoni in ghisa alimentati da una caldaia murale a gas, ed in bagno è presente l'areazione artificiale.

BENE N° 24 - CANTINA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA INDIPENDENZA, 22

Si tratta di una cantina posta al piano interrato dell'edificio condominiale denominato "Condominio Corallo", sito in Via Indipendenza n. 22, della superficie lorda complessiva di circa mq. 3, in locale unico.

Per quanto concerne le finiture esse possono essere definite di sufficiente qualità, i pavimenti sono in battuto di calcestruzzo, le pareti intonacate e tinteggiate e la porta è in lamiera.

BENE N° 30 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA INDIPENDENZA, 22

Si tratta di un'autorimessa posta al piano interrato dell'edificio condominiale denominato "Condominio Corallo", sito in Via Indipendenza n. 22, della superficie lorda complessiva di circa mq. 15. L'unità è costituita da un locale unico con pavimentazione in battuto di calcestruzzo, pareti e soffitto intonacate e tinteggiate e basculante in lamiera verniciata.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 23 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA INDIPENDENZA, 22

L'immobile risulta libero

BENE N° 24 - CANTINA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA INDIPENDENZA, 22

L'immobile risulta libero

BENE N° 30 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA INDIPENDENZA, 22

Nell'autorimessa in parola sono accatastati cassette di plastica, mobilio vario, giocattoli, frigorifero, scala, e bicicletta, da liberare a carico del futuro acquirente.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 23 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA INDIPENDENZA, 22

Ripercorrendo le ispezioni ipotecarie (doc. 4) effettuate dal sottoscritto si trascrivono i seguenti atti:

- al ventennio l'unità risultava in piena proprietà [REDACTED];
- con atto notarile del 04/03/2003 rep. n. 136630 a firma Notaio [REDACTED], trascritto presso la Conservatoria di Mantova in data 13/03/2003 RG n. 4036 RP n. 2687, rinuncia al legato disposto da [REDACTED] (testamento olografo 07/12/1992 pubblicato con verbale del Notaio [REDACTED] il 16/10/2002 n. 134898 rep. reg. a Suzzara il 30/10/2002 al n. 1765 Serie 1). Conseguentemente alla rinuncia, il bene resta compreso nell'azienda [REDACTED] e come tale fa parte del prelegato disposto a favore [REDACTED];
- con atto notarile del 04/03/2003 rep. n. 136630 a firma Notaio [REDACTED], trascritto presso la Conservatoria di Mantova in data 13/03/2003 RG n. 4037 RP n. 2688, premesso che in data 17/09/2002 è deceduto [REDACTED], che con testamento olografo 07/12/1992 pubblicato con verbale del Notaio [REDACTED] il 16/10/2002 n. 134898 rep. reg. a Suzzara il 30/10/2002 al n. 1765 Serie 1, il de cuius ha disposto un prelegato (azienda) a favore [REDACTED], il defunto, oltre ad essere proprietario di immobili, era titolare di una ditta individuale esercente attività di manifattura di scope e di impresa edile; che il minore [REDACTED] è stato autorizzato a rinunciare al legato disposto a suo favore e ad accettare i rimanenti legati disposti a suo favore; ciò premesso, [REDACTED] accetta, a titolo di prelegato l'azienda relativa all'impresa individuale, già in titolarità del de cuius, relativa sia al settore manifatturiero sia al settore edile, compresi tutti gli immobili aziendali (di cui faceva parte l'odierna unità immobiliare oggetto di stima), oltre ad altro;
- con successione legittima di morte [REDACTED], apertasi il 17/09/2002, denuncia registrata a Mantova in data 11/03/03 ai nn. 7/109, trascritta a Mantova in data 10/02/04 RG n. 1844 RP n. 1138, l'unità, oltre ad altre, si devolveva per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1 [REDACTED];
- successione legittima di morte [REDACTED], apertasi il 17/09/2002, denuncia registrata a Mantova in data 11/03/03 ai nn. 7/109, trascritta a Mantova in data 19/03/05 RG n. 4113 RP n. 2566, di rettifica la precedente del 10/02/04 n.ri 1844/1138, nella quale è stato erroneamente indicato il diritto di nuda proprietà anzichè il diritto di proprietà sempre nella quota di 1/1, come in effetti è,

inerente all'unità oggetto di stima oltre ad altre, a favore [REDACTED].
Si precisa che non risultano trascritte formalità relative all'accettazione dell'eredità [REDACTED];

- conferimento in società a firma Notaio [REDACTED] del 06/11/2004 rep. n. 148013, trascritta a Mantova il 02/12/2004 RG n. 17557 RP n. 10453, l'unità si trasferisce [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

- compravendita a firma Notaio [REDACTED] del 11/01/05 rep. n. 150152 e trascritta a Mantova il 01/02/05 RG n. 1537 RP n. 1077, l'unità si trasferisce [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

- compravendita a firma Notaio [REDACTED] del 29/02/08 rep. n. 171716 e trascritta a Mantova il 20/03/08 RG n. 3918 RP n. 2314, l'unità si trasferisce [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

BENE N° 24 - CANTINA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA INDIPENDENZA, 22

Ripercorrendo le ispezioni ipotecarie (doc. 4) effettuate dal sottoscritto si trascrivono i seguenti atti:

- al ventennio l'unità risultava in piena proprietà [REDACTED];

- con atto notarile del 04/03/2003 rep. n. 136630 a firma Notaio [REDACTED], trascritto presso la Conservatoria di Mantova in data 13/03/2003 RG n. 4036 RP n. 2687, rinuncia al legato disposto da [REDACTED] (testamento olografo 07/12/1992 pubblicato con verbale del Notaio [REDACTED] il 16/10/2002 n. 134898 rep. reg. a Suzzara il 30/10/2002 al n. 1765 Serie 1). Conseguentemente alla rinuncia, il bene resta compreso nell'azienda [REDACTED] e come tale fa parte del prelegato disposto a favore [REDACTED];

- con atto notarile del 04/03/2003 rep. n. 136630 a firma Notaio [REDACTED], trascritto presso la Conservatoria di Mantova in data 13/03/2003 RG n. 4037 RP n. 2688, premesso che in data 17/09/2002 è deceduto [REDACTED], che con testamento olografo 07/12/1992 pubblicato con verbale del [REDACTED] il 16/10/2002 n. 134898 rep. reg. a Suzzara il 30/10/2002 al n. 1765 Serie 1, il de cuius ha disposto un prelegato (azienda) a favore [REDACTED], il defunto, oltre ad essere proprietario di immobili, era titolare di una ditta individuale esercente attività di manifattura di scope e di impresa edile; che il minore [REDACTED] è stato autorizzato a rinunciare al legato disposto a suo favore e ad accettare i rimanenti legati disposti a suo favore; ciò premesso, [REDACTED] accetta, a titolo di prelegato l'azienda relativa all'impresa individuale, già in titolarità del de cuius, relativa sia al settore manifatturiero sia al settore edile, compresi tutti gli immobili aziendali (di cui faceva parte l'odierna unità immobiliare oggetto di stima), oltre ad altro;

- con successione legittima di morte [REDACTED], apertasi il 17/09/2002, denuncia registrata a Mantova in data 11/03/03 ai nn. 7/109, trascritta a Mantova in data 10/02/04 RG n. 1844 RP n. 1138, l'unità, oltre ad altre, si devolveva per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1 [REDACTED];

- successione legittima di morte [REDACTED], apertasi il 17/09/2002, denuncia registrata a Mantova in data 11/03/03 ai nn. 7/109, trascritta a Mantova in data 19/03/05 RG n. 4113 RP n. 2566, di rettifica la precedente del 10/02/04 n.ri 1844/1138, nella quale è stato erroneamente indicato il diritto di nuda proprietà anziché il diritto di proprietà sempre nella quota di 1/1, come in effetti è, inerente all'unità oggetto di stima oltre ad altre, a favore [REDACTED].

Si precisa che non risultano trascritte formalità relative all'accettazione dell'eredità [REDACTED];

- conferimento in società a firma Notaio [REDACTED] del 06/11/2004 rep. n. 148013, trascritta a Mantova il 02/12/2004 RG n. 17557 RP n. 10453, l'unità si trasferisce [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

- compravendita a firma Notaio [REDACTED] del 11/01/05 rep. n. 150152 e trascritta a Mantova il 01/02/05 RG n. 1537 RP n. 1077, l'unità si trasferisce [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;
- compravendita a firma Notaio [REDACTED] del 29/02/08 rep. n. 171716 e trascritta a Mantova il 20/03/08 RG n. 3918 RP n. 2314, l'unità si trasferisce [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

BENE N° 30 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA INDIPENDENZA, 22

Ripercorrendo le ispezioni ipotecarie (doc. 4) effettuate dal sottoscritto si trascrivono i seguenti atti:

- al ventennio l'unità risultava in piena proprietà [REDACTED];
- con atto notarile del 04/03/2003 rep. n. 136630 a firma Notaio [REDACTED], trascritto presso la Conservatoria di Mantova in data 13/03/2003 RG n. 4036 RP n. 2687, rinuncia al legato disposto da [REDACTED] (testamento olografo 07/12/1992 pubblicato con verbale del Notaio [REDACTED] il 16/10/2002 n. 134898 rep. reg. a Suzzara il 30/10/2002 al n. 1765 Serie 1). Conseguentemente alla rinuncia, il bene resta compreso nell'azienda Rosa Sante e come tale fa parte del prelegato disposto a favore [REDACTED];
- con atto notarile del 04/03/2003 rep. n. 136630 a firma Notaio [REDACTED], trascritto presso la Conservatoria di Mantova in data 13/03/2003 RG n. 4037 RP n. 2688, premesso che in data 17/09/2002 è deceduto [REDACTED], che con testamento olografo 07/12/1992 pubblicato con verbale del Notaio [REDACTED] il 16/10/2002 n. 134898 rep. reg. a Suzzara il 30/10/2002 al n. 1765 Serie 1, il de cuius ha disposto un prelegato (azienda) a favore [REDACTED], il defunto, oltre ad essere proprietario di immobili, era titolare di una ditta individuale esercente attività di manifattura di scope e di impresa edile; che il minore [REDACTED] è stato autorizzato a rinunciare al legato disposto a suo favore e ad accettare i rimanenti legati disposti a suo favore; ciò premesso, [REDACTED] accetta, a titolo di prelegato l'azienda relativa all'impresa individuale, già in titolarità del de cuius, relativa sia al settore manifatturiero sia al settore edile, compresi tutti gli immobili aziendali (di cui faceva parte l'odierna unità immobiliare oggetto di stima), oltre ad altro;
- con successione legittima di morte [REDACTED], apertasi il 17/09/2002, denuncia registrata a Mantova in data 11/03/03 ai nn. 7/109, trascritta a Mantova in data 10/02/04 RG n. 1844 RP n. 1138, l'unità, oltre ad altre, si devolveva per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1 [REDACTED];
- successione legittima di morte [REDACTED], apertasi il 17/09/2002, denuncia registrata a Mantova in data 11/03/03 ai nn. 7/109, trascritta a Mantova in data 19/03/05 RG n. 4113 RP n. 2566, di rettifica la precedente del 10/02/04 n.ri 1844/1138, nella quale è stato erroneamente indicato il diritto di nuda proprietà anziché il diritto di proprietà sempre nella quota di 1/1, come in effetti è, inerente all'unità oggetto di stima oltre ad altre, a favore [REDACTED].
Si precisa che non risultano trascritte formalità relative all'accettazione dell'eredità [REDACTED];
- conferimento in società a firma Notaio [REDACTED] del 06/11/2004 rep. n. 148013, trascritta a Mantova il 02/12/2004 RG n. 17557 RP n. 10453, l'unità si trasferisce [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;
- compravendita a firma Notaio [REDACTED] del 11/01/05 rep. n. 150152 e trascritta a Mantova il 01/02/05 RG n. 1537 RP n. 1077, l'unità si trasferisce [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;
- compravendita a firma Notaio [REDACTED] del 29/02/08 rep. n. 171716 e trascritta a Mantova il 20/03/08 RG n. 3918 RP n. 2314, l'unità si trasferisce [REDACTED]

di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1605 R.G. n. 11285 del 20/08/2018, per la somma di € 201.365,18 di cui di capitale € 100.682,59, a favore [REDACTED], contro [REDACTED], per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima (ex u.i. fg. 84 p.lla 503 sub. 318), oltre ad altre.

TRASCRIZIONI

- Costituzione di vincolo ai sensi dell'art. 9 comma 5 NTA del Comune di Viadana, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 6327 R.G. n. 10068 del 15/07/2003, stipulato con atto per notar [REDACTED] del 04/07/2003 rep. n. 136591, a favore [REDACTED], dichiara di vincolare a favore [REDACTED] ai sensi dell'art. 9 comma 5 delle NTA del Comune di Viadana, una volumetria pari a mc. 4.500 al servizio dei fabbricati esistenti sul fg. 84 mapp. 503 di ha 00.09.59 NCTR di Viadana, precisandosi che detto vincolo viene costituito su ogni singolo mappale del NCTR di Viadana per le volumetrie come di seguito meglio precisate; mc. 300 relativamente al fg. 84 mapp. 586, mc. 2.262 relativamente al fg. 84 mapp. 583, mc. 282 relativamente al fg. 84 mapp. 585, mc. 560 relativamente al fg. 84 mapp. 584, mc. 770 relativamente al fg. 84 mapp. 573 e 574, mc. 326 relativamente al fg. 84 mapp. 572;

- Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 3438 R.G. n. 4746 del 21/04/2021, a favore [REDACTED], contro [REDACTED], per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima (ex u.i. fg. 84 p.lla 503 sub. 318), oltre ad altre.

BENE N° 24 - CANTINA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA INDIPENDENZA, 22

Dalle visure ipotecarie effettuate dal sottoscritto (doc. 4) presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 21/04/2021, sono risultate le seguenti formalità:

ISCRIZIONI

- Ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 915 R.G. n. 3919 del 20/03/2008, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, per la somma di € 1.180.000,00 di cui di capitale € 785.000,00, della durata di anni 15, a favore [REDACTED], contro [REDACTED], per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima (ex u.i. fg. 84 p.lla 503 sub. 318), oltre ad altre.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 884 del 21/06/2012, per frazionamento in quota.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 952 del 11/07/2014, per rinegoziazione.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 955 del 17/07/2015, per rinegoziazione.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 229 del 08/02/2016, per sospensione pagamento rate mutuo;

- Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1071 R.G. n. 8938 del 06/09/2013, derivante da decreto ingiuntivo, per la somma di € 80.0000,00 di cui di capitale € 47.410,86, a favore [REDACTED], contro [REDACTED], per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima (ex u.i. fg. 84 p.lla 503 sub. 318), oltre ad altre. Nella sezione "D" della nota si legge "...si precisa che, dopo la notifica del decreto ingiuntivo, il debitore ha pagato un acconto di € 20.000,00, quindi la somma capitale indicata nella nota risulta inferiore a quella portata nel decreto ingiuntivo...".

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 418 del 19/03/2014, per restrizioni di beni.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1569 del 07/11/2014, per restrizioni di beni;

- Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 851 R.G. n. 5746 del 23/06/2015, derivante da decreto ingiuntivo, per la somma di € 110.0000,00 di cui di capitale € 82.399,44, a favore [REDACTED], contro [REDACTED], per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima (ex u.i. fg. 84 p.lla 503 sub. 318), oltre ad altre.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 552 del 06/03/2017, per restrizioni di beni;

- Ipoteca conc. amministrativa/riscossione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1605 R.G. n. 11285 del 20/08/2018, per la somma di € 201.365,18 di cui di capitale € 100.682,59, a favore [REDACTED], contro [REDACTED], per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima, oltre ad altre.

TRASCRIZIONI

- Costituzione di vincolo ai sensi dell'art. 9 comma 5 NTA del Comune di Viadana, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 6327 R.G. n. 10068 del 15/07/2003, stipulato con atto per notar [REDACTED] del 04/07/2003 rep. n. 136591, a favore [REDACTED]

[REDACTED], dichiara di vincolare a favore [REDACTED] ai sensi dell'art. 9 comma 5 delle NTA del Comune di Viadana, una volumetria pari a mc. 4.500 al servizio dei fabbricati esistenti sul fg. 84 mapp. 503 di ha 00.09.59 NCTR di Viadana, precisandosi che detto vincolo viene costituito su ogni singolo mappale del NCTR di Viadana per le volumetrie come di seguito meglio precisate; mc. 300 relativamente al fg. 84 mapp. 586, mc. 2.262 relativamente al fg. 84 mapp. 583, mc. 282 relativamente al fg. 84 mapp. 585, mc. 560 relativamente al fg. 84 mapp. 584, mc. 770 relativamente al fg. 84 mapp. 573 e 574, mc. 326 relativamente al fg. 84 mapp. 572;

- Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 3438 R.G. n. 4746 del 21/04/2021, a favore [REDACTED], contro [REDACTED], per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima (ex u.i. fg. 84 p.lla 503 sub. 318), oltre ad altre.

BENE N° 30 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA INDIPENDENZA, 22

Dalle visure ipotecarie effettuate dal sottoscritto (doc. 4) presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 21/04/2021, sono risultate le seguenti formalità:

ISCRIZIONI

- Ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 915 R.G. n. 3919 del 20/03/2008, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, per la somma di € 1.180.000,00 di cui di capitale € 785.000,00, della durata di anni 15, a favore [REDACTED], contro [REDACTED], per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima, oltre ad altre.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 884 del 21/06/2012, per frazionamento in quota.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 952 del 11/07/2014, per rinegoziazione.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 955 del 17/07/2015, per rinegoziazione.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 229 del 08/02/2016, per sospensione pagamento rate mutuo;

- Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1071 R.G. n. 8938 del 06/09/2013, derivante da decreto ingiuntivo, per la somma di € 80.0000,00 di cui di capitale € 47.410,86, a favore [REDACTED], contro [REDACTED], per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima, oltre ad altre. Nella sezione "D" della nota si legge "...si precisa che, dopo la notifica del decreto ingiuntivo, il debitore ha pagato un acconto di € 20.000,00, quindi la somma capitale indicata nella nota risulta inferiore a quella portata nel decreto ingiuntivo...".

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 418 del 19/03/2014, per restrizioni di beni.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1569 del 07/11/2014, per restrizioni di beni;

- Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 851 R.G. n. 5746 del 23/06/2015, derivante da decreto ingiuntivo, per la somma di € 110.0000,00 di cui di capitale € 82.399,44, a favore [REDACTED], contro [REDACTED], per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima, oltre ad altre.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 552 del 06/03/2017, per restrizioni di beni;

- Ipoteca conc. amministrativa/riscossione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1605 R.G. n. 11285 del 20/08/2018, per la somma di € 201.365,18 di cui di capitale € 100.682,59, a favore [REDACTED], contro [REDACTED], per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima, oltre ad altre.

TRASCRIZIONI

- Costituzione di vincolo ai sensi dell'art. 9 comma 5 NTA del Comune di Viadana, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di

Mantova R.P. n. 6327 R.G. n. 10068 del 15/07/2003, stipulato con atto per notar [REDACTED] del 04/07/2003 rep. n. 136591, a favore [REDACTED]

[REDACTED], dichiara di vincolare a favore [REDACTED] ai sensi dell'art. 9 comma 5 delle NTA del Comune di Viadana, una volumetria pari a mc. 4.500 al servizio dei fabbricati esistenti sul fg. 84 mapp. 503 di ha 00.09.59 NCTR di Viadana, precisandosi che detto vincolo viene costituito su ogni singolo mappale del NCTR di Viadana per le volumetrie come di seguito meglio precisate; mc. 300 relativamente al fg. 84 mapp. 586, mc. 2.262 relativamente al fg. 84 mapp. 583, mc. 282 relativamente al fg. 84 mapp. 585, mc. 560 relativamente al fg. 84 mapp. 584, mc. 770 relativamente al fg. 84 mapp. 573 e 574, mc. 326 relativamente al fg. 84 mapp. 572;

- Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 3438 R.G. n. 4746 del 21/04/2021, a favore [REDACTED], contro [REDACTED], per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima, oltre ad altre.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 23 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA INDIPENDENZA, 22

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

A seguito dell'accesso agli atti effettuato, il Comune di Viadana ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie di cui si riportano gli elementi più significativi:

- Concessione Edilizia n. 91/008 del 26/08/1991, per la costruzione di una palazzina pluripiano con destinazione residenziale, commerciale ed artigianale;
- Concessione Edilizia n. 91/008V1 del 02/03/1992, per variante alla CE n. 91/008;
- Concessione Edilizia n. 91/008V2 presentata in data 19/02/94 prot. n. 3615, per variante alla CE n. 91/008;
- Comunicazione del Comune di Viadana prot. gen. n. 3615 del 03/01/1995, con la quale si diniega ad eseguire le opere inerenti la CE n. 91/008V2;
- Provvedimenti del Sindaco pro tempore di Viadana n. 8215 e n. 8216 del 29/03/1995 che disponevano, in via di autotutela, l'annullamento parziale della CE n. 91/008 e l'annullamento integrale della CE n. 91/008V1;
- Presentazione, in data 24/07/2003, di domanda di Permesso Di Costruire in Sanatoria alle CE n. 91/008 e n. 91/008V1. In fase di istruttoria da parte dell'ufficio tecnico del Comune la domanda ha avuto esito negativo;
- Permesso di Costruire in Sanatoria n. 03/372 presentato il 28/10/2003, accompagnato dalla domanda di condono edilizio ai sensi del D.L. n. 269 del 30/09/2003;
- Richiesta di archiviazione del PDC n. 03/372;
- Permesso Di Costruire in Sanatoria n. 04/143 del 22/07/04;
- Titolo abilitativo edilizio in sanatoria n. 04/382 del 04/04/2005, per incremento altezza edificio;
- Volturazione del PDC in Sanatoria n. 04/143 a favore [REDACTED];
- Volturazione del titolo abilitativo in Sanatoria n. 04/382 a favore [REDACTED];
- Permesso Di Costruire n. 04/143V1 del 17/08/2005, per variante al PDC in Sanatoria n. 04/143;
- Permesso Di Costruire n. 04/143V2 del 27/07/2007, per variante al PDC n. 04/143V1;
- Permesso Di Costruire n. 04/143V3 del 20/02/2008, per variante al PDC n. 04/143V2;
- Richiesta certificato agibilità parziale n. 04/143A presentata il 10/10/2005 prot. n. 40082, per le

abitazioni del piano primo, secondo e terzo;

- Richiesta certificato agibilità parziale n. 04/143B presentata il 08/01/2008 prot. n. 811, per il solo circolo ricreativo privato (mapp. 503 sub. 343);
- Denuncia Inizio Attività n. 07/307 presentata il 25/10/2007 prot. n. 42239, per modifiche appartamento (mapp. 503 sub. 349);
- Richiesta certificato di agibilità presentata il 10/10/2008 prot. n. 38483, inerente la DIA n. 07/307;
- Permesso Di Costruire n. 08/107BIS del 03/07/2008, per rinnovo e variante P.E. 04/143;
- Richiesta certificato di agibilità presentata il 10/10/2008 prot. n. 38482, inerente il PDC n. 08/107BIS (mapp. 503 sub. 346, 347 e 348).

Dalla disamina delle pratiche edilizie si sono riscontrate delle difformità con lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo. In particolare la trasformazione dell'assentito locale bagno finestrato in studio, la realizzazione di 2 piccole porzioni di pareti nel bagno cieco e la modifica della lunghezza della "risega" presente nel locale soggiorno in parete nord. Inoltre ci sono altre modifiche, ma rientrano nella tolleranza costruttiva del 2% (art. 34 bis del DPR 380/01).

Per le opere da sanare si dovrà adempiere a quanto previsto dal DPR 380/01. Oltre a quanto scritto sopra si dovranno aggiungere le spese "tecniche" per l'intera pratica di sanatoria, per un costo complessivo preventivato non inferiore ad € 2.500,00 oltre IVA. Fatta salva la più precisa determinazione delle sanzioni da parte dell'Amministrazione Comunale di Viadana. In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, - in ordine alle limitazioni d'indagine esposte - lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte - per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

BENE N° 24 - CANTINA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA INDIPENDENZA, 22

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

A seguito dell'accesso agli atti effettuato, il Comune di Viadana ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie di cui si riportano gli elementi più significativi:

- Concessione Edilizia n. 91/008 del 26/08/1991, per la costruzione di una palazzina pluripiano con destinazione residenziale, commerciale ed artigianale;
- Concessione Edilizia n. 91/008V1 del 02/03/1992, per variante alla CE n. 91/008;
- Concessione Edilizia n. 91/008V2 presentata in data 19/02/94 prot. n. 3615, per variante alla CE n. 91/008;
- Comunicazione del Comune di Viadana prot. gen. n. 3615 del 03/01/1995, con la quale si diniega ad eseguire le opere inerenti la CE n. 91/008V2;
- Provvedimenti del Sindaco pro tempore di Viadana n. 8215 e n. 8216 del 29/03/1995 che

disponevano, in via di autotutela, l'annullamento parziale della CE n. 91/008 e l'annullamento integrale della CE n. 91/008V1;

- Presentazione, in data 24/07/2003, di domanda di Permesso Di Costruire in Sanatoria alle CE n. 91/008 e n. 91/008V1. In fase di istruttoria da parte dell'ufficio tecnico del Comune la domanda ha avuto esito negativo;

- Permesso di Costruire in Sanatoria n. 03/372 presentato il 28/10/2003, accompagnato dalla domanda di condono edilizio ai sensi del D.L. n. 269 del 30/09/2003;

- Richiesta di archiviazione del PDC n. 03/372;

- Permesso Di Costruire in Sanatoria n. 04/143 del 22/07/04;

- Titolo abilitativo edilizio in sanatoria n. 04/382 del 04/04/2005, per incremento altezza edificio;

- Volturazione del PDC in Sanatoria n. 04/143 a favore [REDACTED];

- Volturazione del titolo abilitativo in Sanatoria n. 04/382 a favore [REDACTED];

- Permesso Di Costruire n. 04/143V1 del 17/08/2005, per variante al PDC in Sanatoria n. 04/143;

- Permesso Di Costruire n. 04/143V2 del 27/07/2007, per variante al PDC n. 04/143V1;

- Permesso Di Costruire n. 04/143V3 del 20/02/2008, per variante al PDC n. 04/143V2;

- Richiesta certificato agibilità parziale n. 04/143A presentata il 10/10/2005 prot. n. 40082, per le abitazioni del piano primo, secondo e terzo;

- Richiesta certificato agibilità parziale n. 04/143B presentata il 08/01/2008 prot. n. 811, per il solo circolo ricreativo privato (mapp. 503 sub. 343);

- Denuncia Inizio Attività n. 07/307 presentata il 25/10/2007 prot. n. 42239, per modifiche appartamento (mapp. 503 sub. 349);

- Richiesta certificato di agibilità presentata il 10/10/2008 prot. n. 38483, inerente la DIA n. 07/307;

- Permesso Di Costruire n. 08/107BIS del 03/07/2008, per rinnovo e variante P.E. 04/143;

- Richiesta certificato di agibilità presentata il 10/10/2008 prot. n. 38482, inerente il PDC n. 08/107BIS (mapp. 503 sub. 346, 347 e 348).

Dalla disamina delle pratiche edilizie si sono riscontrate delle difformità con lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo, ma rientrano nella tolleranza costruttiva del 2% (art. 34 bis del DPR 380/01).

Si ricorda che manca l'agibilità di tutto il piano interrato.

BENE N° 30 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA INDIPENDENZA, 22

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

A seguito dell'accesso agli atti effettuato, il Comune di Viadana ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie di cui si riportano gli elementi più significativi:

- Concessione Edilizia n. 91/008 del 26/08/1991, per la costruzione di una palazzina pluripiano con destinazione residenziale, commerciale ed artigianale;

- Concessione Edilizia n. 91/008V1 del 02/03/1992, per variante alla CE n. 91/008;

- Concessione Edilizia n. 91/008V2 presentata in data 19/02/94 prot. n. 3615, per variante alla CE n. 91/008;

- Comunicazione del Comune di Viadana prot. gen. n. 3615 del 03/01/1995, con la quale si diniega ad eseguire le opere inerenti la CE n. 91/008V2;

- Provvedimenti del Sindaco pro tempore di Viadana n. 8215 e n. 8216 del 29/03/1995 che disponevano, in via di autotutela, l'annullamento parziale della CE n. 91/008 e l'annullamento integrale della CE n. 91/008V1;

- Presentazione, in data 24/07/2003, di domanda di Permesso Di Costruire in Sanatoria alle CE n. 91/008 e n. 91/008V1. In fase di istruttoria da parte dell'ufficio tecnico del Comune la domanda ha avuto esito negativo;
- Permesso di Costruire in Sanatoria n. 03/372 presentato il 28/10/2003, accompagnato dalla domanda di condono edilizio ai sensi del D.L. n. 269 del 30/09/2003;
- Richiesta di archiviazione del PDC n. 03/372;
- Permesso Di Costruire in Sanatoria n. 04/143 del 22/07/04;
- Titolo abilitativo edilizio in sanatoria n. 04/382 del 04/04/2005, per incremento altezza edificio;
- Volturazione del PDC in Sanatoria n. 04/143 a favore [REDACTED];
- Volturazione del titolo abilitativo in Sanatoria n. 04/382 a favore [REDACTED];
- Permesso Di Costruire n. 04/143V1 del 17/08/2005, per variante al PDC in Sanatoria n. 04/143;
- Permesso Di Costruire n. 04/143V2 del 27/07/2007, per variante al PDC n. 04/143V1;
- Permesso Di Costruire n. 04/143V3 del 20/02/2008, per variante al PDC n. 04/143V2;
- Richiesta certificato agibilità parziale n. 04/143A presentata il 10/10/2005 prot. n. 40082, per le abitazioni del piano primo, secondo e terzo;
- Richiesta certificato agibilità parziale n. 04/143B presentata il 08/01/2008 prot. n. 811, per il solo circolo ricreativo privato (mapp. 503 sub. 343);
- Denuncia Inizio Attività n. 07/307 presentata il 25/10/2007 prot. n. 42239, per modifiche appartamento (mapp. 503 sub. 349);
- Richiesta certificato di agibilità presentata il 10/10/2008 prot. n. 38483, inerente la DIA n. 07/307;
- Permesso Di Costruire n. 08/107BIS del 03/07/2008, per rinnovo e variante P.E. 04/143;
- Richiesta certificato di agibilità presentata il 10/10/2008 prot. n. 38482, inerente il PDC n. 08/107BIS (mapp. 503 sub. 346, 347 e 348).

Dalla disamina delle pratiche edilizie si rileva che le autorimesse non sono quotate, pertanto si è dovuto procedere alle misurazioni grafiche delle varie dimensioni, e con le dovute cautele e tolleranze, paiono non riscontrarsi difformità con lo stato dei luoghi.

Si ricorda che tutto il piano interrato è sprovvisto di agibilità.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 23 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA INDIPENDENZA, 22

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.020,00

Gli importi soprascritti - relativi sia all'appartamento (BENE 23) sia alla cantina (BENE 24) che all'autorimessa (BENE 30) - sono desunti dal bilancio consuntivo 01/01/2020 - 31/12/2020 e dal bilancio preventivo 01/01/2021 - 31/12/2021 redatto dall'Amministratore [REDACTED].

N.B. Resteranno a carico dell'acquirente solo le somme della gestione in corso, al momento dell'acquisto, e di quella precedente, pertanto il totale delle spese potrà subire variazioni; tuttavia saranno a carico della Procedura le spese condominiali deliberate successivamente al 20/07/2020, data della sentenza di fallimento.

BENE N° 24 - CANTINA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA INDIPENDENZA, 22

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.020,00

Gli importi soprascritti - relativi sia all'appartamento (BENE 23) sia alla cantina (BENE 24) che all'autorimessa (BENE 30) - sono desunti dal bilancio consuntivo 01/01/2020 - 31/12/2020 e dal bilancio preventivo 01/01/2021 - 31/12/2021 redatto dall'Amministratore [REDACTED].

N.B. Resteranno a carico dell'acquirente solo le somme della gestione in corso, al momento dell'acquisto, e di quella precedente, pertanto il totale delle spese potrà subire variazioni; tuttavia saranno a carico della Procedura le spese condominiali deliberate successivamente al 20/07/2020, data della sentenza di fallimento.

BENE N° 30 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA INDIPENDENZA, 22

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.020,00

Gli importi soprascritti - relativi sia all'appartamento (BENE 23) sia alla cantina (BENE 24) che all'autorimessa (BENE 30) - sono desunti dal bilancio consuntivo 01/01/2020 - 31/12/2020 e dal bilancio preventivo 01/01/2021 - 31/12/2021 redatto dall'Amministratore [REDACTED].

N.B. Resteranno a carico dell'acquirente solo le somme della gestione in corso, al momento dell'acquisto, e di quella precedente, pertanto il totale delle spese potrà subire variazioni; tuttavia saranno a carico della Procedura le spese condominiali deliberate successivamente al 20/07/2020, data della sentenza di fallimento.

[REDACTED] (Proprietà 1/1)
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 25 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA INDIPENDENZA, 22

L'appartamento confina a est con vano scale condominiale (mapp. 503 sub. 340) e con ascensore condominiale (mapp. 503 sub. 339), a sud con ascensore condominiale (mapp. 503 sub. 339) e con altra unità (mapp. 503 sub. 333), e a nord con altra unità (mapp. 503 sub. 331).

BENE N° 26 - CANTINA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA INDIPENDENZA, 22

La cantina confina a ovest con corridoio comune (mapp. 503 sub. 337), a nord con corridoio comune (mapp. 503 sub. 337), a est con altra unità (mapp. 503 sub. 327), e a sud con altra unità (mapp. 503 sub. 321).

BENE N° 28 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA INDIPENDENZA, 22

L'appartamento confina a sud con area di manovra condominiale (mapp. 503 sub. 336), a ovest con altra unità (mapp. 503 sub. 306), a nord con terrapieno, e a est con altra unità (mapp. 503 sub. 304).

CONSISTENZA

BENE N° 25 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA INDIPENDENZA, 22

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	55,50 mq	64,58 mq	1,00	64,58 mq	0,00 m	terzo
Totale superficie convenzionale:				64,58 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				64,58 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 26 - CANTINA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA INDIPENDENZA, 22

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	3,88 mq	4,31 mq	0,20	0,86 mq	0,00 m	interrato
Totale superficie convenzionale:				0,86 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				0,86 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 28 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA INDIPENDENZA, 22

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	14,35 mq	16,91 mq	0,50	8,46 mq	0,00 m	interrato
Totale superficie convenzionale:				8,46 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				8,46 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI**BENE N° 25 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA INDIPENDENZA, 22**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	84	503	352		A2	2	4,5 vani	totale mq. 65, totale escluse aree scoperte 65 mq	267,27 €	terzo	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Confrontando la planimetria catastale agli atti al momento del sopralluogo (doc. 50), con lo stato dei luoghi, si riscontravano alcune difformità, quali la modifica di alcune posizioni di pareti tra il soggiorno e lo studio. Nella planimetria catastale era disegnata anche la cantina pertinenziale.

Si è reso pertanto necessario, mediante denuncia di variazione eseguita con metodo DOCFA (doc. 37), il riaccatastamento dell'unità, con il seguente identificativo aggiornato: fg. 84 mapp. 503 sub. 352 (doc. 8), relativa planimetria catastale (doc. 51), comprensivo di elaborato planimetrico ed elenco dei subalterni (doc. 39).

Si ricorda che a seguito della nuova denuncia di variazione soprascritta, la cantina ha un suo censimento catastale in quanto è stata divisa dall'abitazione.

BENE N° 26 - CANTINA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA INDIPENDENZA, 22

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	84	503	354		C2	1	mq. 4	4 mq	5,16 €	interrato	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito della nuova denuncia di variazione per riaccatastare l'abitazione (BENE 23), si è dovuto accatastare anche la cantina con un suo censimento catastale (doc. 37), con il seguente identificativo aggiornato: fg. 84 mapp. 503 sub. 354 (doc. 8), relativa planimetria catastale (doc. 53), comprensivo di elaborato planimetrico ed elenco dei subalterni (doc. 39).

BENE N° 28 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA INDIPENDENZA, 22

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	84	503	305		C6	2	mq. 14	totale 16 mq	18,08 €	interrato	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 25 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA INDIPENDENZA, 22

L'unità si presenta in discrete condizioni.

BENE N° 26 - CANTINA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA INDIPENDENZA, 22

L'unità si presenta in discrete condizioni.

BENE N° 28 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA INDIPENDENZA, 22

L'unità si presenta in sufficienti condizioni, si denotano segni di infiltrazioni di acqua nell'angolo in lato nord-est.

PARTI COMUNI

BENE N° 25 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA INDIPENDENZA, 22

L'unità dispone di parti comuni quali il portico di passaggio ed il cortile (mapp. 503 sub. 335), l'ingresso scoperto, l'ingresso ed il locale autoclave (mapp. 503 sub. 338), il vano scale (mapp. 503 sub. 340), il vano ascensore (mapp. 503 sub. 339), il corridoio, il locale contatore acqua, il locale ripostiglio (mapp. 503 sub. 337).

BENE N° 26 - CANTINA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA INDIPENDENZA, 22

L'unità dispone di parti comuni quali il portico di passaggio ed il cortile (mapp. 503 sub. 335), l'ingresso scoperto, l'ingresso ed il locale autoclave (mapp. 503 sub. 338), il vano scale (mapp. 503 sub. 340), il vano ascensore (mapp. 503 sub. 339), il corridoio, il locale contatore acqua, il locale ripostiglio (mapp. 503 sub. 337).

BENE N° 28 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA INDIPENDENZA, 22

L'unità dispone di parti comuni quali il portico di passaggio ed il cortile (mapp. 503 sub. 335), rampa di accesso al piano interrato e corsia di manovra (mapp. 503 sub. 336), il vano scale (mapp. 503 sub. 340), il corridoio, il locale contatore acqua, il locale ripostiglio (mapp. 503 sub. 337).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 25 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA INDIPENDENZA, 22

Si tratta di un compendio costituito da un appartamento posto al terzo piano dell'edificio condominiale denominato "Condominio Corallo", sito in Via Indipendenza n. 22, della superficie lorda complessiva di circa mq. 65. L'unità ricomprende un ingresso, un soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, un ripostiglio, una stanza da letto, uno studio, ed un bagno.

Per quanto concerne le finiture esse possono essere definite di discreta qualità: i pavimenti sono in ceramica, così come i rivestimenti dell'angolo cottura e del bagno, le pareti intonacate e tinteggiate,

serie completa di sanitari nel bagno, tutte le finestre e portefinestre hanno il serramento in legno, dotate di vetro camera, zanzariere ed avvolgibili in pvc.

Gli impianti tecnologici sono quelli consueti, impianto elettrico, impianto del gas per usi domestici, impianto idraulico e di smaltimento delle acque reflue collegati alle reti comunali, l'impianto di riscaldamento è a termosifoni in ghisa alimentati da una caldaia murale a gas, ed in bagno è presente l'aerazione artificiale.

BENE N° 26 - CANTINA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA INDIPENDENZA, 22

Si tratta di una cantina posta al piano interrato dell'edificio condominiale denominato "Condominio Corallo", sito in Via Indipendenza n. 22, della superficie lorda complessiva di circa mq. 4, in locale unico.

Per quanto concerne le finiture esse possono essere definite di sufficiente qualità, i pavimenti sono in battuto di calcestruzzo, le pareti intonacate e tinteggiate e la porta è in lamiera.

BENE N° 28 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA INDIPENDENZA, 22

Si tratta di un'autorimessa posta al piano interrato dell'edificio condominiale denominato "Condominio Corallo", sito in Via Indipendenza n. 22, della superficie lorda complessiva di circa mq. 17. L'unità è costituita da un locale unico con pavimentazione in battuto di calcestruzzo, pareti e soffitto intonacate e tinteggiate e basculante in lamiera verniciata.

E' presente l'impianto elettrico con un punto luce.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 25 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA INDIPENDENZA, 22

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 27/08/2015
- Scadenza contratto: 31/07/2023

Stato della causa in corso per il rilascio

Contratto di locazione 4+4 con scadenza il 31/07/2019 ma con rinnovo automatico salvo disdetta entro 3 mesi prima della scadenza stessa, pertanto il contratto suddetto si è rinnovato automaticamente per altri 4 anni con scadenza 31/07/2023.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 350,00

Il valore di locazione summenzionato si riferisce alla locazione mensile dell'abitazione (BENE 25), della cantina (BENE 26) e dell'autorimessa censita al mapp. 503 sub. 305 (BENE 28).

BENE N° 26 - CANTINA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA INDIPENDENZA, 22

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 27/08/2015
- Scadenza contratto: 31/07/2023

Stato della causa in corso per il rilascio

Contratto di locazione 4+4 con scadenza il 31/07/2019 ma con rinnovo automatico salvo disdetta entro 3 mesi prima della scadenza stessa, pertanto il contratto suddetto si è rinnovato automaticamente per altri 4 anni con scadenza 31/07/2023.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 350,00

Il valore di locazione summenzionato si riferisce alla locazione mensile dell'abitazione (BENE 25), della cantina (BENE 26) e dell'autorimessa censita al mapp. 503 sub. 305 (BENE 28).

BENE N° 28 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA INDIPENDENZA, 22

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 27/08/2015
- Scadenza contratto: 31/07/2023

Stato della causa in corso per il rilascio

Contratto di locazione 4+4 con scadenza il 31/07/2019 ma con rinnovo automatico salvo disdetta entro 3 mesi prima della scadenza stessa, pertanto il contratto suddetto si è rinnovato automaticamente per altri 4 anni con scadenza 31/07/2023.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 350,00

Il valore di locazione summenzionato si riferisce alla locazione mensile dell'abitazione (BENE 25), della cantina (BENE 26) e dell'autorimessa censita al mapp. 503 sub. 305 (BENE 28).

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 25 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA INDIPENDENZA, 22

Ripercorrendo le ispezioni ipotecarie (doc. 4) effettuate dal sottoscritto si trascrivono i seguenti atti:

- al ventennio l'unità risultava in piena proprietà [REDACTED];
- con atto notarile del 04/03/2003 rep. n. 136630 a firma Notaio [REDACTED], trascritto presso la Conservatoria di Mantova in data 13/03/2003 RG n. 4036 RP n. 2687, rinuncia al legato disposto da [REDACTED] (testamento olografo 07/12/1992 pubblicato con verbale del Notaio [REDACTED] il 16/10/2002 n. 134898 rep. reg. a Suzzara il 30/10/2002 al n. 1765 Serie 1). Conseguentemente alla rinuncia, il bene resta compreso nell'azienda [REDACTED] e come tale fa parte del prelegato disposto a favore [REDACTED];
- con atto notarile del 04/03/2003 rep. n. 136630 a firma Notaio [REDACTED], trascritto presso la Conservatoria di Mantova in data 13/03/2003 RG n. 4037 RP n. 2688, premesso che in data 17/09/2002 è deceduto [REDACTED], che con testamento olografo 07/12/1992 pubblicato con verbale del Notaio [REDACTED] il 16/10/2002 n. 134898 rep. reg. a Suzzara il 30/10/2002 al n. 1765 Serie 1, il de cuius ha disposto un prelegato (azienda) a favore [REDACTED], il defunto, oltre ad essere proprietario di immobili, era titolare di una ditta individuale esercente attività di manifattura di scope e di impresa edile; che il minore [REDACTED] è stato autorizzato a rinunciare al legato disposto a suo favore e ad accettare i rimanenti legati disposti a suo favore; ciò premesso, [REDACTED] accetta, a titolo di prelegato l'azienda relativa all'impresa individuale, già in titolarità del de cuius, relativa sia al settore manifatturiero sia al settore edile, compresi tutti gli immobili aziendali (di cui faceva parte l'odierna unità immobiliare oggetto di stima), oltre ad altro;
- con successione legittima di morte [REDACTED], apertasi il 17/09/2002, denuncia registrata a

Mantova in data 11/03/03 ai nn. 7/109, trascritta a Mantova in data 10/02/04 RG n. 1844 RP n. 1138, l'unità, oltre ad altre, si devolveva per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1 [REDACTED];

- successione legittima di morte [REDACTED], apertasi il 17/09/2002, denuncia registrata a Mantova in data 11/03/03 ai nn. 7/109, trascritta a Mantova in data 19/03/05 RG n. 4113 RP n. 2566, di rettifica la precedente del 10/02/04 n.ri 1844/1138, nella quale è stato erroneamente indicato il diritto di nuda proprietà anzichè il diritto di proprietà sempre nella quota di 1/1, come in effetti è, inerente all'unità oggetto di stima oltre ad altre, a favore [REDACTED].

Si precisa che non risultano trascritte formalità relative all'accettazione dell'eredità [REDACTED];

- conferimento in società a firma Notaio [REDACTED] del 06/11/2004 rep. n. 148013, trascritta a Mantova il 02/12/2004 RG n. 17557 RP n. 10453, l'unità si trasferisce [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

- compravendita a firma Notaio [REDACTED] del 11/01/05 rep. n. 150152 e trascritta a Mantova il 01/02/05 RG n. 1537 RP n. 1077, l'unità si trasferisce [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

- compravendita a firma Notaio [REDACTED] del 29/02/08 rep. n. 171716 e trascritta a Mantova il 20/03/08 RG n. 3918 RP n. 2314, l'unità si trasferisce [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

BENE N° 26 - CANTINA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA INDIPENDENZA, 22

Ripercorrendo le ispezioni ipotecarie (doc. 4) effettuate dal sottoscritto si trascrivono i seguenti atti:

- al ventennio l'unità risultava in piena proprietà [REDACTED];

- con atto notarile del 04/03/2003 rep. n. 136630 a firma Notaio [REDACTED], trascritto presso la Conservatoria di Mantova in data 13/03/2003 RG n. 4036 RP n. 2687, rinuncia al legato disposto da [REDACTED] (testamento olografo 07/12/1992 pubblicato con verbale del Notaio [REDACTED] il 16/10/2002 n. 134898 rep. reg. a Suzzara il 30/10/2002 al n. 1765 Serie 1). Conseguentemente alla rinuncia, il bene resta compreso nell'azienda Rosa Sante e come tale fa parte del prelegato disposto a favore [REDACTED];

- con atto notarile del 04/03/2003 rep. n. 136630 a firma Notaio [REDACTED], trascritto presso la Conservatoria di Mantova in data 13/03/2003 RG n. 4037 RP n. 2688, premesso che in data 17/09/2002 è deceduto [REDACTED], che con testamento olografo 07/12/1992 pubblicato con verbale del Notaio [REDACTED] il 16/10/2002 n. 134898 rep. reg. a Suzzara il 30/10/2002 al n. 1765 Serie 1, il de cuius ha disposto un prelegato (azienda) a favore [REDACTED], il defunto, oltre ad essere proprietario di immobili, era titolare di una ditta individuale esercente attività di manifattura di scope e di impresa edile; che il minore [REDACTED] è stato autorizzato a rinunciare al legato disposto a suo favore e ad accettare i rimanenti legati disposti a suo favore; ciò premesso, [REDACTED] accetta, a titolo di prelegato l'azienda relativa all'impresa individuale, già in titolarità del de cuius, relativa sia al settore manifatturiero sia al settore edile, compresi tutti gli immobili aziendali (di cui faceva parte l'odierna unità immobiliare oggetto di stima), oltre ad altro;

- con successione legittima di morte [REDACTED], apertasi il 17/09/2002, denuncia registrata a Mantova in data 11/03/03 ai nn. 7/109, trascritta a Mantova in data 10/02/04 RG n. 1844 RP n. 1138, l'unità, oltre ad altre, si devolveva per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1 [REDACTED];

- successione legittima di morte [REDACTED], apertasi il 17/09/2002, denuncia registrata a Mantova in data 11/03/03 ai nn. 7/109, trascritta a Mantova in data 19/03/05 RG n. 4113 RP n. 2566, di rettifica la precedente del 10/02/04 n.ri 1844/1138, nella quale è stato erroneamente indicato il

diritto di nuda proprietà anziché il diritto di proprietà sempre nella quota di 1/1, come in effetti è, inerente all'unità oggetto di stima oltre ad altre, a favore [REDACTED].
Si precisa che non risultano trascritte formalità relative all'accettazione dell'eredità [REDACTED];

- conferimento in società a firma Notaio [REDACTED] del 06/11/2004 rep. n. 148013, trascritta a Mantova il 02/12/2004 RG n. 17557 RP n. 10453, l'unità si trasferisce [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;
- compravendita a firma Notaio [REDACTED] del 11/01/05 rep. n. 150152 e trascritta a Mantova il 01/02/05 RG n. 1537 RP n. 1077, l'unità si trasferisce [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;
- compravendita a firma Notaio [REDACTED] del 29/02/08 rep. n. 171716 e trascritta a Mantova il 20/03/08 RG n. 3918 RP n. 2314, l'unità si trasferisce [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

BENE N° 28 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA INDIPENDENZA, 22

Ripercorrendo le ispezioni ipotecarie (doc. 4) effettuate dal sottoscritto si trascrivono i seguenti atti:

- al ventennio l'unità risultava in piena proprietà [REDACTED];
- con atto notarile del 04/03/2003 rep. n. 136630 a firma Notaio [REDACTED], trascritto presso la Conservatoria di Mantova in data 13/03/2003 RG n. 4036 RP n. 2687, rinuncia al legato disposto da [REDACTED] (testamento olografo 07/12/1992 pubblicato con verbale del Notaio [REDACTED] il 16/10/2002 n. 134898 rep. reg. a Suzzara il 30/10/2002 al n. 1765 Serie 1). Conseguentemente alla rinuncia, il bene resta compreso nell'azienda [REDACTED] e come tale fa parte del prelegato disposto a favore [REDACTED];
- con atto notarile del 04/03/2003 rep. n. 136630 a firma Notaio Dante [REDACTED], trascritto presso la Conservatoria di Mantova in data 13/03/2003 RG n. 4037 RP n. 2688, premesso che in data 17/09/2002 è deceduto [REDACTED], che con testamento olografo 07/12/1992 pubblicato con verbale del Notaio [REDACTED] il 16/10/2002 n. 134898 rep. reg. a Suzzara il 30/10/2002 al n. 1765 Serie 1, il de cuius ha disposto un prelegato (azienda) a favore [REDACTED], il defunto, oltre ad essere proprietario di immobili, era titolare di una ditta individuale esercente attività di manifattura di scope e di impresa edile; che il minore [REDACTED] è stato autorizzato a rinunciare al legato disposto a suo favore e ad accettare i rimanenti legati disposti a suo favore; ciò premesso, [REDACTED] accetta, a titolo di prelegato l'azienda relativa all'impresa individuale, già in titolarità del de cuius, relativa sia al settore manifatturiero sia al settore edile, compresi tutti gli immobili aziendali (di cui faceva parte l'odierna unità immobiliare oggetto di stima), oltre ad altro;
- con successione legittima di morte [REDACTED], apertasi il 17/09/2002, denuncia registrata a Mantova in data 11/03/03 ai nn. 7/109, trascritta a Mantova in data 10/02/04 RG n. 1844 RP n. 1138, l'unità, oltre ad altre, si devolveva per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1 [REDACTED];
- successione legittima di morte [REDACTED], apertasi il 17/09/2002, denuncia registrata a Mantova in data 11/03/03 ai nn. 7/109, trascritta a Mantova in data 19/03/05 RG n. 4113 RP n. 2566, di rettifica la precedente del 10/02/04 n.ri 1844/1138, nella quale è stato erroneamente indicato il diritto di nuda proprietà anziché il diritto di proprietà sempre nella quota di 1/1, come in effetti è, inerente all'unità oggetto di stima oltre ad altre, a favore [REDACTED].

Si precisa che non risultano trascritte formalità relative all'accettazione dell'eredità [REDACTED];

- conferimento in società a firma Notaio [REDACTED] del 06/11/2004 rep. n. 148013, trascritta a Mantova il 02/12/2004 RG n. 17557 RP n. 10453, l'unità si trasferisce [REDACTED]

██████████, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;
- compravendita a firma Notaio ██████████ del 11/01/05 rep. n. 150152 e trascritta a Mantova il 01/02/05 RG n. 1537 RP n. 1077, l'unità si trasferisce ██████████
██████████, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;
- compravendita a firma Notaio ██████████ del 29/02/08 rep. n. 171716 e trascritta a Mantova il 20/03/08 RG n. 3918 RP n. 2314, l'unità si trasferisce ██████████
██████████, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

FORMALITÀ

BENE N° 25 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA INDIPENDENZA, 22

Dalle visure ipotecarie effettuate dal sottoscritto (doc. 4) presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 21/04/2021, sono risultate le seguenti formalità:

ISCRIZIONI

- Ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 915 R.G. n. 3919 del 20/03/2008, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, per la somma di € 1.180.000,00 di cui di capitale € 785.000,00, della durata di anni 15, a favore ██████████
██████████, contro ██████████, per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima (ex u.i. fg. 84 p.lla 503 sub. 349), oltre ad altre.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 884 del 21/06/2012, per frazionamento in quota.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 952 del 11/07/2014, per rinegoziazione.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 955 del 17/07/2015, per rinegoziazione.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 229 del 08/02/2016, per sospensione pagamento rate mutuo;

- Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1071 R.G. n. 8938 del 06/09/2013, derivante da decreto ingiuntivo, per la somma di € 80.000,00 di cui di capitale € 47.410,86, a favore ██████████
██████████, contro ██████████, per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima (ex u.i. fg. 84 p.lla 503 sub. 349), oltre ad altre. Nella sezione "D" della nota si legge "...si precisa che, dopo la notifica del decreto ingiuntivo, il debitore ha pagato un acconto di € 20.000,00, quindi la somma capitale indicata nella nota risulta inferiore a quella portata nel decreto ingiuntivo...".

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 418 del 19/03/2014, per restrizioni di beni.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1569 del 07/11/2014, per restrizioni di beni;

- Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 851 R.G. n. 5746 del 23/06/2015, derivante da decreto

ingiuntivo, per la somma di € 110.0000,00 di cui di capitale € 82.399,44, a favore [REDACTED], contro [REDACTED], per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima (ex u.i. fg. 84 p.lla 503 sub. 349), oltre ad altre.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 552 del 06/03/2017, per restrizioni di beni;

- Ipoteca conc. amministrativa/riscossione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1605 R.G. n. 11285 del 20/08/2018, per la somma di € 201.365,18 di cui di capitale € 100.682,59, a favore [REDACTED], contro [REDACTED], per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima, oltre ad altre.

TRASCRIZIONI

- Costituzione di vincolo ai sensi dell'art. 9 comma 5 NTA del Comune di Viadana, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 6327 R.G. n. 10068 del 15/07/2003, stipulato con atto per notar [REDACTED] del 04/07/2003 rep. n. 136591, a favore [REDACTED]

[REDACTED], dichiara di vincolare a favore [REDACTED] ai sensi dell'art. 9 comma 5 delle NTA del Comune di Viadana, una volumetria pari a mc. 4.500 al servizio dei fabbricati esistenti sul fg. 84 mapp. 503 di ha 00.09.59 NCTR di Viadana, precisandosi che detto vincolo viene costituito su ogni singolo mappale del NCTR di Viadana per le volumetrie come di seguito meglio precisate; mc. 300 relativamente al fg. 84 mapp. 586, mc. 2.262 relativamente al fg. 84 mapp. 583, mc. 282 relativamente al fg. 84 mapp. 585, mc. 560 relativamente al fg. 84 mapp. 584, mc. 770 relativamente al fg. 84 mapp. 573 e 574, mc. 326 relativamente al fg. 84 mapp. 572;

- Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 3438 R.G. n. 4746 del 21/04/2021, a favore [REDACTED], contro [REDACTED], per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima (ex u.i. fg. 84 p.lla 503 sub. 349), oltre ad altre.

BENE N° 26 - CANTINA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA INDIPENDENZA, 22

Dalle visure ipotecarie effettuate dal sottoscritto (doc. 4) presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 21/04/2021, sono risultate le seguenti formalità:

ISCRIZIONI

- Ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 915 R.G. n. 3919 del 20/03/2008, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, per la somma di € 1.180.000,00 di cui di capitale € 785.000,00, della durata di anni 15, a favore [REDACTED], contro [REDACTED], per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima (ex u.i. fg. 84 p.lla 503 sub. 349), oltre ad altre.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 884 del 21/06/2012, per frazionamento in quota.
Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova -

Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 952 del 11/07/2014, per rinegoziazione.
Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 955 del 17/07/2015, per rinegoziazione.
Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 229 del 08/02/2016, per sospensione pagamento rate mutuo;

- Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1071 R.G. n. 8938 del 06/09/2013, derivante da decreto ingiuntivo, per la somma di € 80.0000,00 di cui di capitale € 47.410,86, a favore [REDACTED], contro [REDACTED], per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima (ex u.i. fg. 84 p.lla 503 sub. 349), oltre ad altre. Nella sezione "D" della nota si legge "...si precisa che, dopo la notifica del decreto ingiuntivo, il debitore ha pagato un acconto di € 20.000,00, quindi la somma capitale indicata nella nota risulta inferiore a quella portata nel decreto ingiuntivo...".

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 418 del 19/03/2014, per restrizioni di beni.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1569 del 07/11/2014, per restrizioni di beni;

- Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 851 R.G. n. 5746 del 23/06/2015, derivante da decreto ingiuntivo, per la somma di € 110.0000,00 di cui di capitale € 82.399,44, a favore [REDACTED], contro [REDACTED], per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima (ex u.i. fg. 84 p.lla 503 sub. 349), oltre ad altre.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 552 del 06/03/2017, per restrizioni di beni;

- Ipoteca conc. amministrativa/riscossione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1605 R.G. n. 11285 del 20/08/2018, per la somma di € 201.365,18 di cui di capitale € 100.682,59, a favore [REDACTED], contro [REDACTED], per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima (ex u.i. fg. 84 p.lla 503 sub. 349), oltre ad altre.

TRASCRIZIONI

- Costituzione di vincolo ai sensi dell'art. 9 comma 5 NTA del Comune di Viadana, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 6327 R.G. n. 10068 del 15/07/2003, stipulato con atto per notar [REDACTED] del 04/07/2003 rep. n. 136591, a favore [REDACTED]

[REDACTED], dichiara di vincolare a favore [REDACTED] ai sensi dell'art. 9 comma 5 delle NTA del Comune di Viadana, una volumetria pari a mc. 4.500 al servizio dei fabbricati esistenti sul fg. 84 mapp. 503 di ha 00.09.59 NCTR di Viadana, precisandosi che detto vincolo viene costituito su ogni singolo mappale del NCTR di Viadana per le volumetrie come di seguito meglio precisate; mc. 300 relativamente al fg. 84 mapp. 586, mc. 2.262 relativamente al fg. 84 mapp. 583, mc. 282 relativamente al fg. 84 mapp. 585, mc. 560 relativamente al fg. 84 mapp. 584, mc. 770 relativamente al fg. 84 mapp. 573 e 574, mc. 326 relativamente al fg. 84 mapp. 572;

- Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 3438 R.G. n. 4746 del 21/04/2021, a favore [REDACTED]

██████████, contro ██████████, per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima, oltre ad altre.

TRASCRIZIONI

- Costituzione di vincolo ai sensi dell'art. 9 comma 5 NTA del Comune di Viadana, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 6327 R.G. n. 10068 del 15/07/2003, stipulato con atto per notar ██████████ del 04/07/2003 rep. n. 136591, a favore ██████████

██████████, dichiara di vincolare a favore ██████████ ai sensi dell'art. 9 comma 5 delle NTA del Comune di Viadana, una volumetria pari a mc. 4.500 al servizio dei fabbricati esistenti sul fg. 84 mapp. 503 di ha 00.09.59 NCTR di Viadana, precisandosi che detto vincolo viene costituito su ogni singolo mappale del NCTR di Viadana per le volumetrie come di seguito meglio precisate; mc. 300 relativamente al fg. 84 mapp. 586, mc. 2.262 relativamente al fg. 84 mapp. 583, mc. 282 relativamente al fg. 84 mapp. 585, mc. 560 relativamente al fg. 84 mapp. 584, mc. 770 relativamente al fg. 84 mapp. 573 e 574, mc. 326 relativamente al fg. 84 mapp. 572;

- Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 3438 R.G. n. 4746 del 21/04/2021, a favore ██████████, contro ██████████, per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima, oltre ad altre.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 25 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA INDIPENDENZA, 22

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

A seguito dell'accesso agli atti effettuato, il Comune di Viadana ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie di cui si riportano gli elementi più significativi:

- Concessione Edilizia n. 91/008 del 26/08/1991, per la costruzione di una palazzina pluripiano con destinazione residenziale, commerciale ed artigianale;
- Concessione Edilizia n. 91/008V1 del 02/03/1992, per variante alla CE n. 91/008;
- Concessione Edilizia n. 91/008V2 presentata in data 19/02/94 prot. n. 3615, per variante alla CE n. 91/008;
- Comunicazione del Comune di Viadana prot. gen. n. 3615 del 03/01/1995, con la quale si diniega ad eseguire le opere inerenti la CE n. 91/008V2;
- Provvedimenti del Sindaco pro tempore di Viadana n. 8215 e n. 8216 del 29/03/1995 che disponevano, in via di autotutela, l'annullamento parziale della CE n. 91/008 e l'annullamento integrale della CE n. 91/008V1;
- Presentazione, in data 24/07/2003, di domanda di Permesso Di Costruire in Sanatoria alle CE n. 91/008 e n. 91/008V1. In fase di istruttoria da parte dell'ufficio tecnico del Comune la domanda ha avuto esito negativo;
- Permesso di Costruire in Sanatoria n. 03/372 presentato il 28/10/2003, accompagnato dalla domanda di condono edilizio ai sensi del D.L. n. 269 del 30/09/2003;
- Richiesta di archiviazione del PDC n. 03/372;
- Permesso Di Costruire in Sanatoria n. 04/143 del 22/07/04;
- Titolo abilitativo edilizio in sanatoria n. 04/382 del 04/04/2005, per incremento altezza edificio;
- Volturazione del PDC in Sanatoria n. 04/143 a favore ██████████

- [REDACTED];
- Volturazione del titolo abilitativo in Sanatoria n. 04/382 a favore [REDACTED];
 - Permesso Di Costruire n. 04/143V1 del 17/08/2005, per variante al PDC in Sanatoria n. 04/143;
 - Permesso Di Costruire n. 04/143V2 del 27/07/2007, per variante al PDC n. 04/143V1;
 - Permesso Di Costruire n. 04/143V3 del 20/02/2008, per variante al PDC n. 04/143V2;
 - Richiesta certificato agibilità parziale n. 04/143A presentata il 10/10/2005 prot. n. 40082, per le abitazioni del piano primo, secondo e terzo;
 - Richiesta certificato agibilità parziale n. 04/143B presentata il 08/01/2008 prot. n. 811, per il solo circolo ricreativo privato (mapp. 503 sub. 343);
 - Denuncia Inizio Attività n. 07/307 presentata il 25/10/2007 prot. n. 42239, per modifiche appartamento (mapp. 503 sub. 349);
 - Richiesta certificato di agibilità presentata il 10/10/2008 prot. n. 38483, inerente la DIA n. 07/307;
 - Permesso Di Costruire n. 08/107BIS del 03/07/2008, per rinnovo e variante P.E. 04/143;
 - Richiesta certificato di agibilità presentata il 10/10/2008 prot. n. 38482, inerente il PDC n. 08/107BIS (mapp. 503 sub. 346, 347 e 348).

Dalla disamina delle pratiche edilizie si sono riscontrate delle difformità con lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo. In particolare la modifica di alcune posizioni di pareti tra il soggiorno e lo studio. Inoltre ci sono altre modifiche, ma rientrano nella tolleranza costruttiva del 2% (art. 34 bis del DPR 380/01).

Per le opere da sanare si dovrà adempiere a quanto previsto dal DPR 380/01. Oltre a quanto scritto sopra si dovranno aggiungere le spese "tecniche" per l'intera pratica di sanatoria, per un costo complessivo preventivato non inferiore ad € 2.500,00 oltre IVA. Fatta salva la più precisa determinazione delle sanzioni da parte dell'Amministrazione Comunale di Viadana. In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, - in ordine alle limitazioni d'indagine esposte - lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte - per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

BENE N° 26 - CANTINA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA INDIPENDENZA, 22

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

A seguito dell'accesso agli atti effettuato, il Comune di Viadana ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie di cui si riportano gli elementi più significativi:

- Concessione Edilizia n. 91/008 del 26/08/1991, per la costruzione di una palazzina pluripiano con destinazione residenziale, commerciale ed artigianale;

- Concessione Edilizia n. 91/008V1 del 02/03/1992, per variante alla CE n. 91/008;
- Concessione Edilizia n. 91/008V2 presentata in data 19/02/94 prot. n. 3615, per variante alla CE n. 91/008;
- Comunicazione del Comune di Viadana prot. gen. n. 3615 del 03/01/1995, con la quale si diniega ad eseguire le opere inerenti la CE n. 91/008V2;
- Provvedimenti del Sindaco pro tempore di Viadana n. 8215 e n. 8216 del 29/03/1995 che disponevano, in via di autotutela, l'annullamento parziale della CE n. 91/008 e l'annullamento integrale della CE n. 91/008V1;
- Presentazione, in data 24/07/2003, di domanda di Permesso Di Costruire in Sanatoria alle CE n. 91/008 e n. 91/008V1. In fase di istruttoria da parte dell'ufficio tecnico del Comune la domanda ha avuto esito negativo;
- Permesso di Costruire in Sanatoria n. 03/372 presentato il 28/10/2003, accompagnato dalla domanda di condono edilizio ai sensi del D.L. n. 269 del 30/09/2003;
- Richiesta di archiviazione del PDC n. 03/372;
- Permesso Di Costruire in Sanatoria n. 04/143 del 22/07/04;
- Titolo abilitativo edilizio in sanatoria n. 04/382 del 04/04/2005, per incremento altezza edificio;
- Volturazione del PDC in Sanatoria n. 04/143 a favore [REDACTED];
- Volturazione del titolo abilitativo in Sanatoria n. 04/382 a favore [REDACTED];
- Permesso Di Costruire n. 04/143V1 del 17/08/2005, per variante al PDC in Sanatoria n. 04/143;
- Permesso Di Costruire n. 04/143V2 del 27/07/2007, per variante al PDC n. 04/143V1;
- Permesso Di Costruire n. 04/143V3 del 20/02/2008, per variante al PDC n. 04/143V2;
- Richiesta certificato agibilità parziale n. 04/143A presentata il 10/10/2005 prot. n. 40082, per le abitazioni del piano primo, secondo e terzo;
- Richiesta certificato agibilità parziale n. 04/143B presentata il 08/01/2008 prot. n. 811, per il solo circolo ricreativo privato (mapp. 503 sub. 343);
- Denuncia Inizio Attività n. 07/307 presentata il 25/10/2007 prot. n. 42239, per modifiche appartamento (mapp. 503 sub. 349);
- Richiesta certificato di agibilità presentata il 10/10/2008 prot. n. 38483, inerente la DIA n. 07/307;
- Permesso Di Costruire n. 08/107BIS del 03/07/2008, per rinnovo e variante P.E. 04/143;
- Richiesta certificato di agibilità presentata il 10/10/2008 prot. n. 38482, inerente il PDC n. 08/107BIS (mapp. 503 sub. 346, 347 e 348).

Dalla disamina delle pratiche edilizie si sono riscontrate delle difformità con lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo, ma rientrano nella tolleranza costruttiva del 2% (art. 34 bis del DPR 380/01).

Si ricorda che manca l'agibilità di tutto il piano interrato.

BENE N° 28 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA INDIPENDENZA, 22

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

A seguito dell'accesso agli atti effettuato, il Comune di Viadana ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie di cui si riportano gli elementi più significativi:

- Concessione Edilizia n. 91/008 del 26/08/1991, per la costruzione di una palazzina pluripiano con destinazione residenziale, commerciale ed artigianale;
- Concessione Edilizia n. 91/008V1 del 02/03/1992, per variante alla CE n. 91/008;
- Concessione Edilizia n. 91/008V2 presentata in data 19/02/94 prot. n. 3615, per variante alla CE n.

91/008;

- Comunicazione del Comune di Viadana prot. gen. n. 3615 del 03/01/1995, con la quale si diniega ad eseguire le opere inerenti la CE n. 91/008V2;
- Provvedimenti del Sindaco pro tempore di Viadana n. 8215 e n. 8216 del 29/03/1995 che disponevano, in via di autotutela, l'annullamento parziale della CE n. 91/008 e l'annullamento integrale della CE n. 91/008V1;
- Presentazione, in data 24/07/2003, di domanda di Permesso Di Costruire in Sanatoria alle CE n. 91/008 e n. 91/008V1. In fase di istruttoria da parte dell'ufficio tecnico del Comune la domanda ha avuto esito negativo;
- Permesso di Costruire in Sanatoria n. 03/372 presentato il 28/10/2003, accompagnato dalla domanda di condono edilizio ai sensi del D.L. n. 269 del 30/09/2003;
- Richiesta di archiviazione del PDC n. 03/372;
- Permesso Di Costruire in Sanatoria n. 04/143 del 22/07/04;
- Titolo abilitativo edilizio in sanatoria n. 04/382 del 04/04/2005, per incremento altezza edificio;
- Volturazione del PDC in Sanatoria n. 04/143 a favore [REDACTED];
- Volturazione del titolo abilitativo in Sanatoria n. 04/382 a favore [REDACTED];
- Permesso Di Costruire n. 04/143V1 del 17/08/2005, per variante al PDC in Sanatoria n. 04/143;
- Permesso Di Costruire n. 04/143V2 del 27/07/2007, per variante al PDC n. 04/143V1;
- Permesso Di Costruire n. 04/143V3 del 20/02/2008, per variante al PDC n. 04/143V2;
- Richiesta certificato agibilità parziale n. 04/143A presentata il 10/10/2005 prot. n. 40082, per le abitazioni del piano primo, secondo e terzo;
- Richiesta certificato agibilità parziale n. 04/143B presentata il 08/01/2008 prot. n. 811, per il solo circolo ricreativo privato (mapp. 503 sub. 343);
- Denuncia Inizio Attività n. 07/307 presentata il 25/10/2007 prot. n. 42239, per modifiche appartamento (mapp. 503 sub. 349);
- Richiesta certificato di agibilità presentata il 10/10/2008 prot. n. 38483, inerente la DIA n. 07/307;
- Permesso Di Costruire n. 08/107BIS del 03/07/2008, per rinnovo e variante P.E. 04/143;
- Richiesta certificato di agibilità presentata il 10/10/2008 prot. n. 38482, inerente il PDC n. 08/107BIS (mapp. 503 sub. 346, 347 e 348).

Dalla disamina delle pratiche edilizie si rileva che le autorimesse non sono quotate, pertanto si è dovuto procedere alle misurazioni grafiche delle varie dimensioni, e con le dovute cautele e tolleranze, paiono non riscontrarsi difformità con lo stato dei luoghi.

Si ricorda che tutto il piano interrato è sprovvisto dell'agibilità.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 25 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA INDIPENDENZA, 22

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 795,00

Gli importi soprascritti - relativi sia all'appartamento (BENE 25) sia della cantina (BENE 26) che dell'autorimessa (BENE 28) - sono desunti dal bilancio consuntivo 01/01/2020 - 31/12/2020 e dal bilancio preventivo 01/01/2021 - 31/12/2021 redatto dall'Amministratore [REDACTED].

N.B. Resteranno a carico dell'acquirente solo le somme della gestione in corso, al momento dell'acquisto, e di quella precedente, pertanto il totale delle spese potrà subire variazioni; tuttavia saranno a carico della Procedura le spese condominiali deliberate successivamente al 20/07/2020, data della sentenza di fallimento.

BENE N° 26 - CANTINA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA INDIPENDENZA, 22

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 795,00

Gli importi soprascritti - relativi sia all'appartamento (BENE 25) sia della cantina (BENE 26) che dell'autorimessa (BENE 28) - sono desunti dal bilancio consuntivo 01/01/2020 - 31/12/2020 e dal bilancio preventivo 01/01/2021 - 31/12/2021 redatto dall'Amministratore [REDACTED].

N.B. Resteranno a carico dell'acquirente solo le somme della gestione in corso, al momento dell'acquisto, e di quella precedente, pertanto il totale delle spese potrà subire variazioni; tuttavia saranno a carico della Procedura le spese condominiali deliberate successivamente al 20/07/2020, data della sentenza di fallimento.

BENE N° 28 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA INDIPENDENZA, 22

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 795,00

Gli importi soprascritti - relativi sia all'appartamento (BENE 25) sia della cantina (BENE 26) che dell'autorimessa (BENE 28) - sono desunti dal bilancio consuntivo 01/01/2020 - 31/12/2020 e dal bilancio preventivo 01/01/2021 - 31/12/2021 redatto dall'Amministratore [REDACTED].

N.B. Resteranno a carico dell'acquirente solo le somme della gestione in corso, al momento dell'acquisto, e di quella precedente, pertanto il totale delle spese potrà subire variazioni; tuttavia

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	84	503	303		C6	2	mq. 14	totale 16 mq	18,08 €	interrato	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

PRECISAZIONI

Il futuro acquirente dovrà avviare la procedura per un nuovo allaccio alla corrente elettrica e posa di contatore a sua cura e spese.

STATO CONSERVATIVO

L'unità si presenta in sufficienti condizioni, si denotano segni di ammaloramento della tinteggiatura e dell'intonaco nella parete in lato est.

PARTI COMUNI

L'unità dispone di parti comuni quali il portico di passaggio ed il cortile (mapp. 503 sub. 335), rampa di accesso al piano interrato e corsia di manovra (mapp. 503 sub. 336), il vano scale (mapp. 503 sub. 340), il corridoio, il locale contatore acqua, il locale ripostiglio (mapp. 503 sub. 337).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si tratta di un'autorimessa posta al piano interrato dell'edificio condominiale denominato "Condominio Corallo", sito in Via Indipendenza n. 22, della superficie lorda complessiva di circa mq. 17. L'unità è costituita da un locale unico con pavimentazione in battuto di calcestruzzo, pareti e soffitto intonacate e tinteggiate e basculante in lamiera verniciata. E' presente l'impianto elettrico con un punto luce.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'unità è occupata dal locatario del BENE 23, mentre dovrebbe occupare l'autorimessa BENE 28 in base al contratto di locazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

Ripercorrendo le ispezioni ipotecarie (doc. 4) effettuate dal sottoscritto si trascrivono i seguenti atti:

- al ventennio l'unità risultava in piena proprietà [REDACTED];
- con atto notarile del 04/03/2003 rep. n. 136630 a firma Notaio Dante [REDACTED] presso la Conservatoria di Mantova in data 13/03/2003 RG n. 4036 RP n. 2687, rinuncia al legato disposto da [REDACTED] (testamento olografo 07/12/1992 pubblicato con verbale del Notaio [REDACTED] il 16/10/2002 n. 134898 rep. reg. a Suzzara il 30/10/2002 al n. 1765 Serie 1). Conseguentemente alla rinuncia, il bene resta compreso nell'azienda [REDACTED] e come tale fa parte del prelegato disposto a favore [REDACTED];
- con atto notarile del 04/03/2003 rep. n. 136630 a firma Notaio Dante [REDACTED], trascritto presso la Conservatoria di Mantova in data 13/03/2003 RG n. 4037 RP n. 2688, premesso che in data 17/09/2002 è deceduto [REDACTED], che con testamento olografo 07/12/1992 pubblicato con verbale del Notaio [REDACTED] il 16/10/2002 n. 134898 rep. reg. a Suzzara il 30/10/2002 al n. 1765 Serie 1, il de cuius ha disposto un prelegato (azienda) a favore [REDACTED], il defunto, oltre ad essere proprietario di immobili, era titolare di una ditta individuale esercente attività di manifattura di scope e di impresa edile; che il minore [REDACTED] è stato autorizzato a rinunciare al legato disposto a suo favore e ad accettare i rimanenti legati disposti a suo favore; ciò premesso, [REDACTED] accetta, a titolo di prelegato l'azienda relativa all'impresa individuale, già in titolarità del de cuius, relativa sia al settore manifatturiero sia al settore edile, compresi tutti gli immobili aziendali (di cui faceva parte l'odierna unità immobiliare oggetto di stima), oltre ad altro;
- con successione legittima di morte [REDACTED], apertasi il 17/09/2002, denuncia registrata a Mantova in data 11/03/03 ai nn. 7/109, trascritta a Mantova in data 10/02/04 RG n. 1844 RP n. 1138, l'unità, oltre ad altre, si devolveva per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1 [REDACTED];
- successione legittima di morte [REDACTED], apertasi il 17/09/2002, denuncia registrata a Mantova in data 11/03/03 ai nn. 7/109, trascritta a Mantova in data 19/03/05 RG n. 4113 RP n. 2566, di rettifica la precedente del 10/02/04 n.ri 1844/1138, nella quale è stato erroneamente indicato il diritto di nuda proprietà anziché il diritto di proprietà sempre nella quota di 1/1, come in effetti è, inerente all'unità oggetto di stima oltre ad altre, a favore [REDACTED].
Si precisa che non risultano trascritte formalità relative all'accettazione dell'eredità [REDACTED];
- conferimento in società a firma Notaio [REDACTED] del 06/11/2004 rep. n. 148013, trascritta a Mantova il 02/12/2004 RG n. 17557 RP n. 10453, l'unità si trasferisce [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;
- compravendita a firma Notaio [REDACTED] del 11/01/05 rep. n. 150152 e trascritta a Mantova il 01/02/05 RG n. 1537 RP n. 1077, l'unità si trasferisce [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;
- compravendita a firma Notaio [REDACTED] del 29/02/08 rep. n. 171716 e trascritta a Mantova il 20/03/08 RG n. 3918 RP n. 2314, l'unità si trasferisce [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

FORMALITÀ

Dalle visure ipotecarie effettuate dal sottoscritto (doc. 4) presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 21/04/2021, sono risultate le seguenti formalità:

ISCRIZIONI

- Ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 915 R.G. n. 3919 del 20/03/2008, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, per la somma di € 1.180.000,00 di cui di capitale € 785.000,00, della durata di anni 15, a favore [REDACTED], contro [REDACTED], per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima, oltre ad altre.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 884 del 21/06/2012, per frazionamento in quota.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 952 del 11/07/2014, per rinegoziazione.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 955 del 17/07/2015, per rinegoziazione.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 229 del 08/02/2016, per sospensione pagamento rate mutuo;

- Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1071 R.G. n. 8938 del 06/09/2013, derivante da decreto ingiuntivo, per la somma di € 80.0000,00 di cui di capitale € 47.410,86, a favore [REDACTED], contro [REDACTED], per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima, oltre ad altre. Nella sezione "D" della nota si legge "...si precisa che, dopo la notifica del decreto ingiuntivo, il debitore ha pagato un acconto di € 20.000,00, quindi la somma capitale indicata nella nota risulta inferiore a quella portata nel decreto ingiuntivo...".

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 418 del 19/03/2014, per restrizioni di beni.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1569 del 07/11/2014, per restrizioni di beni;

- Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 851 R.G. n. 5746 del 23/06/2015, derivante da decreto ingiuntivo, per la somma di € 110.0000,00 di cui di capitale € 82.399,44, a favore [REDACTED], contro [REDACTED], per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima, oltre ad altre.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 552 del 06/03/2017, per restrizioni di beni;

- Ipoteca conc. amministrativa/riscossione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1605 R.G. n. 11285 del 20/08/2018, per la somma di € 201.365,18 di cui di capitale € 100.682,59, a favore [REDACTED], contro [REDACTED], per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima, oltre ad altre.

TRASCRIZIONI

- Costituzione di vincolo ai sensi dell'art. 9 comma 5 NTA del Comune di Viadana, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 6327 R.G. n. 10068 del 15/07/2003, stipulato con atto per notar [REDACTED] del 04/07/2003 rep. n. 136591, a favore [REDACTED]

[REDACTED], dichiara di vincolare a favore [REDACTED] ai sensi dell'art. 9 comma 5 delle NTA del Comune di Viadana, una volumetria pari a mc. 4.500 al servizio dei fabbricati esistenti sul fg. 84 mapp. 503 di ha 00.09.59 NCTR di Viadana, precisandosi che detto vincolo viene costituito su ogni singolo mappale del NCTR di Viadana per le volumetrie come di seguito meglio precisate; mc. 300 relativamente al fg. 84 mapp. 586, mc. 2.262 relativamente al fg. 84 mapp. 583, mc. 282 relativamente al fg. 84 mapp. 585, mc. 560 relativamente al fg. 84 mapp. 584, mc. 770 relativamente al fg. 84 mapp. 573 e 574, mc. 326 relativamente al fg. 84 mapp. 572;

- Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 3438 R.G. n. 4746 del 21/04/2021, a favore [REDACTED] contro [REDACTED] per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima, oltre ad altre.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

A seguito dell'accesso agli atti effettuato, il Comune di Viadana ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie di cui si riportano gli elementi più significativi:

- Concessione Edilizia n. 91/008 del 26/08/1991, per la costruzione di una palazzina pluripiano con destinazione residenziale, commerciale ed artigianale;
- Concessione Edilizia n. 91/008V1 del 02/03/1992, per variante alla CE n. 91/008;
- Concessione Edilizia n. 91/008V2 presentata in data 19/02/94 prot. n. 3615, per variante alla CE n. 91/008;
- Comunicazione del Comune di Viadana prot. gen. n. 3615 del 03/01/1995, con la quale si diniega ad eseguire le opere inerenti la CE n. 91/008V2;
- Provvedimenti del Sindaco pro tempore di Viadana n. 8215 e n. 8216 del 29/03/1995 che disponevano, in via di autotutela, l'annullamento parziale della CE n. 91/008 e l'annullamento integrale della CE n. 91/008V1;
- Presentazione, in data 24/07/2003, di domanda di Permesso Di Costruire in Sanatoria alle CE n. 91/008 e n. 91/008V1. In fase di istruttoria da parte dell'ufficio tecnico del Comune la domanda ha avuto esito negativo;
- Permesso di Costruire in Sanatoria n. 03/372 presentato il 28/10/2003, accompagnato dalla domanda di condono edilizio ai sensi del D.L. n. 269 del 30/09/2003;
- Richiesta di archiviazione del PDC n. 03/372;
- Permesso Di Costruire in Sanatoria n. 04/143 del 22/07/04;
- Titolo abilitativo edilizio in sanatoria n. 04/382 del 04/04/2005, per incremento altezza edificio;
- Volturazione del PDC in Sanatoria n. 04/143 a favore [REDACTED];
- Volturazione del titolo abilitativo in Sanatoria n. 04/382 a favore [REDACTED];
- Permesso Di Costruire n. 04/143V1 del 17/08/2005, per variante al PDC in Sanatoria n. 04/143;
- Permesso Di Costruire n. 04/143V2 del 27/07/2007, per variante al PDC n. 04/143V1;
- Permesso Di Costruire n. 04/143V3 del 20/02/2008, per variante al PDC n. 04/143V2;
- Richiesta certificato agibilità parziale n. 04/143A presentata il 10/10/2005 prot. n. 40082, per le

abitazioni del piano primo, secondo e terzo;

- Richiesta certificato agibilità parziale n. 04/143B presentata il 08/01/2008 prot. n. 811, per il solo circolo ricreativo privato (mapp. 503 sub. 343);
- Denuncia Inizio Attività n. 07/307 presentata il 25/10/2007 prot. n. 42239, per modifiche appartamento (mapp. 503 sub. 349);
- Richiesta certificato di agibilità presentata il 10/10/2008 prot. n. 38483, inerente la DIA n. 07/307;
- Permesso Di Costruire n. 08/107BIS del 03/07/2008, per rinnovo e variante P.E. 04/143;
- Richiesta certificato di agibilità presentata il 10/10/2008 prot. n. 38482, inerente il PDC n. 08/107BIS (mapp. 503 sub. 346, 347 e 348).

Dalla disamina delle pratiche edilizie si rileva che le autorimesse non sono quotate, pertanto si è dovuto procedere alle misurazioni grafiche delle varie dimensioni, e con le dovute cautele e tolleranze, paiono non riscontrarsi difformità con lo stato dei luoghi.

Si ricorda che tutto il piano interrato è sprovvisto di agibilità.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 110,00

Gli importi soprascritti sono desunti dal bilancio consuntivo 01/01/2020 - 31/12/2020 e dal bilancio preventivo 01/01/2021 - 31/12/2021 redatto dall'Amministratore [REDACTED].

N.B. Resteranno a carico dell'acquirente solo le somme della gestione in corso, al momento dell'acquisto, e di quella precedente, pertanto il totale delle spese potrà subire variazioni; tuttavia saranno a carico della Procedura le spese condominiali deliberate successivamente al 20/07/2020, data della sentenza di fallimento.

LOTTO 15

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 29** - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Indipendenza, 22

TITOLARITÀ

L'immobile in oggetto appartiene a:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'appartamento confina a nord con area di manovra condominiale (mapp. 503 sub. 336), a est con area di manovra condominiale (mapp. 503 sub. 336), a sud con area di manovra condominiale (mapp. 503 sub. 336), e a ovest con altra unità (mapp. 503 sub. 308).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	11,90 mq	15,58 mq	0,50	7,79 mq	0,00 m	interrato
Totale superficie convenzionale:				7,79 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				7,79 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	84	503	307		C6	2	mq. 12	totale 16 mq	15,49 €	interrato		

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

PRECISAZIONI

Il futuro acquirente dovrà avviare la procedura per un nuovo allaccio alla corrente elettrica e posa di contatore a sua cura e spese.

STATO CONSERVATIVO

L'unità si presenta in sufficienti condizioni.

PARTI COMUNI

L'unità dispone di parti comuni quali il portico di passaggio ed il cortile (mapp. 503 sub. 335), rampa di accesso al piano interrato e corsia di manovra (mapp. 503 sub. 336), il vano scale (mapp. 503 sub. 340), il corridoio, il locale contatore acqua, il locale ripostiglio (mapp. 503 sub. 337).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si tratta di un'autorimessa posta al piano interrato dell'edificio condominiale denominato "Condominio Corallo", sito in Via Indipendenza n. 22, della superficie lorda complessiva di circa mq. 16. L'unità è costituita da un locale unico con pavimentazione in battuto di calcestruzzo, pareti e soffitto intonacate e tinteggiate e basculante in lamiera verniciata.

L'unità è dotata di impianto elettrico con un punto luce.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Ripercorrendo le ispezioni ipotecarie (doc. 4) effettuate dal sottoscritto si trascrivono i seguenti atti:

- al ventennio l'unità risultava in piena proprietà [REDACTED];
- con atto notarile del 04/03/2003 rep. n. 136630 a firma Notaio [REDACTED], trascritto presso la Conservatoria di Mantova in data 13/03/2003 RG n. 4036 RP n. 2687, rinuncia al legato disposto da [REDACTED] (testamento olografo 07/12/1992 pubblicato con verbale del Notaio [REDACTED] il 16/10/2002 n. 134898 rep. reg. a Suzzara il 30/10/2002 al n. 1765 Serie 1). Conseguentemente alla rinuncia, il bene resta compreso nell'azienda [REDACTED] e come tale fa parte del prelegato disposto a favore [REDACTED];
- con atto notarile del 04/03/2003 rep. n. 136630 a firma Notaio [REDACTED], trascritto presso la Conservatoria di Mantova in data 13/03/2003 RG n. 4037 RP n. 2688, premesso che in data

17/09/2002 è deceduto [REDACTED], che con testamento olografo 07/12/1992 pubblicato con verbale del Notaio [REDACTED] il 16/10/2002 n. 134898 rep. reg. a Suzzara il 30/10/2002 al n. 1765 Serie 1, il de cuius ha disposto un prelegato (azienda) a favore [REDACTED], il defunto, oltre ad essere proprietario di immobili, era titolare di una ditta individuale esercente attività di manifattura di scope e di impresa edile; che il minore [REDACTED] è stato autorizzato a rinunciare al legato disposto a suo favore e ad accettare i rimanenti legati disposti a suo favore; ciò premesso, [REDACTED] accetta, a titolo di prelegato l'azienda relativa all'impresa individuale, già in titolarità del de cuius, relativa sia al settore manifatturiero sia al settore edile, compresi tutti gli immobili aziendali (di cui faceva parte l'odierna unità immobiliare oggetto di stima), oltre ad altro;

- con successione legittima di morte [REDACTED], apertasi il 17/09/2002, denuncia registrata a Mantova in data 11/03/03 ai nn. 7/109, trascritta a Mantova in data 10/02/04 RG n. 1844 RP n. 1138, l'unità, oltre ad altre, si devolveva per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1 [REDACTED];

- successione legittima di morte [REDACTED], apertasi il 17/09/2002, denuncia registrata a Mantova in data 11/03/03 ai nn. 7/109, trascritta a Mantova in data 19/03/05 RG n. 4113 RP n. 2566, di rettifica la precedente del 10/02/04 n.ri 1844/1138, nella quale è stato erroneamente indicato il diritto di nuda proprietà anziché il diritto di proprietà sempre nella quota di 1/1, come in effetti è, inerente all'unità oggetto di stima oltre ad altre, a favore [REDACTED].

Si precisa che non risultano trascritte formalità relative all'accettazione dell'eredità [REDACTED];

- conferimento in società a firma Notaio [REDACTED] del 06/11/2004 rep. n. 148013, trascritta a Mantova il 02/12/2004 RG n. 17557 RP n. 10453, l'unità si trasferisce [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

- compravendita a firma Notaio [REDACTED] del 11/01/05 rep. n. 150152 e trascritta a Mantova il 01/02/05 RG n. 1537 RP n. 1077, l'unità si trasferisce [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

- compravendita a firma Notaio [REDACTED] del 29/02/08 rep. n. 171716 e trascritta a Mantova il 20/03/08 RG n. 3918 RP n. 2314, l'unità si trasferisce [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

FORMALITÀ

Dalle visure ipotecarie effettuate dal sottoscritto (doc. 4) presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 21/04/2021, sono risultate le seguenti formalità:

ISCRIZIONI

- Ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 915 R.G. n. 3919 del 20/03/2008, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, per la somma di € 1.180.000,00 di cui di capitale € 785.000,00, della durata di anni 15, a favore [REDACTED], contro [REDACTED], per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima, oltre ad altre.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 884 del 21/06/2012, per frazionamento in quota.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 952 del 11/07/2014, per rinegoziazione.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova -

Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 955 del 17/07/2015, per rinegoziazione.
Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 229 del 08/02/2016, per sospensione pagamento rate mutuo;

- Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1071 R.G. n. 8938 del 06/09/2013, derivante da decreto ingiuntivo, per la somma di € 80.0000,00 di cui di capitale € 47.410,86, a favore [REDACTED], contro [REDACTED], per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima, oltre ad altre. Nella sezione "D" della nota si legge "...si precisa che, dopo la notifica del decreto ingiuntivo, il debitore ha pagato un acconto di € 20.000,00, quindi la somma capitale indicata nella nota risulta inferiore a quella portata nel decreto ingiuntivo..."

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 418 del 19/03/2014, per restrizioni di beni.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1569 del 07/11/2014, per restrizioni di beni;

- Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 851 R.G. n. 5746 del 23/06/2015, derivante da decreto ingiuntivo, per la somma di € 110.0000,00 di cui di capitale € 82.399,44, a favore [REDACTED], contro [REDACTED], per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima, oltre ad altre.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 552 del 06/03/2017, per restrizioni di beni;

- Ipoteca conc. amministrativa/riscossione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1605 R.G. n. 11285 del 20/08/2018, per la somma di € 201.365,18 di cui di capitale € 100.682,59, a favore [REDACTED], contro [REDACTED], per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima, oltre ad altre.

TRASCRIZIONI

- Costituzione di vincolo ai sensi dell'art. 9 comma 5 NTA del Comune di Viadana, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 6327 R.G. n. 10068 del 15/07/2003, stipulato con atto per notar [REDACTED] del 04/07/2003 rep. n. 136591, a favore [REDACTED]

[REDACTED], dichiara di vincolare a favore [REDACTED] ai sensi dell'art. 9 comma 5 delle NTA del Comune di Viadana, una volumetria pari a mc. 4.500 al servizio dei fabbricati esistenti sul fg. 84 mapp. 503 di ha 00.09.59 NCTR di Viadana, precisandosi che detto vincolo viene costituito su ogni singolo mappale del NCTR di Viadana per le volumetrie come di seguito meglio precisate; mc. 300 relativamente al fg. 84 mapp. 586, mc. 2.262 relativamente al fg. 84 mapp. 583, mc. 282 relativamente al fg. 84 mapp. 585, mc. 560 relativamente al fg. 84 mapp. 584, mc. 770 relativamente al fg. 84 mapp. 573 e 574, mc. 326 relativamente al fg. 84 mapp. 572;

- Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 3438 R.G. n. 4746 del 21/04/2021, a favore [REDACTED]

[REDACTED], contro [REDACTED], per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima, oltre ad altre.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

A seguito dell'accesso agli atti effettuato, il Comune di Viadana ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie di cui si riportano gli elementi più significativi:

- Concessione Edilizia n. 91/008 del 26/08/1991, per la costruzione di una palazzina pluripiano con destinazione residenziale, commerciale ed artigianale;
- Concessione Edilizia n. 91/008V1 del 02/03/1992, per variante alla CE n. 91/008;
- Concessione Edilizia n. 91/008V2 presentata in data 19/02/94 prot. n. 3615, per variante alla CE n. 91/008;
- Comunicazione del Comune di Viadana prot. gen. n. 3615 del 03/01/1995, con la quale si diniega ad eseguire le opere inerenti la CE n. 91/008V2;
- Provvedimenti del Sindaco pro tempore di Viadana n. 8215 e n. 8216 del 29/03/1995 che disponevano, in via di autotutela, l'annullamento parziale della CE n. 91/008 e l'annullamento integrale della CE n. 91/008V1;
- Presentazione, in data 24/07/2003, di domanda di Permesso Di Costruire in Sanatoria alle CE n. 91/008 e n. 91/008V1. In fase di istruttoria da parte dell'ufficio tecnico del Comune la domanda ha avuto esito negativo;
- Permesso di Costruire in Sanatoria n. 03/372 presentato il 28/10/2003, accompagnato dalla domanda di condono edilizio ai sensi del D.L. n. 269 del 30/09/2003;
- Richiesta di archiviazione del PDC n. 03/372;
- Permesso Di Costruire in Sanatoria n. 04/143 del 22/07/04;
- Titolo abilitativo edilizio in sanatoria n. 04/382 del 04/04/2005, per incremento altezza edificio;
- Volturazione del PDC in Sanatoria n. 04/143 a favore [REDACTED];
- Volturazione del titolo abilitativo in Sanatoria n. 04/382 a favore [REDACTED];
- Permesso Di Costruire n. 04/143V1 del 17/08/2005, per variante al PDC in Sanatoria n. 04/143;
- Permesso Di Costruire n. 04/143V2 del 27/07/2007, per variante al PDC n. 04/143V1;
- Permesso Di Costruire n. 04/143V3 del 20/02/2008, per variante al PDC n. 04/143V2;
- Richiesta certificato agibilità parziale n. 04/143A presentata il 10/10/2005 prot. n. 40082, per le abitazioni del piano primo, secondo e terzo;
- Richiesta certificato agibilità parziale n. 04/143B presentata il 08/01/2008 prot. n. 811, per il solo circolo ricreativo privato (mapp. 503 sub. 343);
- Denuncia Inizio Attività n. 07/307 presentata il 25/10/2007 prot. n. 42239, per modifiche appartamento (mapp. 503 sub. 349);
- Richiesta certificato di agibilità presentata il 10/10/2008 prot. n. 38483, inerente la DIA n. 07/307;
- Permesso Di Costruire n. 08/107BIS del 03/07/2008, per rinnovo e variante P.E. 04/143;
- Richiesta certificato di agibilità presentata il 10/10/2008 prot. n. 38482, inerente il PDC n. 08/107BIS (mapp. 503 sub. 346, 347 e 348).

Dalla disamina delle pratiche edilizie si rileva che le autorimesse non sono quotate, pertanto si è dovuto procedere alle misurazioni grafiche delle varie dimensioni, e con le dovute cautele e tolleranze, paiono non riscontrarsi difformità con lo stato dei luoghi.

Si ricorda che tutto il piano interrato è sprovvisto dell'agibilità.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 380,00

Gli importi soprascritti sono desunti dal bilancio consuntivo 01/01/2020 - 31/12/2020 e dal bilancio preventivo 01/01/2021 - 31/12/2021 redatto dall'Amministratore [REDACTED].

N.B. Resteranno a carico dell'acquirente solo le somme della gestione in corso, al momento dell'acquisto, e di quella precedente, pertanto il totale delle spese potrà subire variazioni; tuttavia saranno a carico della Procedura le spese condominiali deliberate successivamente al 20/07/2020, data della sentenza di fallimento.

LOTTO 16

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 31** - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - Via Don Mazzi, 26
- **Bene N° 34** - Area urbana ubicata a Viadana (MN) - Via Montale, 4
- **Bene N° 35** - Area urbana ubicata a Viadana (MN) - Via Montale

TITOLARITÀ

BENE N° 31 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA DON MAZZI, 26

L'immobile in oggetto appartiene a:

[REDACTED] (Proprietà 1/1)
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

BENE N° 34 - AREA URBANA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA MONTALE, 4

L'immobile in oggetto appartiene a:

[REDACTED] (Proprietà 1/2)
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

BENE N° 35 - AREA URBANA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA MONTALE

L'immobile in oggetto appartiene a:

[REDACTED] (Proprietà 247/16152)
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 247/16152)

CONFINI

BENE N° 31 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA DON MAZZI, 26

L'appartamento confina a nord con Via Don Mazzi, ad est con vano scale comune e con altra unità immobiliare (mapp. 186 sub. 303), a sud con altra unità immobiliare (mapp. 186 sub. 303) e con cortile (mapp. 535 sub. 310), ed ad ovest con altra unità (mapp. 186 altri sub.).

BENE N° 34 - AREA URBANA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA MONTALE, 4

L'unità confina a est con Via Montale, a est con cortile comune (mapp. 535 sub. 309) e con altra unità immobiliare (mapp. 535 sub. 301), a sud con altra unità immobiliare (mapp. 535 sub. 304), a ovest con altra unità (mapp. 414), e a nord con altre unità immobiliari (mapp. 186 sub. 302 e mapp. 186 sub. 303).

BENE N° 35 - AREA URBANA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA MONTALE

L'unità confina a nord con Via Don Mazzi, ad est con altre unità immobiliari (mappali 190, 575, 576 e 520), a sud con altre unità immobiliari (mappali 551 e 550), ed ad ovest con altre unità immobiliari

(mappali 569, 568, 567, 566, 565, 564, 535 e 186).

CONSISTENZA

BENE N° 31 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA DON MAZZI, 26

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	52,47 mq	65,69 mq	1,00	65,69 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				65,69 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				65,69 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 34 - AREA URBANA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA MONTALE, 4

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Area urbana	58,00 mq	58,00 mq	1,00	58,00 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				58,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				58,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici sono quelle riportate nella banca dati catastale.

BENE N° 35 - AREA URBANA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA MONTALE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Area urbana	673,00 mq	673,00 mq	1,00	673,00 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				673,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				673,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici sono quelle riportate nella banca dati catastale.

DATI CATASTALI

BENE N° 31 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA DON MAZZI, 26

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	90	186	302		A3	5	3,5 vani	totale mq. 66, totale escluse aree scoperte 66 mq	189,8 €	terra		

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

BENE N° 34 - AREA URBANA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA MONTALE, 4

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	90	535	310		F1		mq. 58			terra		

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

BENE N° 35 - AREA URBANA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA MONTALE

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Piano	Graffato	

				Cens.				catastale			
	90	517			F1		mq. 673			terra	

PRECISAZIONI

BENE N° 35 - AREA URBANA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA MONTALE

Si fa presente che, in base alle quote di proprietà, saranno ripartite le spese per le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria e per eventuali futuri rifacimenti della strada.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 31 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA DON MAZZI, 26

L'unità si presenta in discrete condizioni.

BENE N° 34 - AREA URBANA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA MONTALE, 4

L'unità immobiliare è in discreto stato conservativo.

BENE N° 35 - AREA URBANA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA MONTALE

La strada si presenta in discrete condizioni.

PARTI COMUNI

BENE N° 31 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA DON MAZZI, 26

Confrontando l'elaborato planimetrico redatto dall'Arch. Rossi, l'unità dispone di parti comuni quali il vano scale (mapp. 186 sub. 306), e l'area cortiva (mapp. 535 sub. 309).

BENE N° 34 - AREA URBANA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA MONTALE, 4

L'unità è dotata di parti comuni quali l'area di corte (mapp. 535 sub. 309) per accedere alla Via Montale.

BENE N° 35 - AREA URBANA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA MONTALE

Le parti comuni della strada sono i sottoservizi per poter usufruire delle utenze a servizio delle unità immobiliari, quali ad esempio, a solo titolo esemplificativo, le canalizzazioni per l'acquedotto, elettrodotto, gasdotto, telefono, nonché fognatura.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 35 - AREA URBANA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA MONTALE

I proprietari delle quote della strada privata avranno diritto di passaggio pedonale e carraio per accedere a e dalla Strada Bassa del Cimitero, oggi Via Don Mazzi.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 31 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA DON MAZZI, 26

Si tratta di un compendio costituito da un appartamento posto al piano terra dell'edificio condominiale sito in Via Don Mazzi n. 26, della superficie lorda complessiva di circa mq. 65. L'alloggio ricomprende un soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, una stanza da letto, un bagno, e un ripostiglio.

Per quanto concerne le finiture esse possono essere definite di discreta qualità: i pavimenti sono in ceramica, così come i rivestimenti dell'angolo cottura e del bagno, le pareti intonacate e tinteggiate, serie completa di sanitari nel bagno, tutte le finestre hanno il serramento in legno, dotate di vetro camera, e scurettili in legno.

Gli impianti tecnologici sono quelli consueti, impianto elettrico, impianto del gas per usi domestici, impianto idraulico e di smaltimento delle acque reflue collegati alle reti comunali, e l'impianto di riscaldamento è a termosifoni in ghisa alimentati da caldaia murale.

BENE N° 34 - AREA URBANA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA MONTALE, 4

L'unità immobiliare è stata realizzata in pavimentazione autobloccante.

BENE N° 35 - AREA URBANA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA MONTALE

Si tratta di un compendio costituito da una strada privata denominata Via Montale, della superficie di mq. 673, con proprietà in quota delle unità che affacciano sulla medesima Via Montale.

L'unità immobiliare è una strada privata, completa di impianto di illuminazione con punti luce, priva di marciapiedi in rilevato, segnaletica, pozzetti, chiusini e sottoservizi, i quali non si sono potuti verificare.

Si fa presente che, in base alle quote di proprietà, saranno ripartite le spese per le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria e per eventuali futuri rifacimenti della strada.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 31 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA DON MAZZI, 26

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 21/11/2019
- Scadenza contratto: 30/09/2023

Stato della causa in corso per il rilascio

Contratto con rinnovo automatico salvo disdetta entro 3/6 mesi prima della scadenza.
E' stata inoltrata disdetta da parte del Curatore.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 300,00

BENE N° 34 - AREA URBANA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA MONTALE, 4

L'immobile risulta libero

BENE N° 35 - AREA URBANA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA MONTALE

L'immobile risulta libero

Trattasi di Via Montale.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 31 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA DON MAZZI, 26

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/04/2001 al 30/12/2004	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]	26/04/2001	120068	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Mantova	10/05/2001	5766	3792
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/12/2004	[REDACTED]	Modifica patti sociali			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]	31/12/2004	149898	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Mantova	20/01/2005	866	604
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 34 - AREA URBANA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA MONTALE, 4

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/04/2001 al 30/12/2004	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]	26/04/2001	120068	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Mantova	10/05/2001	5766	3792
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 31/12/2004	[REDACTED]	Modifica patti sociali	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
[REDACTED]	31/12/2004			149898	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria di Mantova	20/01/2005			866	604
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°

--	--	--	--	--	--

Successivamente l'area cortiva è divenuta un bene comune non censibile e poi sono susseguiti vari stralci di area fino ad arrivare all'attuale unità fg. 90 mapp. 535 sub. 310, nella quale [REDACTED], è titolare della quota di proprietà di 1/2.

BENE N° 35 - AREA URBANA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA MONTALE

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/04/2001 al 30/12/2004	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]	26/04/2001	120068	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Mantova	10/05/2001	5766	3792
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 31/12/2004	[REDACTED]	Modifica patti sociali	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
[REDACTED]	31/12/2004			149898	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria di Mantova	20/01/2005			866	604
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ

BENE N° 31 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA DON MAZZI, 26

Dalle visure ipotecarie effettuate dal sottoscritto (doc. 4) presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 21/04/2021, sono risultate le seguenti formalità:

ISCRIZIONI

- Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1071 R.G. n. 8938 del 06/09/2013, derivante da decreto ingiuntivo, per la somma di € 80.0000,00 di cui di capitale € 47.410,86, a favore [REDACTED], contro [REDACTED], per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima, oltre ad altre. Nella sezione "D" della nota si legge "...si precisa che, dopo la notifica del decreto ingiuntivo, il debitore ha pagato un acconto di € 20.000,00, quindi la somma capitale indicata nella nota risulta inferiore a quella portata nel decreto ingiuntivo..."

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 418 del 19/03/2014, per restrizioni di beni.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1569 del 07/11/2014, per restrizioni di beni;

- Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 851 R.G. n. 5746 del 23/06/2015, derivante da decreto ingiuntivo, per la somma di € 110.0000,00 di cui di capitale € 82.399,44, a favore [REDACTED], contro [REDACTED], per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima, oltre ad altre.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 552 del 06/03/2017, per restrizioni di beni;

- Ipoteca conc. amministrativa/riscossione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1605 R.G. n. 11285 del 20/08/2018, per la somma di € 201.365,18 di cui di capitale € 100.682,59, a favore [REDACTED], contro [REDACTED], per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima, oltre ad altre;

TRASCRIZIONI

- Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 3438 R.G. n. 4746 del 21/04/2021, a favore [REDACTED], contro [REDACTED], per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima, oltre ad altre.

BENE N° 34 - AREA URBANA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA MONTALE, 4

Dalle visure ipotecarie effettuate dal sottoscritto (doc. 4) presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 21/04/2021, sono risultate le seguenti formalità:

ISCRIZIONI

- Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1071 R.G. n. 8938 del 06/09/2013, derivante da decreto ingiuntivo, per la somma di € 80.0000,00 di cui di capitale € 47.410,86, a favore [REDACTED], contro [REDACTED], per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima, oltre ad altre. Nella sezione "D" della nota si legge "...si precisa che, dopo la notifica del decreto ingiuntivo, il debitore ha pagato un acconto di € 20.000,00, quindi la somma capitale indicata nella nota risulta inferiore a quella portata nel decreto ingiuntivo..."

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 418 del 19/03/2014, per restrizioni di beni.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1569 del 07/11/2014, per restrizioni di beni;

- Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 851 R.G. n. 5746 del 23/06/2015, derivante da decreto ingiuntivo, per la somma di € 110.0000,00 di cui di capitale € 82.399,44, a favore [REDACTED], contro [REDACTED], per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima, oltre ad altre.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 552 del 06/03/2017, per restrizioni di beni;

- Ipoteca conc. amministrativa/riscossione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1605 R.G. n. 11285 del 20/08/2018, per la somma di € 201.365,18 di cui di capitale € 100.682,59, a favore [REDACTED], contro [REDACTED], per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima, oltre ad altre;

TRASCRIZIONI

- Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 3438 R.G. n. 4746 del 21/04/2021, a favore [REDACTED], contro [REDACTED], per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima, oltre ad altre.

BENE N° 35 - AREA URBANA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA MONTALE

Dalle visure ipotecarie effettuate dal sottoscritto (doc. 4) presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 21/04/2021, sono risultate le seguenti formalità:

ISCRIZIONI

- Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1071 R.G. n. 8938 del 06/09/2013, derivante da decreto ingiuntivo, per la somma di € 80.0000,00 di cui di capitale € 47.410,86, a favore [REDACTED], contro [REDACTED], per la quota di 984/16152 di proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima, oltre ad altre. Nella sezione "D" della nota si legge "...si precisa che, dopo la notifica del decreto ingiuntivo, il debitore ha pagato un acconto di € 20.000,00, quindi la somma capitale indicata nella nota risulta inferiore a quella portata nel decreto ingiuntivo...".

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 418 del 19/03/2014, per restrizioni di beni.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1569 del 07/11/2014, per restrizioni di beni.

TRASCRIZIONI

- Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 3438 R.G. n. 4746 del 21/04/2021, a

favore

, contro

per la quota di 247/16152 di proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima, oltre ad altre.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 34 - AREA URBANA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA MONTALE, 4

Il Certificato di Destinazione Urbanistica n. 20/CDU28594 (doc. 32) attesta quanto segue (unità immobiliare fg. 90 p.lla 535):

- Piano delle Regole

TESSUTO URBANO CONSOLIDATO (TUC)

Perimetro di tessuto urbano consolidato (TUC) - Intersezione completa per circa mq. 150,29

ZONA PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE

Zone prevalentemente residenziale - Intersezione completa per circa mq. 150,29

* NTA (art. 4.1.6)

BENE N° 35 - AREA URBANA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA MONTALE

Il Certificato di Destinazione Urbanistica n. 20/CDU28594 (doc. 32) attesta quanto segue:

- Piano delle Regole

TESSUTO URBANO CONSOLIDATO (TUC)

Perimetro di tessuto urbano consolidato (TUC) - Intersezione completa per circa mq. 678,93

VIABILITA'

Viabilità esistente - Intersezione parziale per circa mq. 678,93

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 31 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA DON MAZZI, 26

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

A seguito dell'accesso agli atti effettuato, il Comune di Viadana ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie di cui si riportano gli elementi più significativi:

- Concessione Edilizia n. 99/180 del 07/01/2000, per demolizione di fabbricato ad uso magazzino e ricostruzione di n. 4 alloggi;

- Variante alla CE summenzionata presentata in data 17/07/2000 prot. n. 21856;

- Richiesta abitabilità presentata il 16/11/2000.

Dalla disamina delle pratiche edilizie si sono riscontrate delle difformità con lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo. In particolare la non realizzazione dell'arredo fisso nella camera da letto. Inoltre ci sono altre modifiche, ma rientrano nella tolleranza costruttiva del 2% (art. 34 bis del DPR 380/01).

L'arredo fisso dovrà essere ripristinato.

BENE N° 34 - AREA URBANA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA MONTALE, 4

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

A seguito dell'accesso agli atti effettuato, il Comune di Viadana ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie di cui si riportano gli elementi più significativi:

- Concessione Edilizia n. 99/180 del 07/01/2000, per demolizione di fabbricato ad uso magazzino e ricostruzione di n. 4 alloggi;
- Variante alla CE summenzionata presentata in data 17/07/2000 prot. n. 21856;
- Richiesta abitabilità presentata il 16/11/2000.

Dalla disamina delle pratiche edilizie non si sono riscontrate delle difformità con lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo.

BENE N° 35 - AREA URBANA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA MONTALE

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

A seguito dell'accesso agli atti effettuato, il Comune di Viadana ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie di cui si riportano gli elementi più significativi:

- Concessione n. 98/213 del 29/12/1998, concessione per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia, inerenti opere di urbanizzazione primaria;
- Dichiarazione di fine lavori depositata in data 02/06/2000 prot. n. 16892.

I sottoservizi non si sono potuti verificare.

LOTTO 17

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 32** - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - Via Don Mazzi, 26
- **Bene N° 33** - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Montale, 2
- **Bene N° 36** - Area urbana ubicata a Viadana (MN) - Via Montale

TITOLARITÀ

BENE N° 32 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA DON MAZZI, 26

L'immobile in oggetto appartiene a:

 (Proprietà 1/1)


[REDACTED]
[REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

BENE N° 33 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA MONTALE, 2

L'immobile in oggetto appartiene a:

[REDACTED] (Proprietà 1/1)
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

BENE N° 36 - AREA URBANA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA MONTALE

L'immobile in oggetto appartiene a:

[REDACTED] (Proprietà 247/16152)
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 247/16152)

CONFINI

BENE N° 32 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA DON MAZZI, 26

L'appartamento confina a nord con con vano scale comune e con altra unità immobiliare (mapp. 186 sub. 302), a est con Via Montale, a sud con altre unità immobiliari (mapp. 535 sub. 301 e mapp. 535 sub. 310), e a ovest con altra unità immobiliare (mapp. 186 sub. 302).

BENE N° 33 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA MONTALE, 2

L'autorimessa confina a est con Via Montale, a sud con altra unità immobiliare (mapp. 535 sub. 309), a ovest con altra unità immobiliare (mapp. 535 sub. 310), e a nord con altra unità immobiliare (mapp. 186 sub. 303).

BENE N° 36 - AREA URBANA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA MONTALE

L'unità confina a nord con Via Don Mazzi, ad est con altre unità immobiliari (mappali 190, 575, 576 e 520), a sud con altre unità immobiliari (mappali 551 e 550), ed ad ovest con altre unità immobiliari (mappali 569, 568, 567, 566, 565, 564, 535 e 186).

CONSISTENZA

BENE N° 32 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA DON MAZZI, 26

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	51,68 mq	59,81 mq	1,00	59,81 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				59,81 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				59,81 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 33 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA MONTALE, 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	13,65 mq	16,38 mq	1,00	16,38 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				16,38 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				16,38 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 36 - AREA URBANA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA MONTALE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Area urbana	673,00 mq	673,00 mq	1,00	673,00 mq	0,00 m	terra

Totale superficie convenzionale:	673,00 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	673,00 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici sono quelle riportate nella banca dati catastale.

DATI CATASTALI

BENE N° 32 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA DON MAZZI, 26

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	90	186	303		A3	5	3 vani	totale mq. 58, totale escluse aree scoperte 58 mq	162,68 €	terra	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

BENE N° 33 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA MONTALE, 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	90	535	301		C6	5	mq. 14	totale 16 mq	29,64 €	terra	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

BENE N° 36 - AREA URBANA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA MONTALE

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	90	517			F1		mq. 673			terra	

PRECISAZIONI

BENE N° 36 - AREA URBANA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA MONTALE

Si fa presente che, in base alle quote di proprietà, saranno ripartite le spese per le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria e per eventuali futuri rifacimenti della strada.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 32 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA DON MAZZI, 26

L'unità si presenta in discrete condizioni.

BENE N° 33 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA MONTALE, 2

L'unità si presenta in sufficienti condizioni, si denotano diverse parti ammalorate di tinteggiatura ed intonaco, soprattutto all'esterno delle pareti.

BENE N° 36 - AREA URBANA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA MONTALE

La strada si presenta in discrete condizioni.

PARTI COMUNI

BENE N° 32 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA DON MAZZI, 26

Confrontando l'elaborato planimetrico redatto dall'Arch. Rossi, l'unità dispone di parti comuni quali il vano scale (mapp. 186 sub. 306), e l'area cortiva (mapp. 535 sub. 309).

BENE N° 36 - AREA URBANA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA MONTALE

Le parti comuni della strada sono i sottoservizi per poter usufruire delle utenze a servizio delle unità immobiliari, quali ad esempio, a solo titolo esemplificativo, le canalizzazioni per l'acquedotto, elettrodotto, gasdotto, telefono, nonché fognatura.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 36 - AREA URBANA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA MONTALE

I proprietari delle quote della strada privata avranno diritto di passaggio pedonale e carraio per accedere a e dalla Strada Bassa del Cimitero, oggi Via Don Mazzi.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 32 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA DON MAZZI, 26

Si tratta di un compendio costituito da un appartamento posto al piano terra dell'edificio condominiale sito in Via Don Mazzi n. 26, della superficie lorda complessiva di circa mq. 60. L'alloggio ricomprende un soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, una stanza da letto, un bagno, e un ripostiglio.

Per quanto concerne le finiture esse possono essere definite di discreta qualità: i pavimenti sono in ceramica, così come i rivestimenti dell'angolo cottura e del bagno, le pareti intonacate e tinteggiate e/o spatolate, serie completa di sanitari nel bagno, tutte le finestre hanno il serramento in legno, dotate di vetro camera, e scuretti in legno.

Gli impianti tecnologici sono quelli consueti, impianto elettrico, impianto del gas per usi domestici, impianto idraulico e di smaltimento delle acque reflue collegati alle reti comunali, e l'impianto di riscaldamento è a termosifoni in ghisa alimentati da caldaia murale.

BENE N° 33 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA MONTALE, 2

Si tratta di un'autorimessa posta al piano terra dell'edificio condominiale sito in Via Montale n. 2 (angolo Via Don Mazzi, 26), della superficie lorda complessiva di circa mq. 16. L'unità è costituita da un locale unico con pavimentazione in gres, pareti e soffitto intonacate e tinteggiate e basculante in lamiera verniciata. Le finestre hanno il serramento in legno dotate di vetro camera, l'unità è dotata di impianto elettrico, e c'è una porta per poter accedere direttamente all'appartamento BENE 32.

BENE N° 36 - AREA URBANA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA MONTALE

Si tratta di un compendio costituito da una strada privata denominata Via Montale, della superficie di mq. 673, con proprietà in quota delle unità che affacciano sulla medesima Via Montale.

L'unità immobiliare è una strada privata, completa di impianto di illuminazione con punti luce, priva di marciapiedi in rilevato, segnaletica, pozzetti, chiusini e sottoservizi, i quali non si sono potuti verificare.

Si fa presente che, in base alle quote di proprietà, saranno ripartite le spese per le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria e per eventuali futuri rifacimenti della strada.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 32 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA DON MAZZI, 26

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 10/07/2018
- Scadenza contratto: 30/11/2025

Stato della causa in corso per il rilascio

Contratto di locazione 4+4 con scadenza il 30/11/2021 ma con rinnovo automatico salvo disdetta entro 6 mesi prima della scadenza stessa, pertanto il contratto suddetto si è rinnovato automaticamente per altri 4 anni con scadenza 30/11/2025.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 330,00

Il valore di locazione summenzionato si riferisce alla locazione mensile dell'abitazione (BENE 32) e dell'autorimessa (BENE 33).

BENE N° 33 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA MONTALE, 2

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 10/07/2018
- Scadenza contratto: 30/11/2025

Stato della causa in corso per il rilascio

Contratto con rinnovo automatico salvo disdetta entro 3/6 mesi prima della scadenza.
Contratto di locazione 4+4 con scadenza il 30/11/2021 ma con rinnovo automatico salvo disdetta entro 6 mesi prima della scadenza stessa, pertanto il contratto suddetto si è rinnovato automaticamente per altri 4 anni con scadenza 30/11/2025.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 330,00

Il valore di locazione summenzionato si riferisce alla locazione mensile dell'abitazione (BENE 32) e dell'autorimessa (BENE 33).

BENE N° 36 - AREA URBANA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA MONTALE

L'immobile risulta libero

Trattasi di Via Montale.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 32 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA DON MAZZI, 26

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/04/2001 al 30/12/2004	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]	26/04/2001	120068	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Mantova	10/05/2001	5766	3792
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 31/12/2004	[REDACTED]	Modifica patti sociali	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
[REDACTED]	31/12/2004			149898	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria di Mantova	20/01/2005			866	604

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 33 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA MONTALE, 2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/04/2001 al 30/12/2004	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]	26/04/2001	120068	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Mantova	10/05/2001	5766	3792
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 31/12/2004	[REDACTED]	Modifica patti sociali	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
[REDACTED]	31/12/2004			149898	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria di Mantova	20/01/2005			866	604
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 36 - AREA URBANA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA MONTALE

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/04/2001 al 30/12/2004	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]	26/04/2001	120068	
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Mantova	10/05/2001	5766	3792
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/12/2004		Modifica patti sociali			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			31/12/2004	149898	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Mantova	20/01/2005	866	604
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ

BENE N° 32 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA DON MAZZI, 26

Dalle visure ipotecarie effettuate dal sottoscritto (doc. 4) presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 21/04/2021, sono risultate le seguenti formalità:

ISCRIZIONI

- Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1071 R.G. n. 8938 del 06/09/2013, derivante da decreto ingiuntivo, per la somma di € 80.0000,00 di cui di capitale € 47.410,86, a favore [REDACTED], contro [REDACTED], per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima, oltre ad altre. Nella sezione "D" della nota si legge "...si precisa che, dopo la notifica del decreto ingiuntivo, il debitore ha pagato un acconto di € 20.000,00, quindi la somma capitale indicata nella nota risulta inferiore a quella portata nel decreto ingiuntivo...".

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 418 del 19/03/2014, per restrizioni di beni.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1569 del 07/11/2014, per restrizioni di beni;

- Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 851 R.G. n. 5746 del 23/06/2015, derivante da decreto ingiuntivo, per la somma di € 110.0000,00 di cui di capitale € 82.399,44, a favore [REDACTED], contro [REDACTED], per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima, oltre ad altre.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 552 del 06/03/2017, per restrizioni di beni;

- Ipoteca conc. amministrativa/riscossione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1605 R.G. n. 11285 del 20/08/2018, per la somma di € 201.365,18 di cui di capitale € 100.682,59, a favore [REDACTED], contro [REDACTED], per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima, oltre ad altre;

TRASCRIZIONI

- Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 3438 R.G. n. 4746 del 21/04/2021, a favore [REDACTED], contro [REDACTED], per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima, oltre ad altre.

BENE N° 33 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA MONTALE, 2

Dalle visure ipotecarie effettuate dal sottoscritto (doc. 4) presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 21/04/2021, sono risultate le seguenti formalità:

ISCRIZIONI

- Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1071 R.G. n. 8938 del 06/09/2013, derivante da decreto ingiuntivo, per la somma di € 80.0000,00 di cui di capitale € 47.410,86, a favore [REDACTED], contro [REDACTED], per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima, oltre ad altre. Nella sezione "D" della nota si legge "...si precisa che, dopo la notifica del decreto ingiuntivo, il debitore ha pagato un acconto di € 20.000,00, quindi la somma capitale indicata nella nota risulta inferiore a quella portata nel decreto ingiuntivo...".

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 418 del 19/03/2014, per restrizioni di beni.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1569 del 07/11/2014, per restrizioni di beni;

- Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 851 R.G. n. 5746 del 23/06/2015, derivante da decreto ingiuntivo, per la somma di € 110.0000,00 di cui di capitale € 82.399,44, a favore [REDACTED], contro [REDACTED], per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima, oltre ad altre.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 552 del 06/03/2017, per restrizioni di beni;

- Ipoteca conc. amministrativa/riscossione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1605 R.G. n. 11285 del 20/08/2018, per la somma di € 201.365,18 di cui di capitale € 100.682,59, a favore [REDACTED], contro [REDACTED], per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima, oltre ad altre;

TRASCRIZIONI

- Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 3438 R.G. n. 4746 del 21/04/2021, a favore [REDACTED], contro [REDACTED], per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima, oltre ad altre.

BENE N° 36 - AREA URBANA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA MONTALE

Dalle visure ipotecarie effettuate dal sottoscritto (doc. 4) presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 21/04/2021, sono risultate le seguenti formalità:

ISCRIZIONI

- Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1071 R.G. n. 8938 del 06/09/2013, derivante da decreto ingiuntivo, per la somma di € 80.0000,00 di cui di capitale € 47.410,86, a favore [REDACTED] contro [REDACTED], per la quota di 984/16152 di proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima, oltre ad altre. Nella sezione "D" della nota si legge "...si precisa che, dopo la notifica del decreto ingiuntivo, il debitore ha pagato un acconto di € 20.000,00, quindi la somma capitale indicata nella nota risulta inferiore a quella portata nel decreto ingiuntivo...".
Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 418 del 19/03/2014, per restrizioni di beni.
Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1569 del 07/11/2014, per restrizioni di beni.

TRASCRIZIONI

- Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 3438 R.G. n. 4746 del 21/04/2021, a favore [REDACTED], contro [REDACTED], per la quota di 247/16152 di proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima, oltre ad altre.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 36 - AREA URBANA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA MONTALE

Il Certificato di Destinazione Urbanistica n. 20/CDU28594 (doc. 32) attesta quanto segue:

- Piano delle Regole

TESSUTO URBANO CONSOLIDATO (TUC)

Perimetro di tessuto urbano consolidato (TUC) - Intersezione completa per circa mq. 678,93

VIABILITA'

Viabilità esistente - Intersezione parziale per circa mq. 678,93

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 32 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA DON MAZZI, 26

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

A seguito dell'accesso agli atti effettuato, il Comune di Viadana ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie di cui si riportano gli elementi più significativi:

- Concessione Edilizia n. 99/180 del 07/01/2000, per demolizione di fabbricato ad uso magazzino e ricostruzione di n. 4 alloggi;
- Variante alla CE summenzionata presentata in data 17/07/2000 prot. n. 21856;
- Richiesta abitabilità presentata il 16/11/2000.

Dalla disamina delle pratiche edilizie si sono riscontrate delle difformità con lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo. In particolare la modifica della posizione della parete divisoria tra il soggiorno e la camera da letto. Inoltre ci sono altre modifiche, ma rientrano nella tolleranza costruttiva del 2% (art. 34 bis del DPR 380/01).

Per le opere da sanare si dovrà adempiere a quanto previsto dal DPR 380/01. Oltre a quanto scritto sopra si dovranno aggiungere le spese "tecniche" per l'intera pratica di sanatoria, per un costo complessivo preventivato non inferiore ad € 3.000,00 oltre IVA. Fatta salva la più precisa determinazione delle sanzioni da parte dell'Amministrazione Comunale di Viadana. In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, - in ordine alle limitazioni d'indagine esposte - lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte - per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

BENE N° 33 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA MONTALE, 2

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

A seguito dell'accesso agli atti effettuato, il Comune di Viadana ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie di cui si riportano gli elementi più significativi:

- Concessione Edilizia n. 99/180 del 07/01/2000, per demolizione di fabbricato ad uso magazzino e ricostruzione di n. 4 alloggi;
- Variante alla CE summenzionata presentata in data 17/07/2000 prot. n. 21856;
- Richiesta abitabilità presentata il 16/11/2000.

Dalla disamina delle pratiche edilizie si sono riscontrate delle difformità con lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo, ma tali modifiche rientrano nella tolleranza costruttiva del 2% (art. 34 bis del DPR 380/01).

BENE N° 36 - AREA URBANA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA MONTALE

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

A seguito dell'accesso agli atti effettuato, il Comune di Viadana ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie di cui si riportano gli elementi più significativi:

- Concessione n. 98/213 del 29/12/1998, concessione per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia, inerenti opere di urbanizzazione primaria;
- Dichiarazione di fine lavori depositata in data 02/06/2000 prot. n. 16892.

I sottoservizi non si sono potuti verificare.

LOTTO 18

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 37** - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - Vicolo Brolo, 1

TITOLARITÀ

L'immobile in oggetto appartiene a:

[REDACTED] (Proprietà 1/1)

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'appartamento confina a ovest con Vicolo Brolo, a nord con Via Villa Sanata Maria, a est con altra unità (mapp. 139) a sud con altra unità (mapp. 1049 altri sub.).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	37,00 mq	43,77 mq	1,00	43,77 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				43,77 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				43,77 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	101	137	304		A3	5	2,5 vani	totale mq. 43, totale escluse aree scoperte 43 mq	135,57 €	terra	mapp. 1049 sub. 302

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Confrontando la planimetria catastale agli atti al momento del sopralluogo (doc. 64), con lo stato dei luoghi, si riscontravano alcune difformità, quali la rimozione della parete divisoria tra il soggiorno ed il disimpegno, la modifica della posizione della porta d'accesso alla camera da letto, il mancato inserimento in planimetria della colonna di scarico dei fumi e la modifica del sottoscala.

Si è reso pertanto necessario, mediante denuncia di variazione eseguita con metodo DOCFA (doc. 66), il riaccatastamento dell'unità, con il seguente identificativo aggiornato: fg. 101 mapp. 137 sub. 304 graffato al mapp. 1049 sub. 302 (doc. 8), e relativa planimetria catastale (doc. 67).

STATO CONSERVATIVO

L'unità si presenta in sufficienti condizioni.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si tratta di un compendio costituito da un appartamento posto al piano terra sito in Vicolo Brolo n. 1, della superficie lorda complessiva di circa mq. 44. L'alloggio ricomprende un soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, una stanza da letto, ed un bagno.

Per quanto concerne le finiture esse possono essere definite di sufficiente qualità: i pavimenti sono in ceramica, così come i rivestimenti dell'angolo cottura e del bagno, le pareti intonacate e tinteggiate, serie completa di sanitari nel bagno, tutte le finestre hanno il serramento in legno, dotate di vetro camera, e scuretti in legno.

Gli impianti tecnologici sono quelli consueti, impianto elettrico, impianto del gas per usi domestici, impianto idraulico e di smaltimento delle acque reflue collegati alle reti comunali, e l'impianto di riscaldamento è a termosifoni in ghisa alimentati da caldaia murale.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Ripercorrendo l'atto notarile a firma Notaio [REDACTED] rep. n. 128928 del 19/07/2002, si legge che l'unità pervenne [REDACTED] [REDACTED], per successione in morte [REDACTED] [REDACTED], come da dichiarazione di successione trascritta a Mantova il 01/02/1969 RP n. 582, e successiva riunione di usufrutto in morto [REDACTED] [REDACTED].

Successivamente, sempre col medesimo atto a firma Notaio [REDACTED] rep. n. 128928 del 19/07/2002, trascritto a Mantova il 30/07/2002 RG n. 9999 RP n. 6158, l'immobile si trasferisce a [REDACTED].

Con atto di compravendita a ministero notaio [REDACTED] rep. n. 146657 del 16/09/2004, trascritto a Mantova il 23/09/2004 RG n. 13867 Rp n. 8290, la proprietà dell'unità si trasferisce [REDACTED] [REDACTED] alla [REDACTED] [REDACTED].

Infine con atto di modifica dei patti sociali di società in accomandita semplice a ministero notaio Francesco Besana rep. n. 149898 del 31/12/2004, trascritto a Mantova il 20/01/2005 RG n. 876 Rp n. 611, si modifica la ragione sociale, della proprietà dell'unità, passando da [REDACTED] [REDACTED] a [REDACTED] [REDACTED].

FORMALITÀ

Dalle visure ipotecarie effettuate dal sottoscritto (doc. 4) presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 21/04/2021, sono risultate le seguenti formalità:

ISCRIZIONI

- Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1071 R.G. n. 8938 del 06/09/2013, derivante da decreto ingiuntivo, per la somma di € 80.0000,00 di cui di capitale € 47.410,86, a favore [REDACTED], contro [REDACTED], per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima, oltre ad altre. Nella sezione "D" della nota si legge "...si precisa che, dopo la notifica del decreto ingiuntivo, il debitore ha pagato un acconto di € 20.000,00, quindi la somma capitale indicata nella nota risulta inferiore a quella portata nel decreto ingiuntivo..."

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 418 del 19/03/2014, per restrizioni di beni.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1569 del 07/11/2014, per restrizioni di beni;

- Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 851 R.G. n. 5746 del 23/06/2015, derivante da decreto ingiuntivo, per la somma di € 110.0000,00 di cui di capitale € 82.399,44, a favore [REDACTED], contro [REDACTED], per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima, oltre ad altre.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 552 del 06/03/2017, per restrizioni di beni;

- Ipoteca conc. amministrativa/riscossione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1605 R.G. n. 11285 del 20/08/2018, per la somma di € 201.365,18 di cui di capitale € 100.682,59, a favore [REDACTED], contro [REDACTED], per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima, oltre ad altre;

TRASCRIZIONI

- Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 3438 R.G. n. 4746 del 21/04/2021, a favore [REDACTED], contro [REDACTED], per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima, oltre ad altre.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

A seguito dell'accesso agli atti effettuato, il Comune di Viadana ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie di cui si riportano gli elementi più significativi:

- Concessione Edilizia n. 02/0308 del 15/11/2002, per ristrutturazione fabbricato di civile abitazione per ricavo di n. 2 monolocali;
- Concessione Edilizia n. 02/0309 del 28/11/2002, per demolizione rustico e costruzione locali di servizio a fabbricato di civile abitazione esistente;
- Denuncia Inizio Attività del 19/11/2004 prot. n. 45836 RE n. 04/384, per modifiche interne e di prospetto, e cambio di destinazione d'uso di locali di servizio al fine di ricavarne n. 2 bilocali;
- Richiesta permesso di abitabilità presentata il 31/03/2006 prot. n. 12580.

CONFINI

L'unità confina a nord con area di passo carraio comune (mapp. 687 sub. 3), a est con altra unità (mapp. 687 sub. 2), a sud con area cortiva di altra unità (mapp. 686), e a ovest con area di passo carraio comune (mapp. 687 sub. 3).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	13,00 mq	13,00 mq	1,00	13,00 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				13,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				13,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici sono quelle riportate nella banca dati catastale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	89	687	1		C6	1	mq. 13	totale 13 mq	14,1 €	terra		

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

PRECISAZIONI

Nella trascrizione dell'atto di compravendita rep. n. 122511 del 27/08/2001 a firma Notaio [REDACTED] [REDACTED] (atto con cui la società ha acquistato terreni ed edifici, su cui poi ha edificato le varie unità immobiliari di cui fa parte l'unità in parola), si legge che le unità compravendute vuotano alla Via Milano e alla Via Interna tramite stradello di proprietà di terzi.

STATO CONSERVATIVO

L'unità si presenta in sufficienti condizioni.

PARTI COMUNI

L'unità dispone di parti comuni quali l'area di passo carraio (mapp. 687 sub. 3).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nella trascrizione dell'atto di compravendita rep. n. 122511 del 27/08/2001 a firma Notaio [REDACTED] [REDACTED] si legge che le unità compravendute vuotano alla Via Milano e alla Via Interna tramite stradello di proprietà di terzi, con servitù apparente di passaggio.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare è attualmente tenuta in ghiaia e non asfaltata, sul fronte nord di edificio a "villette a schiera" di Via Interna, 35.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/08/2001 al 16/06/2002	[REDACTED]	Compravendita			
	[REDACTED]	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	[REDACTED]	[REDACTED]	27/08/2001	122511	
	[REDACTED]	Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Mantova	18/09/2001	11331	7394
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/06/2002 al 23/11/2003		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			17/06/2002	128254	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Mantova	02/07/2002	8458	5339
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/11/2003 al 24/11/2003		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			24/11/2003	139009	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Mantova	27/11/2003	17088	10510
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/11/2003 al 25/11/2003		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			25/11/2003	139075	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Mantova	27/11/2003	17090	10511
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 25/11/2003 al 04/12/2003	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]	25/11/2003	139077	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Mantova	27/11/2003	17092	10512
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/12/2003 al 30/12/2004	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]	05/12/2003	139197	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Mantova	11/12/2003	17745	10899
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/12/2004	[REDACTED]	Mutamento di denominazione o ragione sociale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]	31/12/2004	149898	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Mantova	20/01/2005	876	611
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ

Dalle visure ipotecarie effettuate dal sottoscritto (doc. 4) presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 21/04/2021, sono risultate le seguenti formalità:

ISCRIZIONI

- Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1071 R.G. n. 8938 del 06/09/2013, derivante da decreto ingiuntivo, per la somma di € 80.0000,00 di cui di capitale € 47.410,86, a favore [REDACTED], contro [REDACTED], per la quota di 2/10 di piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima, oltre ad altre. Nella sezione "D" della nota si legge "...si precisa che, dopo la notifica del decreto ingiuntivo, il debitore ha pagato un acconto di € 20.000,00, quindi la somma capitale indicata nella nota risulta inferiore a quella portata nel decreto ingiuntivo..."

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 418 del 19/03/2014, per restrizioni di beni.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1569 del 07/11/2014, per restrizioni di beni;

- Ipoteca conc. amministrativa/riscossione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1605 R.G. n. 11285 del 20/08/2018, per la somma di € 201.365,18 di cui di capitale € 100.682,59, a favore [REDACTED], contro [REDACTED], per la quota di 2/10 di piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima, oltre ad altre.

TRASCRIZIONI

- Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 3438 R.G. n. 4746 del 21/04/2021, a favore [REDACTED], contro [REDACTED], per la quota di 2/10 di piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima, oltre ad altre.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

A seguito dell'accesso agli atti effettuato, il Comune di Viadana ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie di cui si riportano gli elementi più significativi:

- Concessione Edilizia n. 02/0129 del 24/07/2002, per costruzione di 4 case a schiera, demolizione e ricostruzione palazzina con n. 13 mini appartamenti;
- Concessione Edilizia n. 02/0129V1 del 10/04/2003, per variante alla concessione n. 02/0129;
- Denuncia Inizio Attività n. 02/0129V2 del 05/06/2003 prot. n. 20764, per variante n. 2 alla CE n. 02/0129;
- Richiesta abitabilità parziale 02/0129A presentata il 13/08/2003 prot. n. 30016;
- Richiesta abitabilità parziale 02/0129B presentata il 14/09/2004 prot. n. 35566.

Unità ricavata all'interno dello stradello d'accesso comune (fg. 89 mapp. 603 sub. 3) a tutte le unità.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	89	687	2		C6	1	mq. 13	totale 13 mq	14,1 €	terra		

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

PRECISAZIONI

Nella trascrizione dell'atto di compravendita rep. n. 122511 del 27/08/2001 a firma Notaio [REDACTED] [REDACTED] (atto con cui la società ha acquistato terreni ed edifici, su cui poi ha edificato le varie unità immobiliari di cui fa parte l'unità in parola), si legge che le unità compravendute vuotano alla Via Milano e alla Via Interna tramite stradello di proprietà di terzi.

STATO CONSERVATIVO

L'unità si presenta in sufficienti condizioni.

PARTI COMUNI

L'unità dispone di parti comuni quali l'area di passo carraio (mapp. 687 sub. 3).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nella trascrizione dell'atto di compravendita rep. n. 122511 del 27/08/2001 a firma Notaio [REDACTED] [REDACTED] si legge che le unità compravendute vuotano alla Via Milano e alla Via Interna tramite stradello di proprietà di terzi, con servitù apparente di passaggio.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare è attualmente tenuta in ghiaia e non asfaltata, sul fronte nord di edificio a "villette a schiera" di Via Interna, 35.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/08/2001 al 16/06/2002	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]	27/08/2001	122511	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Mantova	18/09/2001	11331	7394
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/06/2002 al 23/11/2003	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]	17/06/2002	128254	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Mantova	02/07/2002	8458	5339
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/11/2003 al 24/11/2003	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]	24/11/2003	139009	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria di Mantova	27/11/2003	17088	10510		

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/11/2003 al 25/11/2003		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			25/11/2003	139075	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Mantova	27/11/2003	17090	10511
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/11/2003 al 04/12/2003		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			25/11/2003	139077	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Mantova	27/11/2003	17092	10512
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/12/2003 al 30/12/2004		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			05/12/2003	139197	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Mantova	11/12/2003	17745	10899
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/12/2004		Mutamento di denominazione o ragione sociale			

	[REDACTED]	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]	31/12/2004	149898	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Mantova	20/01/2005	876	611
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ

Dalle visure ipotecarie effettuate dal sottoscritto (doc. 4) presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 21/04/2021, sono risultate le seguenti formalità:

ISCRIZIONI

- Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1071 R.G. n. 8938 del 06/09/2013, derivante da decreto ingiuntivo, per la somma di € 80.0000,00 di cui di capitale € 47.410,86, a favore [REDACTED], contro [REDACTED], per la quota di 2/10 di piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima, oltre ad altre. Nella sezione "D" della nota si legge "...si precisa che, dopo la notifica del decreto ingiuntivo, il debitore ha pagato un acconto di € 20.000,00, quindi la somma capitale indicata nella nota risulta inferiore a quella portata nel decreto ingiuntivo..."

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 418 del 19/03/2014, per restrizioni di beni.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1569 del 07/11/2014, per restrizioni di beni;

- Ipoteca conc. amministrativa/riscossione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1605 R.G. n. 11285 del 20/08/2018, per la somma di € 201.365,18 di cui di capitale € 100.682,59, a favore [REDACTED], contro [REDACTED], per la quota di 2/10 di piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima, oltre ad altre.

TRASCRIZIONI

- Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 3438 R.G. n. 4746 del 21/04/2021, a favore [REDACTED]

[REDACTED], contro [REDACTED], per la quota di 2/10 di piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima, oltre ad altre.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

A seguito dell'accesso agli atti effettuato, il Comune di Viadana ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie di cui si riportano gli elementi più significativi:

- Concessione Edilizia n. 02/0129 del 24/07/2002, per costruzione di 4 case a schiera, demolizione e ricostruzione palazzina con n. 13 mini appartamenti;
- Concessione Edilizia n. 02/0129V1 del 10/04/2003, per variante alla concessione n. 02/0129;
- Denuncia Inizio Attività n. 02/0129V2 del 05/06/2003 prot. n. 20764, per variante n. 2 alla CE n. 02/0129;
- Richiesta abitabilità parziale 02/0129A presentata il 13/08/2003 prot. n. 30016;
- Richiesta abitabilità parziale 02/0129B presentata il 14/09/2004 prot. n. 35566.

Unità ricavata all'interno dello stradello d'accesso comune (fg. 89 mapp. 603 sub. 3) a tutte le unità.

LOTTO 21

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 40** - Villetta ubicata a Viadana (MN) - Via Argine Oglio, 14
- **Bene N° 41** - Area urbana ubicata a Viadana (MN) - Via Argine Oglio

TITOLARITÀ

BENE N° 40 - VILLETTA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA ARGINE OGLIO, 14

L'immobile in oggetto appartiene a:

██████████ (Proprietà 1/1)
██████████

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

- ██████████ (Proprietà 1/1)

Al momento dell'acquisto ██████████ era celibe.

BENE N° 41 - AREA URBANA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA ARGINE OGLIO

L'immobile in oggetto appartiene a:

██████████ (Proprietà 1/1)
██████████

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Al momento dell'acquisto [REDACTED] era celibe.

CONFINI

BENE N° 40 - VILLETTA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA ARGINE OGLIO, 14

L'unità confina a sud con altre unità immobiliari (mapp. 63 e 64), a ovest con altra unità (mapp. 47 altri sub.), a nord con altra unità (mapp. 46) e con stradello vodagionale (mapp. 67), e ad est con altra unità mapp. 48.

BENE N° 41 - AREA URBANA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA ARGINE OGLIO

L'unità confina a nord con altre unità (mapp. 37 e 60, ad est con altra unità (mapp. 205) a sud con stradello vodagionale (mapp. 67), e a ovest con al unità (mapp. 212).

CONSISTENZA

BENE N° 40 - VILLETTA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA ARGINE OGLIO, 14

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	182,00 mq	182,00 mq	1,00	182,00 mq	0,00 m	terra, primo e secondo
Portici	45,40 mq	45,40 mq	0,33	14,98 mq	0,00 m	terra
Cantina e legnaia	73,50 mq	73,50 mq	0,50	36,75 mq	0,00 m	terra
Ex granaio	73,50 mq	73,50 mq	0,33	24,26 mq	0,00 m	primo
Totale superficie convenzionale:				257,99 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				257,99 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'unità si presenta in pessime condizioni, anche dal punto di vista statico, pertanto il sottoscritto non ha potuto effettuare il rilievo del fabbricato. Le superfici soprascritte sono desunte dalla planimetria catastale non quotata ed in scala 1/200.

BENE N° 41 - AREA URBANA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA ARGINE OGLIO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Area urbana	140,00 mq	140,00 mq	1,00	140,00 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				140,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				140,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici sono quelle riportate nella banca dati catastale.

DATI CATASTALI**BENE N° 40 - VILLETTA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA ARGINE OGLIO, 14**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	47	303		A3	1	8 vani	totale mq. 195, totale escluse aree scoperte 191 mq	231,37 €	terra, primo e secondo	

Corrispondenza catastale

A causa delle pessime condizioni dell'edificio, anche statiche, non è stato possibile procedere al sopralluogo dell'unità.

BENE N° 41 - AREA URBANA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA ARGINE OGLIO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato

	2	246			F1		mq. 140				
--	---	-----	--	--	----	--	---------	--	--	--	--

Corrispondenza catastale

Confrontando l'estratto di mappa (doc. 74) con lo stato dei luoghi si riscontravano delle difformità quali la presenza di mappa del piccolo fabbricato in lato sud a confine con le p.lle 212 e 67. Pertanto il sottoscritto ha dovuto presentare un tipo mappale (doc. 75) per far eliminare dalla mappa medesima il piccolo fabbricato (doc. 76), e successivamente è stata costituita unità di fabbricato urbano con metodo DOCFA (doc. 104) con il seguente identificativo aggiornato: fg. 2 mapp. 246 (doc. 77), e relativo elaborato planimetrico (doc. 78).

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 40 - VILLETTA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA ARGINE OGLIO, 14

L'unità immobiliare, abbandonata da molti anni, si presenta in pessime condizioni, anche statiche.

BENE N° 41 - AREA URBANA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA ARGINE OGLIO

L'unità immobiliare attualmente è a verde.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 40 - VILLETTA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA ARGINE OGLIO, 14

Ripercorrendo le ispezioni ipotecarie si legge "...patti e servitù: la casa (BENE 40) ed il terreno ortivo (BENE 41) vuotano alla Via pubblica Argine Oglio passando per il mapp. 67 (stradello vodagionale). L'immobile concede alle ragioni del mapp. 47 sub. 302 di attingere l'acqua dal proprio pozzo, l'immobile concede alle ragioni del mapp. 47 sub. 302 di scaricare le acque nere nelle proprie ragioni che poi provvederà a convogliare a proprie cure e spese nell'apposito contenitore a fogna. Soffre servitù di transito come in passato a favore adiacenti diverse ragioni."

BENE N° 41 - AREA URBANA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA ARGINE OGLIO

Ripercorrendo le ispezioni ipotecarie si legge "...patti e servitù: la casa (BENE 40) ed il terreno ortivo (BENE 41) vuotano alla Via pubblica Argine Oglio passando per il mapp. 67 (stradello vodagionale) ...".

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 40 - VILLETTA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA ARGINE OGLIO, 14

Si tratta di una porzione di ex casa rurale suddivisa in più unità immobiliari.
L'unità è disposta su 3 piani fuori terra.

L'edificio si trova in pessime condizioni, anche statiche, e non si è potuto svolgere il sopralluogo all'interno.

In base alla planimetria catastale agli atti a firma dell'Arch. Flisi, la costruzione è costituita al piano terra da una cucina, una sala (anche se l'altezza del locale è di m. 2,30), un vano scale, 2 disimpegni, una lavanderia, un bagno, una cantina 2 locali destinati a legnaia, un portico e l'area cortiva pertinenziale, al primo piano 2 stanze da letto, un disimpegno e l'ex granaio, mentre al secondo piano troviamo un locale soffitta.

Ripercorrendo l'atto di compravendita rep. 171036 del 20/12/2007 a firma Notaio Besana, si legge che l'immobile è privo di impianto termico e di qualsiasi altro impianto tecnologico.

L'edificio dovrà essere sottoposto ad un intervento di ristrutturazione pesante per poter essere abitabile.

BENE N° 41 - AREA URBANA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA ARGINE OGLIO

Si tratta di un'area tenuta a verde della superficie di mq. 140.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 40 - VILLETTA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA ARGINE OGLIO, 14

L'immobile risulta libero

BENE N° 41 - AREA URBANA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA ARGINE OGLIO

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 40 - VILLETTA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA ARGINE OGLIO, 14

Ripercorrendo le ispezioni ipotecarie effettuate dal sottoscritto (doc. 5), al ventennio i titolari dell'unità erano [REDACTED]

Dal 08/11/2003, per ricongiungimento di usufrutto l'unità diviene in piena proprietà per la quota di 1/1 [REDACTED].

Con atto di acquisto a ministro Notaio [REDACTED] del 14/12/2006 rep. n. 77281, trascritto a Mantova il 29/12/2006 RG n. 22163 RP n. 12136, l'unità si trasferisce [REDACTED], per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Con atto di acquisto a ministro Notaio [REDACTED] del 20/12/2007 rep. n. 171036, trascritto a Mantova il 10/01/2008 RG n. 387 RP n. 226, l'unità si trasferisce [REDACTED], per la quota di 1/1 di piena proprietà.

BENE N° 41 - AREA URBANA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA ARGINE OGLIO

Ripercorrendo le ispezioni ipotecarie effettuate dal sottoscritto (doc. 5), al ventennio il titolare dell'unità era [REDACTED].

Con atto di acquisto a ministro Notaio [REDACTED] del 14/12/2006 rep. n. 77281, trascritto a Mantova il 29/12/2006 RG n. 22163 RP n. 12136, l'unità si trasferisce [REDACTED], per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Con atto di acquisto a ministro Notaio [REDACTED] del 20/12/2007 rep. n. 171036, trascritto a Mantova il 10/01/2008 RG n. 387 RP n. 226, l'unità si trasferisce [REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà.

FORMALITÀ

BENE N° 40 - VILLETTA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA ARGINE OGLIO, 14

Dalle visure ipotecarie effettuate dal sottoscritto (doc. 5) presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 21/04/2021, sono risultate le seguenti formalità:

ISCRIZIONI

- Ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 100 R.G. n. 388 del 10/01/2008, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, per la somma di € 72.000,00 di cui di capitale € 40.000,00, della durata di anni 10, a favore [REDACTED], contro [REDACTED], per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima, oltre ad altre;

- Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1071 R.G. n. 8938 del 06/09/2013, derivante da decreto ingiuntivo, per la somma di € 80.000,00 di cui di capitale € 47.410,86, a favore [REDACTED], contro [REDACTED], per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima, oltre ad altre. Nella sezione "D" della nota si legge "...si precisa che, dopo la notifica del decreto ingiuntivo, il debitore ha pagato un acconto di € 20.000,00, quindi la somma capitale indicata nella nota risulta inferiore a quella portata nel decreto ingiuntivo...".

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 418 del 19/03/2014, per restrizioni di beni.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1569 del 07/11/2014, per restrizioni di beni;

- Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 851 R.G. n. 5746 del 23/06/2015, derivante da decreto ingiuntivo, per la somma di € 110.000,00 di cui di capitale € 82.399,44, a favore [REDACTED], contro [REDACTED], per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima, oltre ad altre.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 552 del 06/03/2017, per restrizioni di beni;

- Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 852 R.G. n. 5747 del 23/06/2015, derivante da decreto ingiuntivo, per la somma di capitale € 39.422,70, a favore [REDACTED], contro [REDACTED], per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima, oltre ad altre.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 83 del 24/01/2020, per restrizioni di beni;

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 87 del 24/01/2020, per restrizioni di beni;

- Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 266 R.G. n. 1905 del 20/02/2017, derivante da decreto ingiuntivo, per la somma di € 140.000,00 di cui di capitale € 109.114,80, a favore [REDACTED], contro [REDACTED], per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima, oltre ad altre.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 84 del 24/01/2020, per restrizioni di beni;

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 88 del 24/01/2020, per restrizioni di beni;

- Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 319 R.G. n. 2534 del 28/02/2019, derivante da decreto ingiuntivo, per la somma di € 35.000,00 di cui di capitale € 25.000,00, a favore [REDACTED], contro [REDACTED], per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima, oltre ad altre;

- Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1587 R.G. n. 10621 del 19/08/2019, derivante da decreto ingiuntivo, per la somma di € 45.000,00 di cui di capitale € 34.895,51, a favore [REDACTED], contro [REDACTED], per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima, oltre ad altre.

TRASCRIZIONI

- Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 3438 R.G. n. 4746 del 21/04/2021, a favore [REDACTED], contro [REDACTED], per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima, oltre ad altre.

BENE N° 41 - AREA URBANA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA ARGINE OGLIO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 21/04/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONI

- Ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 100 R.G. n. 388 del 10/01/2008, derivante da concessione

a garanzia di mutuo fondiario, per la somma di € 72.000,00 di cui di capitale € 40.000,00, della durata di anni 10, a favore [REDACTED], contro [REDACTED], per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima, oltre ad altre;

- Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1071 R.G. n. 8938 del 06/09/2013, derivante da decreto ingiuntivo, per la somma di € 80.0000,00 di cui di capitale € 47.410,86, a favore [REDACTED], contro [REDACTED], per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima, oltre ad altre. Nella sezione "D" della nota si legge "...si precisa che, dopo la notifica del decreto ingiuntivo, il debitore ha pagato un acconto di € 20.000,00, quindi la somma capitale indicata nella nota risulta inferiore a quella portata nel decreto ingiuntivo..."

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 418 del 19/03/2014, per restrizioni di beni.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1569 del 07/11/2014, per restrizioni di beni;

- Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 851 R.G. n. 5746 del 23/06/2015, derivante da decreto ingiuntivo, per la somma di € 110.000,00 di cui di capitale € 82.399,44, a favore [REDACTED], contro [REDACTED], per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima, oltre ad altre.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 552 del 06/03/2017, per restrizioni di beni;

- Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 852 R.G. n. 5747 del 23/06/2015, derivante da decreto ingiuntivo, per la somma di capitale € 39.422,70, a favore [REDACTED], contro [REDACTED], per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima, oltre ad altre.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 83 del 24/01/2020, per restrizioni di beni;

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 87 del 24/01/2020, per restrizioni di beni;

- Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 266 R.G. n. 1905 del 20/02/2017, derivante da decreto ingiuntivo, per la somma di € 140.000,00 di cui di capitale € 109.114,80, a favore [REDACTED], contro [REDACTED], per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima, oltre ad altre.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 84 del 24/01/2020, per restrizioni di beni;

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 88 del 24/01/2020, per restrizioni di beni;

- Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 319 R.G. n. 2534 del 28/02/2019, derivante da decreto ingiuntivo, per la somma di € 35.000,00 di cui di capitale € 25.000,00, a favore [REDACTED], contro [REDACTED], per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima, oltre ad altre;

- Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1587 R.G. n. 10621 del 19/08/2019, derivante da decreto ingiuntivo, per la somma di € 45.000,00 di cui di capitale € 34.895,51, a favore [REDACTED], contro [REDACTED], per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima, oltre ad altre.

TRASCRIZIONI

- Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 3438 R.G. n. 4746 del 21/04/2021, a favore [REDACTED], contro [REDACTED], per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima, oltre ad altre.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 41 - AREA URBANA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA ARGINE OGLIO

Il Certificato di Destinazione Urbanistica n. 20/CDU28594 (doc. 32) attesta quanto segue (ex unità immobiliare fg. 2 p.lla 39):

- Piano delle Regole

AMBITO CON CONSISTENTI LIMITAZIONI

Ambiti con consistenti limitazioni - classificazione geologica - Intersezione completa per circa mq. 138,21

* NTA (art. 4.5.5)

CORRIDOIO ECOLOGICO DI PRIMO LIVELLO

Corridoi di primo livello della rete ecologica provinciale - Intersezione completa per circa mq. 138,21

* NTA (art. 4.2.1)

EMERGENZE IDRICHE

Emergenze idriche - Intersezione completa per circa mq. 138,21

PARCO OGLIO SUD

Ambiti del Parco Oglio Sud - Intersezione completa per circa mq. 138,21

* NTA (art. 4.2.4)

RISPETTO CORSI D'ACQUA D.LGS 42/2004

Fasce di rispetto dei corsi d'acqua sottoposti a tutela D.Lgs 42/04 - Intersezione completa per circa mq. 138,21

* NTA (art. 4.2.9)

TESSUTO URBANO CONSOLIDATO (TUC)

Perimetro di tessuto urbano consolidato (TUC) - Intersezione completa per circa mq. 138,21

ZONA DI PROTEZIONE SPECIALE (ZPS)

Zona di protezione speciale (ZPS) - Intersezione completa per circa mq. 138,21

* NTA (art. 4.2.5)

ZONA PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE

Zona prevalentemente residenziale - Intersezione completa per circa mq. 138,21

* NTA (art. 4.1.6)

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 40 - VILLETTA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA ARGINE OGLIO, 14

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

A seguito dell'accesso agli atti effettuato, il Comune di Viadana ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie di cui si riportano gli elementi più significativi:

- Permesso di costruire n. 08/275 del 05/03/2009 per costruzione fabbricato di civile abitazione a n. 4 alloggi.
- Richiesta da parte del proprietario, [REDACTED], di annullare il PDC suddetto, presentata in data 16/03/2012.

Il Comune di Viadana non ha reperito altre pratiche, oltre al PDC summenzionato e poi archiviato, pertanto eventuali difformità si dovranno raffrontare tra il primo accatastamento e lo stato attuale dei luoghi. Si ricorda che le planimetrie catastali sono in scala 1/200 e non quotate.

Come già scritto non si è potuto effettuare il rilievo dell'unità a causa del pessimo stato di conservazione e soprattutto statico, pertanto il sottoscritto non è in grado di valutare eventuali opere difformi dal primo accatastamento.

In relazione alle verifiche di eventuali sanatorie, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, - in ordine alle limitazioni d'indagine esposte - lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte - per la natura ed i limiti insiti nel mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti. Manifestazione che gli uffici competenti, in ordine alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito delle istruttorie conseguenti alle presentazioni di pratiche complete di elaborati scritto-grafici di dettaglio.

Pertanto sarà compito dei futuri acquirenti, quello di espletare le eventuali pratiche di sanatoria dell'edificio e/o rimessa in pristino degli elementi eventualmente non sanabili, sostenendo gli oneri, le spese tutte e gli aggravii ed esborsi di qualsiasi finalità e natura e provvedendo ai relativi adempimenti di legge.

Concludendo il sottoscritto allo stato attuale ribadisce di non essere in grado di ipotizzare i possibili esiti delle eventuali sanatorie e/o rimesse in pristino ed i relativi costi di qualsiasi genere e natura come già evidenziato.

LOTTO 22

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 42** - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - Via Indipendenza, 19
- **Bene N° 43** - Cantina ubicata a Viadana (MN) - Via Indipendenza, 19

TITOLARITÀ

BENE N° 42 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA INDIPENDENZA, 19

L'immobile in oggetto appartiene a:

[REDACTED] (Proprietà 1/1)
[REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 43 - CANTINA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA INDIPENDENZA, 19

L'immobile in oggetto appartiene a:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 42 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA INDIPENDENZA, 19

L'appartamento confina ad ovest con vano scale comune e con altre unità (mapp. 153 altri sub.), a nord con altra unità (mapp. 153 altri sub.), e a sud con altra unità (mapp. 153 altri sub.).

BENE N° 43 - CANTINA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA INDIPENDENZA, 19

La cantina confina ad est con vano scale comune e con altra unità (mapp. 153 sub. 28), a sud con altra unità (mapp. 153 altro sub.), ad ovest con cortile comune, e a nord con altra unità (mapp. 153 altro sub.).

CONSISTENZA

BENE N° 42 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA INDIPENDENZA, 19

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	67,48 mq	78,27 mq	1,00	78,27 mq	0,00 m	terzo
Terrazze	9,33 mq	10,64 mq	0,25	2,66 mq	0,00 m	terzo

Totale superficie convenzionale:	80,93 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	80,93 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 43 - CANTINA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA INDIPENDENZA, 19

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	2,50 mq	3,29 mq	0,20	0,66 mq	0,00 m	interrato
Totale superficie convenzionale:				0,66 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				0,66 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

BENE N° 42 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA INDIPENDENZA, 19

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	84	153	303		A2	2	5,5 vani	totale mq. 82, totale escluse aree scoperte 79 mq	326,66 €	terzo		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Confrontando la planimetria catastale agli atti al momento del sopralluogo (doc. 79), con lo stato dei luoghi, si riscontravano alcune difformità, quali la modifica della posizione di alcune pareti, la realizzazione di una spalla in muratura nella cucina, l'apertura di un varco nella parete divisoria tra la cucina ed il soggiorno e la tamponatura della porta nella parete tra la cucina e l'ingresso, e la modifica della posizione di alcune porte. Nella planimetria catastale era disegnata anche la cantina

pertinenziale.

Si è reso pertanto necessario, mediante denuncia di variazione eseguita con metodo DOCFA (doc. 80), il riaccatastamento dell'unità, con il seguente identificativo aggiornato: fg. 84 mapp. 153 sub. 303 (doc. 77), relativa planimetria catastale (doc. 81), comprensivo di elaborato planimetrico ed elenco dei subalterni (doc. 82).

Si ricorda che a seguito della nuova denuncia di variazione soprascritta, la cantina ha un suo censimento catastale in quanto è stata divisa dall'abitazione.

BENE N° 43 - CANTINA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA INDIPENDENZA, 19

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	84	153	304		C2	1	mq. 3	3 mq	3,87 €	interrato	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito della nuova denuncia di variazione per riaccatastare l'abitazione (BENE 42), si è dovuto accatastare anche la cantina con un suo censimento catastale (doc. 80), con il seguente identificativo aggiornato: fg. 84 mapp. 153 sub. 304 (doc. 77), relativa planimetria catastale (doc. 83), comprensivo di elaborato planimetrico ed elenco dei subalterni (doc. 82).

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 42 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA INDIPENDENZA, 19

L'unità si presenta in sufficienti condizioni.

BENE N° 43 - CANTINA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA INDIPENDENZA, 19

L'unità si presenta in sufficienti condizioni.

PARTI COMUNI

BENE N° 42 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA INDIPENDENZA, 19

L'unità dispone di parti comuni, nell'atto di compravendita a firma Notaio [REDACTED] rep. n. 189647 del 23/08/2021, a favore [REDACTED], si legge che "... l'unità viene trasferita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con ogni ragione azione servitù attiva e passiva, con la proporzionale quota di comproprietà sugli enti comuni ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del C.C. pari a 20/1000 (venti millesimi)".

BENE N° 43 - CANTINA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA INDIPENDENZA, 19

L'unità dispone di parti comuni, nell'atto di compravendita a firma Notaio [REDACTED] rep. n. 189647 del 23/08/2021, a favore [REDACTED], si legge che "... l'unità viene trasferita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con ogni ragione azione servitù attiva e passiva, con la proporzionale quota di comproprietà sugli enti comuni ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del C.C. pari a 20/1000 (venti millesimi)".

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 42 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA INDIPENDENZA, 19

Si tratta di un compendio costituito da un appartamento posto al terzo piano dell'edificio condominiale denominato "Condominio Santa Barbara", sito in Via Indipendenza n. 19, della superficie lorda complessiva di circa mq. 90. L'alloggio ricomprende un soggiorno, una cucina, un ingresso, un disimpegno, un ripostiglio, un bagno, 2 stanze da letto, e 2 terrazze.

Per quanto concerne le finiture esse possono essere definite di sufficiente qualità: i pavimenti sono in ceramica, così come i rivestimenti della cucina e del bagno, le pareti intonacate e tinteggiate, serie completa di sanitari nel bagno, tutte le finestre hanno il serramento in legno, dotate di vetro camera e avvolgibili in pvc.

Gli impianti tecnologici sono quelli consueti, impianto elettrico, impianto del gas per usi domestici, impianto idraulico e di smaltimento delle acque reflue collegati alle reti comunali, e l'impianto di riscaldamento è a termosifoni in ghisa alimentati da caldaia murale in cucina.

BENE N° 43 - CANTINA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA INDIPENDENZA, 19

Si tratta di un compendio costituito da una cantina in unico locale posta al piano interrato dell'edificio condominiale denominato "Condominio Santa Barbara", sito in Via Indipendenza n. 19, della superficie lorda complessiva di circa mq. 3.

Il pavimento è in battuto di calcestruzzo, le pareti intonacate, la finestra ha il serramento in legno e la porta è in lamiera.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 42 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA INDIPENDENZA, 19

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 06/07/2016

- Scadenza contratto: 30/06/2024

Stato della causa in corso per il rilascio

Contratto di locazione 4+4 con scadenza il 30/06/2020 ma con rinnovo automatico salvo disdetta entro 3 mesi prima della scadenza stessa, pertanto il contratto suddetto si è rinnovato automaticamente per altri 4 anni con scadenza 30/06/2024.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 360,00

Il canone di locazione comprende sia l'abitazione (BENE 42) che la cantina (BENE 43).

BENE N° 43 - CANTINA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA INDIPENDENZA, 19

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 06/07/2016
- Scadenza contratto: 30/06/2024

Stato della causa in corso per il rilascio

Contratto di locazione 4+4 con scadenza il 30/06/2020 ma con rinnovo automatico salvo disdetta entro 3 mesi prima della scadenza stessa, pertanto il contratto suddetto si è rinnovato automaticamente per altri 4 anni con scadenza 30/06/2024.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 360,00

Il canone di locazione comprende sia l'abitazione (BENE 42) che la cantina (BENE 43).

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 42 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA INDIPENDENZA, 19

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/05/1999 al 03/02/2003	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]	12/05/1999	118707	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Mantova	17/05/1999		3798
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/02/2003 al 22/08/2012	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]	04/02/2003	131167	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Mantova	10/02/2003		1308
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/08/2012	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]	23/08/2012	189647	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Mantova	13/09/2012	9252	6591
Registrazione					
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

--	--	--	--	--	--

BENE N° 43 - CANTINA UBIcata A VIADANA (MN) - VIA INDIPENDENZA, 19

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/05/1999 al 03/02/2003	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]	12/05/1999	118707	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Mantova	17/05/1999		3798
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 04/02/2003 al 22/08/2012	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]	04/02/2003	131167	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Mantova	10/02/2003		1308
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 23/08/2012	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]	23/08/2012	189647	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Mantova	13/09/2012	9252	6591
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

FORMALITÀ

BENE N° 42 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA INDIPENDENZA, 19

Dalle visure ipotecarie effettuate dal sottoscritto (doc. 5) presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 21/04/2021, sono risultate le seguenti formalità:

ISCRIZIONI

- Ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1320 R.G. n. 9253 del 13/09/2012, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, per la somma di € 67.500,00 di cui di capitale € 45.000,00, della durata di anni 106, a favore [REDACTED], contro [REDACTED], per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima (ex unità immobiliare fg. 84 p.lla 153 sub 50);

- Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1071 R.G. n. 8938 del 06/09/2013, derivante da decreto ingiuntivo, per la somma di € 80.0000,00 di cui di capitale € 47.410,86, a favore [REDACTED], contro [REDACTED], per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima (ex u.i. fg. 84 mapp. 153 sub. 50), oltre ad altre. Nella sezione "D" della nota si legge "...si precisa che, dopo la notifica del decreto ingiuntivo, il debitore ha pagato un acconto di € 20.000,00, quindi la somma capitale indicata nella nota risulta inferiore a quella portata nel decreto ingiuntivo...".

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 418 del 19/03/2014, per restrizioni di beni.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1569 del 07/11/2014, per restrizioni di beni;

- Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 851 R.G. n. 5746 del 23/06/2015, derivante da decreto ingiuntivo, per la somma di € 110.0000,00 di cui di capitale € 82.399,44, a favore [REDACTED], contro [REDACTED], per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima (ex u.i. fg. 84 mapp. 153 sub. 50), oltre ad altre.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 552 del 06/03/2017, per restrizioni di beni;

- Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 852 R.G. n. 5747 del 23/06/2015, derivante da decreto ingiuntivo, per la somma di € 20.0000,00 di cui di capitale € 39.422,70, a favore [REDACTED], contro [REDACTED], per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima (ex u.i. fg. 84 mapp. 153 sub. 50), oltre ad altre.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 83 del 24/01/2020, per restrizioni di beni.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 87 del 24/01/2020, per restrizioni di beni;

- Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 266 R.G. n. 1905 del 20/02/2017, derivante da decreto ingiuntivo, per la somma di € 140.000,00 di cui di capitale € 109.114,80, a favore [REDACTED]

██████████, contro ██████████, per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima (ex u.i. fg. 84 mapp. 153 sub. 50), oltre ad altre.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 84 del 24/01/2020, per restrizioni di beni.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 88 del 24/01/2020, per restrizioni di beni;

- Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 319 R.G. n. 2534 del 28/02/2019, derivante da decreto ingiuntivo, per la somma di € 35.000,00 di cui di capitale € 25.000,00, a favore ██████████
██████████, contro ██████████, per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima (ex u.i. fg. 84 mapp. 153 sub. 50), oltre ad altre;

- Ipoteca conc. amministrativa/riscossione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1587 R.G. n. 10621 del 19/08/2019, per la somma di € 45.000,00 di cui di capitale € 34.895,51, a favore ██████████, contro ██████████, per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima (ex u.i. fg. 84 mapp. 153 sub. 50), oltre ad altre.

TRASCRIZIONI

- Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 3438 R.G. n. 4746 del 21/04/2021, a favore ██████████
██████████, contro ██████████, per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima (ex u.i. fg. 84 mapp. 153 sub. 50), oltre ad altre.

BENE N° 43 - CANTINA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA INDIPENDENZA, 19

Dalle visure ipotecarie effettuate dal sottoscritto (doc. 5) presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 21/04/2021, sono risultate le seguenti formalità:

ISCRIZIONI

- Ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1320 R.G. n. 9253 del 13/09/2012, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, per la somma di € 67.500,00 di cui di capitale € 45.000,00, della durata di anni 106, a favore ██████████, contro Za ██████████
██████████, per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima (ex unità immobiliare fg. 84 p.la 153 sub 50);

- Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1071 R.G. n. 8938 del 06/09/2013, derivante da decreto ingiuntivo, per la somma di € 80.0000,00 di cui di capitale € 47.410,86, a favore ██████████
██████████, contro ██████████, per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima (ex u.i. fg. 84 mapp. 153 sub. 50), oltre ad altre. Nella sezione "D" della nota si legge "...si precisa che, dopo la notifica del decreto ingiuntivo, il debitore ha pagato un acconto di € 20.000,00, quindi la somma capitale indicata nella nota risulta inferiore a quella portata nel decreto ingiuntivo...".

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 418 del 19/03/2014, per restrizioni di beni.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1569 del 07/11/2014, per restrizioni di beni;

- Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 851 R.G. n. 5746 del 23/06/2015, derivante da decreto ingiuntivo, per la somma di € 110.0000,00 di cui di capitale € 82.399,44, a favore [REDACTED], contro [REDACTED], per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima (ex u.i. fg. 84 mapp. 153 sub. 50), oltre ad altre.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 552 del 06/03/2017, per restrizioni di beni;

- Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 852 R.G. n. 5747 del 23/06/2015, derivante da decreto ingiuntivo, per la somma di € 20.0000,00 di cui di capitale € 39.422,70, a favore [REDACTED], contro [REDACTED], per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima (ex u.i. fg. 84 mapp. 153 sub. 50), oltre ad altre.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 83 del 24/01/2020, per restrizioni di beni.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 87 del 24/01/2020, per restrizioni di beni;

- Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 266 R.G. n. 1905 del 20/02/2017, derivante da decreto ingiuntivo, per la somma di € 140.000,00 di cui di capitale € 109.114,80, a favore [REDACTED], contro [REDACTED], per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima (ex u.i. fg. 84 mapp. 153 sub. 50), oltre ad altre.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 84 del 24/01/2020, per restrizioni di beni.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 88 del 24/01/2020, per restrizioni di beni;

- Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 319 R.G. n. 2534 del 28/02/2019, derivante da decreto ingiuntivo, per la somma di € 35.000,00 di cui di capitale € 25.000,00, a favore [REDACTED], contro [REDACTED], per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima (ex u.i. fg. 84 mapp. 153 sub. 50), oltre ad altre;

- Ipoteca conc. amministrativa/riscossione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1587 R.G. n. 10621 del 19/08/2019, per la somma di € 45.000,00 di cui di capitale € 34.895,51, a favore [REDACTED], contro [REDACTED], per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima (ex u.i. fg. 84 mapp. 153 sub. 50), oltre ad altre.

TRASCRIZIONI

- Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 3438 R.G. n. 4746 del 21/04/2021, a favore [REDACTED], contro [REDACTED], per la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima (ex u.i. fg. 84 mapp. 153 sub. 50), oltre ad altre.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 42 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA INDIPENDENZA, 19

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

A seguito dell'accesso agli atti effettuato, il Comune di Viadana ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie di cui si riportano gli elementi più significativi:

- Concessione per eseguire opere edilizie n. 81/073 del 01/04/1981, per costruzione di fabbricato ad uso civile abitazione n. 24 appartamenti, con negozi e uffici;
- Concessione per eseguire opere edilizie in variante del 19/05/1982 prot. n. 3239;
- Concessione per eseguire opere edilizie in variante del 07/12/1982 prot. n. 12290;
- Concessione per eseguire opere edilizie in variante del 06/05/1983 prot. n. 3980;
- Concessione per eseguire opere edilizie in variante del 24/12/1985 prot. n. 17594;
- Autorizzazione all'abitabilità parziale del 07/11/1985 inerente il piano scantinato, i negozi e gli uffici;
- Autorizzazione all'abitabilità parziale del 05/02/1986 inerente n. 24 appartamenti;
- Insistono sull'edificio condominiale altre pratiche edilizie e condoni, ma che non riguardano l'unità in parola;
- Esecuzione di opere di manutenzione ordinaria del 24/09/2009 prot. n. 36062, per intervento alla pavimentazione della terrazza dell'ultimo piano condominiale.

Dalla disamina delle pratiche edilizie si sono riscontrate delle difformità con lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo. In particolare la modifica della posizione di alcune tramezze, la realizzazione di uno "spallone" in cucina, l'apertura di un varco nella parete divisoria tra la cucina ed il soggiorno e la tamponatura della porta nella parte divisoria tra la cucina e l'ingresso, la modifica della posizione di alcune porte e la modifica delle dimensioni dei serramenti esterni. Inoltre ci sono altre modifiche, ma rientrano nella tolleranza costruttiva del 2% (art. 34 bis del DPR 380/01).

Per le opere da sanare si dovrà adempiere a quanto previsto dal DPR 380/01. Oltre a quanto scritto sopra si dovranno aggiungere le spese "tecniche" per l'intera pratica di sanatoria, per un costo complessivo preventivato non inferiore ad € 3.500,00 oltre IVA. Fatta salva la più precisa determinazione delle sanzioni da parte dell'Amministrazione Comunale di Viadana. In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, - in ordine alle limitazioni d'indagine esposte - lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte - per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

BENE N° 43 - CANTINA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA INDIPENDENZA, 19

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

A seguito dell'accesso agli atti effettuato, il Comune di Viadana ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie di cui si riportano gli elementi più significativi:

- Concessione per eseguire opere edilizie n. 81/073 del 01/04/1981, per costruzione di fabbricato ad uso civile abitazione n. 24 appartamenti, con negozi e uffici;
- Concessione per eseguire opere edilizie in variante del 19/05/1982 prot. n. 3239;
- Concessione per eseguire opere edilizie in variante del 07/12/1982 prot. n. 12290;
- Concessione per eseguire opere edilizie in variante del 06/05/1983 prot. n. 3980;
- Concessione per eseguire opere edilizie in variante del 24/12/1985 prot. n. 17594;
- Autorizzazione all'abitabilità parziale del 07/11/1985 inerente il piano scantinato, i negozi e gli uffici;
- Autorizzazione all'abitabilità parziale del 05/02/1986 inerente n. 24 appartamenti;
- Insistono sull'edificio condominiale altre pratiche edilizie e condoni, ma che non riguardano l'unità in parola;
- Esecuzione di opere di manutenzione ordinaria del 24/09/2009 prot. n. 36062, per intervento alla pavimentazione della terrazza dell'ultimo piano condominiale.

Dalla disamina delle pratiche edilizie non si sono riscontrate delle difformità con lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 42 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA INDIPENDENZA, 19

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 785,00

Gli importi soprascritti sono desunti dal bilancio consuntivo 01/01/2020 - 31/12/2020 e dal bilancio preventivo 01/01/2021 - 31/12/2021 redatto dall'Amministratore [REDACTED].

Nell'importo soprascritto sono ricomprese le spese sia dell'appartamento (BENE 42) sia della cantina (BENE 43).

N.B. Resteranno a carico dell'acquirente solo le somme della gestione in corso, al momento dell'acquisto, e di quella precedente, pertanto il totale delle spese potrà subire variazioni; tuttavia saranno a carico della Procedura le spese condominiali deliberate successivamente al 20/07/2020, data della sentenza di fallimento.

BENE N° 43 - CANTINA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA INDIPENDENZA, 19

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 785,00

Gli importi soprascritti sono desunti dal bilancio consuntivo 01/01/2020 - 31/12/2020 e dal bilancio preventivo 01/01/2021 - 31/12/2021 redatto dall'Amministratore [REDACTED].

Nell'importo soprascritto sono ricomprese le spese sia dell'appartamento (BENE 42) sia della cantina (BENE 43).

N.B. Resteranno a carico dell'acquirente solo le somme della gestione in corso, al momento dell'acquisto, e di quella precedente, pertanto il totale delle spese potrà subire variazioni; tuttavia saranno a carico della Procedura le spese condominiali deliberate successivamente al 20/07/2020, data della sentenza di fallimento.

LOTTO 23

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 44** - Villetta ubicata a Viadana (MN) - Via Pellico, 19
- **Bene N° 45** - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Pellico, 19

TITOLARITÀ

BENE N° 44 - VILLETTA UBIcata A VIADANA (MN) - VIA PELLICO, 19

L'immobile in oggetto appartiene a:

[REDACTED] (Nuda proprietà 1/3)
[REDACTED]

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

- [REDACTED] (Nuda proprietà 1/3)

Nell'atto di donazione firmato dal Notaio [REDACTED] rep. 162533 del 09/05/2006, si legge che [REDACTED] [REDACTED] dichiara di essere celibe.

BENE N° 45 - GARAGE UBIcato A VIADANA (MN) - VIA PELLICO, 19

L'immobile in oggetto appartiene a:

██████████ (Nuda proprietà 1/3)
██████████

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

- ██████████ (Nuda proprietà 1/3)

Nell'atto di donazione firmato dal Notaio ██████████ rep. 162533 del 09/05/2006, si legge che ██████████
██████████ dichiara di essere celibe.

CONFINI

BENE N° 44 - VILLETTA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA PELLICO, 19

L'unità confina ad sud con Via Pellico e con altra unità a medesima ditta intestata (autorimessa BENE 45, censita al fg. 37 mapp. 149 sub. 2), a ovest e nord con altra unità a diversa ditta intestata mapp. 138, e ad est con altra unità a diversa ditta intestata mapp. 152.

BENE N° 45 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA PELLICO, 19

L'unità confina ad sud con Via Pellico, a ovest e nord con altra unità a medesima ditta intestata (abitazione e area cortiva pertinenziale BENE 44), e ad est con altra unità a diversa ditta intestata mapp. 152.

CONSISTENZA

BENE N° 44 - VILLETTA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA PELLICO, 19

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	108,74 mq	148,16 mq	1,00	148,16 mq	0,00 m	terra e primo
Balcone scoperto	7,76 mq	7,76 mq	0,25	1,94 mq	0,00 m	primo
Cantina	6,55 mq	8,55 mq	0,20	1,71 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				151,81 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				151,81 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 45 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA PELLICO, 19

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
--------------	------------------	------------------	--------------	--------------------------	---------	-------

Autorimessa	25,78 mq	30,47 mq	1,00	30,47 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				30,47 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				30,47 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

BENE N° 44 - VILLETTA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA PELLICO, 19

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	37	149	1		A3	1	7,5 vani	totale mq. 157, totale escluse aree scoperte 149 mq	216,91 €	terra e primo		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Confrontando in primo luogo l'estratto di mappa (doc. 84), con lo stato dei luoghi, si riscontravano alcune difformità, quali il mancato inserimento in mappa della cantina, di parte dell'abitazione e di parte dell'autorimessa.

Inoltre la planimetria catastale agli atti al momento del sopralluogo (doc. 85), con lo stato dei luoghi, si evidenziano alcune difformità, quali l'aumento della superficie dell'attuale bagno al piano terra (ex ripostiglio), la diversa utilizzazione dei locali, la demolizione di alcune pareti, la creazione di un varco tra gli attuali locali pranzo e soggiorno (ex soggiorno, ex cucina), la realizzazione di una spalla in muratura nell'attuale bagno al piano terra (ex ripostiglio), e la modifica delle indicazioni delle altezze.

Pertanto il sottoscritto ha dovuto presentare un tipo mappale (doc. 86) per far inserire in mappa la cantina e le porzioni mancanti dell'abitazione e dell'autorimessa (doc. 87), e successivamente si è reso pertanto necessario, mediante denuncia di variazione eseguita con metodo DOCFA (doc. 88), il riaccatastamento dell'unità, con il seguente identificativo aggiornato: fg. 37 mapp. 149 sub. 1 (doc. 77), e relativa planimetria catastale (doc. 89).

BENE N° 45 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA PELLICO, 19

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	37	149	2		C6	3	mq. 26	30 mq	40,28 €	terra	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Confrontando in primo luogo l'estratto di mappa (doc. 84), con lo stato dei luoghi, si riscontravano alcune difformità, quali il mancato inserimento in mappa della cantina, di parte dell'abitazione e di parte dell'autorimessa.

Inoltre la planimetria catastale agli atti al momento del sopralluogo (doc. 90), con lo stato dei luoghi, si evidenziano alcune difformità, quali l'aumento di superficie, il mancato disegno di vari pilastri interni, l'errata indicazione delle altezze.

Pertanto il sottoscritto ha dovuto presentare un tipo mappale (doc. 86) per far inserire in mappa la cantina e le porzioni mancanti dell'abitazione e dell'autorimessa (doc. 87), e successivamente si è reso pertanto necessario, mediante denuncia di variazione eseguita con metodo DOCFA (doc. 88), il riaccatastamento dell'unità, con il seguente identificativo aggiornato: fg. 37 mapp. 149 sub. 2 (doc. 77), e relativa planimetria catastale (doc. 91).

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 44 - VILLETTA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA PELLICO, 19

L'unità si presenta in discrete condizioni.

BENE N° 45 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA PELLICO, 19

L'unità si presenta in sufficienti condizioni.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 44 - VILLETTA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA PELLICO, 19

Si tratta di un compendio costituito da una villetta a 2 piani fuori terra, sita in Via Pellico n. 19, della superficie lorda complessiva di circa mq. 165. L'alloggio ricomprende al piano terra un soggiorno, una cucina, un pranzo, un disimpegno, un bagno, un vano scale con sottoscala dalla quale si accede alla cantina, e l'area cortiva, mentre al primo piano si trovano 3 stanze da letto, un disimpegno, un bagno, ed un balcone.

Per quanto concerne le finiture esse possono essere definite di discreta qualità: i pavimenti al piano terra sono in graniglia, ad eccezione della cucina e del bagno che sono in ceramica, mentre al primo

piano sono tutti in ceramica, così come i rivestimenti della cucina e dei bagni, le pareti intonacate e tinteggiate, serie completa di sanitari nei bagni, tutte le finestre hanno il serramento in legno, dotate di vetro camera e scurettili in legno.

Gli impianti tecnologici sono quelli consueti, impianto elettrico, impianto del gas per usi domestici, impianto idraulico e di smaltimento delle acque reflue collegati alle reti comunali, e l'impianto di riscaldamento è a termosifoni in ghisa alimentati da caldaia murale. Inoltre la casa è dotata di climatizzatore.

BENE N° 45 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA PELLICO, 19

Si tratta di un'autorimessa pertinenziale dell'abitazione BENE 44, sita in Via Pellico n. 19, della superficie lorda complessiva di circa mq. 30.

L'unità è costituita da un locale unico con pavimento in battuto di calcestruzzo, pareti in laterizio esternamente intonacate e tinteggiate, mentre internamente sono al grezzo, così come il solaio di copertura (sempre internamente), la porta d'accesso dall'area di corte dell'abitazione (BENE 44) e le finestre sono in legno, mentre la basculante motorizzata è in lamiera verniciata. E' presente l'impianto elettrico.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 44 - VILLETTA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA PELLICO, 19

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

In relazione al contratto, che risulta intestato al [REDACTED] in qualità di usufruttuario, si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: la data di registrazione non è leggibile, si vede che è stato registrato a Guastalla al n. 9993
- Scadenza contratto: 31/07/2022

Stato della causa in corso per il rilascio

Contratto di locazione 4+4 con scadenza il 31/07/2018 ma con rinnovo automatico salvo disdetta entro 6 mesi prima della scadenza stessa, pertanto il contratto suddetto si è rinnovato automaticamente per altri 4 anni con scadenza 31/07/2022.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 422,00

Il canone di locazione comprende sia l'abitazione (BENE 44) che l'autorimessa (BENE 45).

BENE N° 45 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA PELLICO, 19

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

In relazione al contratto, che risulta intestato [REDACTED] in qualità di usufruttuario, si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: la data di registrazione non è leggibile, si vede che è stato registrato a Guastalla al n. 9993
- Scadenza contratto: 31/07/2022

Stato della causa in corso per il rilascio

Contratto di locazione 4+4 con scadenza il 31/07/2018 ma con rinnovo automatico salvo disdetta entro 6 mesi prima della scadenza stessa, pertanto il contratto suddetto si è rinnovato automaticamente per altri 4 anni con scadenza 31/07/2022.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 422,00

Il canone di locazione comprende sia l'abitazione (BENE 44) che l'autorimessa (BENE 45).

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 44 - VILLETTA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA PELLICO, 19

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/06/1993 al 08/05/2006	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED] [REDACTED]	24/06/1993	75782	
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Mantova	15/07/1993		3972
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/05/2006	[REDACTED]	Donazione di nuda proprietà con riserva di usufrutto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]	09/05/2006	162533	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Mantova	23/05/2006	8757	4878
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 45 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA PELLICO, 19

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/06/1993 al 08/05/2006	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]	24/06/1993	75782	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Mantova	15/07/1993		3972
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/05/2006	[REDACTED]	Donazione di nuda proprietà con riserva di usufrutto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]	09/05/2006	162533	
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Mantova	23/05/2006	8757	4878
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ

BENE N° 44 - VILLETTA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA PELLICO, 19

Dalle visure ipotecarie effettuate dal sottoscritto (doc. 5) presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 21/04/2021, sono risultate le seguenti formalità:

ISCRIZIONI

- Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1071 R.G. n. 8938 del 06/09/2013, derivante da decreto ingiuntivo, per la somma di € 80.0000,00 di cui di capitale € 47.410,86, a favore [REDACTED], contro [REDACTED], per la quota di 1/3 di nuda proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima, oltre ad altre. Nella sezione "D" della nota si legge "...si precisa che, dopo la notifica del decreto ingiuntivo, il debitore ha pagato un acconto di € 20.000,00, quindi la somma capitale indicata nella nota risulta inferiore a quella portata nel decreto ingiuntivo...".

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 418 del 19/03/2014, per restrizioni di beni.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1569 del 07/11/2014, per restrizioni di beni;

- Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 851 R.G. n. 5746 del 23/06/2015, derivante da decreto ingiuntivo, per la somma di € 110.0000,00 di cui di capitale € 82.399,44, a favore [REDACTED], contro [REDACTED], per la quota di 1/3 di nuda proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima, oltre ad altre.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 552 del 06/03/2017, per restrizioni di beni;

- Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 852 R.G. n. 5747 del 23/06/2015, derivante da decreto ingiuntivo, per la somma di € 20.0000,00 di cui di capitale € 39.422,70, a favore [REDACTED], contro [REDACTED], per la quota di 1/3 di nuda proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima, oltre ad altre.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 83 del 24/01/2020, per restrizioni di beni.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 87 del 24/01/2020, per restrizioni di beni;

- Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 266 R.G. n. 1905 del 20/02/2017, derivante da decreto ingiuntivo, per la somma di € 140.000,00 di cui di capitale € 109.114,80, a favore [REDACTED], contro [REDACTED], per la quota di 1/3 di nuda proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima, oltre ad altre.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 84 del 24/01/2020, per restrizioni di beni.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 88 del 24/01/2020, per restrizioni di beni;

- Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 319 R.G. n. 2534 del 28/02/2019, derivante da decreto ingiuntivo, per la somma di € 35.000,00 di cui di capitale € 25.000,00, a [REDACTED], contro [REDACTED], per la quota di 1/3 di nuda proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima, oltre ad altre;

- Ipoteca conc. amministrativa/riscossione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1587 R.G. n. 10621 del 19/08/2019, per la somma di € 45.000,00 di cui di capitale € 34.895,51, a favore [REDACTED], contro [REDACTED], per la quota di 1/3 di nuda proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima, oltre ad altre.

TRASCRIZIONI

- Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 3438 R.G. n. 4746 del 21/04/2021, a favore [REDACTED], contro [REDACTED], per la quota di 1/3 di nuda proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima, oltre ad altre.

BENE N° 45 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA PELLICO, 19

Dalle visure ipotecarie effettuate dal sottoscritto (doc. 5) presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 21/04/2021, sono risultate le seguenti formalità:

ISCRIZIONI

- Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1071 R.G. n. 8938 del 06/09/2013, derivante da decreto ingiuntivo, per la somma di € 80.000,00 di cui di capitale € 47.410,86, a favore [REDACTED], contro [REDACTED], per la quota di 1/3 di nuda proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima, oltre ad altre. Nella sezione "D" della nota si legge "...si precisa che, dopo la notifica del decreto ingiuntivo, il debitore ha pagato un acconto di € 20.000,00, quindi la somma capitale indicata nella nota risulta inferiore a quella portata nel decreto ingiuntivo...".

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 418 del 19/03/2014, per restrizioni di beni.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1569 del 07/11/2014, per restrizioni di beni;

- Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio

di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 851 R.G. n. 5746 del 23/06/2015, derivante da decreto ingiuntivo, per la somma di € 110.0000,00 di cui di capitale € 82.399,44, a favore [REDACTED], contro [REDACTED], per la quota di 1/3 di nuda proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima, oltre ad altre.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 552 del 06/03/2017, per restrizioni di beni;

- Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 852 R.G. n. 5747 del 23/06/2015, derivante da decreto ingiuntivo, per la somma di € 20.0000,00 di cui di capitale € 39.422,70, a favore [REDACTED], contro [REDACTED], per la quota di 1/3 di nuda proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima, oltre ad altre.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 83 del 24/01/2020, per restrizioni di beni.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 87 del 24/01/2020, per restrizioni di beni;

- Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 266 R.G. n. 1905 del 20/02/2017, derivante da decreto ingiuntivo, per la somma di € 140.000,00 di cui di capitale € 109.114,80, a favore [REDACTED], contro [REDACTED], per la quota di 1/3 di nuda proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima, oltre ad altre.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 84 del 24/01/2020, per restrizioni di beni.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 88 del 24/01/2020, per restrizioni di beni;

- Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 319 R.G. n. 2534 del 28/02/2019, derivante da decreto ingiuntivo, per la somma di € 35.000,00 di cui di capitale € 25.000,00, a favore [REDACTED], contro [REDACTED], per la quota di 1/3 di nuda proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima, oltre ad altre;

- Ipoteca conc. amministrativa/riscossione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1587 R.G. n. 10621 del 19/08/2019, per la somma di € 45.000,00 di cui di capitale € 34.895,51, a favore [REDACTED], contro [REDACTED], per la quota di 1/3 di nuda proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima, oltre ad altre.

TRASCRIZIONI

- Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 3438 R.G. n. 4746 del 21/04/2021, a favore [REDACTED], contro [REDACTED], per la quota di 1/3 di nuda proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima, oltre ad altre.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 44 - VILLETTA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA PELLICO, 19

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

A seguito dell'accesso agli atti effettuato, il Comune di Viadana ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie di cui si riportano gli elementi più significativi:

- Concessione per eseguire opere edilizie n. 395/89 del 29/08/1989, per rifacimento tetto e modifica prospetti abitazione;
- Licenza di abitabilità n. 89/395 del 05/05/1994, inerente le opere della Concessione soprascritta;
- Concessione per eseguire opere edilizie n. 64/90 del 08/03/1990, per ampliamento fabbricato civile abitazione;
- Annullamento della Concessione Edilizia n. 64/90 del 08/03/1990 da parte del Comune di Viadana in data 16/06/1990;
- Annullamento dell'annullamento da parte del Comune di Viadana in data 16/06/1990 della Concessione Edilizia n. 64/90 del 08/03/1990;
- Concessione Edilizia n. 90/064V1 del 20/04/1993 in variante alla C.E. n. 64/90;
- Licenza di abitabilità n. 90/064 del 05/05/1994.

Dalla disamina delle pratiche edilizie, gli elaborati grafici risultano sommariamente quotati e con palesi errori grafici, che si sono riportati nelle varie pratiche, pertanto si è reso difficoltoso trovare lo "stato di partenza" per fare il raffronto con il rilievo effettuato durante il sopralluogo.

Comunque di seguito le difformità riscontrate, in particolare l'aumento della superficie dell'ultimo ampliamento (piano terra) richiesto per realizzare un ripostiglio ed un'autorimessa, la modifica delle altezze sempre dell'ampliamento, ed il ripostiglio in realtà è stato trasformato in un bagno.

Anche 3 locali dell'abitazione sono stati trasformati, cioè l'assentita sala in realtà è una cucina, l'assentito salotto è una sala da pranzo e l'assentita cucina è il soggiorno.

Le pareti che formano l'ingresso dell'abitazione sono state demolite, è stato realizzato un varco tra l'assentita cucina e salotto, la realizzazione di "spalloni" negli attuali locali cucina, soggiorno, bagno del piano terra, nelle 2 camere da letto rispettivamente in lato nord-ovest e lato sud, ed autorimessa.

E' avviso del sottoscritto che serva la valutazione della sicurezza di una struttura esistente redatta da un tecnico strutturista.

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sul compendio, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, - in ordine alle limitazioni d'indagine esposte - lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte - per la natura ed i limiti insiti nel mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti. Manifestazione che gli uffici competenti, in ordine alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito delle istruttorie conseguenti alle presentazioni di pratiche complete di elaborati scritto-grafici di dettaglio.

Quindi il sottoscritto non è nelle condizioni di quantificare spese ed oneri di una pratica di sanatoria e/o rimessa in pristino, che si prefigura necessaria, e per quanto riguarda la valutazione della sicurezza di una struttura esistente, il sottoscritto non è in grado di ipotizzare l'esito di tale valutazione (ed eventuali opere edilizie propedeutiche alla sanatoria strutturale), pertanto sarà compito dei futuri acquirenti quello di espletare tale pratica (oltre alla sanatoria e/o rimessa in pristino), sostenendo gli oneri, le spese tutte e gli aggravii ed esborsi di qualsiasi finalità e natura e provvedendo ai relativi adempimenti di legge.

Per quanto riguarda la valutazione della sicurezza di una struttura esistente, il sottoscritto non è in grado di ipotizzare l'esito di tale valutazione, pertanto sarà compito dei futuri acquirenti quello di espletare tale pratica, sostenendo gli oneri, le spese tutte e gli aggravii ed esborsi di qualsiasi finalità e natura e provvedendo ai relativi adempimenti di legge.

Pertanto data l'assenza di garanzie dei reali costi, il sottoscritto ha provveduto a deprezzare i beni di

una percentuale forfettaria, comunque passibile di variazione, ricompresa nella voce "Rischio assunto per mancanza di garanzia" al capitolo "Stima/formazione di lotti".

BENE N° 45 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA PELLICO, 19

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

A seguito dell'accesso agli atti effettuato, il Comune di Viadana ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie di cui si riportano gli elementi più significativi:

- Concessione per eseguire opere edilizie n. 395/89 del 29/08/1989, per rifacimento tetto e modifica prospetti abitazione;
- Licenza di abitabilità n. 89/395 del 05/05/1994, inerente le opere della Concessione soprascritta;
- Concessione per eseguire opere edilizie n. 64/90 del 08/03/1990, per ampliamento fabbricato civile abitazione;
- Annullamento della Concessione Edilizia n. 64/90 del 08/03/1990 da parte del Comune di Viadana in data 16/06/1990;
- Annullamento dell'annullamento da parte del Comune di Viadana in data 16/06/1990 della Concessione Edilizia n. 64/90 del 08/03/1990;
- Concessione Edilizia n. 90/064V1 del 20/04/1993 in variante alla C.E. n. 64/90;
- Licenza di abitabilità n. 90/064 del 05/05/1994.

Dalla disamina delle pratiche edilizie, gli elaborati grafici risultano sommariamente quotati e con palesi errori grafici, che si sono riportati nelle varie pratiche, pertanto si è reso difficoltoso trovare lo "stato di partenza" per fare il raffronto con il rilievo effettuato durante il sopralluogo.

Comunque di seguito le difformità riscontrate, in particolare l'aumento della superficie dell'ultimo ampliamento (piano terra) richiesto per realizzare un ripostiglio ed un'autorimessa, la modifica delle altezze sempre dell'ampliamento, ed il ripostiglio in realtà è stato trasformato in un bagno.

Anche 3 locali dell'abitazione sono stati trasformati, cioè l'assentita sala in realtà è una cucina, l'assentito salotto è una sala da pranzo e l'assentita cucina è il soggiorno.

Le pareti che formano l'ingresso dell'abitazione sono state demolite, è stato realizzato un varco tra l'assentita cucina e salotto, la realizzazione di "spalloni" negli attuali locali cucina, soggiorno, bagno del piano terra, nelle 2 camere da letto rispettivamente in lato nord-ovest e lato sud, ed autorimessa.

E' avviso del sottoscritto che serva la valutazione della sicurezza di una struttura esistente redatta da un Ing.

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sul compendio, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, - in ordine alle limitazioni d'indagine esposte - lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte - per la natura ed i limiti insiti nel mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti. Manifestazione che gli uffici competenti, in ordine alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito delle istruttorie conseguenti alle presentazioni di pratiche complete di elaborati scritto-grafici di dettaglio.

Quindi il sottoscritto non è nelle condizioni di quantificare spese ed oneri di una pratica di sanatoria e/o rimessa in pristino, che si prefigura necessaria, e per quanto riguarda la valutazione della sicurezza di una struttura esistente, il sottoscritto non è in grado di ipotizzare l'esito di tale valutazione (ed eventuali opere edilizie propedeutiche alla sanatoria strutturale), pertanto sarà compito dei futuri acquirenti quello di espletare tale pratica (oltre alla sanatoria e/o rimessa in pristino), sostenendo gli oneri, le spese tutte e gli aggravii ed esborsi di qualsiasi finalità e natura e

provvedendo ai relativi adempimenti di legge.

Per quanto riguarda la valutazione della sicurezza di una struttura esistente, il sottoscritto non è in grado di ipotizzare l'esito di tale valutazione, pertanto sarà compito dei futuri acquirenti quello di espletare tale pratica, sostenendo gli oneri, le spese tutte e gli aggravii ed esborsi di qualsiasi finalità e natura e provvedendo ai relativi adempimenti di legge.

Pertanto data l'assenza di garanzie dei reali costi, il sottoscritto ha provveduto a deprezzare i beni di una percentuale forfettaria, comunque passibile di variazione, ricompresa nella voce "Rischio assunto per mancanza di garanzia" al capitolo "Stima/formazione di lotti".

LOTTO 24

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 46** - Villa ubicata a Viadana (MN) - Via Leopardi, 136
- **Bene N° 47** - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Grandi, 2

TITOLARITÀ

BENE N° 46 - VILLA UBIKATA A VIADANA (MN) - VIA LEOPARDI, 136

L'immobile in oggetto appartiene a:

████████████████████ (Nuda proprietà 1/3)
████████████████████

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

- ████████████████████ (Nuda proprietà 1/3)

Nell'atto di donazione firmato dal Notaio ██████████ rep. 162533 del 09/05/2006, si legge ██████████
██████████ dichiara di essere celibe.

BENE N° 47 - GARAGE UBIKATO A VIADANA (MN) - VIA GRANDI, 2

L'immobile in oggetto appartiene a:

████████████████████ (Nuda proprietà 1/3)
████████████████████

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

- ████████████████████ (Nuda proprietà 1/3)

Nell'atto di donazione firmato dal Notaio ██████████ rep. 162533 del 09/05/2006, si legge ██████████
██████████ dichiara di essere celibe.

CONFINI

BENE N° 46 - VILLA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA LEOPARDI, 136

L'unità confina a nord-ovest con Via Leopardi, a nord-est con Via Grandi, a sud-est e sud-ovest con altra unità mapp. 83.

All'interno dello stabile abitativo insiste l'autorimessa pertinenziale a medesima ditta intestata (mapp. 137 sub. 2).

BENE N° 47 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA GRANDI, 2

L'unità è inserita nel corpo dell'abitazione (BENE 46), confina a nord-est e sud-est con area cortiva pertinenziale dell'abitazione del BENE 46, mentre per gli altri lati confina con l'abitazione del BENE 46.

CONSISTENZA

BENE N° 46 - VILLA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA LEOPARDI, 136

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione piano primo	123,84 mq	152,00 mq	1,00	152,00 mq	0,00 m	primo
Abitazione piano terra	128,74 mq	148,38 mq	0,25	37,09 mq	0,00 m	terra
Soffitta	63,98 mq	70,59 mq	0,10	7,06 mq	0,00 m	secondo
Mansarda	66,52 mq	74,27 mq	0,33	24,51 mq	0,00 m	secondo
Portici	133,94 mq	136,10 mq	0,25	34,02 mq	0,00 m	terra e primo
Terrazza	32,72 mq	32,72 mq	0,20	6,54 mq	0,00 m	primo
Piscina	41,40 mq	45,43 mq	0,20	9,09 mq	0,00 m	primo
Totale superficie convenzionale:				270,31 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				270,31 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 47 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA GRANDI, 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	23,01 mq	25,48 mq	1,00	25,48 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				25,48 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				25,48 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

BENE N° 46 - VILLA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA LEOPARDI, 136

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	50	137	1		A7	5	10,5 vani	totale mq. 305, totale escluse aree scoperte 305 mq	921,88 €	terra, primo e secondo	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Confrontando la planimetria catastale agli atti al momento del sopralluogo (doc. 92), con lo stato dei luoghi, si evidenziano alcune difformità, quali la redazione di un'unica planimetria catastale che comprende sia l'abitazione che l'autorimessa, mentre si tratta di unità immobiliari per le quali occorre l'obbligo di denuncia separata, la creazione di un locale cantina al piano terra, il mancato disegno in planimetria di n. 3 pilastri nel portico a confine in lato est, la dichiarata terrazza posta in lato est in realtà trattasi di una piscina, e come soprascritto viene divisa l'autorimessa che avrà un suo identificativo catastale.

Si è reso pertanto necessario, mediante denuncia di variazione eseguita con metodo DOCFA (doc. 93), il riaccatastamento dell'unità con il seguente identificativo aggiornato: fg. 50 mapp. 137 sub. 1 (doc. 77), e relativa planimetria catastale (doc. 94).

BENE N° 47 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA GRANDI, 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	50	137	2		C6	1	mq. 23	26 mq	24,94 €	terra	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

E' stata redatta un'unica planimetria catastale che comprende sia l'abitazione che l'autorimessa, mentre si tratta di unità immobiliari per le quali occorre l'obbligo di denuncia separata.

Si è reso pertanto necessario, mediante denuncia di variazione eseguita con metodo DOCFA (doc. 93), il riaccatastamento dell'unità con il seguente identificativo aggiornato: fg. 50 mapp. 137 sub. 2 (doc. 77), e relativa planimetria catastale (doc. 95).

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 46 - VILLA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA LEOPARDI, 136

L'unità si presenta in discrete condizioni, e si denotano segni di umidità in diversi punti del piano seminterrato.

BENE N° 47 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA GRANDI, 2

L'unità si presenta in sufficienti condizioni, e si denotano alcuni segni di umidità.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 46 - VILLA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA LEOPARDI, 136

Si tratta di un compendio costituito da una villa disposta su 3 piani (di cui uno seminterrato), sita in Via Leopardi n. 136, della superficie lorda complessiva di circa mq. 660. L'alloggio ricomprende al piano seminterrato locali accessori quali centrale termica, lavanderia, stenditoio, rustico, wc, vano scale, 2 cantine, un portico e l'area cortiva pertinenziale (sia pavimentata che a verde e giardino con alberature, al piano rialzato troviamo un ingresso, un soggiorno con camino, un pranzo, una cucina, un corridoio, un ripostiglio, un bagno, 3 camere da letto, 2 portici, una terrazza, una piscina, un vano scale per accedere al piano seminterrato, ed un vano scale per accedere al secondo piano costituito da un locale mansarda ed un locale soffitta.

I pavimenti sono in ceramica, così come i rivestimenti della cucina e dei bagni, le pareti intonacate e tinteggiate (alcune sono spatolate, mentre quelle del piano seminterrato sono solo intonacate), serie completa di sanitari nel bagno, tutte le finestre e porte-finestre hanno il serramento in legno, dotate di vetro camera e scuretti in legno (solo quelle del piano rialzato). La scala che accede al secondo piano è rivestita in marmo.

La sola soffitta è completamente al grezzo, mentre la terrazza ha la pavimentazione in guaina bituminosa.

La recinzione della proprietà è da ultimare, ed in certe porzioni da realizzare.

La piscina al piano rialzato è dichiarata non funzionante dal Sig. Zanichelli Cristian.

Gli impianti tecnologici sono quelli consueti, impianto elettrico (in parte esterno con canaline a vista), impianto del gas per usi domestici, impianto idraulico e di smaltimento delle acque reflue collegati alle reti comunali, e l'impianto di riscaldamento è a termosifoni in ghisa alimentati da caldaia in locale

accessibile dall'esterno.

BENE N° 47 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA GRANDI, 2

Si tratta di un'autorimessa pertinenziale dell'abitazione descritta al BENE 46, costituito da un locale unico con pavimenti in ceramica pareti intonacate, finestre in legno dotate di vetrocamera e portone in lamiera verniciata, e l'unità è dotata di impianto elettrico.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 46 - VILLA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA LEOPARDI, 136

L'unità è occupata [REDACTED], quali usufruttuari per la quota di 1/2 ciascuno.

BENE N° 47 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA GRANDI, 2

L'unità è occupata [REDACTED], quali usufruttuari per la quota di 1/2 ciascuno.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 46 - VILLA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA LEOPARDI, 136

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/07/1973 al 08/05/2006	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]	21/07/1973	7275	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Mantova	30/07/1973		4774
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 09/05/2006	[REDACTED]	Donazione di nuda proprietà con riserva di usufrutto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]	09/05/2006	162533	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Mantova	23/05/2006	8757	4878
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Si rende noto che con l'atto di compravendita del 21/07/1973, [REDACTED] hanno acquistato il terreno su cui poi sono state edificate le unità BENE46 e BENE 47.

BENE N° 47 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA GRANDI, 2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/07/1973 al 08/05/2006	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]	21/07/1973	7275	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Mantova	30/07/1973		4774
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 09/05/2006	[REDACTED]	Donazione di nuda proprietà con riserva di usufrutto	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
[REDACTED]	09/05/2006			162533	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.

	[REDACTED]	Conservatoria di Mantova	23/05/2006	8757	4878
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Si rende noto che con l'atto di compravendita del 21/07/1973, [REDACTED] hanno acquistato il terreno su cui poi sono state edificate le unità BENE46 e BENE 47.

FORMALITÀ

BENE N° 46 - VILLA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA LEOPARDI, 136

Dalle visure ipotecarie effettuate dal sottoscritto (doc. 5) presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 21/04/2021, sono risultate le seguenti formalità:

ISCRIZIONI

- Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1071 R.G. n. 8938 del 06/09/2013, derivante da decreto ingiuntivo, per la somma di € 80.0000,00 di cui di capitale € 47.410,86, a favore [REDACTED], contro [REDACTED], per la quota di 1/3 di nuda proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima (ex p.lla 137 fg. 50), oltre ad altre. Nella sezione "D" della nota si legge "...si precisa che, dopo la notifica del decreto ingiuntivo, il debitore ha pagato un acconto di € 20.000,00, quindi la somma capitale indicata nella nota risulta inferiore a quella portata nel decreto ingiuntivo...".

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 418 del 19/03/2014, per restrizioni di beni.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1569 del 07/11/2014, per restrizioni di beni;

- Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 851 R.G. n. 5746 del 23/06/2015, derivante da decreto ingiuntivo, per la somma di € 110.0000,00 di cui di capitale € 82.399,44, a favore [REDACTED], contro [REDACTED], per la quota di 1/3 di nuda proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima (ex p.lla 137 fg. 50), oltre ad altre.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 552 del 06/03/2017, per restrizioni di beni;

- Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 852 R.G. n. 5747 del 23/06/2015, derivante da decreto ingiuntivo, per la somma di € 20.0000,00 di cui di capitale € 39.422,70, a favore [REDACTED], contro [REDACTED], per la quota di 1/3 di nuda proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima (ex p.lla 137 fg. 50), oltre ad altre.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova -

Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 83 del 24/01/2020, per restrizioni di beni.
Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 87 del 24/01/2020, per restrizioni di beni;

- Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 266 R.G. n. 1905 del 20/02/2017, derivante da decreto ingiuntivo, per la somma di € 140.000,00 di cui di capitale € 109.114,80, a favore [REDACTED], contro [REDACTED], per la quota di 1/3 di nuda proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima (ex p.lla 137 fg. 50), oltre ad altre.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 84 del 24/01/2020, per restrizioni di beni.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 88 del 24/01/2020, per restrizioni di beni;

- Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 319 R.G. n. 2534 del 28/02/2019, derivante da decreto ingiuntivo, per la somma di € 35.000,00 di cui di capitale € 25.000,00, a favore [REDACTED], contro [REDACTED], per la quota di 1/3 di nuda proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima (ex p.lla 137 fg. 50), oltre ad altre;

- Ipoteca conc. amministrativa/riscossione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1587 R.G. n. 10621 del 19/08/2019, per la somma di € 45.000,00 di cui di capitale € 34.895,51, a favore [REDACTED], contro [REDACTED], per la quota di 1/3 di nuda proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima (ex p.lla 137 fg. 50), oltre ad altre.

TRASCRIZIONI

- Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 3438 R.G. n. 4746 del 21/04/2021, a favore [REDACTED], contro [REDACTED], per la quota di 1/3 di nuda proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima (ex p.lla 137 fg. 50), oltre ad altre.

BENE N° 47 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA GRANDI, 2

Dalle visure ipotecarie effettuate dal sottoscritto (doc. 5) presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 21/04/2021, sono risultate le seguenti formalità:

ISCRIZIONI

- Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1071 R.G. n. 8938 del 06/09/2013, derivante da decreto ingiuntivo, per la somma di € 80.0000,00 di cui di capitale € 47.410,86, a favore [REDACTED], contro [REDACTED], per la quota di 1/3 di nuda proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima (ex p.lla 137 fg. 50), oltre ad altre. Nella sezione "D" della nota si legge "...si precisa che, dopo la notifica del decreto ingiuntivo, il debitore ha pagato un acconto di € 20.000,00, quindi la somma capitale indicata nella nota risulta inferiore a quella portata nel decreto ingiuntivo...".

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 418 del 19/03/2014, per restrizioni di beni.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1569 del 07/11/2014, per restrizioni di beni;

- Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 851 R.G. n. 5746 del 23/06/2015, derivante da decreto ingiuntivo, per la somma di € 110.0000,00 di cui di capitale € 82.399,44, a favore [REDACTED], contro [REDACTED], per la quota di 1/3 di nuda proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima (ex p.lla 137 fg. 50), oltre ad altre.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 552 del 06/03/2017, per restrizioni di beni;

- Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 852 R.G. n. 5747 del 23/06/2015, derivante da decreto ingiuntivo, per la somma di € 20.0000,00 di cui di capitale € 39.422,70, a favore [REDACTED], contro [REDACTED], per la quota di 1/3 di nuda proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima (ex p.lla 137 fg. 50), oltre ad altre.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 83 del 24/01/2020, per restrizioni di beni.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 87 del 24/01/2020, per restrizioni di beni;

- Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 266 R.G. n. 1905 del 20/02/2017, derivante da decreto ingiuntivo, per la somma di € 140.000,00 di cui di capitale € 109.114,80, a favore [REDACTED], contro [REDACTED], per la quota di 1/3 di nuda proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima (ex p.lla 137 fg. 50), oltre ad altre.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 84 del 24/01/2020, per restrizioni di beni.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 88 del 24/01/2020, per restrizioni di beni;

- Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 319 R.G. n. 2534 del 28/02/2019, derivante da decreto ingiuntivo, per la somma di € 35.000,00 di cui di capitale € 25.000,00, a favore [REDACTED], contro [REDACTED], per la quota di 1/3 di nuda proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima (ex p.lla 137 fg. 50), oltre ad altre;

- Ipoteca conc. amministrativa/riscossione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1587 R.G. n. 10621 del 19/08/2019, per la somma di € 45.000,00 di cui di capitale € 34.895,51, a favore [REDACTED], contro [REDACTED], per la quota di 1/3 di nuda proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima (ex p.lla 137 fg. 50), oltre ad altre.

TRASCRIZIONI

- Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 3438 R.G. n. 4746 del 21/04/2021, a favore [REDACTED], contro [REDACTED], per la quota di 1/3 di nuda proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima (ex p.lla 137 fg. 50), oltre ad altre.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 46 - VILLA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA LEOPARDI, 136

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

A seguito dell'accesso agli atti effettuato, il Comune di Viadana ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie di cui si riportano gli elementi più significativi:

- Licenza di costruzione n. 181/73 del 17/08/1973, per la costruzione di fabbricato ad uso abitazione civile;
- Autorizzazione all'abitabilità n. 181/73, di cui alla licenza summenzionata;
- Concessione Edilizia n. 96/180 del 28/01/1997, per la realizzazione di locali rustici con sovrastante terrazzo in ampliamento al fabbricato unifamiliare esistente;
- Dichiarazione fine lavori e richiesta certificato agibilità depositata il 30/05/2006 prot. n. 20821;
- Richiesta da parte del Comune di Viadana di perfezionamento di istanza di agibilità prot. n. 20821/22150 del 09/06/2006;
- Deposito del perfezionamento di istanza di agibilità prot. n. 25825 del 30/06/2006;
- Comunicazione opere di manutenzione ordinaria prot. n. 39593 del 27/11/2010, per manutenzione ordinaria alla copertura;
- Comunicazione per interventi edilizi liberi, per rifacimento canna fumaria PE 25020/2014.

Dalla disamina delle pratiche edilizie si sono riscontrate delle difformità con lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo. In particolare la non realizzazione di diverse finestre in tutti i piani, la modifica della posizione della finestra a bocca di lupo (inoltre ne è stata realizzata solo una in luogo delle n. 2 assentite), la modifica del locale wc nel piano seminterrato, e sempre al medesimo piano la realizzazione di un locale cantina (diminuendo la superficie dal locale stenditoio), la modifica dell'altezza sempre del piano seminterrato, la modifica dei pilastri (numero) del portico a confine in lato est.

Al piano rialzato la modifica della posizione di alcune tramezze (con conseguente diversa distribuzione degli spazi interni), il ripostiglio è accessibile dal corridoio e non dall'assentito bagno, la parete divisoria tra le 2 stanze da letto in lato nord è di spessore differente, la modifica della scala del piano rialzato d'accesso al piano secondo, ed è stata realizzata una piscina in luogo del terrazzo in lato est e di dimensioni superiori.

Si fa presente che le aperture non sono quotate negli elaborati grafici assentiti, pertanto un loro raffronto con lo stato dei luoghi risulta difficile.

L'ultimo piano non è disegnato negli elaborati grafici depositati in Comune, quindi non è possibile fare un raffronto con lo stato esistente, e comunque nei prospetti assentiti non è disegnato l'abbaino che è stato realizzato.

Per tutte le modifiche apportate a livello strutturale si dovrà far redigere da un tecnico strutturista la valutazione della sicurezza di una struttura esistente, oltre alla pratica di sanatoria o alla rimessione in pristino di quello non sanabile.

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sul compendio, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti nel mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti. Manifestazione che gli uffici competenti, in ordine alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito delle istruttorie conseguenti alle presentazioni di pratiche complete di elaborati scritto-grafici di dettaglio.

Quindi il sottoscritto non è nelle condizioni di quantificare spese ed oneri di una pratica di sanatoria e/o rimessa in pristino, che si prefigura necessaria.

Per quanto riguarda la valutazione della sicurezza di una struttura esistente, il sottoscritto non è in grado di ipotizzare l'esito di tale valutazione, pertanto sarà compito dei futuri acquirenti quello di espletare tale pratica, sostenendo gli oneri, le spese tutte e gli aggravii ed esborsi di qualsiasi finalità e natura e provvedendo ai relativi adempimenti di legge.

Pertanto data l'assenza di garanzie dei reali costi, il sottoscritto ha provveduto a deprezzare i beni di una percentuale forfettaria, comunque passibile di variazione, ricompresa nella voce "Rischio assunto per mancanza di garanzia" al capitolo "Stima/formazione di lotti".

BENE N° 47 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA GRANDI, 2

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

A seguito dell'accesso agli atti effettuato, il Comune di Viadana ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie di cui si riportano gli elementi più significativi:

- Licenza di costruzione n. 181/73 del 17/08/1973, per la costruzione di fabbricato ad uso abitazione civile;
- Autorizzazione all'abitabilità n. 181/73, di cui alla licenza summenzionata;
- Concessione Edilizia n. 96/180 del 28/01/1997, per la realizzazione di locali rustici con sovrastante terrazzo in ampliamento al fabbricato unifamiliare esistente;
- Dichiarazione fine lavori e richiesta certificato agibilità depositata il 30/05/2006 prot. n. 20821;
- Richiesta da parte del Comune di Viadana di perfezionamento di istanza di agibilità prot. n. 20821/22150 del 09/06/2006;
- Deposito del perfezionamento di istanza di agibilità prot. n. 25825 del 30/06/2006;
- Comunicazione opere di manutenzione ordinaria prot. n. 39593 del 27/11/2010, per manutenzione ordinaria alla copertura;
- Comunicazione per interventi edilizi liberi, per rifacimento canna fumaria PE 25020/2014.

Dalla disamina delle pratiche edilizie si sono riscontrate delle difformità con lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo. In particolare la non realizzazione di diverse finestre in tutti i piani, la modifica della posizione della finestra a bocca di lupo (inoltre ne è stata realizzata solo una in luogo delle n. 2 assentite), la modifica del locale wc nel piano seminterrato, e sempre al medesimo piano la realizzazione di un locale cantina (diminuendo la superficie dal locale stenditoio), la modifica dell'altezza sempre del piano seminterrato, la modifica dei pilastri (numero) del portico a confine in lato est.

Al piano rialzato la modifica della posizione di alcune tramezze (con conseguente diversa distribuzione degli spazi interni), il ripostiglio è accessibile dal corridoio e non dall'assentito bagno, la parete divisoria tra le 2 stanze da letto in lato nord è di spessore differente, la modifica della scala del piano rialzato d'accesso al piano secondo, ed è stata realizzata una piscina in luogo del terrazzo in lato est e di dimensioni superiori.

Si fa presente che le aperture non sono quotate negli elaborati grafici assentiti, pertanto un loro raffronto con lo stato dei luoghi risulta difficile.

L'ultimo piano non è disegnato negli elaborati grafici depositati in Comune, quindi non è possibile fare un raffronto con lo stato esistente, e comunque nei prospetti assentiti non è disegnato l'abbaino che è stato realizzato.

Per tutte le modifiche apportate a livello strutturale si dovrà far redigere da un tecnico strutturista la valutazione della sicurezza di una struttura esistente, oltre alla pratica di sanatoria o alla rimessione in pristino di quello non sanabile.

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sul compendio, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, - in ordine alle limitazioni d'indagine esposte - lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte - per la natura ed i limiti insiti nel mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti. Manifestazione che gli uffici competenti, in ordine alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito delle istruttorie conseguenti alle presentazioni di pratiche complete di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Quindi il sottoscritto non è nelle condizioni di quantificare spese ed oneri di una pratica di sanatoria e/o rimessa in pristino, che si prefigura necessaria.

Per quanto riguarda la valutazione della sicurezza di una struttura esistente, il sottoscritto non è in grado di ipotizzare l'esito di tale valutazione, pertanto sarà compito dei futuri acquirenti quello di espletare tale pratica, sostenendo gli oneri, le spese tutte e gli aggravii ed esborsi di qualsiasi finalità e natura e provvedendo ai relativi adempimenti di legge.

Pertanto data l'assenza di garanzie dei reali costi, il sottoscritto ha provveduto a deprezzare i beni di una percentuale forfettaria, comunque passibile di variazione, ricompresa nella voce "Rischio assunto per mancanza di garanzia" al capitolo "Stima/formazione di lotti".

LOTTO 25

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 48** - Villa ubicata a Viadana (MN) - Via Vanoni, 78
- **Bene N° 49** - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Cagnola

TITOLARITÀ

BENE N° 48 - VILLA UBIKATA A VIADANA (MN) - VIA VANONI, 78

L'immobile in oggetto appartiene a:

██████████ (Proprietà 81/100)
████████████████████

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

- ██████████ (Proprietà 81/100)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 49 - GARAGE UBIKATO A VIADANA (MN) - VIA CAGNOLA

L'immobile in oggetto appartiene a:

██████████ (Proprietà 81/100)

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

- ██████████ (Proprietà 81/100)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 48 - VILLA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA VANONI, 78

L'unità confina a nord-ovest con Via Leopardi, a ovest con Via Vanoni, a nord con mapp. 194, a est e sud con Via Cagnola (stradello interno con aiuola bene comune non censibile Fg. 102 mapp. 162, di cui quota di 1/12 inerente l'edificio in parola, come scritto nell'atto di vendita e permuta a firma Notaio ██████████ rep. n. 189622 del 10/08/2012, trascritto a Mantova il 07/09/2012 RG n. 9150-9151 RP n. 6509-6510, gravato di servitù di passaggio).

All'interno dello stabile abitativo insiste l'autorimessa pertinenziale a medesima ditta intestata (mapp. 195 sub. 302).

BENE N° 49 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA CAGNOLA

L'unità è inserita nel corpo dell'abitazione (BENE 48), confina a nord ed est con area cortiva pertinenziale dell'abitazione del BENE 48, mentre per gli altri lati confina con l'abitazione del BENE 48.

CONSISTENZA

BENE N° 48 - VILLA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA VANONI, 78

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	174,90 mq	210,79 mq	1,00	210,79 mq	0,00 m	terra e primo
Portici	76,76 mq	77,41 mq	0,33	25,55 mq	0,00 m	terra
Balconi	6,00 mq	6,00 mq	0,25	1,50 mq	0,00 m	primo
Totale superficie convenzionale:				237,84 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				237,84 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 49 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA CAGNOLA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	18,24 mq	21,89 mq	1,00	21,89 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				21,89 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				21,89 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

BENE N° 48 - VILLA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA VANONI, 78

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	102	195	301		A7	3	10,5 vani	totale mq. 216, totale escluse aree scoperte 203 mq	650,74 €	terra e primo	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Confrontando in primo luogo l'estratto di mappa (doc. 97), con lo stato dei luoghi, si riscontravano alcune difformità, quali il mancato inserimento in mappa del portico in lato nord.

Inoltre la planimetria catastale agli atti al momento del sopralluogo (doc. 98), con lo stato dei luoghi, si evidenziano alcune difformità, quali la diversa distribuzione degli ex locali bagno, cantina e centrale termica, la trasformazione del locale lavanderia in studio, la modifica della scala interna, l'errata indicazione di alcune altezze.

Pertanto il sottoscritto ha dovuto presentare un tipo mappale (doc. 99) per far inserire in mappa il porticato (doc. 100), e successivamente si è reso pertanto necessario, mediante denuncia di variazione eseguita con metodo DOCFA (doc. 101), il riaccatastamento dell'unità con il seguente identificativo aggiornato: fg. 102 mapp. 195 sub. 301 (doc. 77), e relativa planimetria catastale (doc. 102).

BENE N° 49 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA CAGNOLA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	102	195	302		C6	3	mq. 20	20 mq	49,58 €	terra	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 48 - VILLA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA VANONI, 78

L'unità si presenta in discrete condizioni, e si denotano segni di umidità in diversi punti del piano seminterrato.

BENE N° 49 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA CAGNOLA

L'unità si presenta in discrete condizioni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 48 - VILLA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA VANONI, 78

Come scritto nell'atto notarile di vendita e permuta a firma Notaio ████████ rep. n. 189622 del 10/08/2012, trascritto a Mantova il 07/09/2012 RG n. 9150-9151 RP n. 6509-6510, l'accesso carraio avviene da stradello interno con aiuola (bene comune non censibile per la quota di 1/12) fg. 102 mapp. 162 gravato di servitù di passaggio.

BENE N° 49 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA CAGNOLA

Come scritto nell'atto notarile di vendita e permuta a firma Notaio ████████ rep. n. 189622 del 10/08/2012, trascritto a Mantova il 07/09/2012 RG n. 9150-9151 RP n. 6509-6510, l'accesso carraio avviene da stradello interno con aiuola (bene comune non censibile per la quota di 1/12) fg. 102 mapp. 162 gravato di servitù di passaggio.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 48 - VILLA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA VANONI, 78

Si tratta di un compendio costituito da una villa disposta su 2 piani fuori terra, sita in Via Vanoni n. 78, della superficie lorda complessiva di circa mq. 295. L'alloggio ricomprende al piano terra una cucina, un soggiorno con camino, una sala da pranzo, un corridoio, un vano scale, uno studio un bagno ed un locale caldaia, 2 portici e l'area cortiva pertinenziale (sia pavimentata che a verde e giardino con alberature), mentre al piano primo troviamo un bagno, 4 camere da letto (di cui 2 con balcone) e un corridoio.

I pavimenti sono in parte in parquet, in parte in marmo ed in parte in ceramica, così come i rivestimenti della cucina e dei bagni ed in parte del locale caldaia, le pareti intonacate e tinteggiate, serie completa di sanitari nei bagni, tutte le finestre e porte-finestre hanno il serramento in legno, dotate di vetro camera e scuretti in legno, ad eccezione di quelle del locale cantina e del bagno a piano terra che sono sprovviste di scuretti ma dotate di inferriate in metallo.

Gli impianti tecnologici sono quelli consueti, impianto elettrico, impianto del gas per usi domestici, impianto idraulico e di smaltimento delle acque reflue collegati alle reti comunali, e l'impianto di riscaldamento è a termosifoni in ghisa alimentati da caldaia murale. L'unità è dotata di climatizzatori.

BENE N° 49 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA CAGNOLA

Si tratta di un'autorimessa pertinenziale dell'abitazione descritta al BENE 48, costituito da un locale unico, ma trasformata in seconda cucina, con pavimenti in ceramica così come per il rivestimento dell'angolo cottura, pareti intonacate, serramento esterno scorrevole in metallo dotato di vetrocamera. L'unità è dotata di impianto elettrico e riscaldata mediante termosifone.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 48 - VILLA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA VANONI, 78

L'unità è occupata [REDACTED].

BENE N° 49 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA CAGNOLA

L'unità è occupata [REDACTED].

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 48 - VILLA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA VANONI, 78

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/09/1998 al 09/08/2012	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]	18/09/1998	115004	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Mantova	08/10/1998		6257
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/08/2012	[REDACTED]	Vendita e permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]	10/08/2012	189622	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Mantova	07/09/2012	9150-9151	6509-6510
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 49 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA CAGNOLA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/09/1998 al 09/08/2012	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]	18/09/1998	115004	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Mantova	08/10/1998		6257
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 10/08/2012	[REDACTED]	Vendita e permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]	10/08/2012	189622	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Mantova	07/09/2012	9150-9151	6509-6510
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ

BENE N° 48 - VILLA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA VANONI, 78

Dalle visure ipotecarie effettuate dal sottoscritto (doc. 5) presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 21/04/2021, sono risultate le seguenti formalità:

ISCRIZIONI

- Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1071 R.G. n. 8938 del 06/09/2013, derivante da decreto ingiuntivo, per la somma di € 80.0000,00 di cui di capitale € 47.410,86, a favore [REDACTED], contro [REDACTED], per la quota di 81/100 di proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima, oltre ad altre. Nella sezione "D" della nota si legge "...si precisa che, dopo la notifica del decreto ingiuntivo, il debitore ha pagato un acconto di € 20.000,00, quindi la somma capitale indicata nella nota risulta inferiore a quella portata nel decreto ingiuntivo..."

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 418 del 19/03/2014, per restrizioni di beni.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1569 del 07/11/2014, per restrizioni di beni;

- Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 851 R.G. n. 5746 del 23/06/2015, derivante da decreto ingiuntivo, per la somma di € 110.0000,00 di cui di capitale € 82.399,44, a favore I [REDACTED], contro [REDACTED], per la quota di 81/100 di proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima, oltre ad altre.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 552 del 06/03/2017, per restrizioni di beni;

- Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 852 R.G. n. 5747 del 23/06/2015, derivante da decreto ingiuntivo, per la somma di € 20.0000,00 di cui di capitale € 39.422,70, a favore [REDACTED], contro [REDACTED], per la quota di 81/100 di proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima, oltre ad altre.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 83 del 24/01/2020, per restrizioni di beni.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 87 del 24/01/2020, per restrizioni di beni;

- Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 266 R.G. n. 1905 del 20/02/2017, derivante da decreto ingiuntivo, per la somma di € 140.000,00 di cui di capitale € 109.114,80, a favore [REDACTED], contro [REDACTED], per la quota di 81/100 di proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima, oltre ad altre.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 84 del 24/01/2020, per restrizioni di beni.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 88 del 24/01/2020, per restrizioni di beni;

- Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 319 R.G. n. 2534 del 28/02/2019, derivante da decreto ingiuntivo, per la somma di € 35.000,00 di cui di capitale € 25.000,00, a favore [REDACTED], contro [REDACTED], per la quota di 81/100 di proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima, oltre ad altre;

- Ipoteca conc. amministrativa/riscossione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1587 R.G. n. 10621 del 19/08/2019, per la somma di € 45.000,00 di cui di capitale € 34.895,51, a favore [REDACTED], contro [REDACTED], per la quota di 81/100 di proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima, oltre ad altre.

TRASCRIZIONI

- Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 3438 R.G. n. 4746 del 21/04/2021, a favore [REDACTED], contro [REDACTED], per la quota di 81/100 di proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima, oltre ad altre.

BENE N° 49 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA CAGNOLA

Dalle visure ipotecarie effettuate dal sottoscritto (doc. 5) presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 21/04/2021, sono risultate le seguenti formalità:

ISCRIZIONI

- Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1071 R.G. n. 8938 del 06/09/2013, derivante da decreto ingiuntivo, per la somma di € 80.0000,00 di cui di capitale € 47.410,86, a favore [REDACTED], contro [REDACTED], per la quota di 81/100 di proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima, oltre ad altre. Nella sezione "D" della nota si legge "...si precisa che, dopo la notifica del decreto ingiuntivo, il debitore ha pagato un acconto di € 20.000,00, quindi la somma capitale indicata nella nota risulta inferiore a quella portata nel decreto ingiuntivo...".

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova -

Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 418 del 19/03/2014, per restrizioni di beni.
Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1569 del 07/11/2014, per restrizioni di beni;

- Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 851 R.G. n. 5746 del 23/06/2015, derivante da decreto ingiuntivo, per la somma di € 110.0000,00 di cui di capitale € 82.399,44, a favore [REDACTED], contro [REDACTED], per la quota di 81/100 di proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima, oltre ad altre.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 552 del 06/03/2017, per restrizioni di beni;

- Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 852 R.G. n. 5747 del 23/06/2015, derivante da decreto ingiuntivo, per la somma di € 20.0000,00 di cui di capitale € 39.422,70, a favore [REDACTED], contro [REDACTED], per la quota di 81/100 di proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima, oltre ad altre.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 83 del 24/01/2020, per restrizioni di beni.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 87 del 24/01/2020, per restrizioni di beni;

- Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 266 R.G. n. 1905 del 20/02/2017, derivante da decreto ingiuntivo, per la somma di € 140.000,00 di cui di capitale € 109.114,80, a favore [REDACTED], contro [REDACTED], per la quota di 81/100 di proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima, oltre ad altre.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 84 del 24/01/2020, per restrizioni di beni.

Domanda di annotazione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 88 del 24/01/2020, per restrizioni di beni;

- Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 319 R.G. n. 2534 del 28/02/2019, derivante da decreto ingiuntivo, per la somma di € 35.000,00 di cui di capitale € 25.000,00, a favore [REDACTED], contro [REDACTED], per la quota di 81/100 di proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima, oltre ad altre;

- Ipoteca conc. amministrativa/riscossione iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 1587 R.G. n. 10621 del 19/08/2019, per la somma di € 45.000,00 di cui di capitale € 34.895,51, a favore [REDACTED], contro [REDACTED], per la quota di 81/100 di proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima, oltre ad altre.

TRASCRIZIONI

- Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova - Servizio di pubblicità immobiliare di Mantova R.P. n. 3438 R.G. n. 4746 del 21/04/2021, a favore [REDACTED], contro [REDACTED], per la quota di 81/100 di proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima, oltre ad altre.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 48 - VILLA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA VANONI, 78

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

A seguito dell'accesso agli atti effettuato, il Comune di Viadana ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie di cui si riportano gli elementi più significativi:

- Licenza di costruzione n. 191/69 del 27/11/1969, per la costruzione di n. 12 fabbricati ad uso abitazione civile;
- Rinnovo di Licenza di costruzione n. 191/69 del 02/08/1971, per la costruzione di n. 12 fabbricati ad uso abitazione civile;
- Autorizzazione all'abitabilità n. 191/69 del 12/02/1975, di cui alla licenza summenzionata;
- Autorizzazione edilizia n. 92/A08219 del 05/08/1992, per la realizzazione di pergolato in legno;
- Concessione in sanatoria a condono n. 95/021C del 16/01/1996.

Dalla disamina delle pratiche edilizie si sono riscontrate delle difformità con lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo. In particolare la diversa distribuzione degli ex locali doccia, cantina e caldaia, sono stati trasformati in 2 locali, la modifica della scala interna, la lavanderia è stata modificata in studio, l'autorimessa è diventata una seconda cucina (è stato modificato il serramento d'accesso), è stata modificata la parete divisoria tra la cucina ed il vano scale, la realizzazione di porzione di murature nella cucina e nella soprastante camera da letto, e l'assentito pergolato è stato realizzato di dimensioni maggiori ed è stato coperto diventando in sostanza un portico.

La cucina realizzata nell'autorimessa ed il portico non sono sanabili, pertanto dovranno essere rimessi in pristino come da elaborati grafici assentiti.

Per le opere da sanare si dovrà adempiere a quanto previsto dal DPR 380/01. Oltre a quanto scritto sopra si dovranno aggiungere le spese "tecniche" per l'intera pratica di sanatoria, per un costo complessivo preventivato non inferiore ad € 5.000,00 oltre IVA; da tale importo sono escluse le opere per adeguamenti, demolizioni, ripristini e verifiche strutturali propedeutiche per il conseguimento della conformità urbanistica-edilizia. Fatta salva la più precisa determinazione delle sanzioni da parte dell'Amministrazione Comunale di Viadana. In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

BENE N° 49 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA CAGNOLA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

A seguito dell'accesso agli atti effettuato, il Comune di Viadana ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie di cui si riportano gli elementi più significativi:

- Licenza di costruzione n. 191/69 del 27/11/1969, per la costruzione di n. 12 fabbricati ad uso abitazione civile;
- Rinnovo di Licenza di costruzione n. 191/69 del 02/08/1971, per la costruzione di n. 12 fabbricati ad uso abitazione civile;
- Autorizzazione all'abitabilità n. 191/69 del 12/02/1975, di cui alla licenza summenzionata;
- Autorizzazione edilizia n. 92/AO8219 del 05/08/1992, per la realizzazione di pergolato in legno;
- Concessione in sanatoria a condono n. 95/021C del 16/01/1996.

Dalla disamina delle pratiche edilizie si sono riscontrate delle difformità con lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo. In particolare la diversa distribuzione degli ex locali doccia, cantina e caldaia, sono stati trasformati in 2 locali, la modifica della scala interna, la lavanderia è stata modificata in studio, l'autorimessa è diventata una seconda cucina (è stato modificato il serramento d'accesso), è stata modificata la parete divisoria tra la cucina ed il vano scale, la realizzazione di porzione di murature nella cucina e nella soprastante camera da letto, e l'assentito pergolato è stato realizzato di dimensioni maggiori ed è stato coperto diventando in sostanza un portico.

La cucina realizzata nell'autorimessa ed il portico non sono sanabili, pertanto dovranno essere rimessi in pristino come da elaborati grafici assentiti.

Per le opere da sanare si dovrà adempiere a quanto previsto dal DPR 380/01. Oltre a quanto scritto sopra si dovranno aggiungere le spese "tecniche" per l'intera pratica di sanatoria, per un costo complessivo preventivato non inferiore ad € 5.000,00 oltre IVA; da tale importo sono escluse le opere per adeguamenti, demolizioni, ripristini e verifiche strutturali propedeutiche per il conseguimento della conformità urbanistica-edilizia. Fatta salva la più precisa determinazione delle sanzioni da parte dell'Amministrazione Comunale di Viadana. In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

LOTTO 26

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 50** – Beni mobili ubicati a Viadana (MN) - Via Vanoni, 78

CONSISTENZA

Nome articolo	Quantità	Valore UNITARIO	Valore TOTALE	SVALUT.	STIMA €
TAVOLO PLASTICA 240x90	1				80,00
SEDIE IN PLASTICA	8				240,00
ARMADIO A 4 ANTE IN VETRO E PROFILO IN ALLUMINIO COLORE BEIGE	1				200,00
AFFETTATRICE D'EPOCA ROSSA	1				300,00
PIANO COTTURA VERDE CON FUOCHI	1				500,00
MOBILE IN LEGNO (RIBALTINA)	1				30,00
ARMADIO IN LEGNO A 7 ANTE SCOMPONIBILE H 185	1				210,00
MOBILETTO A 3 ANTE LEGNO CHIARO H 80	1				40,00
SCRIVANIA IN VETRO	1				120,00
SGABELLI ROSSI	2				80,00
COMPUTER PORTATILE LENOVO COMPRESO DI STAMPANTE LEXUS	1				150,00
LIBRERIA IN LEGNO A "L" CON VETRINETTE H 240	1				200,00
QUADRI MODERNI	2				30,00
CASSAPANCA IN LEGNO LUNGHEZZA 120	1				50,00

POLTRONA PELLE BIANCA	1				30,00
DIVANO A 2 POSTI IN PELLE BIANCA LOGORATO	1				70,00
POLTRONA VELLUTO VIOLA USURATA	1				30,00
PUFF BIANCO IN PELLE	1				5,00
LAMPADA PLASTICA H 160	1				60,00
SPLIT RAVEZZONI	1				90,00
TAVOLO IN VETRO-FERRO 180x80	1				100,00
SEGGIOLE PELLE FINTA BIANCA	6				180,00
LOBILE LEGNO A 3 ANTINE LUNGHEZZA 150 H 120	1				200,00
VASO PLASTICA NERO H 110	1				20,00
QUADRO CORNICE LEGNO	1				30,00
QUADRO CONTEMPORANEO	1				20,00
ARMADIO A 4 ANTE COLORE VERDE-MARRONE H 250	1				150,00
LETTO 1 PIAZZA ½ IN LEGNO E FERRO	1				30,00
CASSETTIERA IN LEGNO A 4 CASSETTI COLORE MARRONE H 120	1				30,00
TAVOLO LEGNO 150x80	1				30,00

SEGGIOLE IN LEGNO	4				20,00
CARRELLINO IN LEGNO	1				10,00
FIORIERA BIANCA IN CEMENTO LUNGHEZZA M. 1 CIRCA, H 50	1				10,00
TOTALE					3.345,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si precisa che il sopralluogo effettuato è stato di tipo "ricognitivo", pertanto senza l'applicazione di verifiche di tipo invasivo e/o adoperando qualsiasi metodologia che potesse alterare lo stato dei luoghi, compreso lo spostamento di eventuale arredo/materiale di varia natura presente: pertanto lo scrivente si solleva da ogni e qualsiasi responsabilità in merito ad eventuali presenza di vizi, difetti, materiali/rifiuti (pericolosi, nocivi, ecc.) occulti, e qualsiasi altro elemento non riscontrabile durante il sopralluogo peritale stesso ma che dovesse emergere in futuro anche se non relazionato.

Si ricorda che le cifre indicate per le sanatorie, richieste agibilità, demolizioni, ripristini, ecc. sono da considerarsi indicative e provvisorie, e quindi non definitive. Vista l'impossibilità di determinare con certezza i costi, qualora gli stessi dovessero eccedere quanto stimato, l'aggiudicatario esonera la procedura ed il perito da eventuali responsabilità future ritenendosi edotto della situazione descritta.

Saranno a carico dei futuri acquirenti qualsiasi spesa per gli allacci alle varie utenze, che richiedano anche la eventuale posa dei relativi nuovi contatori.

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.

Nella valutazione dei beni mobili è stato esaminato l'inventario fornito dal Curatore. Per la quotazione

dei beni mobili, il sottoscritto ha fatto riferimento, in via preliminare, ai singoli valori "storici", e lo scrivente ha ritenuto di abbatterli di determinate percentuali in base alla quantità, obsolescenza tecnologica, alle condizioni generali d'uso e di manutenzione.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - Via Villa Scassa, 82
 Trattasi di appartamento della superficie lorda di circa mq. 122, compresa una terrazza, sito al piano secondo di edificio condominiale denominato "Condominio Rondò".
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 104, Part. 495, Sub. 53, Categoria A2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 100.908,00
- Bene N° 12** - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Villa Scassa, 82
 Trattasi di autorimessa della superficie lorda di circa mq. 36, sito al piano interrato di edificio condominiale denominato "Condominio Rondò".
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 104, Part. 495, Sub. 57, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 18.165,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Viadana (MN) - Via Villa Scassa, 82	112,12 mq	900,00 €/mq	€ 100.908,00	100,00%	€ 100.908,00
Bene N° 12 - Garage Viadana (MN) - Via Villa Scassa, 82	36,33 mq	500,00 €/mq	€ 18.165,00	100,00%	€ 18.165,00
Valore di stima:					€ 119.073,00

Valore di stima: € 119.073,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%

Valore finale di stima: € 101.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - Via Villa Scassa, 82
Trattasi di appartamento della superficie lorda di circa mq. 123, compresi 2 balconi, sito al piano primo di edificio condominiale denominato "Condominio Rondò". Si fa presente che attualmente l'unità è utilizzata come ufficio privato (assieme alle unità BENE 3 e BENE 4).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 104, Part. 495, Sub. 76, Categoria A10
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 86.184,00
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - Via Villa Scassa, 82
Trattasi di appartamento della superficie lorda di circa mq. 136, compresi 2 balconi, sito al piano primo di edificio condominiale denominato "Condominio Rondò". Si fa presente che attualmente l'unità è utilizzata come ufficio privato (assieme alle unità BENE 2 e BENE 4).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 104, Part. 495, Sub. 67, Categoria A10
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 95.208,00
- **Bene N° 4** - Ufficio ubicato a Viadana (MN) - Via Villa Scassa, 82
Trattasi di ufficio privato della superficie lorda di circa mq. 147, sito al piano primo di edificio condominiale denominato "Condominio Rondò". L'unità ha una scala ed ascensore private che dal piano terra accede sia al piano primo, dove c'è appunto lo studio privato, sia al piano interrato per accedere direttamente all'autorimessa censita al sub. 55 (BENE 11). Si fa presente che l'unità è un ufficio privato assieme alle unità BENE 2 e BENE 3.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 104, Part. 495, Sub. 75, Categoria A10
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 125.230,50
- **Bene N° 7** - Posto auto ubicato a Viadana (MN) - Via Villa Scassa, 82
Trattasi di posto auto scoperto della superficie lorda di circa mq. 13, sito al piano interrato di edificio condominiale denominato "Condominio Rondò".
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 104, Part. 495, Sub. 34, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 1.500,00
- **Bene N° 11** - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Villa Scassa, 82
Trattasi di autorimessa della superficie lorda di circa mq. 24, sito al piano interrato di edificio condominiale denominato "Condominio Rondò".
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 104, Part. 495, Sub. 55, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 10.984,50
- **Bene N° 14** - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Villa Scassa, 82
Trattasi di autorimessa della superficie lorda di circa mq. 60, sito al piano interrato di edificio condominiale denominato "Condominio Rondò".
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 104, Part. 495, Sub. 72, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 30.095,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Viadana (MN) - Via Villa Scassa, 82	107,73 mq	800,00 €/mq	€ 86.184,00	100,00%	€ 86.184,00
Bene N° 3 - Appartamento Viadana (MN) - Via Villa Scassa, 82	119,01 mq	800,00 €/mq	€ 95.208,00	100,00%	€ 95.208,00
Bene N° 4 - Ufficio Viadana (MN) - Via Villa Scassa, 82	147,33 mq	850,00 €/mq	€ 125.230,50	100,00%	€ 125.230,50
Bene N° 7 - Posto auto Viadana (MN) - Via Villa Scassa, 82	12,50 mq	120,00 €/mq	€ 1.500,00	100,00%	€ 1.500,00
Bene N° 11 - Garage Viadana (MN) - Via Villa Scassa, 82	24,41 mq	450,00 €/mq	€ 10.984,50	100,00%	€ 10.984,50
Bene N° 14 - Garage Viadana (MN) - Via Villa Scassa, 82	60,19 mq	500,00 €/mq	€ 30.095,00	100,00%	€ 30.095,00
Valore di stima:					€ 349.202,00

Valore di stima: € 349.202,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Richiesta agibilità	5.000,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	18.000,00	€

Valore finale di stima: € 274.000,00

LOTTO 3

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - Via Villa Scassa, 82
Trattasi di appartamento della superficie lorda di circa mq. 91, compreso un balcone, sito al piano primo di edificio condominiale denominato "Condominio Rondò". Si fa presente che l'unità è utilizzata come ufficio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 104, Part. 495, Sub. 77, Categoria A10
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 77.058,00

- **Bene N° 9** - Posto auto ubicato a Viadana (MN) - Via Villa Scassa, 82
 Trattasi di posto auto scoperto della superficie lorda di circa mq. 13, sito al piano interrato di edificio condominiale denominato "Condominio Rondò".
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 104, Part. 495, Sub. 39, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 1.556,40
- **Bene N° 10** - Posto auto ubicato a Viadana (MN) - Via Villa Scassa, 82
 Trattasi di posto auto scoperto della superficie lorda di circa mq. 13, sito al piano interrato di edificio condominiale denominato "Condominio Rondò".
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 104, Part. 495, Sub. 40, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 1.556,40

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Appartamento Viadana (MN) - Via Villa Scassa, 82	85,62 mq	900,00 €/mq	€ 77.058,00	100,00%	€ 77.058,00
Bene N° 9 - Posto auto Viadana (MN) - Via Villa Scassa, 82	12,97 mq	120,00 €/mq	€ 1.556,40	100,00%	€ 1.556,40
Bene N° 10 - Posto auto Viadana (MN) - Via Villa Scassa, 82	12,97 mq	120,00 €/mq	€ 1.556,40	100,00%	€ 1.556,40
Valore di stima:					€ 80.170,80

Valore di stima: € 80.170,80

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4.000,00	€
Richiesta agibilità	4.000,00	€

Valore finale di stima: € 60.000,00

LOTTO 4

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - Via Villa Scassa, 82
Trattasi di appartamento della superficie lorda di circa mq. 148, comprese 2 terrazze, sito al piano secondo di edificio condominiale denominato "Condominio Rondò".
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 104, Part. 495, Sub. 71, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 107.271,00
- **Bene N° 8** - Posto auto ubicato a Viadana (MN) - Via Villa Scassa, 82
Trattasi di posto auto scoperto della superficie lorda di circa mq. 13, sito al piano interrato di edificio condominiale denominato "Condominio Rondò".
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 104, Part. 495, Sub. 37, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 1.556,40
- **Bene N° 13** - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Villa Scassa, 82
Trattasi di autorimessa della superficie lorda di circa mq. 21, sito al piano interrato di edificio condominiale denominato "Condominio Rondò".
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 104, Part. 495, Sub. 68, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 10.355,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Appartamento Viadana (MN) - Via Villa Scassa, 82	119,19 mq	900,00 €/mq	€ 107.271,00	100,00%	€ 107.271,00
Bene N° 8 - Posto auto Viadana (MN) - Via Villa Scassa, 82	12,97 mq	120,00 €/mq	€ 1.556,40	100,00%	€ 1.556,40
Bene N° 13 - Garage Viadana (MN) - Via Villa Scassa, 82	20,71 mq	500,00 €/mq	€ 10.355,00	100,00%	€ 10.355,00
				Valore di stima:	€ 119.182,40

Valore di stima: € 119.182,40

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Richiesta agibilità	5.000,00	€

Valore finale di stima: € 96.500,00

LOTTO 5

- Bene N° 15** - Area urbana ubicata a Viadana (MN) - Via Villa Scassa, 82
 Trattasi dell'area di fronte all'edificio condominiale denominato "Condominio Rondò", costituita dell'accesso carraio al condominio, area di manovra e parcheggi privati ad uso pubblico (il tutto a piano terra).
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 104, Part. 496, Categoria F1
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- Bene N° 16** - Edifici a destinazione particolare ubicato a Viadana (MN) - Via Villa Scassa
 Trattasi di cabina di trasformazione elettrica, con accesso da Via Villa Scassa e dall'area di fronte al condominio denominato "Condominio Rondò" - BENE 15 - (servitù di passaggio e elettrodotto a favore di Enel Distribuzione spa).
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 104, Part. 497, Categoria D1
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 15 - Area urbana Viadana (MN) - Via Villa Scassa, 82	820,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	100,00%	€ 0,00
Bene N° 16 - Edifici a destinazione particolare Viadana (MN) - Via Villa Scassa	20,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	100,00%	€ 0,00
Valore di stima:					€ 0,00

LOTTO 6

- Bene N° 17** - Terreno ubicato a Viadana (MN) - Via G. Di Vittorio
 Trattasi di appezzamento di terreno agricolo della superficie catastale di ha 00.15.80.
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 104, Part. 498, Qualità Seminativo
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 4.740,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 17 - Terreno Viadana (MN) - Via G. Di Vittorio	1580,00 mq	3,00 €/mq	€ 4.740,00	100,00%	€ 4.740,00
				Valore di stima:	€ 4.740,00

Valore di stima: € 4.740,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: € 4.500,00

LOTTO 7

- Bene N° 18** - Garage ubicato a Viadana (MN) - Vicolo Pasubio, 11/A
 Trattasi di autorimessa della superficie lorda di circa mq. 30, sito al piano seminterrato di edificio condominiale denominato "Condominio Cavour".
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 108, Part. 79, Sub. 44, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 17.382,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 18 - Garage Viadana (MN) - Vicolo Pasubio, 11/A	28,97 mq	600,00 €/mq	€ 17.382,00	100,00%	€ 17.382,00
				Valore di stima:	€ 17.382,00

Valore di stima: € 17.382,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
-------------------------	--------	------

Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
--------------------------------------	-------	---

Valore finale di stima: € 15.500,00

LOTTO 8

- Bene N° 19** - Circolo ricreativo ubicato a Viadana (MN) - Via Nobis, 11
 Trattasi di circolo privato della superficie lorda di circa mq. 270, sito al piano terra di edificio condominiale denominato "Condominio Corallo", con accesso diretto dalla via pubblica.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 84, Part. 503, Sub. 343, Categoria C1
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 216.520,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 19 - Circolo ricreativo Viadana (MN) - Via Nobis, 11	270,65 mq	800,00 €/mq	€ 216.520,00	100,00%	€ 216.520,00
Valore di stima:					€ 216.520,00

Valore di stima: € 216.520,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5.000,00	€
Spese condominiali insolute	1.300,00	€

Valore finale di stima: € 188.500,00

LOTTO 9

- Bene N° 20** - Laboratorio artigianale ubicato a Viadana (MN) - Via Nobis, 17
 Trattasi di laboratorio artigianale della superficie lorda di circa mq. 103, sito al piano terra di edificio condominiale denominato "Condominio Corallo", con accesso comune con altra unità immobiliare BENE 21.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 84, Part. 503, Sub. 346, Categoria C3
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 77.947,50

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 20 - Laboratorio artigianale Viadana (MN) - Via Nobis, 17	103,93 mq	750,00 €/mq	€ 77.947,50	100,00%	€ 77.947,50
				Valore di stima:	€ 77.947,50

Valore di stima: € 77.947,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5.000,00	€
Spese condominiali insolute	250,00	€

Valore finale di stima: € 65.000,00

LOTTO 10

- **Bene N° 21** - Laboratorio artigianale ubicato a Viadana (MN) - Via Nobis, 17
Trattasi di laboratorio artigianale della superficie lorda di circa mq. 61, sito al piano terra di edificio condominiale denominato "Condominio Corallo", con accesso comune con altra unità immobiliare BENE 20.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 84, Part. 503, Sub. 347, Categoria C3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 45.802,50

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 21 - Laboratorio artigianale Viadana (MN) - Via Nobis, 17	61,07 mq	750,00 €/mq	€ 45.802,50	100,00%	€ 45.802,50
				Valore di stima:	€ 45.802,50

Valore di stima: € 45.802,50

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5.000,00	€
Spese condominiali insolute	200,00	€

Valore finale di stima: € 36.000,00

LOTTO 11

- **Bene N° 22** – Negozio/laboratorio artigianale ubicato a Viadana (MN) - Via Indipendenza, 24
Trattasi di negozio/laboratorio artigianale della superficie lorda di circa mq. 250 (di cui superficie di vendita di mq. 66,90), sito al piano terra e piano interrato di edificio condominiale denominato "Condominio Corallo", con accesso diretto dalla pubblica via.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 84, Part. 503, Sub. 348, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 151.696,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 22 – Negozio/laboratorio artigianale Viadana (MN) - Via Indipendenza, 24	189,62 mq	800,00 €/mq	€ 151.696,00	100,00%	€ 151.696,00
Valore di stima:					€ 151.696,00

Valore di stima: € 151.696,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5.000,00	€
Spese condominiali insolute	400,00	€

Valore finale di stima: € 131.000,00

LOTTO 12

- **Bene N° 23** - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - Via Indipendenza, 22
Trattasi di appartamento, della superficie lorda di circa mq. 65, sito al piano primo di edificio condominiale denominato "Condominio Corallo".
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 84, Part. 503, Sub. 351, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 48.435,00
- **Bene N° 24** - Cantina ubicata a Viadana (MN) - Via Indipendenza, 22
Trattasi di cantina della superficie lorda di circa mq. 3, sita al piano interrato di edificio condominiale denominato "Condominio Corallo".
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 84, Part. 503, Sub. 353, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 480,00
- **Bene N° 30** - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Indipendenza, 22
Trattasi di autorimessa, della superficie lorda di circa mq. 15, sito al piano interrato di edificio condominiale denominato "Condominio Corallo".
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 84, Part. 503, Sub. 309, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 5.520,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 23 - Appartamento Viadana (MN) - Via Indipendenza, 22	64,58 mq	750,00 €/mq	€ 48.435,00	100,00%	€ 48.435,00
Bene N° 24 - Cantina Viadana (MN) - Via Indipendenza, 22	0,64 mq	750,00 €/mq	€ 480,00	100,00%	€ 480,00
Bene N° 30 - Garage Viadana (MN) - Via Indipendenza, 22	7,36 mq	750,00 €/mq	€ 5.520,00	100,00%	€ 5.520,00
				Valore di stima:	€ 54.435,00

Valore di stima: € 54.435,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
-------------------------	--------	------

Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2.500,00	€
Spese condominiali insolute	400,00	€
Richiesta agibilità	2.000,00	€

Valore finale di stima: € 44.000,00

LOTTO 13

- Bene N° 25** - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - Via Indipendenza, 22
 Trattasi di appartamento della superficie lorda di circa mq. 65, sito al piano terzo di edificio condominiale denominato "Condominio Corallo".
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 84, Part. 503, Sub. 352, Categoria A2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 48.435,00
- Bene N° 26** - Cantina ubicata a Viadana (MN) - Via Indipendenza, 22
 Trattasi di cantina della superficie lorda di circa mq. 4, sita al piano interrato di edificio condominiale denominato "Condominio Corallo".
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 84, Part. 503, Sub. 354, Categoria C2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 645,00
- Bene N° 28** - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Indipendenza, 22
 Trattasi di autorimessa, della superficie lorda di circa mq. 17, sito al piano interrato di edificio condominiale denominato "Condominio Corallo".
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 84, Part. 503, Sub. 305, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 6.345,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 25 - Appartamento Viadana (MN) - Via Indipendenza, 22	64,58 mq	750,00 €/mq	€ 48.435,00	100,00%	€ 48.435,00
Bene N° 26 - Cantina Viadana (MN) - Via Indipendenza, 22	0,86 mq	750,00 €/mq	€ 645,00	100,00%	€ 645,00
Bene N° 28 - Garage Viadana (MN) - Via Indipendenza, 22	8,46 mq	750,00 €/mq	€ 6.345,00	100,00%	€ 6.345,00
				Valore di stima:	€ 55.425,00

Valore di stima: € 55.425,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2.500,00	€
Spese condominiali insolute	250,00	€
Richiesta agibilità	2.000,00	€

Valore finale di stima: € 45.000,00

LOTTO 14

- **Bene N° 27** - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Indipendenza, 22
Trattasi di autorimessa, della superficie lorda di circa mq. 17, sito al piano interrato di edificio condominiale denominato "Condominio Corallo".
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 84, Part. 503, Sub. 303, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 6.345,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 27 - Garage Viadana (MN) - Via Indipendenza, 22	8,46 mq	750,00 €/mq	€ 6.345,00	100,00%	€ 6.345,00
Valore di stima:					€ 6.345,00

Valore di stima: € 6.345,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Spese condominiali insolute	50,00	€
Richiesta agibilità	1.500,00	€

Valore finale di stima: € 4.000,00

LOTTO 15

- **Bene N° 29** - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Indipendenza, 22
Trattasi di autorimessa, della superficie lorda di circa mq. 16, sito al piano interrato di edificio condominiale denominato "Condominio Corallo".
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 84, Part. 503, Sub. 307, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 5.842,50

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 29 - Garage Viadana (MN) - Via Indipendenza, 22	7,79 mq	750,00 €/mq	€ 5.842,50	100,00%	€ 5.842,50
				Valore di stima:	€ 5.842,50

Valore di stima: € 5.842,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Spese condominiali insolute	50,00	€
Richiesta agibilità	1.500,00	€

Valore finale di stima: € 3.500,00

LOTTO 16

- **Bene N° 31** - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - Via Don Mazzi, 26
Trattasi di appartamento della superficie lorda di mq. 65, sito al piano terra di edificio plurifamiliare costituito da 4 unità abitative.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 90, Part. 186, Sub. 302, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 49.267,50
Nel valore di stima è compresa la quota di 247/16152 di immobile adibito a strada privata (Via Montale) per accedere a e dalla Strada Comunale Bassa del Cimitero, ora Via Don Mazzi, censita al catasto fabbricati come segue FG. 90 mapp. 517, area urbana di mq. 673 (BENE 35).

- Bene N° 34** - Area urbana ubicata a Viadana (MN) - Via Montale, 4
 Trattasi di area urbana della superficie lorda di mq. 58, sito al piano terra di edificio plurifamiliare.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 90, Part. 535, Sub. 310, Categoria F1
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
 Valore di stima del bene: € 1.595,00
- Bene N° 35** - Area urbana ubicata a Viadana (MN) - Via Montale
 Trattasi di strada privata, della superficie lorda di mq. 673, denominata Via Montale.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 90, Part. 517, Categoria F1
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (247/16152)
 Il valore di stima è pari a zero in quanto già compreso nel valore del BENE 29.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 31 - Appartamento Viadana (MN) - Via Don Mazzi, 26	65,69 mq	750,00 €/mq	€ 49.267,50	100,00%	€ 49.267,50
Bene N° 34 - Area urbana Viadana (MN) - Via Montale, 4	58,00 mq	55,00 €/mq	€ 3.190,00	50,00%	€ 1.595,00
Bene N° 35 - Area urbana Viadana (MN) - Via Montale	673,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	1,52%	€ 0,00
Valore di stima:					€ 50.862,50

Valore di stima: € 50.862,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Ripristino arredo fisso	300,00	€
Stato di possesso inerente il BENE 34	300,00	€

Valore finale di stima: € 45.000,00

LOTTO 17

- Bene N° 32** - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - Via Don Mazzi, 26
 Trattasi di appartamento della superficie lorda di mq. 60, sito al piano terra di edificio plurifamiliare costituito da 4 unità abitative.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 90, Part. 186, Sub. 303, Categoria A3
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 44.857,50
 Nel valore di stima è compresa la quota di 247/16152 di immobile adibito a strada privata (Via Montale) per accedere a e dalla Strada Comunale Bassa del Cimitero, ora Via Don Mazzi, censita al catasto fabbricati come segue FG. 90 mapp. 517, area urbana di mq. 673 (BENE 36).
- Bene N° 33** - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Montale, 2
 Trattasi di autorimessa della superficie lorda di mq. 16, sito al piano terra di edificio plurifamiliare.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 90, Part. 535, Sub. 301, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 6.552,00
- Bene N° 36** - Area urbana ubicata a Viadana (MN) - Via Montale
 Trattasi di strada privata, della superficie lorda di mq. 673, denominata Via Montale.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 90, Part. 517, Categoria F1
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (247/16152)
 Il valore di stima è pari a zero in quanto già compreso nel valore del BENE 29.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 32 - Appartamento Viadana (MN) - Via Don Mazzi, 26	59,81 mq	750,00 €/mq	€ 44.857,50	100,00%	€ 44.857,50
Bene N° 33 - Garage Viadana (MN) - Via Montale, 2	16,38 mq	400,00 €/mq	€ 6.552,00	100,00%	€ 6.552,00
Bene N° 36 - Area urbana Viadana (MN) - Via Montale	673,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	1,52%	€ 0,00
Valore di stima:					€ 51.409,50

Valore di stima: € 51.409,50

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Oneri di regolarizzazione urbanistica	3.000,00	€
---------------------------------------	----------	---

Valore finale di stima: € 43.500,00

LOTTO 18

- Bene N° 37** - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - Vicolo Brolo, 1
 Trattasi di appartamento "indipendente" della superficie lorda di mq. 44, sito al piano terra di Vicolo Brolo, 1.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 101, Part. 137, Sub. 304, Categoria A3, Graffato mapp. 1049 sub. 302
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 28.450,50

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 37 - Appartamento Viadana (MN) - Vicolo Brolo, 1	43,77 mq	650,00 €/mq	€ 28.450,50	100,00%	€ 28.450,50
				Valore di stima:	€ 28.450,50

Valore di stima: € 28.450,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%

Valore finale di stima: € 24.000,00

LOTTO 19

- Bene N° 38** - Posto auto ubicato a Viadana (MN) - Via Interna
 Trattasi di posto auto scoperto della superficie lorda di circa mq. 13, sul fronte nord di edificio a "villette a schiera". Nella trascrizione dell'atto di compravendita rep. n. 122511 del 27/08/2001 a firma Notaio ██████████ si legge che le unità compravendute vuotano alla Via Milano e alla Via Interna tramite stradello di proprietà di terzi.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 89, Part. 687, Sub. 1, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/10)
 Valore di stima del bene: € 312,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 38 - Posto auto Viadana (MN) - Via Interna	13,00 mq	120,00 €/mq	€ 1.560,00	20,00%	€ 312,00
				Valore di stima:	€ 312,00

Valore di stima: € 312,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: € 300,00

LOTTO 20

- Bene N° 39** - Posto auto ubicato a Viadana (MN) - Via Interna
 Trattasi di posto auto scoperto della superficie lorda di circa mq. 13, sul fronte nord di edificio a "villette a schiera". Nella trascrizione dell'atto di compravendita rep. n. 122511 del 27/08/2001 a firma Notaio ██████████ si legge che le unità compravendute vuotano alla Via Milano e alla Via Interna tramite stradello di proprietà di terzi.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 89, Part. 687, Sub. 2, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/10)
 Valore di stima del bene: € 312,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 39 - Posto auto Viadana (MN) - Via Interna	13,00 mq	120,00 €/mq	€ 1.560,00	20,00%	€ 312,00
				Valore di stima:	€ 312,00

Valore di stima: € 312,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: € 300,00

LOTTO 21

- Bene N° 40** - Villetta ubicata a Viadana (MN) - Via Argine Oglio, 14
 Trattasi di porzione di edificio a schiera ex rurale, costituito da 3 piani fuori terra, e compresa di area cortiva pertinenziale. Ripercorrendo l'atto di compravendita rep. 171036 del 20/12/2007 a firma Notaio ██████ si legge che l'immobile vuota alla Pubblica Via Argine Oglio passando sullo stradello vodagionale sito in Comune di Viadana censito al fg. 2 mapp. 67.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 47, Sub. 303, Categoria A3
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 12.899,50
- Bene N° 41** - Area urbana ubicata a Viadana (MN) - Via Argine Oglio
 Trattasi di area urbana della superficie di mq. 140. Ripercorrendo l'atto di compravendita rep. 171036 del 20/12/2007 a firma Notaio ██████ si legge che l'immobile vuota alla Pubblica Via Argine Oglio passando sullo stradello vodagionale sito in Comune di Viadana censito al fg. 2 mapp. 67.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 246, Categoria F1
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 2.100,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 40 - Villetta Viadana (MN) - Via Argine Oglio, 14	257,99 mq	50,00 €/mq	€ 12.899,50	100,00%	€ 12.899,50
Bene N° 41 - Area urbana Viadana (MN) - Via Argine Oglio	140,00 mq	15,00 €/mq	€ 2.100,00	100,00%	€ 2.100,00
Valore di stima:					€ 14.999,50

Valore di stima: € 14.999,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%

Valore finale di stima: € 13.000,00

LOTTO 22

- **Bene N° 42** - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - Via Indipendenza, 19
Trattasi di appartamento della superficie lorda di circa mq. 90, comprese 2 terrazze, sito al piano terzo di edificio condominiale denominato "Condominio Santa Barbara".
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 84, Part. 153, Sub. 303, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 55.032,40

- **Bene N° 43** - Cantina ubicata a Viadana (MN) - Via Indipendenza, 19
Trattasi di cantina della superficie lorda di circa mq. 3, sita al piano interrato di edificio condominiale denominato "Condominio Santa Barbara".
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 84, Part. 153, Sub. 304, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 448,80

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 42 - Appartamento Viadana (MN) - Via Indipendenza, 19	80,93 mq	680,00 €/mq	€ 55.032,40	100,00%	€ 55.032,40
Bene N° 43 - Cantina Viadana (MN) - Via Indipendenza, 19	0,66 mq	680,00 €/mq	€ 448,80	100,00%	€ 448,80
Valore di stima:					€ 55.481,20

Valore di stima: € 55.481,20

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3.500,00	€

Valore finale di stima: € 46.500,00

LOTTO 23

- Bene N° 44** - Villetta ubicata a Viadana (MN) - Via Pellico, 19
 Trattasi di villetta a 2 piani fuori terra, della superficie lorda di circa mq. 165 compresa un balcone, e di area cortiva pertinenziale.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 149, Sub. 1, Categoria A3
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/3)
 Valore di stima del bene: € 83.495,50
- Bene N° 45** - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Pellico, 19
 Trattasi di autorimessa pertinenziale del BENE 44, della superficie lorda di circa mq. 30.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 149, Sub. 2, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/3)
 Valore di stima del bene: € 9.141,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 44 - Villetta Viadana (MN) - Via Pellico, 19	151,81 mq	550,00 €/mq	€ 83.495,50	100,00%	€ 83.495,50
Bene N° 45 - Garage Viadana (MN) - Via Pellico, 19	30,47 mq	300,00 €/mq	€ 9.141,00	100,00%	€ 9.141,00
				Valore di stima:	€ 92.636,50

Valore di stima: € 92.636,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	20,00	%
Usufrutto (calcolato su un valore di € 92.636,50 deprezzato del 20%)	22.232,76	€
quota 2/3 di nuda proprietà	34.584,29	€

Valore finale di stima: € 17.500,00

LOTTO 24

- Bene N° 46** - Villa ubicata a Viadana (MN) - Via Leopardi, 136
 Trattasi di villa ad un piano seminterrato e 2 piani fuori terra, della superficie lorda di circa mq. 660 compresi portici, una piscina al piano rialzato, un terrazzo, una soffitta, una mansarda, locali cantina, stenditoio e rustico, oltre all'area cortiva pertinenziale.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 137, Sub. 1, Categoria A7
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/3)

Valore di stima del bene: € 191.920,10

- **Bene N° 47** - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Grandi, 2
Trattasi di autorimessa pertinenziale della villa unifamiliare BENE 46, sita al piano seminterrato, della superficie lorda di circa mq. 25.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 137, Sub. 2, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/3)
Valore di stima del bene: € 8.408,40

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 46 - Villa Viadana (MN) - Via Leopardi, 136	270,31 mq	710,00 €/mq	€ 191.920,10	100,00%	€ 191.920,10
Bene N° 47 - Garage Viadana (MN) - Via Grandi, 2	25,48 mq	330,00 €/mq	€ 8.408,40	100,00%	€ 8.408,40
Valore di stima:					€ 200.328,50

Valore di stima: € 200.328,50

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Usufrutto (calcolato su un valore di € 200.328,50 deprezzato del 15%)	59.597,73	€
quota 2/3 di nuda proprietà	73.787,66	€

Valore finale di stima: € 37.000,00

LOTTO 25

- **Bene N° 48** - Villa ubicata a Viadana (MN) - Via Vanoni, 78
Trattasi di villa a 2 piani fuori terra, della superficie lorda di circa mq. 295, compresi 2 portici, e 2 balconi, oltre all'area cortiva pertinenziale. L'accesso carraio avviene da stradello interno con aiuola (bene comune non censibile per la quota di 1/12) fg. 102 mapp. 162 (come da atto notarile di vendita e permuta a firma Notaio ████████ rep. n. 189622 del 10/08/2012, trascritto a Mantova il 07/09/2012 RG n. 9150-9151 RP n. 6509-6510) gravato di servitù di passaggio.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 102, Part. 195, Sub. 301, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (81/100)
Valore di stima del bene: € 192.650,40
Nella stima è ricompresa la quota di 1/12 dell'unità sita nel Comune di Viadana adibita a

stradello interno con aiuola (bene comune non censibile), censita al fg. 102 mapp. 162, gravato da servitù di passaggio a favore degli immobili edificati al fg. 102 mapp. 195 ed altri (non oggetto della presente perizia), così come scritto nell'atto di vendita e permuta a firma Notaio [REDACTED] rep. n. 189622 del 10/08/2012, trascritto a Mantova il 07/09/2012 RG n. 9150 RP n. 6509.

- Bene N° 49** - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Cagnola
 Trattasi di autorimessa pertinenziali della villa BENE 48 sita al piano terra, della superficie lorda di circa mq. 22, con accesso carraio avviene da stradello interno con aiuola (bene comune non censibile per la quota di 1/12) fg. 102 mapp. 162 (come da atto notarile di vendita e permuta a firma Notaio [REDACTED] rep. n. 189622 del 10/08/2012, trascritto a Mantova il 07/09/2012 RG n. 9150-9151 RP n. 6509-6510) gravato di servitù di passaggio. L'unità è stata trasformata in una cucina.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 102, Part. 195, Sub. 302, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (81/100)
 Valore di stima del bene: € 17.730,90

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 48 - Villa Viadana (MN) - Via Vanoni, 78	237,84 mq	1.000,00 €/mq	€ 237.840,00	81,00%	€ 192.650,40
Bene N° 49 - Garage Viadana (MN) - Via Cagnola	21,89 mq	1.000,00 €/mq	€ 21.890,00	81,00%	€ 17.730,90
Valore di stima:					€ 210.381,30

Valore di stima: € 210.381,30

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5.000,00	€
Demolizioni, ripristini, ecc.	5.000,00	€

Valore finale di stima: € 179.500,00

LOTTO 26

- **Bene N° 50** – Beni mobili ubicati a Viadana (MN) - Via Vanoni, 78
Trattasi del mobilio e delle attrezzature elettroniche site nell'abitazione di Viadana (MN) in Via Vanoni, 78.
Valore di stima del bene: € 3.345,00

Identificativo corpo					Totale
Bene N° 50 -					€ 3.345,00
Valore di stima:					€ 3.345,00

Valore finale di stima: € 3.345,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio 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.

Rodigo, li 08/07/2022

Il C.T.U.
Geom. Gili Fiorenzo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure catastali - ██████████ SOSTITUITA
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - BENE 1
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - Viadana fg. 104 mapp. 495, 496, 497 e 498
- ✓ N° 4 Ispezione ipotecaria ██████████
- ✓ N° 5 Ispezione ipotecaria ██████████
- ✓ N° 6 Planimetrie catastali - BENE 2 SOSTITUITA
- ✓ N° 7 Denuncia variazione catastale BENE 2, BENE 4 e BENE 5
- ✓ N° 8 Visure catastali - ██████████ AGGIORNATE
- ✓ N° 9 Planimetrie catastali - BENE 2 AGGIORNATA
- ✓ N° 10 Elaborato planimetrico fg. 104 mapp. 495
- ✓ N° 11 Planimetrie catastali - BENE 3 SOSTITUITA
- ✓ N° 12 Denuncia variazione catastale BENE 3 e BENE 6
- ✓ N° 13 Planimetrie catastali - BENE 3 AGGIORNATA
- ✓ N° 14 Planimetrie catastali - BENE 4 SOSTITUITA
- ✓ N° 15 Planimetrie catastali - BENE 4 AGGIORNATA
- ✓ N° 16 Planimetrie catastali - BENE 5 SOSTITUITA
- ✓ N° 17 Planimetrie catastali - BENE 5 AGGIORNATA
- ✓ N° 18 Planimetrie catastali - BENE 6 SOSTITUITA
- ✓ N° 19 Planimetrie catastali - BENE 6 AGGIORNATA
- ✓ N° 20 Planimetrie catastali - BENE 7
- ✓ N° 21 Planimetrie catastali - BENE 8
- ✓ N° 22 Planimetrie catastali - BENE 9
- ✓ N° 23 Planimetrie catastali - BENE 10
- ✓ N° 24 Planimetrie catastali - BENE 11
- ✓ N° 25 Planimetrie catastali - BENE 12
- ✓ N° 26 Planimetrie catastali - BENE 13
- ✓ N° 27 Planimetrie catastali - BENE 14
- ✓ N° 28 Elaborato planimetrico BENE 15 SOSTITUITO

- ✓ N° 29 Visura catastale storica BENE 15
- ✓ N° 30 Denuncia variazione catastale BENE 15
- ✓ N° 31 Elaborato planimetrico BENE 15 AGGIORNATO
- ✓ N° 32 Certificato destinazione urbanistica - 20/CDU28594
- ✓ N° 33 Planimetrie catastali - BENE 16
- ✓ N° 34 Planimetrie catastali - BENE 18
- ✓ N° 35 Estratti di mappa - Viadana fg. 108 mapp. 79
- ✓ N° 36 Planimetrie catastali - BENE 19 SOSTITUITA
- ✓ N° 37 Denuncia variazione catastale BENE 19, BENE 20, BENE 21, BENE 22, BENE 23, BENE 24, BENE 25 e BENE 26
- ✓ N° 38 Planimetrie catastali - BENE 19 AGGIORNATA
- ✓ N° 39 Elaborato planimetrico fg. 84 mapp. 503
- ✓ N° 40 Planimetrie catastali - BENE 20 SOSTITUITA
- ✓ N° 41 Planimetrie catastali - BENE 20 AGGIORNATA
- ✓ N° 42 Planimetrie catastali - BENE 21 SOSTITUITA
- ✓ N° 43 Planimetrie catastali - BENE 21 AGGIORNATA
- ✓ N° 44 Planimetrie catastali - BENE 22 SOSTITUITA
- ✓ N° 45 Planimetrie catastali - BENE 22 AGGIORNATA
- ✓ N° 46 Planimetrie catastali - BENE 23 SOSTITUITA
- ✓ N° 47 Planimetrie catastali - BENE 23 AGGIORNATA
- ✓ N° 48 Planimetrie catastali - BENE 24 SOSTITUITA
- ✓ N° 49 Planimetrie catastali - BENE 24 AGGIORNATA
- ✓ N° 50 Planimetrie catastali - BENE 25 SOSTITUITA
- ✓ N° 51 Planimetrie catastali - BENE 25 AGGIORNATA
- ✓ N° 52 Planimetrie catastali - BENE 26 SOSTITUITA
- ✓ N° 53 Planimetrie catastali - BENE 26 AGGIORNATA
- ✓ N° 54 Planimetrie catastali - BENE 27
- ✓ N° 55 Planimetrie catastali - BENE 28
- ✓ N° 56 Planimetrie catastali - BENE 29
- ✓ N° 57 Planimetrie catastali - BENE 30

- ✓ N° 58 Estratti di mappa - Viadana fg. 84 mapp. 503, mapp. 153
- ✓ N° 59 Planimetrie catastali - BENE 31
- ✓ N° 60 Planimetrie catastali - BENE 32
- ✓ N° 61 Planimetrie catastali - BENE 33
- ✓ N° 62 Elaborato planimetrico BENE 31, BENE 32, BENE 33 e BENE 34
- ✓ N° 63 Estratti di mappa - Viadana fg. 90 mapp. 186, mapp. 535, mapp. 517
- ✓ N° 64 Planimetrie catastali - BENE 37 SOSTITUITA
- ✓ N° 65 Estratti di mappa - BENE 37
- ✓ N° 66 Denuncia variazione catastale BENE 37
- ✓ N° 67 Planimetrie catastali - BENE 37 AGGIORNATA
- ✓ N° 68 Planimetrie catastali - BENE 38
- ✓ N° 69 Estratti di mappa - BENE 38 e BENE 39
- ✓ N° 70 Planimetrie catastali - BENE 39
- ✓ N° 71 Elaborato planimetrico BENE 38 e BENE 39
- ✓ N° 72 Visure catastali - ██████████ SOSTITUITE
- ✓ N° 73 Planimetrie catastali - BENE 40
- ✓ N° 74 Estratti di mappa - BENE 40, BENE 41 SOSTITUITO
- ✓ N° 75 Tipo Mappale Approvato BENE 41
- ✓ N° 76 Estratti di mappa - BENE 40, BENE 41 AGGIORNATO
- ✓ N° 77 Visure catastali - ██████████ AGGIORNATE
- ✓ N° 78 Elaborato planimetrico BENE 41
- ✓ N° 79 Planimetrie catastali - BENE 42 SOSTITUITA
- ✓ N° 80 Denuncia variazione catastale BENE 42, BENE 43
- ✓ N° 81 Planimetrie catastali - BENE 42 AGGIORNATA
- ✓ N° 82 Elaborato planimetrico BENE 42 e BENE 43
- ✓ N° 83 Planimetrie catastali - BENE 43
- ✓ N° 84 Estratti di mappa - BENE 44 e BENE 45 SOSTITUITO
- ✓ N° 85 Planimetrie catastali - BENE 44 SOSTITUITA
- ✓ N° 86 Tipo Mappale approvato BENE 44 e BENE 45
- ✓ N° 87 Estratti di mappa - BENE 44 e BENE 45 AGGIORNATO

- ✓ N° 88 Denuncia variazione catastale BENE 44 e BENE 45
- ✓ N° 89 Planimetrie catastali - BENE 44 AGGIORNATA
- ✓ N° 90 Planimetrie catastali - BENE 45 SOSTITUITA
- ✓ N° 91 Planimetrie catastali - BENE 45 AGGIORNATA
- ✓ N° 92 Planimetrie catastali - BENE 46 SOSTITUITA
- ✓ N° 93 Denuncia variazione catastale BENE 46
- ✓ N° 94 Planimetrie catastali - BENE 46 AGGIORNATA
- ✓ N° 95 Planimetrie catastali - BENE 47
- ✓ N° 96 Estratti di mappa - BENE 46 e BENE 47
- ✓ N° 97 Estratti di mappa - BENE 48 e BENE 49 SOSTITUITO
- ✓ N° 98 Planimetrie catastali - BENE 48 SOSTITUITA
- ✓ N° 99 Tipo Mappale approvato BENE 48 e 49
- ✓ N° 100 Estratti di mappa - BENE 48 e BENE 49 AGGIORNATO
- ✓ N° 101 Denuncia variazione catastale BENE 48
- ✓ N° 102 Planimetrie catastali - BENE 48 AGGIORNATA
- ✓ N° 103 Planimetrie catastali - BENE 49
- ✓ N° 104 Denuncia variazione catastale BENE 41
- ✓ N° 105 Bando
- ✓ N° 106 Foto
- ✓ N° 107 Perizia privacy