
TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Moratti Mauro, nell'Esecuzione Immobiliare 7/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Viadana (MN) - Via Alessandro Corbari n.3P.....	4
Bene N° 2 - Tettoia ubicata a Viadana (MN) - Via Alessandro Corbari n.3P.....	4
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Viadana (MN) - Via Alessandro Corbari n.3P.....	5
Bene N° 2 - Tettoia ubicata a Viadana (MN) - Via Alessandro Corbari n.3P.....	5
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Viadana (MN) - Via Alessandro Corbari n.3P.....	5
Bene N° 2 - Tettoia ubicata a Viadana (MN) - Via Alessandro Corbari n.3P.....	6
Confini.....	6
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Viadana (MN) - Via Alessandro Corbari n.3P.....	6
Bene N° 2 - Tettoia ubicata a Viadana (MN) - Via Alessandro Corbari n.3P.....	6
Consistenza.....	6
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Viadana (MN) - Via Alessandro Corbari n.3P.....	6
Bene N° 2 - Tettoia ubicata a Viadana (MN) - Via Alessandro Corbari n.3P.....	7
Dati Catastali.....	7
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Viadana (MN) - Via Alessandro Corbari n.3P.....	7
Bene N° 2 - Tettoia ubicata a Viadana (MN) - Via Alessandro Corbari n.3P.....	8
Stato conservativo	9
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Viadana (MN) - Via Alessandro Corbari n.3P.....	9
Bene N° 2 - Tettoia ubicata a Viadana (MN) - Via Alessandro Corbari n.3P.....	9
Parti Comuni	9
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Viadana (MN) - Via Alessandro Corbari n.3P.....	9
Bene N° 2 - Tettoia ubicata a Viadana (MN) - Via Alessandro Corbari n.3P.....	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Viadana (MN) - Via Alessandro Corbari n.3P.....	10
Bene N° 2 - Tettoia ubicata a Viadana (MN) - Via Alessandro Corbari n.3P.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Viadana (MN) - Via Alessandro Corbari n.3P.....	10

Bene N° 2 - Tettoia ubicata a Viadana (MN) - Via Alessandro Corbari n.3P	10
Stato di occupazione	10
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Viadana (MN) - Via Alessandro Corbari n.3P	10
Bene N° 2 - Tettoia ubicata a Viadana (MN) - Via Alessandro Corbari n.3P	11
Provenienze Ventennali	11
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Viadana (MN) - Via Alessandro Corbari n.3P	11
Bene N° 2 - Tettoia ubicata a Viadana (MN) - Via Alessandro Corbari n.3P	11
Formalità pregiudizievoli	12
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Viadana (MN) - Via Alessandro Corbari n.3P	12
Bene N° 2 - Tettoia ubicata a Viadana (MN) - Via Alessandro Corbari n.3P	12
Normativa urbanistica	12
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Viadana (MN) - Via Alessandro Corbari n.3P	12
Bene N° 2 - Tettoia ubicata a Viadana (MN) - Via Alessandro Corbari n.3P	12
Regolarità edilizia	13
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Viadana (MN) - Via Alessandro Corbari n.3P	13
Bene N° 2 - Tettoia ubicata a Viadana (MN) - Via Alessandro Corbari n.3P	14
Vincoli od oneri condominiali.....	15
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Viadana (MN) - Via Alessandro Corbari n.3P	15
Bene N° 2 - Tettoia ubicata a Viadana (MN) - Via Alessandro Corbari n.3P	15
Stima / Formazione lotti.....	15
Riserve e particolarità da segnalare	17
Riepilogo bando d'asta.....	19
Lotto Unico	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 7/2023 del R.G.E.....	20
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 235.000,00	20

INCARICO

All'udienza del 01/02/2023, il sottoscritto Geom. Moratti Mauro, con studio in Via Don Primo Guatta 24 - 46045 - Marmirolo (MN), email studiomoratti@tiscali.it, PEC mauro.moratti@geopec.it, Tel. 0376 467555, Fax 0376 467555, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/02/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Viadana (MN) - Via Alessandro Corbari n.3P
- **Bene N° 2** - Tettoia ubicata a Viadana (MN) - Via Alessandro Corbari n.3P

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA ALESSANDRO CORBARI N.3P

Unità a destinazione residenziale, costituita da una villetta singola distribuita su due livelli fuori terra, con annessa area pertinenziale circostante e ricovero auto (BENE 2), con accesso pedonale dalla Via A. Corbari all'altezza del civico 3P, e ingresso carraio dalla via Zandonai, il tutto in Loc. Buzzoletto in Comune di Viadana nella provincia di Mantova.

L'abitazione è costituita al piano terreno da porticato a protezione dell'ingresso ricavato direttamente sul soggiorno, ampia cucina abitabile, un primo corridoio distributivo che permette di raggiungere due camere da letto, una studio il bagno e la scala che conduce al piano superiore; sempre al piano terreno dalla cucina scendendo pochi gradini, si ha accesso ad un secondo disimpegno che porta alla lavanderia e ad un vano cantina. Al piano primo, a sua volta, in cima alla scala da un breve corridoio si possono raggiungere una camera da letto, un secondo vano censito come studio ed un bagno.

Sempre dal piano primo, mediante una piccola apertura ricavata nel muro di spina della scala, si può accedere ad un ampio sottotetto, che indicativamente dovrebbe coincidere con la lavanderia, la cantina ed il corridoio ivi collocato, posti al piano terreno. Detto spazio, come meglio precisato nel prosieguo del presente scritto, non è rappresentato sulla scheda catastale e sui progetti depositati in comune.

Esternamente, sull'area pertinenziale, nell'angolo Sud/Est della proprietà, antistante il ricovero auto (BENE 2), è stata realizzata una tettoia con struttura lignea a creare due posti auto coperti; detta costruzione anche in questo caso non è rappresentata sulla scheda catastale e non è presente in alcun progetto autorizzato dal Comune di Viadana.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA ALESSANDRO CORBARI N.3P

Questo secondo bene, è di fatto parte integrante del bene principale precedentemente descritto costituito da villetta indipendente. Il Bene 2 è dato unicamente da una tettoia per ricovero auto, in realtà al momento del sopralluogo assimilabile ad un'autorimessa in quanto chiusa sui quattro lati con portone carraio rivolto a Sud/Est verso la porzione di area cortiva descritta unitamente al BENE 1, coperta da seconda tettoia con struttura lignea realizzata in assenza di autorizzazione edilizia.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Viadana (MN) - Via Alessandro Corbari n.3P
- **Bene N° 2** - Tettoia ubicata a Viadana (MN) - Via Alessandro Corbari n.3P

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA ALESSANDRO CORBARI N.3P

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risultava mancante delle planimetrie catastali e dell'estratto di mappa, documentazione che è stata reperita direttamente dallo scrivente.

BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA ALESSANDRO CORBARI N.3P

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risultava mancante delle planimetrie catastali e dell'estratto di mappa, documentazione che è stata reperita direttamente dallo scrivente.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA ALESSANDRO CORBARI N.3P

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il regime patrimoniale è stato riconosciuto sulla relazione ventennale in atti rilasciata dalla Dott.ssa Giulia Barbagallo, Notaio in Palermo.

BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA ALESSANDRO CORBARI N.3P

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il regime patrimoniale è stato riconosciuto sulla relazione ventennale in atti rilasciata dalla Dott.ssa Giulia Barbagallo, Notaio in Palermo.

CONFINI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA ALESSANDRO CORBARI N.3P

La presente unità immobiliare, in corpo unico con l'area pertinenziale circostante, confina da Nord in senso orario con: mappale 439 ad individuare via Zandonai, mappali 379, 316, 392 sub.302 (BENE 2), 310 e via Alessandro Corbari.

BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA ALESSANDRO CORBARI N.3P

La presente unità immobiliare, in corpo unico confina da Nord in senso orario con: abitazione di cui al BENE 1, area cortiliva medesimo mappale 392, in angolo mappale 316, mappale 310, nuovamente area cortiliva medesimo mappale e abitazione di cui al BENE 1.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA ALESSANDRO CORBARI N.3P

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	0,00 mq	172,00 mq	1,00	172,00 mq	2,80 m	T-1°
Cantina	0,00 mq	11,00 mq	0,45	4,95 mq	2,70 m	T
Area scoperta	0,00 mq	435,00 mq	0,05	21,75 mq	0,00 m	T
Porticato	0,00 mq	24,00 mq	0,25	6,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				204,70 mq		

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	204,70 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

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

Nel merito delle altezze si precisa che all'interno dell'abitazione si sono riconosciute differenti altezze, la principale al piano terreno è pari a circa cm. 280, mentre al piano primo mansardato, la stessa varia da un minimo di circa cm. 218 in gronda ad un massimo di circa cm. 370 in colmo.

Per quanto attiene alla superficie dell'area scoperta è stata calcolata detraendo dall'area catastale del lotto la superficie di sedime del fabbricato e delle relative pertinenze.

BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA ALESSANDRO CORBARI N.3P

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ricovero Auto	0,00 mq	33,00 mq	0,40	13,20 mq	2,71 m	T
Totale superficie convenzionale:				13,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				13,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

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

Nel merito dell'altezza si precisa che quanto pocanzi indicato pari a cm. 271, è indicativamente l'altezza media, avendo misurato in colmo un'altezza pari a circa cm. 300 ed in gronda un'altezza pari a circa cm. 242.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA ALESSANDRO CORBARI N.3P

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	Dati di classamento	

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	105	392	301		A7	3	13	261 mq	805,67 €	T-1	

Corrispondenza catastale

La scheda catastale dell'abitazione (subalterno 301) attualmente depositata presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova, riporta alcune inesattezze di seguito brevemente elencate e descritte:

- Al piano terreno per la camera da letto posta nell'angolo Sud/Est, viene indicata la presenza di una porta/portafinestra rivolta verso l'area scoperta mentre in realtà vi è solo una finestra.
- Al piano primo non è indicata l'apertura in sommità alla scala che conduce al sottotetto ricavato in corrispondenza della cantina, della lavanderia e dell'attiguo corridoio posti al piano terreno.
- Vi è altresì discrepanza anche nell'indicazione dell'altezza riportata al piano terreno indicata pari a cm. 270, mentre in realtà la stessa è stata misurata pari a circa cm.280. Discrepanza presente anche al piano primo ma decisamente meno rilevante ed entro termini di tolleranza.
- Sull'area scoperta non è per altro rappresenta la struttura lignea a creare i posti auto coperti, costruzione da considerarsi abusiva come meglio specificato nel prosieguo del presente scritto.

Nonostante quanto sopra indicato, lo scrivente non ha ritenuto opportuno procedere alla presentazione di una nuova scheda planimetrica, in quanto parte delle difformità rilevate non incidono in alcun modo su categoria, classe, consistenza e di conseguenza sulla rendita catastale del bene in esame; mentre per quanto attiene alla tettoia e all'apertura che dà accesso ad una porzione di sottotetto inagibile, trattandosi palesemente di abusi edilizi per i quali nel prosieguo del presente scritto si suggerirà l'opera di ripristino essendo l'intervento meno oneroso, non si è ritenuto di procedere al rifacimento della planimetria e all'adeguamento della mappa con deposito di tipo mappale, per evitare di gravare sulla procedura con costi inutili considerando la necessità di dover ripristinare lo stato dei luoghi.

Lo scrivente resta comunque a disposizione nel caso in cui il GE o il delegato alle vendite ritenesse necessario procedere comunque al deposito di tipo mappale e alla successiva presentazione di nuovo accatastamento, presentando un proprio preventivo prima di procedere all'aggiornamento.

BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA ALESSANDRO CORBARI N.3P

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	105	392	302		C6	3	30	33 mq	46,48 €	T	

Corrispondenza catastale

La scheda catastale del ricovero auto (subalterno 302) attualmente depositata presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova, non corrisponde integralmente con quanto rinvenuto in loco, in quanto la tettoia così come catastalmente rappresentata aperta sul lato rivolto a Sud/Est, in realtà risulta chiusa anche su quest'ultimo lato mediante parete costituita da assito in legno con ampio portone carraio a più battenti sempre realizzato in legno.

Nonostante quanto sopra indicato, anche in questo caso, lo scrivente non ha ritenuto opportuno procedere alla presentazione di una nuova scheda planimetrica, in quanto la difformità rilevata non incide in alcun modo su categoria, classe, consistenza e di conseguenza sulla rendita catastale del bene in esame; per altro trattandosi palesemente di abuso edilizio, per il quale nel prosieguo del presente scritto si suggerirà l'opera di ripristino, non si è ritenuto di procedere al rifacimento della planimetria, per evitare di gravare sulla procedura con costi inutili considerando la necessità di dover ripristinare lo stato dei luoghi.

Lo scrivente resta comunque a disposizione nel caso in cui il GE o il delegato alle vendite ritenesse necessario procedere comunque al deposito di nuovo accatastamento, presentando un proprio preventivo prima di procedere all'aggiornamento.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA ALESSANDRO CORBARI N.3P

Al momento del sopralluogo il cespite in esame si presentava in buono stato conservativo e manutentivo, non si sono riconosciute problematiche particolari da porre in evidenza.

BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA ALESSANDRO CORBARI N.3P

Al momento del sopralluogo il cespite in esame si presentava in buono stato conservativo e manutentivo, non si sono riconosciute problematiche particolari da porre in evidenza.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA ALESSANDRO CORBARI N.3P

Trattasi di villetta singola, non sono per tanto presenti parti comuni, fatta eccezione per quelle che potrebbero essere le recinzioni sui confini con terzi estranei alla presente procedura esecutiva.

BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA ALESSANDRO CORBARI N.3P

Trattasi di ricovero auto pertinenziale a villetta singola BENE 1, non sono per tanto presenti parti comuni con terzi, fatta eccezione per quelle che potrebbero essere le recinzioni sui confini.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA ALESSANDRO CORBARI N.3P

Non risultano specifiche servitù, censi, livelli, usi civici dalla documentazione reperita dallo scrivente

BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA ALESSANDRO CORBARI N.3P

Non risultano specifiche servitù, censi, livelli, usi civici dalla documentazione reperita dallo scrivente

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA ALESSANDRO CORBARI N.3P

Si riportano di seguito le caratteristiche principali del fabbricato in esame, per quanto è stato possibile riconoscere in sede di sopralluogo o si possa presumere dalla documentazione reperita:

- Fondazioni realizzate in cemento armato.
- Struttura della scala in cemento armato.
- Esposizione del fabbricato sui quattro lati verso area cortiva pertinenziale, con eccezione di parte del lato Nord/Est con riferimento al solo piano terreno, edificato in aderenza al ricovero auto (BENE 2).
- Strutture in elevazione in muratura intonacata al civile e tinteggiata, in buono stato conservativo.
- Solai di piano misto in laterocemento con travatura in legno.
- Copertura a falde con manto in tegole.
- Pavimentazione interna in ceramica.
- Rivestimento di cucina e bagno in ceramica.
- Serramenti esterni in legno con vetro camera, protetti da oscuri sempre in legno.
- Porta d'ingresso in legno, porte interne in legno tamburato.
- Divisori interni in laterizio intonacato al civile e tinteggiato sulle due facciate.
- Impianto elettrico prevalentemente sotto traccia.
- Impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia alimentata a gas metano di rete posta al piano terreno all'interno della lavanderia, e radiatori presenti in tutti i locali principali; si è altresì riconosciuta la presenza di una canna fumaria nel soggiorno attualmente utilizzata per un caminetto in muratura.
- Impianto idrico con approvvigionamento da pozzo privato; da informazioni assunte in sede di sopralluogo è presente in strada anche la linea dell'acquedotto comunale alla quale però al momento il cespite in esame non sarebbe allacciato.
- Sanitari e rubinetteria di media qualità in soddisfacente stato conservativo.

Come già indicato in precedenza, lo stato conservativo generale del bene in esame è da considerarsi buono.

BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA ALESSANDRO CORBARI N.3P

Si rimanda a quanto già dettagliatamente riporta per il BENE 1.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA ALESSANDRO CORBARI N.3P

La proprietà immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva, risultava al momento del sopralluogo occupata e utilizzata dall'esecutato **** Omissis **** e dalla propria famiglia

BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA ALESSANDRO CORBARI N.3P

La proprietà immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva, risultava al momento del sopralluogo occupata e utilizzata dall'esecutato **** Omissis **** e dalla propria famiglia

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA ALESSANDRO CORBARI N.3P

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Dalla relazione ventennale depositata in atti dal precedente, redatta dalla Dott.ssa Giulia Barbagallo Notaio in Palermo, iscritta al ruolo del Collegio Notarile dei distretti riuniti di Palermo e Termini Imerese, si evince che gli immobile oggetto della presente procedura esecutiva sono pervenuti all'esecutato **** Omissis **** in piena ed esclusiva proprietà in regime di separazione dei beni, per acquisto di originaria area scoperta di cui al Fg.105 particella 392, su cui in seguito sono stati edificati i beni di cui agli odierni subalterno 301 e 302, per atto di compravendita a ministero del Dott. Besana Francesco Notaio in Viadana (MN), del 20/07/2001, Rep. 121790, trascritto il 09/08/2001 ai nn. 10285/6753, per acquisto fatto dalla **** Omissis ****.

Per ulteriori precisazioni si rimanda alla Relazione Notarie in atti redatta dalla Dott.ssa Giulia Barbagallo.

BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA ALESSANDRO CORBARI N.3P

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Dalla relazione ventennale depositata in atti dal precedente, redatta dalla Dott.ssa Giulia Barbagallo Notaio in Palermo, iscritta al ruolo del Collegio Notarile dei distretti riuniti di Palermo e Termini Imerese, si evince che gli immobile oggetto della presente procedura esecutiva sono pervenuti all'esecutato **** Omissis **** in piena ed esclusiva proprietà in regime di separazione dei beni, per acquisto di originaria area scoperta di cui al Fg.105 particella 392, su cui in seguito sono stati edificati i beni di cui agli odierni subalterno 301 e 302, per atto di compravendita a ministero del Dott. Besana Francesco Notaio in Viadana (MN), del 20/07/2001, Rep. 121790, trascritto il 09/08/2001 ai nn. 10285/6753, per acquisto fatto dalla **** Omissis ****.

Per ulteriori precisazioni si rimanda alla Relazione Notarie in atti redatta dalla Dott.ssa Giulia Barbagallo.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA ALESSANDRO CORBARI N.3P

Oneri di cancellazione

Dalla relazione ventennale depositata in atti dal precedente datata 30.01.2023, redatta dal Dott.ssa Giulia Barbagallo Notaio in Palermo, iscritta al ruolo del Collegio Notarile dei distretti riuniti di Palermo e Termini Imerese, alla quale si rimanda per ulteriori dettagli di seguito non riportati, si evince quanto segue con riferimento al ventennio preso in esame:

- Iscrizione n.8369/1640 del 01/07/2011, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, Notaio Besana Francesco Rep.185448 – Racc.30020 del 17/06/2011, a favore di **** Omissis **** con sede in Verona, contro **** Omissis ****.

- Trascrizione nn.615/467 del 20/01/2023, pignoramento di cui al Rep. 3821 del 29/12/2022 presso Tribunale di Mantova, a favore di **** Omissis **** con sede in Milano, contro **** Omissis ****.

BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA ALESSANDRO CORBARI N.3P

Oneri di cancellazione

Dalla relazione ventennale depositata in atti dal precedente datata 30.01.2023, redatta dal Dott.ssa Giulia Barbagallo Notaio in Palermo, iscritta al ruolo del Collegio Notarile dei distretti riuniti di Palermo e Termini Imerese, alla quale si rimanda per ulteriori dettagli di seguito non riportati, si evince quanto segue con riferimento al ventennio preso in esame:

- Iscrizione n.8369/1640 del 01/07/2011, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, Notaio Besana Francesco Rep.185448 – Racc.30020 del 17/06/2011, a favore di **** Omissis **** con sede in Verona, contro **** Omissis ****.

- Trascrizione nn.615/467 del 20/01/2023, pignoramento di cui al Rep. 3821 del 29/12/2022 presso Tribunale di Mantova, a favore di **** Omissis **** con sede in Milano, contro **** Omissis ****.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA ALESSANDRO CORBARI N.3P

Il bene in esame è collocato all'interno del PGT del Comune di Viadana nel nucleo di antica formazione a destinazione prevalentemente residenziale, si rimanda direttamente alle NTA comunali per ulteriori eventuali precisazioni dovessero rendersi necessarie, così da poter affinare la verifica/ricerca alle specifiche necessità.

BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA ALESSANDRO CORBARI N.3P

Il bene in esame è collocato all'interno del PGT del Comune di Viadana nel nucleo di antica formazione a destinazione prevalentemente residenziale, si rimanda direttamente alle NTA comunali per ulteriori eventuali precisazioni dovessero rendersi necessarie, così da poter affinare la verifica/ricerca alle specifiche necessità.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA ALESSANDRO CORBARI N.3P

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

Dall'accesso atti svolto presso il Comune di Viadana (MN), sono emerse pratiche edilizie aventi per oggetto la costruzione originaria del corpo di fabbrica in esame, risalenti ai primi anni del 2000.

Si riportano di seguito gli estremi delle pratiche rinvenute:

- Concessione Edilizia n.01/056 di cui al Prot. 23980 del 18.08.2001, avente per oggetto nuova costruzione di casa di civile abitazione, facente riferimento alla richiesta inoltrata dalla **** Omissis **** del 14.05.2001 di cui al Prot. 13541, autorizzazione rilasciata al **** Omissis **** a seguito di Voltura Edilizia di cui al Prot. 22148 del 02.08.2001 facente riferimento alla richiesta Prot.13541 del 14.05.2001.
- Comunicazione di inizio lavori del 31.08.2001
- Denuncia Inizio Attività in variate alla CE 01/056, di cui al Prot. 13008 del 16.05.2002, presentata da **** Omissis ****.
- Comunicazione Fine Lavori delle pratiche sopra indicate del 22.07.2002 di cui al Prot. 20381.
- Richiesta di abitabilità del 22.07.2002 di cui al Prot. 20425, presentata sempre dal **** Omissis ****, a cui ha fatto seguito richiesta di integrazione documentale da parte dell'Ente Comunale per il perfezionamento dell'abitabilità in data 26.08.2002 Prot.20425/22962, e successiva integrazione presentata dal richiedente **** Omissis ****, in data 02.09.2002 Prot. 23521 ad assolvimento di quanto richiesto.

A fronte di quanto sopra autorizzato con le pratiche pocanzi menzionate, lo scrivente ha rilevato alcune discrepanze con quanto riconosciuto in sede di sopralluogo, discrepanze in parte riconducibili entro limiti di tolleranza e in parte da considerarsi abusi.

Si elenca e descrive di seguito quanto emerso da rilievo effettuato in sede di ispezione in loco:

- Al piano terreno l'altezza interna dei locali abitativi in progetto è indicata pari a cm. 270, mentre in loco è stata misurata pari a cm. 280.
- Al piano terreno gran parte dei locali rappresentati sull'ultima tavola di progetto approvata dal comune con DIA Prot. 13008 del 16.05.2002, riporta misure differenti da quelle rilevate in loco, di seguito si indicano le discrepanze maggiori che eccedono quella che è considerata la soglia di tolleranza del 2%.
- Il lato corto della cantina misura cm. 209 mentre in progetto è indicato pari a cm. 220.
- La larghezza del corridoio antistante la cantina pocanzi menzionata misura cm. 106 mentre in progetto è indicata pari a cm. 120.
- Lo studio così come la camera da letto principale posti sempre al piano terreno, hanno una larghezza variabile compresa tra i cm. 448 ed i cm. 446, mentre nel progetto la loro larghezza è indicata pari a cm. 435.
- La parete più corta del bagno sempre al piano del piano terreno, è pari a cm. 230 mentre nella tavola di progetto è indicata pari a cm. 217.
- Esternamente, sull'area pertinenziale, nell'angolo Sud/Est della proprietà, antistante il BENE 2 descritto nel prosieguo del presente scritto, è stata realizzata una tettoia con struttura lignea a creare due posti auto coperti; detta costruzione anche in questo caso non è presente in alcun progetto autorizzato dal Comune di Viadana.
- Al piano primo, in sommità alla scala, è stata creata un'apertura non indicata in progetto, che permette di accedere ad una soffitta ad uso ripostiglio, ricavata in corrispondenza dei seguenti locali del piano terreno

lavanderia, cantina e relativo corridoio a questi antistante.

A fronte di quanto sopra, è evidente che le discrepanze sopra rilevate e descritte, presuppongono la necessità di addivenire alla presentazione di una pratica di sanatoria, dovutamente considerata nell'ambito della valutazione del presente immobile.

Il sottoscritto CTU, contestualmente, prevedere, anche opere di ripristino per agevolare e facilitare un esito positivo della pratica medesima, più precisamente si suggerisce di chiudere definitivamente l'apertura che conduce al sottotetto abusivo, così da renderlo inaccessibile come da progetto approvato ed avviare ad eventuali verifiche statiche di portata del solaio; si suggerisce altresì di rimuovere la tettoia antistante il BENE 2.

Il riconoscimento della presenza di locali aventi superfici differenti, parrebbe non presupporre aumenti di volume considerevoli in quanto le discrepanze rilevate in linea di massima si compensano tra loro.

L'eventuale verifica volumetrica sarà comunque necessaria per la differente altezza interna dei locali del piano terreno, superiore di circa cm. 10 di quanto indicato progettualmente. Nella remota ipotesi in cui l'eventuale aumento volumetrico fosse superiore ai limiti di tolleranza e non supportato dalla capacità edificatoria del presente lotto, potrebbe essere necessario fiscalizzare l'abuso edilizio, pagando una sanzione pecuniaria, oggi NON quantificabile, sostitutiva al mancato ripristino/demolizione degli abusi. Lo scrivente CTU non è allo stato attuale in grado di dare ulteriori informazioni nel merito in quanto si presupporrebbe la necessità di predisporre un progetto di sanatoria da presentare all'ente comunale che in sede di commissione edilizia rilascerebbe il proprio parere; trattandosi di sanatoria non è possibile richiedere un esame preventivo. Nell'ambito della presentazione della sanatoria, si suggerisce anche una più dettagliata verifica anche della forometria dell'abitazione.

BENE N° 2 - TETTOIA UBIcata A VIADANA (MN) - VIA ALESSANDRO CORBARI N.3P

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

Dall'accesso atti svolto presso il Comune di Viadana (MN), sono emerse pratiche edilizie aventi per oggetto la costruzione originaria del corpo di fabbrica in esame, risalenti ai primi anni del 2000.

Si riportano di seguito gli estremi delle pratiche rinvenute:

- Concessione Edilizia n.01/056 di cui al Prot. 23980 del 18.08.2001, avente per oggetto nuova costruzione di casa di civile abitazione, facente riferimento alla richiesta inoltrata dalla **** Omissis **** del 14.05.2001 di cui al Prot. 13541, autorizzazione rilasciata al **** Omissis **** a seguito di Voltura Edilizia di cui al Prot. 22148 del 02.08.2001 facente riferimento alla richiesta Prot.13541 del 14.05.2001.
- Comunicazione di inizio lavori del 31.08.2001
- Denuncia Inizio Attività in variate alla CE 01/056, di cui al Prot. 13008 del 16.05.2002, presentata da **** Omissis ****.
- Comunicazione Fine Lavori delle pratiche sopra indicate del 22.07.2002 di cui al Prot. 20381.
- Richiesta di abitabilità del 22.07.2002 di cui al Prot. 20425, presentata sempre dal **** Omissis ****, a cui ha fatto seguito richiesta di integrazione documentale da parte dell'Ente Comunale per il perfezionamento dell'abitabilità in data 26.08.2002 Prot.20425/22962, e successiva integrazione presentata dal richiedente **** Omissis ****, in data 02.09.2002 Prot. 23521 ad assolvimento di quanto richiesto.

A fronte di quanto sopra autorizzato con le pratiche pocanzi menzionate, con specifico riferimento a questo secondo bene, si rileva che l'ente comunale ha rilasciato l'autorizzazione per la realizzazione di una tettoia per ricovero auto, mentre in realtà in loco è stata riconosciuta la presenza di un'autorimessa, in quanto la tettoia è stata chiusa anche sul quarto lato rivolto verso Sud/Est mediante parete avente struttura lignea nella quale è stata ricavata un'ampia apertura carraia custodita da portone a più battenti sempre in legno.

A fronte di quanto sopra il sottoscritto CTU, suggerisce il ripristino dei luoghi allo stato concessionato, mediante la rimozione della parete in legno e del relativo portone carraio; si tratterebbe della soluzione sia dal punto di vista temporale che economico maggiormente vantaggiosa.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA ALESSANDRO CORBARI N.3P

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il cespite in esame è del tutto indipendente e non rientra per tanto in alcun contesto condominiale

BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA ALESSANDRO CORBARI N.3P

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il cespite in esame è del tutto indipendente e non rientra per tanto in alcun contesto condominiale

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un unico lotto, al fine di agevolare la presente procedura, essendo di fatto le due unità del compendio immobiliare correlate tra loro, abitazione e ricovero auto. Come già indicato in precedenza, il valore della proprietà è stato determinato da attenta ricerca immobiliare su immobili similari presenti in zona, valore modificato sulla base di caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni in esame, quali ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, ecc., tutti questi elementi hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita.

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Viadana (MN) - Via Alessandro Corbari n.3P
Unità a destinazione residenziale, costituita da una villetta singola distribuita su due livelli fuori terra, con annessa area pertinenziale circostante e ricovero auto (BENE 2), con accesso pedonale dalla Via A. Corbari all'altezza del civico 3P, e ingresso carraio dalla via Zandonai, il tutto in Loc. Buzzoletto in Comune di Viadana nella provincia di Mantova. L'abitazione è costituita al piano terreno da porticato a protezione dell'ingresso ricavato direttamente sul soggiorno, ampia cucina abitabile, un primo corridoio distributivo che permette di raggiungere due camere da letto, una studio il bagno e la scala che conduce al piano superiore; sempre al piano terreno dalla cucina scendendo pochi gradini, si ha accesso ad un secondo disimpegno che porta alla lavanderia e ad un vano cantina. Al piano primo, a sua volta, in cima alla scala da un breve corridoio si possono raggiungere una camera da letto, un secondo

vano censito come studio ed un bagno. Sempre dal piano primo, mediante una piccola apertura ricavata nel muro di spina della scala, si può accedere ad un ampio sottotetto, che indicativamente dovrebbe coincidere con la lavanderia, la cantina ed il corridoio ivi collocato, posti al piano terreno. Detto spazio, come meglio precisato nel prosieguo del presente scritto, non è rappresentato sulla scheda catastale e sui progetti depositati in comune. Esternamente, sull'area pertinenziale, nell'angolo Sud/Est della proprietà, antistante il ricovero auto (BENE 2), è stata realizzata una tettoia con struttura lignea a creare due posti auto coperti; detta costruzione anche in questo caso non è rappresentata sulla scheda catastale e non è presente in alcun progetto autorizzato dal Comune di Viadana.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 105, Part. 392, Sub. 301, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 255.000,00

Il valore degli immobili sopra descritti (arrotondato per difetto alle migliaia di euro) è stato ricavato adottando, oltre al valore sintetico - comparativo, altri parametri così meglio riportati: - VETUSTA' - POSIZIONE DEGLI IMMOBILI - STATO CONSERVATIVO E MANUTENTIVO - COMMERCIALIZZATA' - STATO LOCATIVO. Quanto sopra è stato conformemente riferito al più probabile valore di mercato corrente in comune commercio, ottenuto parametricamente mediante accurata indagine svolta in zona e da informazioni assunte in loco, facendo riferimento a cespiti aventi caratteristiche analoghe a quelli presi in esame, al netto di inquinamenti/passività ambientali per suolo, sottosuolo, soprassuolo, materiali adottati e di qualsiasi natura (es. inquinamento elettromagnetico, da radioattività, materiale nocivo/tossico presente o adottato, ecc.).

- **Bene N° 2** - Tettoia ubicata a Viadana (MN) - Via Alessandro Corbari n.3P

Questo secondo bene, è di fatto parte integrante del bene principale precedentemente descritto costituito da villetta indipendente. Il Bene 2 è dato unicamente da una tettoia per ricovero auto, in realtà al momento del sopralluogo assimilabile ad un'autorimessa in quanto chiusa sui quattro lati con portone carraio rivolto a Sud/Est verso la porzione di area cortiva descritta unitamente al BENE 1, coperta da seconda tettoia con struttura lignea realizzata in assenza di autorizzazione edilizia.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 105, Part. 392, Sub. 302, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 16.000,00

Il valore degli immobili sopra descritti (arrotondato per difetto alle migliaia di euro) è stato ricavato adottando, oltre al valore sintetico - comparativo, altri parametri così meglio riportati: - VETUSTA' - POSIZIONE DEGLI IMMOBILI - STATO CONSERVATIVO E MANUTENTIVO - COMMERCIALIZZATA' - STATO LOCATIVO. Quanto sopra è stato conformemente riferito al più probabile valore di mercato corrente in comune commercio, ottenuto parametricamente mediante accurata indagine svolta in zona e da informazioni assunte in loco, facendo riferimento a cespiti aventi caratteristiche analoghe a quelli presi in esame, al netto di inquinamenti/passività ambientali per suolo, sottosuolo, soprassuolo, materiali adottati e di qualsiasi natura (es. inquinamento elettromagnetico, da radioattività, materiale nocivo/tossico presente o adottato, ecc.).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Viadana (MN) - Via Alessandro Corbari n.3P	204,70 mq	1.250,00 €/mq	€ 255.875,00	100,00%	€ 255.000,00
Bene N° 2 - Tettoia Viadana (MN) - Via Alessandro Corbari	13,20 mq	1.250,00 €/mq	€ 16.500,00	100,00%	€ 16.000,00

n.3P						
					Valore di stima:	€ 271.000,00

Valore di stima: € 271.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Necessità di presentazione di pratica di sanatoria per difformità edilizie rilevate	6500,00	€
Opere di ripristino per parte degli abusi edilizi rilevati	2500,00	€
Deprezzamento percentuale trattandosi esecuzione forzata prova a garanzia sui vizi	10,00	%

Valore finale di stima: € 235.000,00

La presente valutazione è intesa su immobili disponibili posti sul libero mercato, trattandosi di esecuzione forzata priva di garanzie sui vizi, gravata da tempi e modalità che non rendono immediatamente disponibile l'immobile, ivi compresi i disagi ed eventuali spese di ripristino, la valutazione in caso d'asta viene ridotta del 10%.

Si ricorda che quanto sopra è stato conformemente riferito al più probabile valore di mercato corrente in comune commercio, ottenuto parametricamente mediante accurata indagine svolta in zona e da informazioni assunte in loco, facendo riferimento a cespiti aventi caratteristiche analoghe a quelli presi in esame considerando contestualmente che trattasi di vendita in procedura esecutiva avendo per tanto già apportato una percentuale di deprezzamento. La stima è da considerarsi al netto di inquinamenti/passività ambientali per suolo, sottosuolo, soprassuolo, materiali adottati e di qualsiasi natura (es. inquinamento elettromagnetico, da radioattività, materiale nocivo/tossico presente o adottato, ecc.). La valutazione esposta è da considerarsi a corpo nonostante l'indicazione delle superfici commerciali.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

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

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Marmirolo, li 22/08/2023

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

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Viadana (MN) - Via Alessandro Corbari n.3P
Unità a destinazione residenziale, costituita da una villetta singola distribuita su due livelli fuori terra, con annessa area pertinenziale circostante e ricovero auto (BENE 2), con accesso pedonale dalla Via A. Corbari all'altezza del civico 3P, e ingresso carraio dalla via Zandonai, il tutto in Loc. Buzzoletto in Comune di Viadana nella provincia di Mantova. L'abitazione è costituita al piano terreno da porticato a protezione dell'ingresso ricavato direttamente sul soggiorno, ampia cucina abitabile, un primo corridoio distributivo che permette di raggiungere due camere da letto, una studio il bagno e la scala che conduce al piano superiore; sempre al piano terreno dalla cucina scendendo pochi gradini, si ha accesso ad un secondo disimpegno che porta alla lavanderia e ad un vano cantina. Al piano primo, a sua volta, in cima alla scala da un breve corridoio si possono raggiungere una camera da letto, un secondo vano censito come studio ed un bagno. Sempre dal piano primo, mediante una piccola apertura ricavata nel muro di spina della scala, si può accedere ad un ampio sottotetto, che indicativamente dovrebbe coincidere con la lavanderia, la cantina ed il corridoio ivi collocato, posti al piano terreno. Detto spazio, come meglio precisato nel prosieguo del presente scritto, non è rappresentato sulla scheda catastale e sui progetti depositati in comune. Esternamente, sull'area pertinenziale, nell'angolo Sud/Est della proprietà, antistante il ricovero auto (BENE 2), è stata realizzata una tettoia con struttura lignea a creare due posti auto coperti; detta costruzione anche in questo caso non è rappresentata sulla scheda catastale e non è presente in alcun progetto autorizzato dal Comune di Viadana. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 105, Part. 392, Sub. 301, Categoria A7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il bene in esame è collocato all'interno del PGT del Comune di Viadana nel nucleo di antica formazione a destinazione prevalentemente residenziale, si rimanda direttamente alle NTA comunali per ulteriori eventuali precisazioni dovessero rendersi necessarie, così da poter affinare la verifica/ricerca alle specifiche necessità.
- **Bene N° 2** - Tettoia ubicata a Viadana (MN) - Via Alessandro Corbari n.3P
Questo secondo bene, è di fatto parte integrante del bene principale precedentemente descritto costituito da villetta indipendente. Il Bene 2 è dato unicamente da una tettoia per ricovero auto, in realtà al momento del sopralluogo assimilabile ad un'autorimessa in quanto chiusa sui quattro lati con portone carraio rivolto a Sud/Est verso la porzione di area cortiva descritta unitamente al BENE 1, coperta da seconda tettoia con struttura lignea realizzata in assenza di autorizzazione edilizia. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 105, Part. 392, Sub. 302, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il bene in esame è collocato all'interno del PGT del Comune di Viadana nel nucleo di antica formazione a destinazione prevalentemente residenziale, si rimanda direttamente alle NTA comunali per ulteriori eventuali precisazioni dovessero rendersi necessarie, così da poter affinare la verifica/ricerca alle specifiche necessità.

Prezzo base d'asta: € 235.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 7/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 235.000,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Viadana (MN) - Via Alessandro Corbari n.3P		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 105, Part. 392, Sub. 301, Categoria A7	Superficie	204,70 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo il cespite in esame si presentava in buono stato conservativo e manutentivo, non si sono riconosciute problematiche particolari da porre in evidenza.		
Descrizione:	Unità a destinazione residenziale, costituita da una villetta singola distribuita su due livelli fuori terra, con annessa area pertinenziale circostante e ricovero auto (BENE 2), con accesso pedonale dalla Via A. Corbari all'altezza del civico 3P, e ingresso carraio dalla via Zandonai, il tutto in Loc. Buzzoletto in Comune di Viadana nella provincia di Mantova. L'abitazione è costituita al piano terreno da porticato a protezione dell'ingresso ricavato direttamente sul soggiorno, ampia cucina abitabile, un primo corridoio distributivo che permette di raggiungere due camere da letto, una studio il bagno e la scala che conduce al piano superiore; sempre al piano terreno dalla cucina scendendo pochi gradini, si ha accesso ad un secondo disimpegno che porta alla lavanderia e ad un vano cantina. Al piano primo, a sua volta, in cima alla scala da un breve corridoio si possono raggiungere una camera da letto, un secondo vano censito come studio ed un bagno. Sempre dal piano primo, mediante una piccola apertura ricavata nel muro di spina della scala, si può accedere ad un ampio sottotetto, che indicativamente dovrebbe coincidere con la lavanderia, la cantina ed il corridoio ivi collocato, posti al piano terreno. Detto spazio, come meglio precisato nel prosieguo del presente scritto, non è rappresentato sulla scheda catastale e sui progetti depositati in comune. Esternamente, sull'area pertinenziale, nell'angolo Sud/Est della proprietà, antistante il ricovero auto (BENE 2), è stata realizzata una tettoia con struttura lignea a creare due posti auto coperti; detta costruzione anche in questo caso non è rappresentata sulla scheda catastale e non è presente in alcun progetto autorizzato dal Comune di Viadana.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	La proprietà immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva, risultava al momento del sopralluogo occupata e utilizzata dall'esecutato **** Omissis **** e dalla propria famiglia		

Bene N° 2 - Tettoia			
Ubicazione:	Viadana (MN) - Via Alessandro Corbari n.3P		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Tettoia Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 105, Part. 392, Sub. 302, Categoria C6	Superficie	13,20 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo il cespite in esame si presentava in buono stato conservativo e manutentivo, non si sono riconosciute problematiche particolari da porre in evidenza.		
Descrizione:	Questo secondo bene, è di fatto parte integrante del bene principale precedentemente descritto costituito da villetta indipendente. Il Bene 2 è dato unicamente da una tettoia per ricovero auto, in realtà al momento del sopralluogo assimilabile ad un'autorimessa in quanto chiusa sui quattro lati con portone carraio rivolto a Sud/Est verso la porzione di area cortiva descritta unitamente al BENE 1, coperta da seconda tettoia con		

	struttura lignea realizzata in assenza di autorizzazione edilizia.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Stato di occupazione:	La proprietà immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva, risultava al momento del sopralluogo occupata e utilizzata dall'esecutato **** Omissis **** e dalla propria famiglia