
TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Salvagni Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 174/2022 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	6
Premessa	6
Lotto 1.....	7
Descrizione	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - Via Codisotto, 114/B.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Codisotto, C.M.	8
Completezza documentazione ex art. 567	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - Via Codisotto, 114/B.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Codisotto, C.M.	8
Titolarità.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - Via Codisotto, 114/B.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Codisotto, C.M.	9
Confini.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - Via Codisotto, 114/B.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Codisotto, C.M.	9
Consistenza.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - Via Codisotto, 114/B	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Codisotto, C.M.....	10
Cronistoria Dati Catastali.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - Via Codisotto, 114/B	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Codisotto, C.M.....	11
Dati Catastali	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - Via Codisotto, 114/B	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Codisotto, C.M.....	12
Stato conservativo	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - Via Codisotto, 114/B	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Codisotto, C.M.....	12
Parti Comuni.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - Via Codisotto, 114/B	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Codisotto, C.M.....	13
Servitù, censo, livello, usi civici	13



Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - Via Codisotto, 114/B	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Codisotto, C.M.....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - Via Codisotto, 114/B	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Codisotto, C.M.....	13
Stato di occupazione	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - Via Codisotto, 114/B	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Codisotto, C.M.....	14
Provenienze Ventennali	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - Via Codisotto, 114/B	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Codisotto, C.M.....	15
Formalità pregiudizievoli	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - Via Codisotto, 114/B	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Codisotto, C.M.....	17
Normativa urbanistica	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - Via Codisotto, 114/B	19
Bene N° 2 - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Codisotto, C.M.....	20
Regolarità edilizia	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - Via Codisotto, 114/B	22
Bene N° 2 - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Codisotto, C.M.....	23
Vincoli od oneri condominiali.....	23
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - Via Codisotto, 114/B	24
Bene N° 2 - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Codisotto, C.M.....	24
Lotto 2	25
Descrizione	26
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - Via Codisotto, 114/B	26
Bene N° 4 - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Codisotto, C.M.....	26
Completezza documentazione ex art. 567.....	26
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - Via Codisotto, 114/B	26
Bene N° 4 - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Codisotto, C.M.....	26
Titolarità	27
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - Via Codisotto, 114/B	27



Bene N° 4 - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Codisotto, C.M.....	27
Confini	27
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - Via Codisotto, 114/B	27
Bene N° 4 - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Codisotto, C.M.....	27
Consistenza	28
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - Via Codisotto, 114/B	28
Bene N° 4 - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Codisotto, C.M.....	28
Cronistoria Dati Catastali.....	28
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - Via Codisotto, 114/B	28
Bene N° 4 - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Codisotto, C.M.....	29
Dati Catastali	29
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - Via Codisotto, 114/B	29
Bene N° 4 - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Codisotto, C.M.....	30
Stato conservativo	30
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - Via Codisotto, 114/B	30
Bene N° 4 - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Codisotto, C.M.....	30
Parti Comuni.....	30
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - Via Codisotto, 114/B	30
Bene N° 4 - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Codisotto, C.M.....	30
Servitù, censo, livello, usi civici	31
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - Via Codisotto, 114/B	31
Bene N° 4 - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Codisotto, C.M.....	31
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	31
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - Via Codisotto, 114/B	31
Bene N° 4 - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Codisotto, C.M.....	31
Stato di occupazione	31
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - Via Codisotto, 114/B	31
Bene N° 4 - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Codisotto, C.M.....	32
Provenienze Ventennali	32
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - Via Codisotto, 114/B	32
Bene N° 4 - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Codisotto, C.M.....	33
Formalità pregiudizievoli	34



Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - Via Codisotto, 114/B	34
Bene N° 4 - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Codisotto, C.M.....	35
Normativa urbanistica	36
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - Via Codisotto, 114/B	36
Bene N° 4 - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Codisotto, C.M.....	38
Regolarità edilizia	40
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - Via Codisotto, 114/B	40
Bene N° 4 - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Codisotto, C.M.....	41
Vincoli od oneri condominiali.....	41
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - Via Codisotto, 114/B	41
Bene N° 4 - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Codisotto, C.M.....	41
Stima / Formazione lotti.....	43
Lotto 1	43
Lotto 2	44
Riserve e particolarità da segnalare	45
Riepilogo bando d'asta.....	47
Lotto 1	47
Lotto 2	50
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 174/2022 del R.G.E.	53
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 66.000,00	53
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 42.000,00	53
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	55
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - Via Codisotto, 114/B	55
Bene N° 2 - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Codisotto, C.M.....	56
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - Via Codisotto, 114/B	57
Bene N° 4 - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Codisotto, C.M.....	58



INCARICO

All'udienza del 02/12/2022, il sottoscritto Geom. Salvagni Andrea, con studio in Via Caduti del Lavoro, 1 - 46010 - Curtatone (MN), email geom.salvagni@gmail.com, PEC andrea.salvagni@geopec.it, Fax 0376 262280, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - Via Codisotto, 114/B
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Codisotto, C.M.
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - Via Codisotto, 114/B
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Codisotto, C.M.



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - Via Codisotto, 114/B
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Codisotto, C.M.

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA CODISOTTO, 114/B

Trattasi di appartamento sviluppato ai piani primo e secondo di edificio a schiera avente accesso al civico 114/B di Via Codisotto, posto in località Buzzoletto del Comune di Viadana (MN).

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA CODISOTTO, C.M.

Trattasi di autorimessa singola avente accesso carraio da Via Codisotto, posto in località Buzzoletto del Comune di Viadana (MN).

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA CODISOTTO, 114/B

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA CODISOTTO, C.M.

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.



TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA CODISOTTO, 114/B

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 comunione legale dei beni.

Come citato nell'Atto di Provenienza rep. 155912 del 01/08/2005, trascritto in Mantova il 25/08/2005, reg. part. 7956, il soggetto intestatario, anche se in regime di comunione dei beni, acquistava l'unità in oggetto come bene personale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA CODISOTTO, C.M.

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 comunione legale dei beni.

Come citato nell'Atto di Provenienza rep. 155912 del 01/08/2005, trascritto in Mantova il 25/08/2005, reg. part. 7956, il soggetto intestatario, anche se in regime di comunione dei beni, acquistava l'unità in oggetto come bene personale.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA CODISOTTO, 114/B

Al piano primo l'unità confina, partendo da Nord in senso orario, con vano scala comune censito al mapp. 959 sub. 3, altra unità censita al mapp. 957 sub. 2, vuoto su altra unità, altra unità censita al mapp. 960, vuoto su altra unità, mentre al piano secondo confina con altra unità mapp. 957 sub. 2, vuoto su altra unità, altra unità censita al mapp. 960, vuoto su altra unità.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA CODISOTTO, C.M.



L'unità confina, partendo da Nord in senso orario, con area comune mapp. 961, altra unità mapp. 962 sub. 3, mapp. 963, altra unità mapp. 962 sub. 5.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA CODISOTTO, 114/B

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	54,67 mq	65,43 mq	1	65,43 mq	0,00 m	1
Balcone	10,00 mq	10,00 mq	0.3	3,00 mq	0,00 m	1
Abitazione	47,54 mq	58,16 mq	1	58,16 mq	0,00 m	2
Balcone	12,00 mq	12,00 mq	0.3	3,60 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				130,19 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				130,19 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA CODISOTTO, C.M.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	20,70 mq	23,75 mq	1	23,75 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				23,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				23,75 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA CODISOTTO, 114/B

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/05/2005 al 01/08/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 94, Part. 959, Sub. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 132 mq



		Rendita € 386,05 Piano 1-2
Dal 01/08/2005 al 21/07/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 94, Part. 959, Sub. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 vani Rendita € 386,05 Piano 1-2
Dal 21/07/2023 al 21/07/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 94, Part. 959, Sub. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7,5 vani Superficie catastale 129 mq Rendita € 445,44 Piano 1-2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA CODISOTTO, C.M.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/05/2005 al 01/08/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 94, Part. 962, Sub. 4 Categoria C6 Cl.4, Cons. 21 mq Superficie catastale 24 mq Rendita € 37,96 Piano T
Dal 01/08/2005 al 12/07/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 94, Part. 962, Sub. 4 Categoria C6 Cl.4, Cons. 21 mq Superficie catastale 24 mq Rendita € 37,96 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA CODISOTTO, 114/B

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	94	959	2		A2	2	7,5 vani	129 mq	445,44 €	1-2	



Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Alla data del sopralluogo è stata riscontrata la difformità tra la planimetria catastale agli atti ed il reale stato dei luoghi.

Le difformità riscontrate riguardano l'errata rappresentazione grafica della scala di collegamento tra il piano primo e secondo e la mancata rappresentazione della porta di accesso in una camera da letto.

Alla luce delle difformità riscontrata è stata eseguita la necessaria regolarizzazione catastale mediante Denuncia di Variazione al Catasto Fabbricati, registrata in data 21/07/2023, Pratica n. MN0029810.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA CODISOTTO, C.M.

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	94	962	4		C6	4	21 mq	24 mq	37,96 €	T	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA CODISOTTO, 114/B

Trattasi di unità residenziale in discrete condizioni di conservazione generale, ad eccezione delle pessime condizioni dovute all'accumulo di guano di volatili, riscontrate sul balcone del piano secondo, sugli infissi esterni e sugli scuretti in legno prospicienti il balcone stesso.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA CODISOTTO, C.M.

Alla data del sopralluogo l'unità è risultata in discrete condizioni di conservazione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA CODISOTTO, 114/B



Come desunto dall'atto di compravendita di provenienza, rep. 155912 redatto in data 01/08/2005 da Notaio Francesco Besana, trascritto in Mantova il 25/08/2005, Reg. Part. 7956, l'unità in oggetto è titolare della quota di comproprietà di spazi comuni quali il vialetto pedonale di accesso dalla pubblica via censito al mapp. 958, l'ingresso e vano scala da terra a tetto censito al mapp. 957 sub. 3 graffato al mapp. 959 sub. 3, l'area di transito comune individuata al mapp. 961 mediante diritto di passaggio sull'area censita al mapp. 964, di ditta diversa.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA CODISOTTO, C.M.

Come desunto dall'atto di compravendita di provenienza, rep. 155912 redatto in data 01/08/2005 da Notaio Francesco Besana, trascritto in Mantova il 25/08/2005, Reg. Part. 7956, l'unità in oggetto è titolare della quota di comproprietà di spazi comuni quali l'area di transito comune individuata al mapp. 961 mediante diritto di passaggio sull'area censita al mapp. 964, di ditta diversa.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA CODISOTTO, 114/B

Nulla da rilevare

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA CODISOTTO, C.M.

Nulla da rilevare

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA CODISOTTO, 114/B

Trattasi di abitazione posta all'interno di un edificio a schiera plurifamiliare, sviluppato ai piani primo e secondo.

L'abitazione è accessibile mediante ingresso pedonale esterno comune dal civico 114/B e vano scala comune.

Al piano primo sono dislocati l'ingresso sul soggiorno, cucina abitabile, ripostiglio, bagno, balcone coperto, vano scala di accesso al piano secondo, avente tetto a vista, costituito da due camere da letto, una stanza pluriuso, bagno ed un secondo balcone.

L'unità è caratterizzata da strutture in elevazione in muratura, pilastri e travi in C.A., struttura di copertura in legno con manto in coppi, divisorie interne intonacate e tinteggiate, van scala interno rivestito in lastre di marmo, pavimentazione in ceramica, porte interne tamburate in legno, serramenti esterni in legno dotati di doppio vetro, scurettili in legno, bagno al piano primo dotato di mobile lavabo, piatto doccia, bidet, tazza wc ed adduzione e scarico per lavatrice, mentre il bagno al piano secondo è dotato di mobile lavabo, vasca, bidet, tazza wc.

Impianto elettrico sottotraccia di tipo tradizionale dotato di quadro generale, prese FM, punti luce, TV.

Impianto di riscaldamento autonomo caratterizzato da caldaia a gas e diffusione mediante radiatori tradizionali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA CODISOTTO, C.M.



Trattasi di autorimessa singola realizzata in edificio autonomo posto sul retro dell'edificio residenziale. L'unità è caratterizzata da strutture in elevazione in muratura intonacate e tinteggiate, portone carroio metallico basculante con apertura manuale, pavimentazione interna in ceramica, dotato di punto luce a parete.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA CODISOTTO, 114/B

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Alla data del sopralluogo l'unità è risultata occupata **** Omissis ****

Si comunica che lo Scrivente non è in grado di stabilire, in termini puramente giuridici, se la citata sentenza e la relativa occupazione in essere possa ritenersi opponibile, e pertanto si comunica che la stima fornita viene effettuata nella situazione di non opponibilità.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA CODISOTTO, C.M.

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Alla data del sopralluogo l'unità è risultata occupata **** Omissis ****

Si comunica che lo Scrivente non è in grado di stabilire, in termini puramente giuridici, se la citata sentenza e la relativa occupazione in essere possa ritenersi opponibile, e pertanto si comunica che la stima fornita viene effettuata nella situazione di non opponibilità.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA CODISOTTO, 114/B

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/10/2002 al 01/08/2005	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Besana Francesco	11/10/2002	130530	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	17/10/2002		7873
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 01/08/2005	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesco Besana	01/08/2005	155912	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	25/08/2005		7956
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA CODISOTTO, C.M.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/10/2002 al 01/08/2005	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Besana Francesco	11/10/2002	130530	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	17/10/2002		7873
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 01/08/2005	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesco Besana	01/08/2005	155912	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Mantova	25/08/2005		7956
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA CODISOTTO, 114/B

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 11/07/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
 Iscritto a Mantova il 25/08/2005
 Reg. gen. 13326 - Reg. part. 3396
 Quota: 1/1
 Importo: € 210.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 140.000,00
 Spese: € 70.000,00
 Rogante: Notaio Francesco Besana
 Data: 01/08/2005
 N° repertorio: 155914
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
 Iscritto a Mantova il 28/10/2014
 Reg. gen. 9940 - Reg. part. 1331
 Quota: 1/1
 Importo: € 70.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 35.000,00



Rogante: Notaio Francesco Besana
Data: 16/10/2014
N° repertorio: 195064

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Mantova il 14/10/2022
Reg. gen. 13076 - Reg. part. 9295
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Annotazioni a iscrizioni

- **Surrogazione art. 120-quater, comma 3, D.Lgs. 385/1993**
Iscritto a Mantova il 28/10/2014
Reg. gen. 9912 - Reg. part. 1532
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Trattasi di annotazione a iscrizione reg. part. 3396 del 25/08/2005

Oneri di cancellazione

Le imposte per la cancellazione di trascrizioni, iscrizioni e annotazioni sono a carico della procedura e vengono detratte in via pregiudiziale dal prezzo di aggiudicazione, rimangono a carico dell'aggiudicatario solo gli onorari spettanti al delegato per l'espletamento di tali incombenze. Sono da considerarsi inoltre a carico della procedura gli oneri fiscali, mentre gli onorari del delegato sono da considerarsi a carico dell'aggiudicatario.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA CODISOTTO, C.M.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 11/07/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Mantova il 25/08/2005
Reg. gen. 13326 - Reg. part. 3396
Quota: 1/1
Importo: € 210.000,00
A favore di **** Omissis ****



Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 140.000,00

Spese: € 70.000,00

Rogante: Notaio Francesco Besana

Data: 01/08/2005

N° repertorio: 155914

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Mantova il 28/10/2014

Reg. gen. 9940 - Reg. part. 1331

Quota: 1/1

Importo: € 70.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 35.000,00

Rogante: Notaio Francesco Besana

Data: 16/10/2014

N° repertorio: 195064

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Mantova il 14/10/2022

Reg. gen. 13076 - Reg. part. 9295

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Annotazioni a iscrizioni

- **Surrogazione art. 120-quater, comma 3, D.Lgs. 385/1993**

Iscritto a Mantova il 28/10/2014

Reg. gen. 9912 - Reg. part. 1532

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Trattasi di annotazione a iscrizione reg. part. 3396 del 25/08/2005

Oneri di cancellazione

Le imposte per la cancellazione di trascrizioni, iscrizioni e annotazioni sono a carico della procedura e vengono detratte in via pregiudiziale dal prezzo di aggiudicazione, rimangono a carico dell'aggiudicatario solo gli onorari spettanti al delegato per l'espletamento di tali incombenze. Sono da considerarsi inoltre a carico della procedura gli oneri fiscali, mentre gli onorari del delegato sono da considerarsi a carico dell'aggiudicatario.



NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA CODISOTTO, 114/B

L'unità in oggetto è compresa nel Piano delle Regole del vigente P.G.T. all'interno di contesto così definito:

4.1B NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE ESTERNI AL CENTRO STORICO DEL CAPOLUOGO E FACENTI PARTE DEI CENTRI DELLE FRAZIONI

4.1.5. Zone di valore storico e insediativo tradizionale

4.1.5.1. definizione

Sono classificati come tali, sulla base delle analisi preliminari, gli ambiti considerati e l'edilizia di valore storico/ambientale/tradizionale compresi all'interno del tessuto urbano consolidato del capoluogo, anche se esterni al perimetro del centro storico, e dei centri di frazioni di antica formazione; tali zone, pur in assenza di elementi di particolare pregio storico – artistico, preservano i caratteri dell'architettura locale tradizionale meritevoli di salvaguardia.

4.1.5.2. obiettivi e finalità delle trasformazioni

Le trasformazioni devono essere finalizzate alla conservazione e alla valorizzazione del patrimonio di valore ambientale facente parte del tessuto urbano e al rispetto delle caratteristiche tipologiche prevalenti.

4.1.5.3. destinazioni d'uso delle costruzioni e delle aree

Le destinazioni principali in tali ambiti comprendono la residenza e le destinazioni accessorie; sono considerate compatibili con la destinazione principale quelle per uffici pubblici e privati (Td) e per attività commerciali di vicinato (Tcv). Le destinazioni previste devono essere conformi e adatte, in considerazione delle caratteristiche architettoniche, funzionali, distributive e tecnologiche della edificazione esistente: per ogni intervento di trasformazione la destinazione principale deve comunque costituire almeno il 70% della SIp dell'intero intervento. Sono in ogni caso vietate le destinazioni "Pia" produttive (ad eccezione dell'artigianato di servizio), le destinazioni "A" agricole le destinazioni "M.S.V.", "G.S.V." e "C.C." commerciali di media e grande dimensione; è comunque ammesso il permanere delle attrezzature "M.S.V." già presenti in questi ambiti, con possibilità di insediamento di nuove attrezzature in sostituzione delle esistenti se finalizzate a migliorare l'accessibilità di persone e di merci.

4.1.5.4. interventi sul patrimonio edilizio esistente

4.1.5.4. 1. modelli di intervento e procedure di attuazione Restauro e risanamento conservativo in particolare per gli edifici prospicienti gli spazi pubblici; interventi di demolizione e ricostruzione possono altresì essere autorizzati per le costruzioni esistenti nelle aree di pertinenza, qualora sia documentabile l'estraneità delle costruzioni stesse alle caratteristiche tipologiche e distributive degli edifici principali. Per gli edifici costituenti cortina edilizia di valore paesaggistico, ogni intervento edilizio deve garantire la conservazione della cortina stessa nelle sue caratteristiche planivolumetriche, di composizione e tipologia delle facciate, e dei materiali di finitura. In particolare:

- al fine di conservare le caratteristiche volumetriche, non è consentito modificare le altezze di gronda preesistenti, tranne che per comprovate esigenze di adeguamento igienico dell'altezza interna dei piani esistenti;
- deve essere conservata la composizione tipologica delle facciate, con particolare riferimento alle caratteristiche dimensionali delle bucatore esistenti; è ammessa l'apertura di nuovi passi carrai purché nel rispetto della tipologia edilizia e dei materiali esistenti;
- devono essere mantenute le caratteristiche dei materiali di finitura mediante l'uso di : o copertura in coppi di laterizio tradizionali; canali di gronda e pluviali in rame o lamiera preverniciata; o intonaco civile tinteggiato a calce; o inferriate di finestre in ferro a disegni semplici; o infissi in legno da verniciare di disegno tradizionale; in particolare le porte e i portoni, compresi quelli carrai, dovranno essere ciechi;
- non è ammesso aggiungere elementi decorativi estranei (timpani architravi, capitelli, ecc.)

Sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi interventi di trasformazione tramite permesso di costruire; tali interventi dovranno perseguire la conservazione o il ripristino degli spazi liberi (corti, aie, piazzali, chiostrini, patii), sgombrandoli dalla presenza di superfetazioni; detti interventi non potranno alterare il disegno delle



facciate di particolare pregio architettonico e dovranno salvaguardare gli elementi tipologici e formali caratteristici delle diverse tipologie edilizie comprese in questi ambiti.

I parametri e gli indici esistenti, al momento della prima approvazione del P.G.T., possono essere incrementati "una tantum", fino a un massimo del 20% della volumetria esistente e per non più di 400 m³ per edificio (con registrazione sull'atto di proprietà). I cambi di destinazione d'uso non comportanti opere edilizie che interessino parti di edifici con superficie superiore a 200 m² sono ammessi tramite titolo edilizio convenzionato, nel caso in cui tali superfici siano adibite a sede di esercizi commerciali; dovranno essere indicate le modalità di cessione delle aree per standard urbanistici e di contribuzione ai servizi di qualità, in entrambi i casi eventualmente monetizzabili. Per realizzare altri modelli di intervento l'operatore interessato è tenuto a presentare almeno un preprogetto, completo di rilievo accurato della situazione esistente, di analisi delle trasformazioni avvenute nel tempo, di rilievo fotografico, di relazione storica e di documentazione comprovante le condizioni statiche esistenti; una commissione di esperti, nominata dal sindaco, previo sopralluogo, individua il modello di intervento di riferimento e valuta la ammissibilità del preprogetto. La documentazione e il sopralluogo possono essere effettuati in via anticipata rispetto alla richiesta di permesso di costruire: in tal caso all'operatore vengono fornite le indicazioni /prescrizioni cui deve attenersi nel progetto.

4.1.5.5. nuova edificazione

4.1.5.5. 1. modelli di intervento e procedure di attuazione

Esclusivamente per utilizzazione di aree libere o per sostituzione o ampliamento di edifici esistenti, tramite piano attuativo preliminare. Gli interventi innovativi devono essere finalizzati al miglioramento della qualità urbana, o di particolari esigenze compositive. Per realizzare eventuali nuovi interventi edilizi, ristrutturazioni, nonché interventi di risanamento conservativo che comportino aumento della superficie utile o alterazioni delle caratteristiche interne ed esterne l'operatore interessato è tenuto a presentare un piano attuativo esteso all'intero complesso edilizio, completo di rilievo accurato della situazione esistente nella scala più opportuna, di analisi delle trasformazioni avvenute nel tempo, di rilievo fotografico, di relazione storica e di documentazione comprovante le condizioni statiche esistenti e di relazione paesaggistica, redatta secondo le indicazioni del DPCM del 12 dicembre 2005. L'approvazione del piano attuativo è subordinata al parere favorevole della commissione per il paesaggio. La predisposizione di piano attuativo presuppone il conferimento gratuito di aree per servizi pubblici in ragione di 18 m²/abitante (standard di livello locale) e di 17,5 m²/abitante (standard di livello sovra locale) e di contribuzione ai servizi di qualità in entrambi i casi eventualmente monetizzabili.

4.1.5.5.2. parametri e indici quantitativi

If max = 2,50 m³/m², calcolato complessivamente sull'intera Sf disponibile

H max: compatibile con quella degli edifici circostanti e comunque non superiore a m 9,00

Rc: 50 %

4.1.5.6. criteri specifici di sostenibilità ambientale

Divieto di incrementare la superficie impermeabilizzata; uso di materiali e tecnologie conformi e adatte alla edificazione esistente; inserimento di impianti a basso consumo energetico o che utilizzano energie alternative e rinnovabili e di dispositivi per la riduzione dei consumi di acqua potabile.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA CODISOTTO, C.M.

L'unità in oggetto è compresa nel Piano delle Regole del vigente P.G.T. all'interno di contesto così definito:

4.1.6. Zone prevalentemente residenziali

4.1.6.1. definizione

In quest'ambito rientrano le aree consolidate a edificazione residenziale che non presentano caratteristiche di particolare pregio ambientale totalmente o parzialmente edificate, nelle quali è comunque presente una adeguata dotazione di opere di urbanizzazione, come risultanti dal rilievo e dalle analisi preliminari della situazione esistente sul territorio.

4.1.6.2. obiettivi e finalità delle trasformazioni

In caso di interventi singoli, mantenimento della situazione esistente; in caso di interventi coordinati,



trasformazione della tipologia insediativa ed edilizia per una migliore efficienza del sistema insediativo ed un migliore uso del territorio.

4.1.6.3. destinazioni d'uso delle costruzioni e delle aree

Le destinazioni principali in tali ambiti comprendono la residenza e le destinazioni accessorie; sono considerate compatibili con la destinazione principale quelle per uffici pubblici e privati (Td) e per attività commerciali di vicinato (E.D.V.).

Le destinazioni presenti e quelle previste devono essere conformi e adatte, in considerazione delle caratteristiche architettoniche, funzionali, distributive e tecnologiche della edificazione esistente: per ogni intervento di trasformazione la destinazione principale deve comunque costituire almeno il 70% della SIp dell'intero intervento.

In questi ambiti non sono ammesse destinazioni "Pia" produttive (con eccezione per le attività artigianali di servizio), destinazioni "M.S.V.", "G.S.V." e "C.C." commerciali di media e grande dimensione, ed è comunque vietato l'insediamento di attività che possono creare molestia alle funzioni presenti, con particolare riferimento alle funzioni residenziali; sono inoltre vietate le attività (A) agricole tranne se già esistenti.

Le destinazioni non ammesse presenti in edifici esistenti alla data di adozione del PGT possono essere mantenute; sui relativi immobili, in presenza delle funzioni non ammesse, sono consentiti unicamente interventi di manutenzione senza incremento di utilizzazione (né di SIp, né di Rc) fatta comunque salva l'osservanza delle disposizioni di legge in materia di igiene ambientale.

4.1.6.4. interventi sul patrimonio edilizio esistente

4.1.6.4. 1. modelli di intervento e procedure di attuazione

Trasformazione con permesso di costruire per interventi su edifici esistenti; negli edifici possono essere conservate le funzioni esistenti, purché compatibili con la vocazione principale delle aree.

Gli interventi di trasformazione urbanistica sono ammessi per le costruzioni esistenti, che non siano in contrasto con le destinazioni prevalenti nell'ambito considerato, tramite titolo edilizio convenzionato.

Sono ammessi gli ampliamenti o i sopralzi, tramite permesso di costruire alle seguenti condizioni:

- la nuova costruzione sia in continuità con l'edificio esistente e sia risolta in modo architettonicamente congruente;
- l'altezza massima fuori terra non sia superiore a m 9,00;
- l'indice massimo di edificabilità fondiaria non sia superiore a 3 m³/m².

Per le attività produttive esistenti nelle zone residenziali sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo.

Eventuali ampliamenti potranno essere consentiti solo previa attestazione, mediante idonea documentazione, che gli stessi sono essenziali per il proseguimento dell'attività, in relazione alla necessità di adeguamento tecnologico, nonché al miglioramento dell'ambiente di lavoro o per la realizzazione di nuovi presidi atti a mitigare l'impatto dell'attività sull'ambiente circostante (ad esempio il miglioramento dell'accessibilità o la rimozione degli scarti di produzione).

L'autorizzazione per i predetti interventi potrà essere rilasciata solo qualora venga dimostrata la compatibilità delle attività con le funzioni residenziali con particolare riferimento a rumore, emissioni in atmosfera, odori, scarti di produzione e rifiuti, scarichi idrici, circolazione dei mezzi di trasporto di materiali e merci. Non sono consentiti in ogni caso ampliamenti relativi a cicli di lavorazione classificati come insalubri di I classe.

4.1.6.5. nuova edificazione

4.1.6.5. 1. modelli di intervento e procedure di attuazione

Sono ammessi interventi di nuova costruzione tramite permesso di costruire su aree libere o liberate di superficie inferiore a 2.000 m²; per interventi su aree libere o liberate di superficie superiore ai 2.000 m² è in ogni caso richiesta la predisposizione di un piano attuativo o di un permesso di costruire convenzionato.

Sono ammessi interventi di sostituzione e operazioni innovative (ivi comprese la nuova costruzione e la demolizione e ricostruzione) sulla base di piani attuativi coordinati di ristrutturazione urbanistico-edilizia e di trasformazione, estesi ad un intero isolato, o ad una estensione territoriale di almeno 2.000 m² di Sf, che successivamente possono essere realizzati anche per lotti/interventi singoli successivi. I piani sono finalizzati a promuovere una migliore utilizzazione del territorio, a modificare l'assetto morfologico della edificazione (edificazione continua al posto della edificazione isolata), a recuperare dotazioni di spazi d'uso pubblico, a razionalizzare e contenere il traffico autoveicolare.



4.1.6.5.2. parametri e indici quantitativi

If max : 3,00 m³/m² per interventi singoli; 2,50 m³/m² per interventi compresi in strumenti attuativi

Rc: 50%

H max: 9,00 pari a tre piani abitabili

4.1.6.6. aree inserite in strumenti attuativi approvati

Sono fatte salve tutte le previsioni degli strumenti attuativi approvati in conformità con le prescrizioni dello strumento urbanistico generale previgente.

Gli interventi di trasformazione all'interno di tali piani sono ammessi con permesso di costruire, nel rispetto delle prescrizioni e degli indici previsti dallo strumento attuativo stesso e della convenzione in atto.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA CODISOTTO, 114/B

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

L'unità in oggetto è compresa all'interno di un complesso abitativo edificato in forza dei seguenti titoli edilizi, reperiti e forniti dall'ufficio tecnico comunale:

- Permesso di Costruire n. 04/012 del 10/03/2004, prot. 2572/10649, per la ristrutturazione di fabbricato con ricavo di n. 6 alloggi e n. 6 garage;
- Permesso di Costruire n. 04/012V1 del 15/06/2005, prot. 19174/25709, per Variante al PDC 04/012, per la ristrutturazione di fabbricato con ricavo di n. 6 alloggi e n. 6 garage;
- Dichiarazione di Fine Lavori e richiesta di certificato di Agibilità depositata in data 07/03/2006, prot. 8747, il cui iter è risultato completo in data 07/06/2008.

Alla data del sopralluogo è stata riscontrata la difformità tra l'ultimo progetto autorizzato ed il reale stato dei luoghi.

Le difformità riscontrate vengono di seguito riassunte:

- difformità delle dimensioni delle finestre al piano secondo; nella camera da letto matrimoniale e nell'adiacente stanza sono state rilevate altezze più basse di 5 cm. rispetto a quanto autorizzato, nello specifico aventi altezza netta rilevata pari a ml. 1,75, anziché ml. 1,80 come autorizzato, mentre le larghezze risultano conformi;
- difformità delle dimensioni delle porte finestre al piano secondo; nella camera da letto e nell'adiacente bagno sono state rilevate altezze più basse di 25 cm. rispetto a quanto autorizzato, nello specifico aventi altezza netta rilevata pari a ml. 2,25, anziché ml. 2,50 come autorizzato, mentre le larghezze risultano conformi.
- presenza di un tettoia in legno di copertura del balcone al piano primo, non riportata negli elaborati grafici autorizzati, realizzata in struttura lignea continua verso l'unità adiacente di altra ditta sulla quale insiste la struttura stessa;
- lievi modifiche distributive interne per traslazione delle divisorie interne;
- modifica della geometria della scala interna di collegamento tra i piani primo e secondo.

Al fine di regolarizzare le difformità riscontrate sarà onere dell'aggiudicatario procedere al deposito di idonea pratica edilizia di sanatoria, al fine di regolarizzare le difformità riscontrate.

Si segnala che la tettoia eseguita sul balcone del piano primo potrà essere regolarizzata solo a seguito di indagine svolta da tecnico strutturista e rilascio della necessaria verifica della sicurezza secondo le normative vigenti della struttura realizzata in assenza di titolo edilizio. Trattandosi di struttura lignea continua che insiste



anche su balcone di altra unità residenziale di ditta diversa, la regolarizzazione urbanistica e la relativa verifica della sicurezza dovrà coinvolgere anche la proprietà adiacente in quanto non è possibile procedere alla regolarizzazione della sola porzione insistente sul bene in oggetto. Qualora si verificasse la mancata verifica della sicurezza o l'impossibilità di procedere alla regolarizzazione urbanistica della struttura su entrambe le unità immobiliari di ditta diversa, dovrà essere concordato tra le due proprietà lo smontaggio contestuale dell'intera struttura.

Per quanto concerne gli oneri tecnici di regolarizzazione, da considerarsi a carico dell'aggiudicatario, lo Scrivente ritiene congruo stimare il relativo importo in € 5.000,00 per spese tecniche oltre oneri fiscali e l'oblazione, quale sanzione amministrativa, stimabile in € 2.000,00.

Si ritiene opportuno evidenziare che in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà 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, 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° 2 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA CODISOTTO, C.M.

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

L'unità in oggetto è compresa all'interno di un complesso abitativo edificato in forza dei seguenti titoli edilizi, reperiti e forniti dall'ufficio tecnico comunale:

- Permesso di Costruire n. 04/012 del 10/03/2004, prot. 2572/10649, per la ristrutturazione di fabbricato con ricavo di n. 6 alloggi e n. 6 garage;
- Permesso di Costruire n. 04/012V1 del 15/06/2005, prot. 19174/25709, per Variante al PDC 04/012, per la ristrutturazione di fabbricato con ricavo di n. 6 alloggi e n. 6 garage;
- Dichiarazione di Fine Lavori e richiesta di certificato di Agibilità depositata in data 07/03/2006, prot. 8747, il cui iter è risultato completo in data 07/06/2008.

Alla data del sopralluogo è stata riscontrata lo stato reale dei luoghi è risultato conforme all'ultimo titolo autorizzato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA CODISOTTO, 114/B

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

Come desunto dall'atto di provenienza, l'uso ed il godimento delle parti comuni, l'amministrazione dell'intero complesso condominiale e la ripartizione delle spese comuni ed ogni altro rapporto tra condomini sono regolati dalla legge e dal regolamento di condominio.

Si segnala che lo Scrivente, in sede di sopralluogo, non ha trovato alcun riscontro in merito all'effettiva presenza di un apposito regolamento condominiale e delle relative ed eventuali ripartizioni delle spese comuni imputabili, in ragione dei relativi millesimi di proprietà, all'unità in oggetto. Ne consegue che non è stato possibile determinare l'esistenza di una effettiva ripartizione delle spese comuni e se risultino all'attualità delle spese insolute in capo all'unità in oggetto.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA CODISOTTO, C.M.

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

Come desunto dall'atto di provenienza, l'uso ed il godimento delle parti comuni, l'amministrazione dell'intero complesso condominiale e la ripartizione delle spese comuni ed ogni altro rapporto tra condomini sono regolati dalla legge e dal regolamento di condominio.

Si segnala che lo Scrivente, in sede di sopralluogo, non ha trovato alcun riscontro in merito all'effettiva presenza di un apposito regolamento condominiale e delle relative ed eventuali ripartizioni delle spese comuni imputabili, in ragione dei relativi millesimi di proprietà, all'unità in oggetto. Ne consegue che non è stato possibile determinare l'esistenza di una effettiva ripartizione delle spese comuni e se risultino all'attualità delle spese insolute in capo all'unità in oggetto.



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - Via Codisotto, 114/B
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Codisotto, C.M.

DESCRIZIONE

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA CODISOTTO, 114/B

Trattasi di appartamento posto al piano terra di edificio a schiera avente accesso al civico 114/B di Via Codisotto, posto in località Buzzoletto del Comune di Viadana (MN).

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA CODISOTTO, C.M.

Trattasi di autorimessa singola avente accesso carraio da Via Codisotto, posto in località Buzzoletto del Comune di Viadana (MN).

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA CODISOTTO, 114/B

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA CODISOTTO, C.M.

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.



TITOLARITÀ

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA CODISOTTO, 114/B

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 comunione legale dei beni.

Come citato nell'Atto di Provenienza rep. 155913 del 01/08/2005, trascritto in Mantova il 25/08/2005, reg. part. 7957, il soggetto intestatario, anche se in regime di comunione dei beni, acquistava l'unità in oggetto come bene personale.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA CODISOTTO, C.M.

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 comunione legale dei beni.

Come citato nell'Atto di Provenienza rep. 155913 del 01/08/2005, trascritto in Mantova il 25/08/2005, reg. part. 7957, il soggetto intestatario, anche se in regime di comunione dei beni, acquistava l'unità in oggetto come bene personale.

CONFINI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA CODISOTTO, 114/B

L'unità confina, partendo da Nord in senso orario, con Via Codisotto, ingresso comune censito al mapp. 958, ingresso vano scala comune censito al mapp. 959 sub. 3, altra unità censita al mapp. 957 sub. 1, area comune censita al mapp. 961, altra unità censita al mapp. 960.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA CODISOTTO, C.M.



L'unità confina, partendo da Nord in senso orario, con area comune mapp. 961, altra unità mapp. 962 sub. 4, mapp. 963, altra unità mapp. 962 sub. 7, altra unità mapp. 962 sub. 6.

CONSISTENZA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA CODISOTTO, 114/B

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	54,67 mq	65,43 mq	1	65,43 mq	0,00 m	T
Cortile fronte e retro	79,00 mq	79,00 mq	0,10	7,90 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				73,33 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				73,33 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA CODISOTTO, C.M.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	21,42 mq	24,49 mq	1	24,49 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				24,49 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				24,49 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA CODISOTTO, 114/B

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/05/2005 al 01/08/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 94, Part. 959, Sub. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 3,5 vani Rendita € 177,14 Piano T
Dal 01/08/2005 al 13/04/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 94, Part. 959, Sub. 1



		Categoria A2 Cl.1, Cons. 3,5 Rendita € 177,14 Piano T
Dal 13/04/2006 al 13/07/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 94, Part. 959, Sub. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3,5 vani Rendita € 207,87 Piano T
Dal 13/07/2023 al 13/07/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 94, Part. 959, Sub. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 vani Superficie catastale 73 mq Rendita € 237,57 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA CODISOTTO, C.M.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/05/2005 al 01/08/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 94, Part. 962, Sub. 5 Categoria C6 Cl.4, Cons. 22 mq Rendita € 39,77 Piano T
Dal 01/08/2005 al 12/07/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 94, Part. 962, Sub. 5 Categoria C6 Cl.4, Cons. 22 mq Superficie catastale 25 mq Rendita € 39,77 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA CODISOTTO, 114/B

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	94	959	1		A2	2	4 vani	73 mq	237,57 €	T	



Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Alla data del sopralluogo è stata riscontrata la difformità tra la planimetria catastale agli atti ed il reale stato dei luoghi.

LE difformità riscontrate riguardano lievi modifiche di distribuzione interna e la mancata rappresentazione di un finestrello interno realizzato tra la zona giorno ed il ripostiglio.

Alla luce delle difformità riscontrata è stata eseguita la necessaria regolarizzazione catastale mediante Denuncia di Variazione al Catasto Fabbricati, registrata in data 13/07/2023, Pratica n. MN0028453.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA CODISOTTO, C.M.

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	94	962	5		C6	4	22 mq	25 mq	39,77 €	T	

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA CODISOTTO, 114/B

Trattasi di unità residenziale in discrete condizioni di conservazione generale.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA CODISOTTO, C.M.

Alla data del sopralluogo l'unità è risultata in discrete condizioni di conservazione.

PARTI COMUNI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA CODISOTTO, 114/B

Come desunto dall'atto di compravendita di provenienza, rep. 155912 redatto in data 01/08/2005 da Notaio Francesco Besana, trascritto in Mantova il 25/08/2005, Reg. Part. 7956, l'unità in oggetto è titolare della quota di comproprietà di spazi comuni quali il vialetto pedonale di accesso dalla pubblica via censito al mapp. 958, l'ingresso e vano scala da terra a tetto censito al mapp. 957 sub. 3 graffato al mapp. 959 sub. 3, l'area di transito comune individuata al mapp. 961 mediante diritto di passaggio sull'area censita al mapp. 964, di ditta diversa.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA CODISOTTO, C.M.



Come desunto dall'atto di compravendita di provenienza, rep. 155912 redatto in data 01/08/2005 da Notaio Francesco Besana, trascritto in Mantova il 25/08/2005, Reg. Part. 7956, l'unità in oggetto è titolare della quota di comproprietà di spazi comuni quali l'area di transito comune individuata al mapp. 961 mediante diritto di passaggio sull'area censita al mapp. 964, di ditta diversa.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA CODISOTTO, 114/B

Nulla da rilevare

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA CODISOTTO, C.M.

Nulla da rilevare

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA CODISOTTO, 114/B

Trattasi di abitazione posta all'interno di una edificio a schiera plurifamiliare, sviluppata al piano terra con annessa area esclusiva sia sul fronte, sia sul retro dell'immobile.

L'abitazione è accessibile mediante ingresso pedonale esterno comune dal civico 114/B ed è suddivisa in zona ingresso su soggiorno dotato di angolo cottura, una camera da letto, ripostiglio, disimpegno e bagno. E' presente un'area esclusiva posta sul fronte con Via Codisotto, sia sul retro accessibile dalla zona cottura del soggiorno.

L'unità è caratterizzata da strutture in elevazione in muratura, pilastri e travi in C.A., struttura di copertura in legno con manto in coppi, divisorie interne intonacate e tinteggiate, pavimentazione in ceramica, porte interne tamburate in legno, serramenti esterni in legno dotati di doppio vetro, scuretti in legno, bagno dotato di mobile lavabo, piatto doccia, bidet, tazza wc ed adduzione e scarico per lavatrice.

Impianto elettrico sottotraccia di tipo tradizionale dotato di quadro generale, prese FM, punti luce, TV.

Impianto di riscaldamento autonomo caratterizzato da caldaia a gas e diffusione mediante radiatori tradizionali.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA CODISOTTO, C.M.

Trattasi di autorimessa singola realizzata in edificio autonomo posto sul retro dell'edificio residenziale.

L'unità è caratterizzata da strutture in elevazione in muratura intonacate e tinteggiate, portone carraio metallico basculante con apertura manuale, pavimentazione interna in ceramica, dotato di punto luce a parete.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA CODISOTTO, 114/B

Alla data del sopralluogo è stato garantito l'accesso all'unità in oggetto **** Omissis **** occupante dell'abitazione al piano primo, la quale ha riferito allo Scrivente che attualmente l'unità risulta occupata ****



Omissis ****

Si comunica che non è stato fornito allo Scrivente alcun titolo a fronte dell'occupazione stessa.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA CODISOTTO, C.M.

Alla data del sopralluogo è stato garantito l'accesso all'unità in oggetto **** Omissis **** occupante dell'abitazione al piano primo, la quale ha riferito allo Scrivente che attualmente l'unità risulta occupata **** Omissis ****

Si comunica che non è stato fornito allo Scrivente alcun titolo a fronte dell'occupazione stessa.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA CODISOTTO, 114/B

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/10/2002 al 01/08/2005	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Besana Francesco	11/10/2002	130530	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	17/10/2002		7873
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 01/08/2005 al 12/07/2023	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesco Besana	01/08/2005	155913	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	25/08/2005		7957



Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA CODISOTTO, C.M.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/10/2002 al 01/08/2005	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Besana Francesco	11/10/2002	130530	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	17/10/2002		7873
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 01/08/2005	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesco Besana	01/08/2005	155913	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	25/08/2005		7957
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA CODISOTTO, 114/B

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 11/07/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Mantova il 25/08/2005
Reg. gen. 13326 - Reg. part. 3396
Quota: 1/1
Importo: € 210.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 140.000,00
Spese: € 70.000,00
Rogante: Notaio Francesco Besana
Data: 01/08/2005
N° repertorio: 155914
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Mantova il 28/10/2014
Reg. gen. 9940 - Reg. part. 1331
Quota: 1/1
Importo: € 70.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 35.000,00
Rogante: Notaio Francesco Besana
Data: 16/10/2014
N° repertorio: 195064

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Mantova il 14/10/2022



Reg. gen. 13076 - Reg. part. 9295
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Annotazioni a iscrizioni

- **Surrogazione art. 120-quater, comma 3, D.Lgs. 385/1993**
Iscritto a Mantova il 28/10/2014
Reg. gen. 9912 - Reg. part. 1532
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Trattasi di annotazione a iscrizione reg. part. 3396 del 25/08/2005

Oneri di cancellazione

Le imposte per la cancellazione di trascrizioni, iscrizioni e annotazioni sono a carico della procedura e vengono detratte in via pregiudiziale dal prezzo di aggiudicazione, rimangono a carico dell'aggiudicatario solo gli onorari spettanti al delegato per l'espletamento di tali incombenze. Sono da considerarsi inoltre a carico della procedura gli oneri fiscali, mentre gli onorari del delegato sono da considerarsi a carico dell'aggiudicatario.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA CODISOTTO, C.M.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 11/07/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Mantova il 25/08/2005
Reg. gen. 13326 - Reg. part. 3396
Quota: 1/1
Importo: € 210.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 140.000,00
Spese: € 70.000,00
Rogante: Notaio Francesco Besana
Data: 01/08/2005
N° repertorio: 155914



- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Mantova il 28/10/2014
Reg. gen. 9940 - Reg. part. 1331
Quota: 1/1
Importo: € 70.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 35.000,00
Rogante: Notaio Francesco Besana
Data: 16/10/2014
N° repertorio: 195064

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Mantova il 14/10/2022
Reg. gen. 13076 - Reg. part. 9295
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Annotazioni a iscrizioni

- **Surrogazione art. 120-quater, comma 3, D.Lgs. 385/1993**
Iscritto a Mantova il 28/10/2014
Reg. gen. 9912 - Reg. part. 1532
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Trattasi di annotazione a iscrizione reg. part. 3396 del 25/08/2005

Oneri di cancellazione

Le imposte per la cancellazione di trascrizioni, iscrizioni e annotazioni sono a carico della procedura e vengono detratte in via pregiudiziale dal prezzo di aggiudicazione, rimangono a carico dell'aggiudicatario solo gli onorari spettanti al delegato per l'espletamento di tali incombenze. Sono da considerarsi inoltre a carico della procedura gli oneri fiscali, mentre gli onorari del delegato sono da considerarsi a carico dell'aggiudicatario.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA CODISOTTO, 114/B



L'unità in oggetto è compresa nel Piano delle Regole del vigente P.G.T. all'interno di contesto così definito:

4.1B NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE ESTERNI AL CENTRO STORICO DEL CAPOLUOGO E FACENTI PARTE DEI CENTRI DELLE FRAZIONI

4.1.5. Zone di valore storico e insediativo tradizionale

4.1.5.1. definizione

Sono classificati come tali, sulla base delle analisi preliminari, gli ambiti considerati e l'edilizia di valore storico/ambientale/tradizionale compresi all'interno del tessuto urbano consolidato del capoluogo, anche se esterni al perimetro del centro storico, e dei centri di frazioni di antica formazione; tali zone, pur in assenza di elementi di particolare pregio storico – artistico, preservano i caratteri dell'architettura locale tradizionale meritevoli di salvaguardia.

4.1.5.2. obiettivi e finalità delle trasformazioni

Le trasformazioni devono essere finalizzate alla conservazione e alla valorizzazione del patrimonio di valore ambientale facente parte del tessuto urbano e al rispetto delle caratteristiche tipologiche prevalenti.

4.1.5.3. destinazioni d'uso delle costruzioni e delle aree

Le destinazioni principali in tali ambiti comprendono la residenza e le destinazioni accessorie; sono considerate compatibili con la destinazione principale quelle per uffici pubblici e privati (Td) e per attività commerciali di vicinato (Tcv). Le destinazioni previste devono essere conformi e adatte, in considerazione delle caratteristiche architettoniche, funzionali, distributive e tecnologiche della edificazione esistente: per ogni intervento di trasformazione la destinazione principale deve comunque costituire almeno il 70% della SIp dell'intero intervento. Sono in ogni caso vietate le destinazioni "Pia" produttive (ad eccezione dell'artigianato di servizio), le destinazioni "A" agricole le destinazioni "M.S.V.", "G.S.V." e "C.C." commerciali di media e grande dimensione; è comunque ammesso il permanere delle attrezzature "M.S.V." già presenti in questi ambiti, con possibilità di insediamento di nuove attrezzature in sostituzione delle esistenti se finalizzate a migliorare l'accessibilità di persone e di merci.

4.1.5.4. interventi sul patrimonio edilizio esistente

4.1.5.4. 1. modelli di intervento e procedure di attuazione Restauro e risanamento conservativo in particolare per gli edifici prospicienti gli spazi pubblici; interventi di demolizione e ricostruzione possono altresì essere autorizzati per le costruzioni esistenti nelle aree di pertinenza, qualora sia documentabile l'estraneità delle costruzioni stesse alle caratteristiche tipologiche e distributive degli edifici principali. Per gli edifici costituenti cortina edilizia di valore paesaggistico, ogni intervento edilizio deve garantire la conservazione della cortina stessa nelle sue caratteristiche planivolumetriche, di composizione e tipologia delle facciate, e dei materiali di finitura. In particolare:

- al fine di conservare le caratteristiche volumetriche, non è consentito modificare le altezze di gronda preesistenti, tranne che per comprovate esigenze di adeguamento igienico dell'altezza interna dei piani esistenti;
- deve essere conservata la composizione tipologica delle facciate, con particolare riferimento alle caratteristiche dimensionali delle bucatore esistenti; è ammessa l'apertura di nuovi passi carrai purché nel rispetto della tipologia edilizia e dei materiali esistenti;
- devono essere mantenute le caratteristiche dei materiali di finitura mediante l'uso di : o copertura in coppi di laterizio tradizionali; canali di gronda e pluviali in rame o lamiera preverniciata; o intonaco civile tinteggiato a calce; o inferriate di finestre in ferro a disegni semplici; o infissi in legno da verniciare di disegno tradizionale; in particolare le porte e i portoni, compresi quelli carrai, dovranno essere ciechi;
- non è ammesso aggiungere elementi decorativi estranei (timpani architravi, capitelli, ecc.)

Sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi interventi di trasformazione tramite permesso di costruire; tali interventi dovranno perseguire la conservazione o il ripristino degli spazi liberi (corti, aie, piazzali, chiostrini, patii), sgombrandoli dalla presenza di superfetazioni; detti interventi non potranno alterare il disegno delle facciate di particolare pregio architettonico e dovranno salvaguardare gli elementi tipologici e formali caratteristici delle diverse tipologie edilizie comprese in questi ambiti.

I parametri e gli indici esistenti, al momento della prima approvazione del P.G.T., possono essere incrementati "una tantum", fino a un massimo del 20% della volumetria esistente e per non più di 400 m³ per edificio (con registrazione sull'atto di proprietà). I cambi di destinazione d'uso non comportanti opere edilizie che interessino parti di edifici con superficie superiore a 200 m² sono ammessi tramite titolo edilizio



convenzionato, nel caso in cui tali superfici siano adibite a sede di esercizi commerciali; dovranno essere indicate le modalità di cessione delle aree per standard urbanistici e di contribuzione ai servizi di qualità, in entrambi i casi eventualmente monetizzabili. Per realizzare altri modelli di intervento l'operatore interessato è tenuto a presentare almeno un preprogetto, completo di rilievo accurato della situazione esistente, di analisi delle trasformazioni avvenute nel tempo, di rilievo fotografico, di relazione storica e di documentazione comprovante le condizioni statiche esistenti; una commissione di esperti, nominata dal sindaco, previo sopralluogo, individua il modello di intervento di riferimento e valuta la ammissibilità del preprogetto. La documentazione e il sopralluogo possono essere effettuati in via anticipata rispetto alla richiesta di permesso di costruire: in tal caso all'operatore vengono fornite le indicazioni /prescrizioni cui deve attenersi nel progetto.

4.1.5.5. nuova edificazione

4.1.5.5. 1. modelli di intervento e procedure di attuazione

Esclusivamente per utilizzazione di aree libere o per sostituzione o ampliamento di edifici esistenti, tramite piano attuativo preliminare. Gli interventi innovativi devono essere finalizzati al miglioramento della qualità urbana, o di particolari esigenze compositive. Per realizzare eventuali nuovi interventi edilizi, ristrutturazioni, nonché interventi di risanamento conservativo che comportino aumento della superficie utile o alterazioni delle caratteristiche interne ed esterne l'operatore interessato è tenuto a presentare un piano attuativo esteso all'intero complesso edilizio, completo di rilievo accurato della situazione esistente nella scala più opportuna, di analisi delle trasformazioni avvenute nel tempo, di rilievo fotografico, di relazione storica e di documentazione comprovante le condizioni statiche esistenti e di relazione paesaggistica, redatta secondo le indicazioni del DPCM del 12 dicembre 2005. L'approvazione del piano attuativo è subordinata al parere favorevole della commissione per il paesaggio. La predisposizione di piano attuativo presuppone il conferimento gratuito di aree per servizi pubblici in ragione di 18 m²/abitante (standard di livello locale) e di 17,5 m²/abitante (standard di livello sovra locale) e di contribuzione ai servizi di qualità in entrambi i casi eventualmente monetizzabili.

4.1.5.5.2. parametri e indici quantitativi

If max = 2,50 m³/m², calcolato complessivamente sull'intera Sf disponibile

H max: compatibile con quella degli edifici circostanti e comunque non superiore a m 9,00

Rc: 50 %

4.1.5.6. criteri specifici di sostenibilità ambientale

Divieto di incrementare la superficie impermeabilizzata; uso di materiali e tecnologie conformi e adatte alla edificazione esistente; inserimento di impianti a basso consumo energetico o che utilizzano energie alternative e rinnovabili e di dispositivi per la riduzione dei consumi di acqua potabile.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA CODISOTTO, C.M.

L'unità in oggetto è compresa nel Piano delle Regole del vigente P.G.T. all'interno di contesto così definito:

4.1.6. Zone prevalentemente residenziali

4.1.6.1. definizione

In quest'ambito rientrano le aree consolidate a edificazione residenziale che non presentano caratteristiche di particolare pregio ambientale totalmente o parzialmente edificate, nelle quali è comunque presente una adeguata dotazione di opere di urbanizzazione, come risultanti dal rilievo e dalle analisi preliminari della situazione esistente sul territorio.

4.1.6.2. obiettivi e finalità delle trasformazioni

In caso di interventi singoli, mantenimento della situazione esistente; in caso di interventi coordinati, trasformazione della tipologia insediativa ed edilizia per una migliore efficienza del sistema insediativo ed un migliore uso del territorio.

4.1.6.3. destinazioni d'uso delle costruzioni e delle aree

Le destinazioni principali in tali ambiti comprendono la residenza e le destinazioni accessorie; sono considerate compatibili con la destinazione principale quelle per uffici pubblici e privati (Td) e per attività commerciali di vicinato (E.D.V.).



Le destinazioni presenti e quelle previste devono essere conformi e adatte, in considerazione delle caratteristiche architettoniche, funzionali, distributive e tecnologiche della edificazione esistente: per ogni intervento di trasformazione la destinazione principale deve comunque costituire almeno il 70% della SIp dell'intero intervento.

In questi ambiti non sono ammesse destinazioni "Pia" produttive (con eccezione per le attività artigianali di servizio), destinazioni "M.S.V.", "G.S.V." e "C.C." commerciali di media e grande dimensione, ed è comunque vietato l'insediamento di attività che possono creare molestia alle funzioni presenti, con particolare riferimento alle funzioni residenziali; sono inoltre vietate le attività (A) agricole tranne se già esistenti.

Le destinazioni non ammesse presenti in edifici esistenti alla data di adozione del PGT possono essere mantenute; sui relativi immobili, in presenza delle funzioni non ammesse, sono consentiti unicamente interventi di manutenzione senza incremento di utilizzazione (né di SIp, né di Rc) fatta comunque salva l'osservanza delle disposizioni di legge in materia di igiene ambientale.

4.1.6.4. interventi sul patrimonio edilizio esistente

4.1.6.4. 1. modelli di intervento e procedure di attuazione

Trasformazione con permesso di costruire per interventi su edifici esistenti; negli edifici possono essere conservate le funzioni esistenti, purché compatibili con la vocazione principale delle aree.

Gli interventi di trasformazione urbanistica sono ammessi per le costruzioni esistenti, che non siano in contrasto con le destinazioni prevalenti nell'ambito considerato, tramite titolo edilizio convenzionato.

Sono ammessi gli ampliamenti o i sopralzi, tramite permesso di costruire alle seguenti condizioni:

- la nuova costruzione sia in continuità con l'edificio esistente e sia risolta in modo architettonicamente congruente;
- l'altezza massima fuori terra non sia superiore a m 9,00;
- l'indice massimo di edificabilità fondiaria non sia superiore a 3 m³/m².

Per le attività produttive esistenti nelle zone residenziali sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo.

Eventuali ampliamenti potranno essere consentiti solo previa attestazione, mediante idonea documentazione, che gli stessi sono essenziali per il proseguimento dell'attività, in relazione alla necessità di adeguamento tecnologico, nonché al miglioramento dell'ambiente di lavoro o per la realizzazione di nuovi presidi atti a mitigare l'impatto dell'attività sull'ambiente circostante (ad esempio il miglioramento dell'accessibilità o la rimozione degli scarti di produzione).

L'autorizzazione per i predetti interventi potrà essere rilasciata solo qualora venga dimostrata la compatibilità delle attività con le funzioni residenziali con particolare riferimento a rumore, emissioni in atmosfera, odori, scarti di produzione e rifiuti, scarichi idrici, circolazione dei mezzi di trasporto di materiali e merci. Non sono consentiti in ogni caso ampliamenti relativi a cicli di lavorazione classificati come insalubri di I classe.

4.1.6.5. nuova edificazione

4.1.6.5. 1. modelli di intervento e procedure di attuazione

Sono ammessi interventi di nuova costruzione tramite permesso di costruire su aree libere o liberate di superficie inferiore a 2.000 m²; per interventi su aree libere o liberate di superficie superiore ai 2.000 m² è in ogni caso richiesta la predisposizione di un piano attuativo o di un permesso di costruire convenzionato.

Sono ammessi interventi di sostituzione e operazioni innovative (ivi comprese la nuova costruzione e la demolizione e ricostruzione) sulla base di piani attuativi coordinati di ristrutturazione urbanistico-edilizia e di trasformazione, estesi ad un intero isolato, o ad una estensione territoriale di almeno 2.000 m² di Sf, che successivamente possono essere realizzati anche per lotti/interventi singoli successivi. I piani sono finalizzati a promuovere una migliore utilizzazione del territorio, a modificare l'assetto morfologico della edificazione (edificazione continua al posto della edificazione isolata), a recuperare dotazioni di spazi d'uso pubblico, a razionalizzare e contenere il traffico autoveicolare.

4.1.6.5.2. parametri e indici quantitativi

If max : 3,00 m³/m² per interventi singoli; 2,50 m³/m² per interventi compresi in strumenti attuativi

Rc: 50%

H max: 9,00 pari a tre piani abitabili

4.1.6.6. aree inserite in strumenti attuativi approvati

Sono fatte salve tutte le previsioni degli strumenti attuativi approvati in conformità con le prescrizioni dello



strumento urbanistico generale previgente.

Gli interventi di trasformazione all'interno di tali piani sono ammessi con permesso di costruire, nel rispetto delle prescrizioni e degli indici previsti dallo strumento attuativo stesso e della convenzione in atto.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA CODISOTTO, 114/B

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

L'unità in oggetto è compresa all'interno di un complesso abitativo edificato in forza dei seguenti titoli edilizi, reperiti e forniti dall'ufficio tecnico comunale:

- Permesso di Costruire n. 04/012 del 10/03/2004, prot. 2572/10649, per la ristrutturazione di fabbricato con ricavo di n. 6 alloggi e n. 6 garage;
- Permesso di Costruire n. 04/012V1 del 15/06/2005, prot. 19174/25709, per Variante al PDC 04/012, per la ristrutturazione di fabbricato con ricavo di n. 6 alloggi e n. 6 garage;
- Dichiarazione di Fine Lavori e richiesta di certificato di Agibilità depositata in data 07/03/2006, prot. 8747, il cui iter è risultato completo in data 07/06/2008.

Alla data del sopralluogo è stata riscontrata la difformità tra l'ultimo progetto autorizzato ed il reale stato dei luoghi.

Le difformità riscontrate sono costituite dalla realizzazione di un finestrello sul muro divisorio tra zona giorno e ripostiglio e dalla presenza di una spalletta di muratura nella zona cottura, il tutto non rappresentato nell'elaborato grafico dell'ultimo titolo autorizzato.

Al fine di regolarizzare le difformità riscontrate sarà onere dell'aggiudicatario procedere al deposito di idonea pratica edilizia di sanatoria, i cui oneri tecnici di regolarizzazione vengono stimati in € 2.000,00 per spese tecniche oltre oneri fiscali, ai quali aggiungere l'oblazione, quale sanzione amministrativa, stimabile in € 1.000,00, il tutto oltre spese di segreteria fisse.

Si ritiene opportuno evidenziare che in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà 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, 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° 4 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA CODISOTTO, C.M.

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

L'unità in oggetto è compresa all'interno di un complesso abitativo edificato in forza dei seguenti titoli edilizi, reperiti e forniti dall'ufficio tecnico comunale:

- Permesso di Costruire n. 04/012 del 10/03/2004, prot. 2572/10649, per la ristrutturazione di fabbricato con ricavo di n. 6 alloggi e n. 6 garage;
- Permesso di Costruire n. 04/012V1 del 15/06/2005, prot. 19174/25709, per Variante al PDC 04/012, per la ristrutturazione di fabbricato con ricavo di n. 6 alloggi e n. 6 garage;
- Dichiarazione di Fine Lavori e richiesta di certificato di Agibilità depositata in data 07/03/2006, prot. 8747, il cui iter è risultato completo in data 07/06/2008.

Alla data del sopralluogo è stata riscontrata la difformità tra lo stato reale dei luoghi e l'ultimo titolo autorizzato.

Le difformità riscontrate riguardano la realizzazione di un soppalco in struttura metallica verticale e solaio in laterocemento e la realizzazione di un piccolo vano in muratura al cui interno è presente un servizio igienico. Si segnala che non è stato possibile accedere a quest'ultimo vano in quanto l'apertura della porta era impedita dalla merce accatastata ed è stato possibile solo notare la presenza di una tazza wc.

Si segnala che dovrà essere cura dell'aggiudicatario provvedere alla demolizione completa di tutte le opere realizzate in assenza di titolo edilizio, con la rimessa in pristino allo stato autorizzato, il cui importo di spesa viene stimato in € 3.000,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA CODISOTTO, 114/B

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

Come desunto dall'atto di provenienza, l'uso ed il godimento delle parti comuni, l'amministrazione dell'intero complesso condominiale e la ripartizione delle spese comuni ed ogni altro rapporto tra condomini sono regolati dalla legge e dal regolamento di condominio.

Si segnala che lo Scrivente, in sede di sopralluogo, non ha trovato alcun riscontro in merito all'effettiva presenza di un apposito regolamento condominiale e delle relative ed eventuali ripartizioni delle spese comuni imputabili, in ragione dei relativi millesimi di proprietà, all'unità in oggetto. Ne consegue che non è stato possibile determinare l'esistenza di una effettiva ripartizione delle spese comuni e se risultino all'attualità delle spese insolute in capo all'unità in oggetto.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA CODISOTTO, C.M.

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



Come desunto dall'atto di provenienza, l'uso ed il godimento delle parti comuni, l'amministrazione dell'intero complesso condominiale e la ripartizione delle spese comuni ed ogni altro rapporto tra condomini sono regolati dalla legge e dal regolamento di condominio.

Si segnala che lo Scrivente, in sede di sopralluogo, non ha trovato alcun riscontro in merito all'effettiva presenza di un apposito regolamento condominiale e delle relative ed eventuali ripartizioni delle spese comuni imputabili, in ragione dei relativi millesimi di proprietà, all'unità in oggetto. Ne consegue che non è stato possibile determinare l'esistenza di una effettiva ripartizione delle spese comuni e se risultino all'attualità delle spese insolte in capo all'unità in oggetto.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - Via Codisotto, 114/B
Trattasi di appartamento sviluppato ai piani primo e secondo di edificio a schiera avente accesso al civico 114/B di Via Codisotto, posto in località Buzzoletto del Comune di Viadana (MN).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 94, Part. 959, Sub. 2, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 78.000,00
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Codisotto, C.M.
Trattasi di autorimessa singola avente accesso carraio da Via Codisotto, posto in località Buzzoletto del Comune di Viadana (MN).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 94, Part. 962, Sub. 4, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 9.500,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Viadana (MN) - Via Codisotto, 114/B	130,19 mq	600,00 €/mq	€ 78.114,00	100,00%	€ 78.000,00
Bene N° 2 - Garage Viadana (MN) - Via Codisotto, C.M.	23,75 mq	400,00 €/mq	€ 9.500,00	100,00%	€ 9.500,00
				Valore di stima:	€ 87.500,00

Valore di stima: € 87.500,00



Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	5,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	10,00	%

Valore finale di stima: € 66.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - Via Codisotto, 114/B
Trattasi di appartamento posto al piano terra di edificio a schiera avente accesso al civico 114/B di Via Codisotto, posto in località Buzzoletto del Comune di Viadana (MN).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 94, Part. 959, Sub. 1, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 44.000,00
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Codisotto, C.M.
Trattasi di autorimessa singola avente accesso carraio da Via Codisotto, posto in località Buzzoletto del Comune di Viadana (MN).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 94, Part. 962, Sub. 5, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 10.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Viadana (MN) - Via Codisotto, 114/B	73,33 mq	600,00 €/mq	€ 43.998,00	100,00%	€ 44.000,00
Bene N° 4 - Garage Viadana (MN) - Via Codisotto, C.M.	24,49 mq	400,00 €/mq	€ 9.796,00	100,00%	€ 10.000,00
Valore di stima:					€ 54.000,00

Valore di stima: € 54.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
-------------------------	--------	------



Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica e rimessa in pristino opere realizzate in assenza di titolo edilizio	12,00	%

Valore finale di stima: € 42.000,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si ritiene opportuno evidenziare che in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà 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, 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.

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.

Curtatone, li 07/12/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Salvagni Andrea

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Foto - 001a_documentazione fotografica Lotto 1
- ✓ Foto - 001b_documentazione fotografica Lotto 2
- ✓ Estratti di mappa - 002_estratto di mappa
- ✓ Altri allegati - 003_elaborato planimetrico ed elenco subalterni



- ✓ Visure e schede catastali - 004a_visura storica abitazione 959-2_lotto 1
- ✓ Visure e schede catastali - 004b_visura storica autorimessa 962-4_lotto 1
- ✓ Visure e schede catastali - 004c_visura storica appartamento 959-1_lotto 2
- ✓ Visure e schede catastali - 004d_visura storica autorimessa 962-5_lotto 2
- ✓ Visure e schede catastali - 005a_variazione catastale abitazione Lotto 1
- ✓ Visure e schede catastali - 005b_variazione catastale abitazione Lotto 2
- ✓ Ortofoto - 006_ortofoto
- ✓ Altri allegati - 007_estratto PGT - NTA
- ✓ Concessione edilizia - 008_documentazione urbanistica
- ✓ Altri allegati - 009_certificazione notarile aggiornata
- ✓ Altri allegati - 010_elenco formalità e note Lotti 1 e 2
- ✓ Altri allegati - 011_sentenza di separazione giudiziale



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - Via Codisotto, 114/B
Trattasi di appartamento sviluppato ai piani primo e secondo di edificio a schiera avente accesso al civico 114/B di Via Codisotto, posto in località Buzzoletto del Comune di Viadana (MN). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 94, Part. 959, Sub. 2, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'unità in oggetto è compresa nel Piano delle Regole del vigente P.G.T. all'interno di contesto così definito: 4.1B NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE ESTERNI AL CENTRO STORICO DEL CAPOLUOGO E FACENTI PARTE DEI CENTRI DELLE FRAZIONI 4.1.5. Zone di valore storico e insediativo tradizionale 4.1.5.1. definizione Sono classificati come tali, sulla base delle analisi preliminari, gli ambiti considerati e l'edilizia di valore storico/ ambientale/tradizionale compresi all'interno del tessuto urbano consolidato del capoluogo, anche se esterni al perimetro del centro storico, e dei centri di frazioni di antica formazione; tali zone, pur in assenza di elementi di particolare pregio storico - artistico, preservano i caratteri dell'architettura locale tradizionale meritevoli di salvaguardia. 4.1.5.2. obiettivi e finalità delle trasformazioni Le trasformazioni devono essere finalizzate alla conservazione e alla valorizzazione del patrimonio di valore ambientale facente parte del tessuto urbano e al rispetto delle caratteristiche tipologiche prevalenti. 4.1.5.3. destinazioni d'uso delle costruzioni e delle aree Le destinazioni principali in tali ambiti comprendono la residenza e le destinazioni accessorie; sono considerate compatibili con la destinazione principale quelle per uffici pubblici e privati (Td) e per attività commerciali di vicinato (Tcv). Le destinazioni previste devono essere conformi e adatte, in considerazione delle caratteristiche architettoniche, funzionali, distributive e tecnologiche della edificazione esistente: per ogni intervento di trasformazione la destinazione principale deve comunque costituire almeno il 70% della SIp dell'intero intervento. Sono in ogni caso vietate le destinazioni "Pia" produttive (ad eccezione dell'artigianato di servizio), le destinazioni "A" agricole le destinazioni "M.S.V.", "G.S.V." e "C.C." commerciali di media e grande dimensione; è comunque ammesso il permanere delle attrezzature "M.S.V." già presenti in questi ambiti, con possibilità di insediamento di nuove attrezzature in sostituzione delle esistenti se finalizzate a migliorare l'accessibilità di persone e di merci. 4.1.5.4. interventi sul patrimonio edilizio esistente 4.1.5.4. 1. modelli di intervento e procedure di attuazione Restauro e risanamento conservativo in particolare per gli edifici prospicienti gli spazi pubblici; interventi di demolizione e ricostruzione possono altresì essere autorizzati per le costruzioni esistenti nelle aree di pertinenza, qualora sia documentabile l'estraneità delle costruzioni stesse alle caratteristiche tipologiche e distributive degli edifici principali. Per gli edifici costituenti cortina edilizia di valore paesaggistico, ogni intervento edilizio deve garantire la conservazione della cortina stessa nelle sue caratteristiche planivolumetriche, di composizione e tipologia delle facciate, e dei materiali di finitura. In particolare: - al fine di conservare le caratteristiche volumetriche, non è consentito modificare le altezze di gronda preesistenti, tranne che per comprovate esigenze di adeguamento igienico dell'altezza interna dei piani esistenti; - deve essere conservata la composizione tipologica delle facciate, con particolare riferimento alle caratteristiche dimensionali delle bucatore esistenti; è ammessa l'apertura di nuovi passi carrai purché nel rispetto della tipologia edilizia e dei materiali esistenti; - devono essere mantenute le caratteristiche dei materiali di finitura mediante l'uso di : o copertura in coppi di laterizio tradizionali; canali di gronda e pluviali in rame o lamiera preverniciata; o intonaco civile tinteggiato a calce; o inferriate di finestre in ferro a disegni semplici; o infissi in legno da verniciare di disegno tradizionale; in particolare le porte e i portoni, compresi quelli carrai, dovranno essere ciechi; - non è ammesso aggiungere elementi decorativi estranei (timpani architravi, capitelli, ecc.) Sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi interventi di trasformazione tramite permesso di costruire; tali interventi dovranno perseguire la conservazione o il ripristino degli spazi liberi (corti, aie, piazzali, chiostrii, patii),



sgombrandoli dalla presenza di superfetazioni; detti interventi non potranno alterare il disegno delle facciate di particolare pregio architettonico e dovranno salvaguardare gli elementi tipologici e formali caratteristici delle diverse tipologie edilizie comprese in questi ambiti. I parametri e gli indici esistenti, al momento della prima approvazione del P.G.T., possono essere incrementati "una tantum", fino a un massimo del 20% della volumetria esistente e per non più di 400 m³ per edificio (con registrazione sull'atto di proprietà). I cambi di destinazione d'uso non comportanti opere edilizie che interessino parti di edifici con superficie superiore a 200 m² sono ammessi tramite titolo edilizio convenzionato, nel caso in cui tali superfici siano adibite a sede di esercizi commerciali; dovranno essere indicate le modalità di cessione delle aree per standard urbanistici e di contribuzione ai servizi di qualità, in entrambi i casi eventualmente monetizzabili. Per realizzare altri modelli di intervento l'operatore interessato è tenuto a presentare almeno un preprogetto, completo di rilievo accurato della situazione esistente, di analisi delle trasformazioni avvenute nel tempo, di rilievo fotografico, di relazione storica e di documentazione comprovante le condizioni statiche esistenti; una commissione di esperti, nominata dal sindaco, previo sopralluogo, individua il modello di intervento di riferimento e valuta la ammissibilità del preprogetto. La documentazione e il sopralluogo possono essere effettuati in via anticipata rispetto alla richiesta di permesso di costruire: in tal caso all'operatore vengono fornite le indicazioni /prescrizioni cui deve attenersi nel progetto.

4.1.5.5. nuova edificazione

4.1.5.5. 1. modelli di intervento e procedure di attuazione Esclusivamente per utilizzazione di aree libere o per sostituzione o ampliamento di edifici esistenti, tramite piano attuativo preliminare. Gli interventi innovativi devono essere finalizzati al miglioramento della qualità urbana, o di particolari esigenze compositive. Per realizzare eventuali nuovi interventi edilizi, ristrutturazioni, nonché interventi di risanamento conservativo che comportino aumento della superficie utile o alterazioni delle caratteristiche interne ed esterne l'operatore interessato è tenuto a presentare un piano attuativo esteso all'intero complesso edilizio, completo di rilievo accurato della situazione esistente nella scala più opportuna, di analisi delle trasformazioni avvenute nel tempo, di rilievo fotografico, di relazione storica e di documentazione comprovante le condizioni statiche esistenti e di relazione paesaggistica, redatta secondo le indicazioni del DPCM del 12 dicembre 2005. L'approvazione del piano attuativo è subordinata al parere favorevole della commissione per il paesaggio. La predisposizione di piano attuativo presuppone il conferimento gratuito di aree per servizi pubblici in ragione di 18 m²/abitante (standard di livello locale) e di 17,5 m²/abitante (standard di livello sovra locale) e di contribuzione ai servizi di qualità in entrambi i casi eventualmente monetizzabili.

4.1.5.5.2. parametri e indici quantitativi $I_f \max = 2,50 \text{ m}^3/\text{m}^2$, calcolato complessivamente sull'intera S_f disponibile $H \max$: compatibile con quella degli edifici circostanti e comunque non superiore a m 9,00 R_c : 50 %

4.1.5.6. criteri specifici di sostenibilità ambientale Divieto di incrementare la superficie impermeabilizzata; uso di materiali e tecnologie conformi e adatte alla edificazione esistente; inserimento di impianti a basso consumo energetico o che utilizzano energie alternative e rinnovabili e di dispositivi per la riduzione dei consumi di acqua potabile.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Codisotto, C.M.

Trattasi di autorimessa singola avente accesso carraio da Via Codisotto, posto in località Buzzoletto del Comune di Viadana (MN).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 94, Part. 962, Sub. 4, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'unità in oggetto è compresa nel Piano delle Regole del vigente P.G.T. all'interno di contesto così definito: 4.1.6. Zone prevalentemente residenziali 4.1.6.1. definizione In quest'ambito rientrano le aree consolidate a edificazione residenziale che non presentano caratteristiche di particolare pregio ambientale totalmente o parzialmente edificate, nelle quali è comunque presente una adeguata dotazione di opere di urbanizzazione, come risultanti dal rilievo e dalle analisi preliminari della situazione esistente sul territorio. 4.1.6.2. obiettivi e finalità delle trasformazioni In caso di interventi singoli, mantenimento della situazione esistente; in caso di interventi coordinati, trasformazione della tipologia insediativa ed edilizia per una migliore efficienza del sistema insediativo ed un migliore uso del territorio. 4.1.6.3. destinazioni d'uso delle costruzioni e delle aree Le destinazioni principali in tali ambiti comprendono la residenza e le destinazioni



accessorie; sono considerate compatibili con la destinazione principale quelle per uffici pubblici e privati (Td) e per attività commerciali di vicinato (E.D.V.). Le destinazioni presenti e quelle previste devono essere conformi e adatte, in considerazione delle caratteristiche architettoniche, funzionali, distributive e tecnologiche della edificazione esistente: per ogni intervento di trasformazione la destinazione principale deve comunque costituire almeno il 70% della Slp dell'intero intervento. In questi ambiti non sono ammesse destinazioni "Pia" produttive (con eccezione per le attività artigianali di servizio), destinazioni "M.S.V.", "G.S.V." e "C.C." commerciali di media e grande dimensione, ed è comunque vietato l'insediamento di attività che possono creare molestia alle funzioni presenti, con particolare riferimento alle funzioni residenziali; sono inoltre vietate le attività (A) agricole tranne se già esistenti. Le destinazioni non ammesse presenti in edifici esistenti alla data di adozione del PGT possono essere mantenute; sui relativi immobili, in presenza delle funzioni non ammesse, sono consentiti unicamente interventi di manutenzione senza incremento di utilizzazione (né di Slp, né di Rc) fatta comunque salva l'osservanza delle disposizioni di legge in materia di igiene ambientale.

4.1.6.4. interventi sul patrimonio edilizio esistente 4.1.6.4. 1. modelli di intervento e procedure di attuazione Trasformazione con permesso di costruire per interventi su edifici esistenti; negli edifici possono essere conservate le funzioni esistenti, purché compatibili con la vocazione principale delle aree. Gli interventi di trasformazione urbanistica sono ammessi per le costruzioni esistenti, che non siano in contrasto con le destinazioni prevalenti nell'ambito considerato, tramite titolo edilizio convenzionato. Sono ammessi gli ampliamenti o i sopralzi, tramite permesso di costruire alle seguenti condizioni: • la nuova costruzione sia in continuità con l'edificio esistente e sia risolta in modo architettonicamente congruente; • l'altezza massima fuori terra non sia superiore a m 9,00; • l'indice massimo di edificabilità fondiaria non sia superiore a 3 m³/m². Per le attività produttive esistenti nelle zone residenziali sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo. Eventuali ampliamenti potranno essere consentiti solo previa attestazione, mediante idonea documentazione, che gli stessi sono essenziali per il proseguimento dell'attività, in relazione alla necessità di adeguamento tecnologico, nonché al miglioramento dell'ambiente di lavoro o per la realizzazione di nuovi presidi atti a mitigare l'impatto dell'attività sull'ambiente circostante (ad esempio il miglioramento dell'accessibilità o la rimozione degli scarti di produzione). L'autorizzazione per i predetti interventi potrà essere rilasciata solo qualora venga dimostrata la compatibilità delle attività con le funzioni residenziali con particolare riferimento a rumore, emissioni in atmosfera, odori, scarti di produzione e rifiuti, scarichi idrici, circolazione dei mezzi di trasporto di materiali e merci. Non sono consentiti in ogni caso ampliamenti relativi a cicli di lavorazione classificati come insalubri di I classe.

4.1.6.5. nuova edificazione 4.1.6.5. 1. modelli di intervento e procedure di attuazione Sono ammessi interventi di nuova costruzione tramite permesso di costruire su aree libere o liberate di superficie inferiore a 2.000 m²; per interventi su aree libere o liberate di superficie superiore ai 2.000 m² è in ogni caso richiesta la predisposizione di un piano attuativo o di un permesso di costruire convenzionato. Sono ammessi interventi di sostituzione e operazioni innovative (ivi comprese la nuova costruzione e la demolizione e ricostruzione) sulla base di piani attuativi coordinati di ristrutturazione urbanistico-edilizia e di trasformazione, estesi ad un intero isolato, o ad una estensione territoriale di almeno 2.000 m² di Sf, che successivamente possono essere realizzati anche per lotti/interventi singoli successivi. I piani sono finalizzati a promuovere una migliore utilizzazione del territorio, a modificare l'assetto morfologico della edificazione (edificazione continua al posto della edificazione isolata), a recuperare dotazioni di spazi d'uso pubblico, a razionalizzare e contenere il traffico autoveicolare.

4.1.6.5.2. parametri e indici quantitativi If max : 3,00 m³/m² per interventi singoli; 2,50 m³/m² per interventi compresi in strumenti attuativi Rc: 50% H max: 9,00 pari a tre piani abitabili

4.1.6.6. aree inserite in strumenti attuativi approvati Sono fatte salve tutte le previsioni degli strumenti attuativi approvati in conformità con le prescrizioni dello strumento urbanistico generale previgente. Gli interventi di trasformazione all'interno di tali piani sono ammessi con permesso di costruire, nel rispetto delle prescrizioni e degli indici previsti dallo strumento attuativo stesso e della convenzione in atto.

Prezzo base d'asta: € 66.000,00



LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - Via Codisotto, 114/B

Trattasi di appartamento posto al piano terra di edificio a schiera avente accesso al civico 114/B di Via Codisotto, posto in località Buzzoletto del Comune di Viadana (MN). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 94, Part. 959, Sub. 1, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'unità in oggetto è compresa nel Piano delle Regole del vigente P.G.T. all'interno di contesto così definito: 4.1B NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE ESTERNI AL CENTRO STORICO DEL CAPOLUOGO E FACENTI PARTE DEI CENTRI DELLE FRAZIONI 4.1.5. Zone di valore storico e insediativo tradizionale 4.1.5.1. definizione Sono classificati come tali, sulla base delle analisi preliminari, gli ambiti considerati e l'edilizia di valore storico/ ambientale/tradizionale compresi all'interno del tessuto urbano consolidato del capoluogo, anche se esterni al perimetro del centro storico, e dei centri di frazioni di antica formazione; tali zone, pur in assenza di elementi di particolare pregio storico - artistico, preservano i caratteri dell'architettura locale tradizionale meritevoli di salvaguardia. 4.1.5.2. obiettivi e finalità delle trasformazioni Le trasformazioni devono essere finalizzate alla conservazione e alla valorizzazione del patrimonio di valore ambientale facente parte del tessuto urbano e al rispetto delle caratteristiche tipologiche prevalenti. 4.1.5.3. destinazioni d'uso delle costruzioni e delle aree Le destinazioni principali in tali ambiti comprendono la residenza e le destinazioni accessorie; sono considerate compatibili con la destinazione principale quelle per uffici pubblici e privati (Td) e per attività commerciali di vicinato (Tcv). Le destinazioni previste devono essere conformi e adatte, in considerazione delle caratteristiche architettoniche, funzionali, distributive e tecnologiche della edificazione esistente: per ogni intervento di trasformazione la destinazione principale deve comunque costituire almeno il 70% della SIp dell'intero intervento. Sono in ogni caso vietate le destinazioni "Pia" produttive (ad eccezione dell'artigianato di servizio), le destinazioni "A" agricole le destinazioni "M.S.V.", "G.S.V." e "C.C." commerciali di media e grande dimensione; è comunque ammesso il permanere delle attrezzature "M.S.V." già presenti in questi ambiti, con possibilità di insediamento di nuove attrezzature in sostituzione delle esistenti se finalizzate a migliorare l'accessibilità di persone e di merci. 4.1.5.4. interventi sul patrimonio edilizio esistente 4.1.5.4. 1. modelli di intervento e procedure di attuazione Restauro e risanamento conservativo in particolare per gli edifici prospicienti gli spazi pubblici; interventi di demolizione e ricostruzione possono altresì essere autorizzati per le costruzioni esistenti nelle aree di pertinenza, qualora sia documentabile l'estraneità delle costruzioni stesse alle caratteristiche tipologiche e distributive degli edifici principali. Per gli edifici costituenti cortina edilizia di valore paesaggistico, ogni intervento edilizio deve garantire la conservazione della cortina stessa nelle sue caratteristiche planivolumetriche, di composizione e tipologia delle facciate, e dei materiali di finitura. In particolare: - al fine di conservare le caratteristiche volumetriche, non è consentito modificare le altezze di gronda preesistenti, tranne che per comprovate esigenze di adeguamento igienico dell'altezza interna dei piani esistenti; - deve essere conservata la composizione tipologica delle facciate, con particolare riferimento alle caratteristiche dimensionali delle bucatore esistenti; è ammessa l'apertura di nuovi passi carrai purché nel rispetto della tipologia edilizia e dei materiali esistenti; - devono essere mantenute le caratteristiche dei materiali di finitura mediante l'uso di : o copertura in coppi di laterizio tradizionali; canali di gronda e pluviali in rame o lamiera preverniciata; o intonaco civile tinteggiato a calce; o inferriate di finestre in ferro a disegni semplici; o infissi in legno da verniciare di disegno tradizionale; in particolare le porte e i portoni, compresi quelli carrai, dovranno essere ciechi; - non è ammesso aggiungere elementi decorativi estranei (timpani architravi, capitelli, ecc.) Sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi interventi di trasformazione tramite permesso di costruire; tali interventi dovranno perseguire la conservazione o il ripristino degli spazi liberi (corti, aie, piazzali, chiostrini, patii), sgombrandoli dalla presenza di superfetazioni; detti interventi non potranno alterare il disegno delle facciate di particolare pregio architettonico e dovranno salvaguardare gli elementi tipologici e formali caratteristici delle diverse tipologie edilizie comprese in questi ambiti. I parametri e gli indici esistenti, al momento della prima approvazione del P.G.T., possono essere incrementati "una tantum", fino a un



massimo del 20% della volumetria esistente e per non più di 400 m³ per edificio (con registrazione sull'atto di proprietà). I cambi di destinazione d'uso non comportanti opere edilizie che interessino parti di edifici con superficie superiore a 200 m² sono ammessi tramite titolo edilizio convenzionato, nel caso in cui tali superfici siano adibite a sede di esercizi commerciali; dovranno essere indicate le modalità di cessione delle aree per standard urbanistici e di contribuzione ai servizi di qualità, in entrambi i casi eventualmente monetizzabili. Per realizzare altri modelli di intervento l'operatore interessato è tenuto a presentare almeno un preprogetto, completo di rilievo accurato della situazione esistente, di analisi delle trasformazioni avvenute nel tempo, di rilievo fotografico, di relazione storica e di documentazione comprovante le condizioni statiche esistenti; una commissione di esperti, nominata dal sindaco, previo sopralluogo, individua il modello di intervento di riferimento e valuta la ammissibilità del preprogetto. La documentazione e il sopralluogo possono essere effettuati in via anticipata rispetto alla richiesta di permesso di costruire: in tal caso all'operatore vengono fornite le indicazioni /prescrizioni cui deve attenersi nel progetto.

4.1.5.5. nuova edificazione 4.1.5.5. 1. modelli di intervento e procedure di attuazione Esclusivamente per utilizzazione di aree libere o per sostituzione o ampliamento di edifici esistenti, tramite piano attuativo preliminare. Gli interventi innovativi devono essere finalizzati al miglioramento della qualità urbana, o di particolari esigenze compositive. Per realizzare eventuali nuovi interventi edilizi, ristrutturazioni, nonché interventi di risanamento conservativo che comportino aumento della superficie utile o alterazioni delle caratteristiche interne ed esterne l'operatore interessato è tenuto a presentare un piano attuativo esteso all'intero complesso edilizio, completo di rilievo accurato della situazione esistente nella scala più opportuna, di analisi delle trasformazioni avvenute nel tempo, di rilievo fotografico, di relazione storica e di documentazione comprovante le condizioni statiche esistenti e di relazione paesaggistica, redatta secondo le indicazioni del DPCM del 12 dicembre 2005. L'approvazione del piano attuativo è subordinata al parere favorevole della commissione per il paesaggio. La predisposizione di piano attuativo presuppone il conferimento gratuito di aree per servizi pubblici in ragione di 18 m²/abitante (standard di livello locale) e di 17,5 m²/abitante (standard di livello sovra locale) e di contribuzione ai servizi di qualità in entrambi i casi eventualmente monetizzabili.

4.1.5.5.2. parametri e indici quantitativi $I_f \max = 2,50 \text{ m}^3/\text{m}^2$, calcolato complessivamente sull'intera S_f disponibile $H \max$: compatibile con quella degli edifici circostanti e comunque non superiore a m 9,00 R_c : 50 %

4.1.5.6. criteri specifici di sostenibilità ambientale Divieto di incrementare la superficie impermeabilizzata; uso di materiali e tecnologie conformi e adatte alla edificazione esistente; inserimento di impianti a basso consumo energetico o che utilizzano energie alternative e rinnovabili e di dispositivi per la riduzione dei consumi di acqua potabile.

- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Codisotto, C.M.

Trattasi di autorimessa singola avente accesso carraio da Via Codisotto, posto in località Buzzoletto del Comune di Viadana (MN).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 94, Part. 962, Sub. 5, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'unità in oggetto è compresa nel Piano delle Regole del vigente P.G.T. all'interno di contesto così definito: 4.1.6. Zone prevalentemente residenziali 4.1.6.1. definizione In quest'ambito rientrano le aree consolidate a edificazione residenziale che non presentano caratteristiche di particolare pregio ambientale totalmente o parzialmente edificate, nelle quali è comunque presente una adeguata dotazione di opere di urbanizzazione, come risultanti dal rilievo e dalle analisi preliminari della situazione esistente sul territorio. 4.1.6.2. obiettivi e finalità delle trasformazioni In caso di interventi singoli, mantenimento della situazione esistente; in caso di interventi coordinati, trasformazione della tipologia insediativa ed edilizia per una migliore efficienza del sistema insediativo ed un migliore uso del territorio. 4.1.6.3. destinazioni d'uso delle costruzioni e delle aree Le destinazioni principali in tali ambiti comprendono la residenza e le destinazioni accessorie; sono considerate compatibili con la destinazione principale quelle per uffici pubblici e privati (Td) e per attività commerciali di vicinato (E.D.V.). Le destinazioni presenti e quelle previste devono essere conformi e adatte, in considerazione delle caratteristiche architettoniche, funzionali, distributive e tecnologiche della edificazione esistente: per ogni intervento di trasformazione la



destinazione principale deve comunque costituire almeno il 70% della SIp dell'intero intervento. In questi ambiti non sono ammesse destinazioni "Pia" produttive (con eccezione per le attività artigianali di servizio), destinazioni "M.S.V.", "G.S.V." e "C.C." commerciali di media e grande dimensione, ed è comunque vietato l'insediamento di attività che possono creare molestia alle funzioni presenti, con particolare riferimento alle funzioni residenziali; sono inoltre vietate le attività (A) agricole tranne se già esistenti. Le destinazioni non ammesse presenti in edifici esistenti alla data di adozione del PGT possono essere mantenute; sui relativi immobili, in presenza delle funzioni non ammesse, sono consentiti unicamente interventi di manutenzione senza incremento di utilizzazione (né di SIp, né di Rc) fatta comunque salva l'osservanza delle disposizioni di legge in materia di igiene ambientale.

4.1.6.4. interventi sul patrimonio edilizio esistente 4.1.6.4. 1. modelli di intervento e procedure di attuazione Trasformazione con permesso di costruire per interventi su edifici esistenti; negli edifici possono essere conservate le funzioni esistenti, purché compatibili con la vocazione principale delle aree. Gli interventi di trasformazione urbanistica sono ammessi per le costruzioni esistenti, che non siano in contrasto con le destinazioni prevalenti nell'ambito considerato, tramite titolo edilizio convenzionato. Sono ammessi gli ampliamenti o i sopralzi, tramite permesso di costruire alle seguenti condizioni: • la nuova costruzione sia in continuità con l'edificio esistente e sia risolta in modo architettonicamente congruente; • l'altezza massima fuori terra non sia superiore a m 9,00; • l'indice massimo di edificabilità fondiaria non sia superiore a 3 m³/m². Per le attività produttive esistenti nelle zone residenziali sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo. Eventuali ampliamenti potranno essere consentiti solo previa attestazione, mediante idonea documentazione, che gli stessi sono essenziali per il proseguimento dell'attività, in relazione alla necessità di adeguamento tecnologico, nonché al miglioramento dell'ambiente di lavoro o per la realizzazione di nuovi presidi atti a mitigare l'impatto dell'attività sull'ambiente circostante (ad esempio il miglioramento dell'accessibilità o la rimozione degli scarti di produzione). L'autorizzazione per i predetti interventi potrà essere rilasciata solo qualora venga dimostrata la compatibilità delle attività con le funzioni residenziali con particolare riferimento a rumore, emissioni in atmosfera, odori, scarti di produzione e rifiuti, scarichi idrici, circolazione dei mezzi di trasporto di materiali e merci. Non sono consentiti in ogni caso ampliamenti relativi a cicli di lavorazione classificati come insalubri di I classe.

4.1.6.5. nuova edificazione 4.1.6.5. 1. modelli di intervento e procedure di attuazione Sono ammessi interventi di nuova costruzione tramite permesso di costruire su aree libere o liberate di superficie inferiore a 2.000 m²; per interventi su aree libere o liberate di superficie superiore ai 2.000 m² è in ogni caso richiesta la predisposizione di un piano attuativo o di un permesso di costruire convenzionato. Sono ammessi interventi di sostituzione e operazioni innovative (ivi comprese la nuova costruzione e la demolizione e ricostruzione) sulla base di piani attuativi coordinati di ristrutturazione urbanistico-edilizia e di trasformazione, estesi ad un intero isolato, o ad una estensione territoriale di almeno 2.000 m² di Sf, che successivamente possono essere realizzati anche per lotti/interventi singoli successivi. I piani sono finalizzati a promuovere una migliore utilizzazione del territorio, a modificare l'assetto morfologico della edificazione (edificazione continua al posto della edificazione isolata), a recuperare dotazioni di spazi d'uso pubblico, a razionalizzare e contenere il traffico autoveicolare.

4.1.6.5.2. parametri e indici quantitativi If max : 3,00 m³/m² per interventi singoli; 2,50 m³/m² per interventi compresi in strumenti attuativi Rc: 50% H max: 9,00 pari a tre piani abitabili

4.1.6.6. aree inserite in strumenti attuativi approvati Sono fatte salve tutte le previsioni degli strumenti attuativi approvati in conformità con le prescrizioni dello strumento urbanistico generale previgente. Gli interventi di trasformazione all'interno di tali piani sono ammessi con permesso di costruire, nel rispetto delle prescrizioni e degli indici previsti dallo strumento attuativo stesso e della convenzione in atto.

Prezzo base d'asta: € 42.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 174/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 66.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Viadana (MN) - Via Codisotto, 114/B		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 94, Part. 959, Sub. 2, Categoria A2	Superficie	130,19 mq
Stato conservativo:	Trattasi di unità residenziale in discrete condizioni di conservazione generale, ad eccezione delle pessime condizioni dovute all'accumulo di guano di volatili, riscontrate sul balcone del piano secondo, sugli infissi esterni e sugli scuretti in legno prospicienti il balcone stesso.		
Descrizione:	Trattasi di appartamento sviluppato ai piani primo e secondo di edificio a schiera avente accesso al civico 114/B di Via Codisotto, posto in località Buzzoletto del Comune di Viadana (MN).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Viadana (MN) - Via Codisotto, C.M.		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 94, Part. 962, Sub. 4, Categoria C6	Superficie	23,75 mq
Stato conservativo:	Alla data del sopralluogo l'unità è risultata in discrete condizioni di conservazione.		
Descrizione:	Trattasi di autorimessa singola avente accesso carraio da Via Codisotto, posto in località Buzzoletto del Comune di Viadana (MN).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 42.000,00

Bene N° 3 - Appartamento			
---------------------------------	--	--	--



Ubicazione:	Viadana (MN) - Via Codisotto, 114/B		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 94, Part. 959, Sub. 1, Categoria A2	Superficie	73,33 mq
Stato conservativo:	Trattasi di unità residenziale in discrete condizioni di conservazione generale.		
Descrizione:	Trattasi di appartamento posto al piano terra di edificio a schiera avente accesso al civico 114/B di Via Codisotto, posto in località Buzzoletto del Comune di Viadana (MN).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Alla data del sopralluogo è stato garantito l'accesso all'unità in oggetto **** Omissis **** occupante dell'abitazione al piano primo, la quale ha riferito allo Scrivente che attualmente l'unità risulta occupata **** Omissis **** Si comunica che non è stato fornito allo Scrivente alcun titolo a fronte dell'occupazione stessa.		

Bene N° 4 - Garage			
Ubicazione:	Viadana (MN) - Via Codisotto, C.M.		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 94, Part. 962, Sub. 5, Categoria C6	Superficie	24,49 mq
Stato conservativo:	Alla data del sopralluogo l'unità è risultata in discrete condizioni di conservazione.		
Descrizione:	Trattasi di autorimessa singola avente accesso carraio da Via Codisotto, posto in località Buzzoletto del Comune di Viadana (MN).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Alla data del sopralluogo è stato garantito l'accesso all'unità in oggetto **** Omissis **** occupante dell'abitazione al piano primo, la quale ha riferito allo Scrivente che attualmente l'unità risulta occupata **** Omissis **** Si comunica che non è stato fornito allo Scrivente alcun titolo a fronte dell'occupazione stessa.		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA CODISOTTO, 114/B

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Mantova il 25/08/2005
Reg. gen. 13326 - Reg. part. 3396
Quota: 1/1
Importo: € 210.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 140.000,00
Spese: € 70.000,00
Rogante: Notaio Francesco Besana
Data: 01/08/2005
N° repertorio: 155914
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Mantova il 28/10/2014
Reg. gen. 9940 - Reg. part. 1331
Quota: 1/1
Importo: € 70.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 35.000,00
Rogante: Notaio Francesco Besana
Data: 16/10/2014
N° repertorio: 195064

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Mantova il 14/10/2022
Reg. gen. 13076 - Reg. part. 9295
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Annotazioni a iscrizioni

- **Surrogazione art. 120-quater, comma 3, D.Lgs. 385/1993**
Iscritto a Mantova il 28/10/2014
Reg. gen. 9912 - Reg. part. 1532
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****



Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Trattasi di annotazione a iscrizione reg. part. 3396 del 25/08/2005

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA CODISOTTO, C.M.

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Mantova il 25/08/2005
Reg. gen. 13326 - Reg. part. 3396
Quota: 1/1
Importo: € 210.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 140.000,00
Spese: € 70.000,00
Rogante: Notaio Francesco Besana
Data: 01/08/2005
N° repertorio: 155914
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Mantova il 28/10/2014
Reg. gen. 9940 - Reg. part. 1331
Quota: 1/1
Importo: € 70.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 35.000,00
Rogante: Notaio Francesco Besana
Data: 16/10/2014
N° repertorio: 195064

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Mantova il 14/10/2022
Reg. gen. 13076 - Reg. part. 9295
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Annotazioni a iscrizioni

- **Surrogazione art. 120-quater, comma 3, D.Lgs. 385/1993**
Iscritto a Mantova il 28/10/2014



Reg. gen. 9912 - Reg. part. 1532

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Trattasi di annotazione a iscrizione reg. part. 3396 del 25/08/2005

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA CODISOTTO, 114/B

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Mantova il 25/08/2005
Reg. gen. 13326 - Reg. part. 3396
Quota: 1/1
Importo: € 210.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 140.000,00
Spese: € 70.000,00
Rogante: Notaio Francesco Besana
Data: 01/08/2005
N° repertorio: 155914
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Mantova il 28/10/2014
Reg. gen. 9940 - Reg. part. 1331
Quota: 1/1
Importo: € 70.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 35.000,00
Rogante: Notaio Francesco Besana
Data: 16/10/2014
N° repertorio: 195064

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Mantova il 14/10/2022
Reg. gen. 13076 - Reg. part. 9295
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Annotazioni a iscrizioni



- **Surrogazione art. 120-quater, comma 3, D.Lgs. 385/1993**
Iscritto a Mantova il 28/10/2014
Reg. gen. 9912 - Reg. part. 1532
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Trattasi di annotazione a iscrizione reg. part. 3396 del 25/08/2005

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA CODISOTTO, C.M.

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Mantova il 25/08/2005
Reg. gen. 13326 - Reg. part. 3396
Quota: 1/1
Importo: € 210.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 140.000,00
Spese: € 70.000,00
Rogante: Notaio Francesco Besana
Data: 01/08/2005
N° repertorio: 155914
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Mantova il 28/10/2014
Reg. gen. 9940 - Reg. part. 1331
Quota: 1/1
Importo: € 70.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 35.000,00
Rogante: Notaio Francesco Besana
Data: 16/10/2014
N° repertorio: 195064

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Mantova il 14/10/2022
Reg. gen. 13076 - Reg. part. 9295
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



Annotazioni a iscrizioni

- **Surrogazione art. 120-quater, comma 3, D.Lgs. 385/1993**

Iscritto a Mantova il 28/10/2014

Reg. gen. 9912 - Reg. part. 1532

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Trattasi di annotazione a iscrizione reg. part. 3396 del 25/08/2005

