
TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Dugaria Elena, nell'Esecuzione Immobiliare 137/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Viadana (MN) - Via Tommaso Solci, 10, piano T,1.....	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Tommaso Solci, 8, piano T	4
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Viadana (MN) - Via Tommaso Solci, 10, piano T,1.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Tommaso Solci, 8, piano T	5
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Viadana (MN) - Via Tommaso Solci, 10, piano T,1.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Tommaso Solci, 8, piano T	5
Confini.....	5
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Viadana (MN) - Via Tommaso Solci, 10, piano T,1.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Tommaso Solci, 8, piano T	6
Consistenza.....	6
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Viadana (MN) - Via Tommaso Solci, 10, piano T,1.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Tommaso Solci, 8, piano T	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Viadana (MN) - Via Tommaso Solci, 10, piano T,1.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Tommaso Solci, 8, piano T	7
Dati Catastali.....	7
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Viadana (MN) - Via Tommaso Solci, 10, piano T,1.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Tommaso Solci, 8, piano T	8
Precisazioni	8
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Viadana (MN) - Via Tommaso Solci, 10, piano T,1.....	8
Stato conservativo	8
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Viadana (MN) - Via Tommaso Solci, 10, piano T,1.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Tommaso Solci, 8, piano T	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Viadana (MN) - Via Tommaso Solci, 10, piano T,1.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Tommaso Solci, 8, piano T	9

Stato di occupazione.....	9
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Viadana (MN) - Via Tommaso Solci, 10, piano T,1.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Tommaso Solci, 8, piano T.....	10
Provenienze Ventennali.....	10
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Viadana (MN) - Via Tommaso Solci, 10, piano T,1.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Tommaso Solci, 8, piano T.....	11
Formalità pregiudizievoli.....	12
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Viadana (MN) - Via Tommaso Solci, 10, piano T,1.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Tommaso Solci, 8, piano T.....	13
Normativa urbanistica.....	13
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Viadana (MN) - Via Tommaso Solci, 10, piano T,1.....	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Tommaso Solci, 8, piano T.....	13
Regolarità edilizia.....	13
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Viadana (MN) - Via Tommaso Solci, 10, piano T,1.....	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Tommaso Solci, 8, piano T.....	14
Vincoli od oneri condominiali.....	15
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Viadana (MN) - Via Tommaso Solci, 10, piano T,1.....	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Tommaso Solci, 8, piano T.....	15
Stima / Formazione lotti.....	15
Riserve e particolarità da segnalare.....	16
Riepilogo bando d'asta.....	18
Lotto Unico	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 137/2021 del R.G.E.	19
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 171.000,00	19

INCARICO

In data 23/05/2023, il sottoscritto Arch. Dugaria Elena, con studio in VIA GONZAGA 1 - 46010 - Gazzuolo (MN), email elena.dugaria@gmail.com, PEC elena.dugaria@archiworldpec.it, Tel. 348 3511644, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/05/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Viadana (MN) - Via Tommaso Solci, 10, piano T,1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Tommaso Solci, 8, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA TOMMASO SOLCI, 10, PIANO T,1

Porzione di villa bifamiliare con area di pertinenza

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 13/07/2023.

Custode delle chiavi: SO.VE.MO. S.R.L.

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.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA TOMMASO SOLCI, 8, PIANO T

Garage

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 13/07/2023.

Custode delle chiavi: SO.VE.MO. S.R.L.

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.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Viadana (MN) - Via Tommaso Solci, 10, piano T,1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Tommaso Solci, 8, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA TOMMASO SOLCI, 10, PIANO T,1

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 TOMMASO SOLCI, 8, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA TOMMASO SOLCI, 10, PIANO T,1

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)

Vd all. 2

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA TOMMASO SOLCI, 8, PIANO T

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)

VD. All. 2

CONFINI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA TOMMASO SOLCI, 10, PIANO T,1

Confini: Nord mapp. 403; Est mapp. 433, mapp. 432 sub 4; mapp 432 sub 2, mapp. 433; Sud mapp. 81; Ovest mapp. 409

(Vd all. 2)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA TOMMASO SOLCI, 8, PIANO T

Confini: Nord mapp. 433, mapp. 432 sub 1; Est mapp. 432 sub 2; Sud e Ovest mapp. 432 sub 3 e mapp. 434.

(Vd. All 2)

CONSISTENZA**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA TOMMASO SOLCI, 10, PIANO T,1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	112,75 mq	128,32 mq	1	128,32 mq	2,81 m	T,1
Sottotetto	13,27 mq	16,74 mq	0,50	8,37 mq	2,25 m	1
Terrazza	18,97 mq	21,22 mq	0,25	5,30 mq	0,00 m	1
Giardino	297,91 mq	297,91 mq	0,18	53,62 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				195,61 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				195,61 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA TOMMASO SOLCI, 8, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	28,94 mq	33,79 mq	0,50	16,89 mq	2,80 m	T
Totale superficie convenzionale:				16,89 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				16,89 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA TOMMASO SOLCI, 10, PIANO T,1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/12/2006 al 11/01/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 432, Sub. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7 vani Superficie catastale 151 mq Rendita € 488,05 Piano T,1 Graffato fg 34 mapp. 434
Dal 11/01/2011 al 09/01/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 432, Sub. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7 vani Superficie catastale 156,00 mq Rendita € 488,05 Piano T,1 Graffato fg 34 mapp. 434

I titolari catastali corrispondono a quelli reali
(Vd All 2)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA TOMMASO SOLCI, 8, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/12/2006 al 11/01/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 432, Sub. 4 Categoria C6 Cl.4, Cons. 28 MQ Superficie catastale 34 mq Rendita € 50,61 Piano T
Dal 11/01/2011 al 03/01/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 432, Sub. 4 Categoria C6 Cl.4, Cons. 28 MQ Superficie catastale 34 mq Rendita € 50,61 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali
(Vd All 2)

DATI CATASTALI**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA TOMMASO SOLCI, 10, PIANO T,1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastal	Rendita	Piano	Graffato

								e			
	34	432	3		A2	3	7 vani	156 mq	488,05 €	T,1	fg 34 mapp. 434

Corrispondenza catastale

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

Vd all. 2.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA TOMMASO SOLCI, 8, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	34	432	4		C6	4	28 MQ	34 mq	50,61 €	T	

Corrispondenza catastale

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

Vd all. 2.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA TOMMASO SOLCI, 10, PIANO T,1

Dopo aver verificato le pratiche edilizie presso l'Ufficio tecnico del comune di Viadana sono emerse le seguenti difformità:

- dovrà essere presentata una sanatoria per diversa distribuzione interna rispetto al progetto presentato: al piano primo non è presente la cabina armadio e demolita parete interna divisoria tra il ripostiglio e il disimpegno.
- le sanzioni per le pratiche verranno calcolate al momento del deposito. L'ufficio tecnico non è in grado di calcolarle a priori.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA TOMMASO SOLCI, 10, PIANO T,1

L'immobile internamente, alla data del sopralluogo, si trova in uno stato conservativo buono, mentre la struttura esterna lo stato manutentivo è sufficiente per la presenza crepe nell'intonaco e alcune parti mancanti, dovuta ad una scarsa manutenzione.

(VD. All. 1)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA TOMMASO SOLCI, 8, PIANO T

L'immobile internamente, alla data del sopralluogo, si trova in uno stato conservativo buono.

(VD. All. 1)

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA TOMMASO SOLCI, 10, PIANO T,1

L'immobile, posto nel Comune di Viadana (MN) frazione Cizzolo, Via Tommaso Solci n 10, è caratterizzato da due piani fuori terra così articolati: piano terra soggiorno, cucina, ripostiglio/lavanderia, disimpegno; al piano primo disimpegno, bagno, due camere da letto, sottotetto, terrazza scoperta. Completa l'immobile al piano terra garage collegato all'abitazione e area cortiva di pertinenza.

La residenza si compone di ambienti areati ed illuminati naturalmente - altezza media interna mt 2,70 circa.

Gli intonacati dipinti di colore chiaro, i pavimenti e i rivestimenti (ove presenti) sono di ceramica. I serramenti delle finestre sono in legno con scuretti in legno esterni. L'immobile ha prospetti intonacati, scanditi da aperture regolari (vd. all n°1).

Per quanto riguarda lo stato degli impianti si precisa che:

- l'abitazione è dotata di caldaia e serbatoio GPL interrato nell'area cortiva;
- contatore gas/metano presente;
- elementi riscaldanti in alluminio.
- l'impianto elettrico sottotraccia.

L'abitazione interna alla data del sopralluogo, si trova in uno stato conservativo buono; mentre per la parte esterna dell'edificio lo stato manutentivo è sufficiente per la presenza crepe nell'intonaco e alcune parti mancanti, dovuta ad una scarsa manutenzione.

Si dovrà verificare la conformità degli impianti.

Vedi all. 1, 2.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA TOMMASO SOLCI, 8, PIANO T

Trattasi di garage al piano terra chiuso con basculante, pareti intonacate e pavimentazione in ceramica. Il box è collegato internamente al bene tramite porta interna.

In generale l'unità immobiliare si presenta in uno stato di conservazione buono.

Vedi all. 1.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA TOMMASO SOLCI, 10, PIANO T,1

L'immobile risulta libero

L'immobile alla data del sopralluogo risulta libero.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA TOMMASO SOLCI, 8, PIANO T

L'immobile risulta libero

L'immobile alla data del sopralluogo risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA TOMMASO SOLCI, 10, PIANO T,1

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 risulta attualmente invariata.

In ordine a quanto in oggetto al 29/07/2021 risultano le seguenti provenienze e formalità:

In capo a:

- **** Omissis ****

- Trascrizione n. 300/172 del 12/01/2011 compravendita (atto dell'11/01/2011 n.rep. 44822/7477 di rep. Notaio Tosi Anna Maria) **** Omissis ****, avente ad oggetto la quota intera della piena proprietà degli immobili siti in Comune di Viadana, Via Solci, distinti nel NCEU al Fg. 34 mappale 432 sub. 3 graffato al mappale 434, Fg. 34 mappale 432 sub. 4.

In capo a:

- **** Omissis ****.

- Trascrizione n. 3428/2212 del 08/03/2005 compravendita (atto del 01/03/2005 n. rep. 9001/3845 Notaio Chizzini Augusto) a favore **** Omissis ****, avente ad oggetto la quota intera della piena proprietà del terreno sito in Comune di Viadana, distinto nel NCT al Fg. 34 mappale 408 di mq 784

In capo a:

- **** Omissis ****

- **** Omissis ****

Trascrizione n. 2725/1965 del 29/05/1967 compravendita (atto del 06/05/1967 n. 1886 di Tep. Notaio Dante Chizzini) a favore di **** Omissis ****, avente ad oggetto la quota intera della piena proprietà dell'immobile sito in Comune di Viadana censito nel NCT al Fg. 34 mappale 81 di mq 10920.

- Trascrizione n. 1564/1137 del 21/02/1998 Certificato di Denunciata Successione (atto amministrativo del 14/01/1997 n. 17/82 emesso dall'Ufficio del Registro di Viadana) in morte di **** Omissis **** Cade in successione la quota di 1/2 di piena proprietà del bene in Viadana, distinto nel NCT al Fg. 34 mappale 30. Accettazione di eredità trascritta il 13/05/2002 n. 5959/3747 (atto del 02/05/2002 n. 133221 di rep. Notaio Chizzini Dante).

- Trascrizione n. 6175/4765 del 01/10/1976 Certificato di Denunciata Successione (atto amministrativo emesso dall'Ufficio del Registro di Viadana in data 30/09/1976 n.8/9) in morte **** Omissis ****, cade in successione la quota di 1/2 della piena proprietà dell'immobile sito in Comune di Viadana, Località Cizzolo distinto nel NCT al Fg. 24 mappale 30 mq 10570, nonché altri beni omissis. Rinuncia all'eredità il **** Omissis ****.

In capo a:

- **** Omissis ****

- **** Omissis ****

Relativamente ai terreni censiti al Fg 34 mapp. 434 e 432 ex 408 ex 30.

Provenienza con acquisto ante 24/07/1957 (paternità sconosciuta.)
(vd. All. 3)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA TOMMASO SOLCI, 8, PIANO T

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 risulta attualmente invariata.

In ordine a quanto in oggetto al 29/07/2021 risultano le seguenti provenienze e formalità:

In capo a:

- **** Omissis ****

- Trascrizione n. 300/172 del 12/01/2011 compravendita (atto dell'11/01/2011 n.rep. 44822/7477 di rep. Notaio Tosi Anna Maria) **** Omissis ****, avente ad oggetto la quota intera della piena proprietà degli immobili siti in Comune di Viadana, Via Solci, distinti nel NCEU al Fg. 34 mappale 432 sub. 3 graffato al mappale 434, Fg. 34 mappale 432 sub. 4.

In capo a:

- **** Omissis ****.

- Trascrizione n. 3428/2212 del 08/03/2005 compravendita (atto del 01/03/2005 n. rep. 9001/3845 Notaio Chizzini Augusto) a favore **** Omissis ****, avente ad oggetto la quota intera della piena proprietà del terreno sito in Comune di Viadana, distinto nel NCT al Fg. 34 mappale 408 di mq 784

In capo a:

- **** Omissis ****

- **** Omissis ****

Trascrizione n. 2725/1965 del 29/05/1967 compravendita (atto del 06/05/1967 n. 1886 di Tep. Notaio Dante Chizzini) a favore di **** Omissis ****, avente ad oggetto la quota intera della piena proprietà dell'immobile sito in Comune di Viadana censito nel NCT al Fg. 34 mappale 81 di mq 10920.

- Trascrizione n. 1564/1137 del 21/02/1998 Certificato di Denunciata Successione (atto amministrativo del 14/01/1997 n. 17/82 emesso dall'Ufficio del Registro di Viadana) in morte di **** Omissis **** Cade in successione la quota di 1/2 di piena proprietà del bene in Viadana, distinto nel NCT al Fg. 34 mappale 30. Accettazione di eredità trascritta il 13/05/2002 n. 5959/3747 (atto del 02/05/2002 n. 133221 di rep. Notaio Chizzini Dante).

- Trascrizione n. 6175/4765 del 01/10/1976 Certificato di Denunciata Successione (atto amministrativo emesso dall'Ufficio del Registro di Viadana in data 30/09/1976 n.8/9) in morte **** Omissis ****, cade in successione la quota di 1/2 della piena proprietà dell'immobile sito in Comune di Viadana, Località Cizzolo distinto nel NCT al Fg. 24 mappale 30 mq 10570, nonchè altri beni omissis.

Rinuncia all'eredità il **** Omissis ****.

Non rileviamo trascritta la relativa accettazione di eredità

In capo a:

- **** Omissis ****

- **** Omissis ****

Relativamente ai terreni censiti al Fg 34 mapp. 434 e 432 ex 408 ex 30.

Provenienza con acquisto ante 24/07/1957 (paternità sconosciuta.)

(vd. All. 3)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA TOMMASO SOLCI, 10, PIANO T,1

Nel ventennio l'immobile è stato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Iscrizione n. 4201/917 del 22/03/2005 **** Omissis ****.

- Iscrizione n. 17134/3693 del 01/12/2008 **** Omissis ****.

- Iscrizione n. 301/36 del 12/01/2011 Ipoteca Volontaria - concessione a garanzia di mutuo fondiario (atto dell'11/01/2011 n. 44523/7478 di rep. Notaio Tosi Anna Maria) a favore **** Omissis ****.

Grava gli immobili siti in Comune di Viadana, Via Solci, distinti nel NCEU al Fg. 34 mappale 432 sub. 3 graffato al mappale 434, Fg. 34 mappale 432 sub. 4.

A margine rileviamo annotamento del 18/07/2013 n. 7250/1293 avente oggetto sospensione rate di mutuo e prolungamento durata

- Trascrizione n. 8752/6342 del 07/07/2021 Verbale di Pignoramento immobili (atto giudiziario del 28/05/2021 di rep. emesso dal Tribunale di Mantova) a favore **** Omissis ****, grava la quota intera della piena proprietà degli immobili siti in Comune di Viadana, distinti nel NCEU al Fg. 34 mappale 432 sub. 3 graffato al mappale 434, Fg. 34 mappale 432 sub. 4.

(Vd. All. 3)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA TOMMASO SOLCI, 8, PIANO T

Nel ventennio l'immobile è stato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Iscrizione n. 4201/917 del 22/03/2005 **** Omissis ****.
- Iscrizione n. 17134/3693 del 01/12/2008 **** Omissis ****.
- Iscrizione n. 301/36 del 12/01/2011 Ipoteca Volontaria - concessione a garanzia di mutuo fondiario (atto dell'11/01/2011 n. 44523/7478 di rep. Notaio Tosi Anna Maria) a favore **** Omissis ****.

Grava gli immobili siti in Comune di Viadana, Via Solci, distinti nel NCEU al Fg. 34 mappale 432 sub. 3 graffato al mappale 434, Fg. 34 mappale 432 sub. 4.

A margine rileviamo annotamento del 18/07/2013 n. 7250/1293 avente oggetto sospensione rate di mutuo e prolungamento durata

- Trascrizione n. 8752/6342 del 07/07/2021 Verbale di Pignoramento immobili (atto giudiziario del 28/05/2021 di rep. emesso dal Tribunale di Mantova) a favore **** Omissis ****, grava la quota intera della piena proprietà degli immobili siti in Comune di Viadana, distinti nel NCEU al Fg. 34 mappale 432 sub. 3 graffato al mappale 434, Fg. 34 mappale 432 sub. 4.

(Vd. All. 3)

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA TOMMASO SOLCI, 10, PIANO T,1

Non trattandosi di terreni non è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA TOMMASO SOLCI, 8, PIANO T

Non trattandosi di terreni non è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA TOMMASO SOLCI, 10, PIANO T,1

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.

Dalla richiesta di accesso atti effettuata in 06/12/2023 sono emerse le seguenti pratiche edilizie (vd all. 4):

- Permesso di costruire n. 05/055 prot. 8722 del 03/05/2005 costruzione edificio bifamiliare;
- Comunicazione inizio lavori prot. 19866 del 16/05/2005;
- Variante del P.C n. 05/055 del 26/09/2006 prot. 27944;

- Collaudo statico prot. 2801 del 23/01/2007;
- autorizzazione allaccio fognature prot. 47021 del 28/12/2006;
- conformità impianto idro-termici;
- conformità impianto gas;
- conformità impianto elettrico;
- DIA prot. 19799 del 23/05/2008 per opere di finitura interna;
- comunicazione inizio lavori prot. 28390 del 23/07/2008;
- Dichiarazione di fine lavori e richiesta agibilità prot. 48153 del 18/12/2008;
- disegni.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Lo stato dei luoghi non corrisponde al progetto autorizzato. Si dovrà presentare sanatoria.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA TOMMASO SOLCI, 8, PIANO T

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.

Dalla richiesta di accesso atti effettuata in 06/12/2023 sono emerse le seguenti pratiche edilizie (vd all. 4):

- Permesso di costruire n. 05/055 prot. 8722 del 03/05/2005 costruzione edificio bifamiliare;
- Comunicazione inizio lavori prot. 19866 del 16/05/2005;
- Variante del P.C n. 05/055 del 26/09/2006 prot. 27944;
- Collaudo statico prot. 2801 del 23/01/2007;
- autorizzazione allaccio fognature prot. 47021 del 28/12/2006;
- conformità impianto idro-termici;
- conformità impianto gas;
- conformità impianto elettrico;
- DIA prot. 19799 del 23/05/2008 per opere di finitura interna;
- comunicazione inizio lavori prot. 28390 del 23/07/2008;
- Dichiarazione di fine lavori e richiesta agibilità prot. 48153 del 18/12/2008;
- disegni.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultimo progetto autorizzato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA TOMMASO SOLCI, 10, PIANO T,1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA TOMMASO SOLCI, 8, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato, della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Viadana (MN) - Via Tommaso Solci, 10, piano T,1
Porzione di villa bifamiliare con area di pertinenza
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 432, Sub. 3, Categoria A2, Graffato fg 34 mapp. 434
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 166.072,89

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Tommaso Solci, 8, piano T
Garage
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 432, Sub. 4, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 14.339,61

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Viadana (MN) - Via Tommaso Solci, 10, piano T,1	195,61 mq	849,00 €/mq	€ 166.072,89	100,00%	€ 166.072,89
Bene N° 2 - Garage Viadana (MN) - Via Tommaso Solci, 8, piano T	16,89 mq	849,00 €/mq	€ 14.339,61	100,00%	€ 14.339,61
				Valore di stima:	€ 180.412,50

Valore di stima: € 180.412,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Assenza della garanzia per vizi del bene venduto	5,00	%

Valore finale di stima: € 171.000,00

Valore determinato mediante il procedimento del Market Comparison Approach.

Il Market Comparison Approach (MCA o metodo del confronto di mercato) è un procedimento di stima del prezzo di mercato, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili (o immobile) di confronto simili, e di prezzo ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

(Vd. all. 5).

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Dopo aver verificato le pratiche edilizie presso l'Ufficio tecnico del comune di Viadana sono emerse le seguenti difformità:

- dovrà essere presentata una sanatoria per diversa distribuzione interna rispetto al progetto presentato: al piano primo non è presente la cabina armadio e demolita parete interna divisoria tra il ripostiglio e il disimpegno.

- le sanzioni per le pratiche verranno calcolate al momento del deposito. L'ufficio tecnico non è in grado di calcolarle a priori.

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.

Gazzuolo, li 09/01/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Dugaria Elena

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - Visure
- ✓ N° 3 Altri allegati - Ventennale
- ✓ N° 4 Concessione edilizia
- ✓ N° 5 Altri allegati - Stima

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Viadana (MN) - Via Tommaso Solci, 10, piano T,1
Porzione di villa bifamiliare con area di pertinenza
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 432, Sub. 3, Categoria A2, Graffato fg 34 mapp. 434
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Non trattandosi di terreni non è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Tommaso Solci, 8, piano T
Garage
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 432, Sub. 4, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Non trattandosi di terreni non è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica.

Prezzo base d'asta: € 171.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 137/2021 DEL R.G.E.**

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

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Viadana (MN) - Via Tommaso Solci, 10, piano T,1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 432, Sub. 3, Categoria A2, Graffato fg 34 mapp. 434	Superficie	195,61 mq
Stato conservativo:	L'immobile internamente, alla data del sopralluogo, si trova in uno stato conservativo buono, mentre la struttura esterna lo stato manutentivo è sufficiente per la presenza crepe nell'intonaco e alcune parti mancanti, dovuta ad uno scarsa manutenzione. (VD. All. 1)		
Descrizione:	Porzione di villa bifamiliare con area di pertinenza		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Viadana (MN) - Via Tommaso Solci, 8, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 432, Sub. 4, Categoria C6	Superficie	16,89 mq
Stato conservativo:	L'immobile internamente, alla data del sopralluogo, si trova in uno stato conservativo buono. (VD. All. 1)		
Descrizione:	Garage		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		