
TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Sodano Lorenzo, nell'Esecuzione Immobiliare 153/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - via A. Passoni 27.....	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Curtatone (MN) - via A. Passoni 27	4
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - via A. Passoni 27	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Curtatone (MN) - via A. Passoni 27	5
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - via A. Passoni 27	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Curtatone (MN) - via A. Passoni 27	6
Confini.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - via A. Passoni 27	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Curtatone (MN) - via A. Passoni 27	6
Consistenza.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - via A. Passoni 27	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Curtatone (MN) - via A. Passoni 27	7
Dati Catastali.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - via A. Passoni 27	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Curtatone (MN) - via A. Passoni 27	8
Stato conservativo	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - via A. Passoni 27	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Curtatone (MN) - via A. Passoni 27	9
Parti Comuni	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - via A. Passoni 27	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Curtatone (MN) - via A. Passoni 27	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - via A. Passoni 27	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Curtatone (MN) - via A. Passoni 27	9
Stato di occupazione	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - via A. Passoni 27.....	10

Bene N° 2 - Garage ubicato a Curtatone (MN) - via A. Passoni 27	10
Provenienze Ventennali	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - via A. Passoni 27	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Curtatone (MN) - via A. Passoni 27	12
Formalità pregiudizievoli	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - via A. Passoni 27	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Curtatone (MN) - via A. Passoni 27	13
Normativa urbanistica	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - via A. Passoni 27	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Curtatone (MN) - via A. Passoni 27	15
Regolarità edilizia	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - via A. Passoni 27	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Curtatone (MN) - via A. Passoni 27	18
Stima / Formazione lotti	19
Riserve e particolarità da segnalare	20
Riepilogo bando d'asta	23
Lotto Unico	23
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 153/2025 del R.G.E.	26
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 75.000,00	26

INCARICO

All'udienza del 07/11/2025, il sottoscritto Arch. Sodano Lorenzo, con studio in Via Don Enrico Tazzoli 30 - 46100 - Mantova (MN), email lorenzosodano@sodanorestauero.com, PEC lorenzo.sodano@archiworldpec.it, Tel. +393475525731, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/11/2025 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 Curtatone (MN) - via A. Passoni 27
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Curtatone (MN) - via A. Passoni 27

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA A. PASSONI 27

L'immobile oggetto di perizia è un appartamento residenziale inserito in un contesto condominiale realizzato nel 1994 e composto da quattro abitazioni e quattro box auto.

Il complesso è sito a Eremo in via Attilio Passoni n. 27, comune di Curtatone, provincia di Mantova.

Il condominio si sviluppa su due piani fuori terra e un seminterrato serviti da un vano scala. Al piano seminterrato si collocano i Box auto, mentre nei piani superiori si trovano le unità residenziali. Le linee progettuali ed architettoniche riscontrate nel complesso edilizio, e di conseguenza nell'unità d'interesse, si rifanno all'epoca di costruzione e si inseriscono nel tessuto urbano in maniera adeguata e proporzionata.

Il condominio si presenta complessivamente in discrete condizioni di conservazione sebbene siano riscontrabili alcuni lievi segni di degrado, dovuti dallo scorrere del tempo. Le tinteggiature risultano annerite e in alcuni punti rappezzate con tinte differenti. L'accesso al condominio avviene dalla strada per mezzo di un ingresso carrabile e uno pedonale.

L'appartamento si colloca al piano primo della palazzina, è di circa 95 mq ed è formato da un ingresso di 5.7mq, un soggiorno da 17,1mq, cucina di 14mq, un disimpegno che distribuisce al bagno da 5.8 mq e a due camere da letto da 14 mq l'una. Il soggiorno e la cucina sono entrambi accessoriati da balcone.

L'appartamento presenta un'altezza utile interna pari a 2,70 m.

L'unità si presenta in uno stato manutentivo complessivamente discreto.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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 CURTATONE (MN) - VIA A. PASSONI 27

Completa l'unità un ampio box auto presente al piano terra di circa 28.0mq, con annessa lavanderia di circa 13,00 mq.

Presentano delle finiture di media qualità e in discrete condizioni manutentive.

Il locale risulta interamente occupato dagli arredi dell'esecutato.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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** - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - via A. Passoni 27
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Curtatone (MN) - via A. Passoni 27

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA A. PASSONI 27

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA A. PASSONI 27

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA A. PASSONI 27

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)

Dalle verifiche effettuate presso gli Uffici Anagrafe dei Comuni di Gaeta e Curtatone, l'esecutato non risulta presente né nei registri anagrafici dei Comuni interrogati né nell'Anagrafe Nazionale. È stata inoltre verificata

l'eventuale iscrizione all'A.I.R.E., nella quale lo stesso non risulta iscritto.
il 30/10/2024 è stato cancellato per irreperibilità dall'anagrafe del Comune di Curtatone.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA A. PASSONI 27

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)

Dalle verifiche effettuate presso gli Uffici Anagrafe dei Comuni di Gaeta e Curtatone, l'esecutato non risulta presente né nei registri anagrafici dei Comuni interrogati né nell'Anagrafe Nazionale. È stata inoltre verificata l'eventuale iscrizione all'A.I.R.E., nella quale lo stesso non risulta iscritto.
il 30/10/2024 è stato cancellato per irreperibilità dall'anagrafe del Comune di Curtatone.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA A. PASSONI 27

L'appartamento si sviluppa al piano primo e al piano seminterrato, è censito al fg. 19 mapp. 338 sub. 4 Catasto dei Fabbricati del Comune di Curtatone (MN), e confina:

- A Nord, affaccia su cortile comune, oltre con mapp. 330-331.
- A Est, affaccia su cortile comune, oltre mapp. 339.
- A Sud, affaccia su cortile comune, oltre via Passoni.
- A Ovest, confina con vano scala comune ed altra unità stessa ditta.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA A. PASSONI 27

L'autorimessa è situata al piano seminterrato, è censita al fg. 19 mapp. 338 sub. 7 Catasto dei Fabbricati del Comune di Curtatone (MN), e confina:

- A Nord, affaccia su cortile comune, oltre su mapp. 330-331.
- A Est, affaccia su cortile comune, oltre su mapp. 339.
- A Sud, affaccia su cortile comune, oltre via Passoni.
- A Ovest, confina con altra unità stessa ditta .

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA A. PASSONI 27

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	78,50 mq	90,00 mq	1	90,00 mq	2,70 m	primo
Totale superficie convenzionale:				90,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				90,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA A. PASSONI 27

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	25,00 mq	29,00 mq	1	29,00 mq	2,20 m	seminterrato
Lavanderia	16,40 mq	19,10 mq	0,20	3,82 mq	2,20 m	
Totale superficie convenzionale:				32,82 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				32,82 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA A. PASSONI 27**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	338	301		A3	4	5	93 mq	229,82 €	1	

Corrispondenza catastale

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

A seguito del sopralluogo effettuato presso l'immobile in oggetto, si riscontra differenze tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale: l'apertura di accesso alla cucina è di maggiori dimensioni; la porta di accesso al bagno è collocata a destra anziché a sinistra; le portefinestre risultano decentrate rispetto le pareti in cui si collocano. Viene aggiornata la planimetria catastale rispetto lo stato attuale rilevato, docfa registrato con pratica numero MN0017317.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA A. PASSONI 27

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	338	302		C6	2	41	48 mq	42,35 €	seminterato	

Corrispondenza catastale

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

A seguito del sopralluogo effettuato presso l'immobile in oggetto, non si riscontra differenze tra lo stato di fatto dei luoghi e la planimetria catastale.

Tuttavia a seguito dell'aggiornamento catastale dell'appartamento, l'Ufficio catastale ha richiesto l'unione della lavanderia, prima accorpata all'appartamento, al garage.

E' stata quindi aggiornata la planimetria catastale, docfa registrato con pratica numero MN0017317.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA A. PASSONI 27

Il condominio si presenta complessivamente in discrete condizioni di conservazione sebbene siano riscontrabili alcuni lievi segni di degrado, dovuti dallo scorrere del tempo. Le tinteggiature esterne risultano annerite dall'umidità nelle murature superiori al vano scala, e con rappezzi di tinte differenti.

Per quanto riguarda l'unità, essa si presenta in uno stato manutentivo complessivamente discreto. Nei balconi sono visibili dei segni di umidità e la presenza di vegetazione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA A. PASSONI 27

L'autorimessa si presenta in discrete condizioni di conservazione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA A. PASSONI 27

L'unità è inserita in un edificio a carattere condominiale, sono presenti parti comuni condivise:

- vano scala
- Giardino
- cortile carrabile per accedere ai box auto

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA A. PASSONI 27

L'unità è inserita in un edificio a carattere condominiale, sono presenti parti comuni condivise:

- vano scala
- Giardino
- cortile carrabile per accedere ai box auto

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA A. PASSONI 27

Esposizione appartamento: Nord-Est-Sud.

Strutture costituite da muratura portante, travi e pilastri in c.a. e solaio in laterocemento.

Copertura a falde con manto di copertura in coppi

Pavimentazione interna: pavimento in gres porcellanato e pvc;

Infissi: infissi esterni in legno e porte interne tamburate;

Impianto elettrico: eseguito sottotraccia con scatole a incasso, adeguato alle norme;

Impianto idrico-sanitario: approvvigionamento idrico con acquedotto;

Impianto di riscaldamento: caldaia a gas.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA A. PASSONI 27

Esposizione appartamento: Nord-Est-Sud.

Strutture costituite da muratura portante, travi e pilastri in c.a. e solaio in laterocemento.

Copertura a falde con manto di copertura in coppi

Pavimentazione interna: pavimento in gres porcellanato e pvc;

Infissi: infissi esterni in legno e porte interne tamburate;

Impianto elettrico: eseguito sottotraccia con scatole a incasso, adeguato alle norme;
Impianto idrico-sanitario: approvvigionamento idrico con acquedotto;
Impianto di riscaldamento: caldaia a gas.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA A. PASSONI 27

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 24/11/2023
- Scadenza contratto: 22/11/2027

Canoni di locazione

Canone mensile: € 670,00

Contratto di locazione n. 007564 serie 3T registrato a Mantova.

All'art. 1 vengono descritte le condizioni di rinnovo: La locazione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 2, comma 1 della legge n. 431/1998, avrà la durata di 4 (quattro) anni, con decorrenza a far data dal 23/11/2023 e sino al 22/11/2027.

Alla prima scadenza, il Locatore potrà avvalersi della facoltà di diniego del rinnovo del Contratto dandone comunicazione al Conduttore, con preavviso di almeno 6 (sei) mesi, solo per i motivi di cui all'art. 3, comma 1, della L. n. 431/1998.

all'art. 2 viene descritto il canone e le condizioni di pagamento: Il canone di locazione è stabilito in Euro 7.800,00 annui oltre le spese condominiali o servizi accessori che si quantificano in Euro 240,00 annui, salvo conguaglio. L'importo del canone compreso le spese sarà da versare in rate mensili anticipate, ciascuna di 670,00 in scadenza il 23 di ogni mese di competenza. Il canone risulta congruo.

Si allega copia del contratto e della ricevuta di registrazione.

L'unità immobiliare risulta attualmente occupata dai conduttori coi due figli minorenni.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA A. PASSONI 27

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 24/11/2023
- Scadenza contratto: 22/11/2027

Canoni di locazione

Canone mensile: € 670,00

Contratto di locazione n. 007564 serie 3T registrato a Mantova.

All'art. 1 vengono descritte le condizioni di rinnovo: La locazione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 2, comma 1 della legge n. 431/1998, avrà la durata di 4 (quattro) anni, con decorrenza a far data dal 23/11/2023 e sino al 22/11/2027.

Alla prima scadenza, il Locatore potrà avvalersi della facoltà di diniego del rinnovo del Contratto dandone comunicazione al Conduttore, con preavviso di almeno 6 (sei) mesi, solo per i motivi di cui all'art. 3, comma 1, della L. n. 431/1998.

all'art. 2 viene descritto il canone e le condizioni di pagamento: Il canone di locazione è stabilito in Euro 7.800,00 annui oltre le spese condominiali o servizi accessori che si quantificano in Euro 240,00 annui, salvo conguaglio. L'importo del canone compreso le spese sarà da versare in rate mensili anticipate, ciascuna di 670,00 in scadenza il 23 di ogni mese di competenza. Il canone risulta congruo.

Si allega copia del contratto e della ricevuta di registrazione.

L'unità immobiliare risulta attualmente occupata dai conduttori coi due figli minorenni.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA A. PASSONI 27

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/03/2003 al 24/12/2018	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giampaolo Fabbi	28/02/2003	54018/13525	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	04/03/2003	3486	2309
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/12/2018 al 17/02/2026	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Bertolucci Massimo	20/12/2018	82035/32053	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	24/12/2018	17166	10633
		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 risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA A. PASSONI 27

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/03/2003 al 24/12/2018	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giampaolo Fabbi	28/02/2003	54018/13525	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	04/03/2003	3486	2309
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/12/2018 al 17/02/2026	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Bertolucci Massimo	20/12/2018	82035/32053	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Mantova	24/12/2018	17166	10633
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 risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA A. PASSONI 27

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 17/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Mantova il 24/12/2018
Reg. gen. 17167 - Reg. part. 2405
Importo: € 143.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **pignoramento immobili**
Trascritto a Mantova il 29/10/2025
Reg. gen. 14493 - Reg. part. 10095
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA A. PASSONI 27

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 17/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Mantova il 24/12/2018
Reg. gen. 17167 - Reg. part. 2405
Importo: € 143.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **pignoramento immobili**
Trascritto a Mantova il 29/10/2025
Reg. gen. 14493 - Reg. part. 10095
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA A. PASSONI 27

Dal PGT del comune di Curtatone emerge che l'edificio è inserito all'interno dell'area Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale a bassa densità (ZTR3) (Piano delle regole Elaborato B.1.1), soggetto all'art. 56 delle NTA.

(si consiglia la consultazione degli elaborati per la visione integrale dei testi).

Art. 56. TESSUTO URBANO CONSOLIDATO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE A BASSA DENSITÀ (ZTR3)
Appartengono al tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale a bassa densità le aree dei centri abitati o nuclei sparsi, prive di valori ambientali e storici o di elementi architettonici tipicizzanti, con bassa densità edilizia.

DESTINAZIONE D'USO

Destinazione d'uso prevalente; U1/1

Destinazioni escluse: GSV, MSV+, U2g, U3b, U3c, , U3d, U3e, U4, U5d, U5e, U5f

Le destinazioni d'uso U3a potranno essere ammesse, a giudizio della Amministrazione Comunale, se ambientalmente compatibili con la residenza.

Nel tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale a bassa densità sono ammissibili interventi di demolizione, interventi sul patrimonio edilizio esistente di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica.

Sono ammessi interventi di nuova costruzione con Permesso di costruire sui lotti nei quali siano stati demoliti edifici non tutelati, oppure su aree libere urbanizzate purché non asservite ad altre costruzioni. L'indice Uf va dimostrato sull'intero lotto considerando gli edifici esistenti alla data di adozione del P.G.T. indipendentemente da eventuali nuovi frazionamenti.

Negli edifici destinati in tutto o in parte a residenza (U1) è, inoltre, consentito il recupero a solo scopo residenziale del piano sottotetto esistente secondo il disposto di cui agli artt. 63 e ss. della L.R. 12/2005 e s.m.i.; per gli edifici e le aree sottoposte a specifico vincolo monumentale ex D.Lgs. 42/2004 (Codice dei beni culturali

e del paesaggio) e s.m.i il recupero è ammesso previo parere della competente Soprintendenza. Gli interventi di nuova costruzione su aree libere dovranno osservare i seguenti indici:

PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

- $U_f = 0,40$ mq/mq
- $H_{max} = 3$ piani
- $C_u = B$
- $R_c = 50\%$
- $S_p = 60\%$

Negli interventi nelle zone appartenenti al tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale a bassa densità debbono essere garantiti:

- adozione di soluzioni tecniche ed architettoniche imposte dal rispetto e dalla valorizzazione dell'ambiente urbano;
- continuità di disegno e di materiali nelle eventuali recinzioni, quando queste abbiano ad inserirsi con altre simili, o a sviluppo consistente nella zona;
- allineamenti dei nuovi fabbricati non avanzati rispetto a quelli contigui o, nel caso di costruzione a schiera, un'articolazione armonica;
- sistemazioni dell'area scoperta prevalentemente a manto erboso, ovvero atta a favorire la funzione filtrante del terreno al fine di favorire il ravvenamento delle falde;
- scelta di essenze compatibili, oltre con il clima, con il profilo storico ambientale del paesaggio mantovano.

Per ogni unità immobiliare preesistente potranno concedersi:

- una franchigia di 20 mq di S_{lp} , quando sia indispensabile l'ampliamento della costruzione per l'allestimento di servizi igienici carenti;
- altezze maggiori di quelle preesistenti in caso di ristrutturazione edilizia, se ciò è necessario per assicurare l'abitabilità di spazi abitativi e per l'eventuale innalzamento del piano di calpestio a una quota superiore di quella di campagna.

La costruzione in confine di garage deve soddisfare inoltre le seguenti condizioni:

- che la costruzione sia qualificata e compatibile dal punto di vista ambientale, architettonico e materico;
- che venga stipulata e registrata idonea convenzione/servitù con i confinanti.

Gli elementi pertinenziali aventi funzione di arredo del giardino di cui all'Art. 6 oltrechè modeste strutture di servizio fino a mq 6,00 (quali ad esempio in modo indicativo e non esaustivo, gazebo, chioschi, etc.) devono essere compatibili ambientalmente con l'intorno (i barbecue non dovranno provocare noie o molestie al vicinato e, nel caso siano dotati di canne di esalazione o fumarie o comignoli, queste dovranno essere realizzate in conformità a quanto previsto dalla vigente normativa). Tali costruzioni pertinenziali non sono soggette al permesso di costruire.

Nel caso di interventi di nuova costruzione o di ampliamento, superiori al 50% della S_{lp} esistente e/o che coinvolgano una S_f superiore a 1.000 mq, ovvero che richiedano il riattamento, potenziamento e/o allestimento di opere di urbanizzazione primaria e/o l'allacciamento ai pubblici servizi, dovrà essere formato lo strumento attuativo o il Titolo Edilizio Convenzionato, estesi, se necessario, a zone già edificate interessate dalle misure stesse.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA A. PASSONI 27

Dal PGT del comune di Curtatone emerge che l'edificio è inserito all'interno dell'area Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale a bassa densità (ZTR3) (Piano delle regole Elaborato B.1.1), soggetto all'art. 56 delle NTA.

(si consiglia la consultazione degli elaborati per la visione integrale dei testi).

Art. 56. TESSUTO URBANO CONSOLIDATO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE A BASSA DENSITÀ (ZTR3)

Appartengono al tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale a bassa densità le aree dei centri

abitati o nuclei sparsi, prive di valori ambientali e storici o di elementi architettonici tipicizzanti, con bassa densità edilizia.

DESTINAZIONE D'USO

Destinazione d'uso prevalente; U1/1

Destinazioni escluse: GSV, MSV+, U2g, U3b, U3c, , U3d, U3e, U4, U5d, U5e, U5f

Le destinazioni d'uso U3a potranno essere ammesse, a giudizio della Amministrazione Comunale, se ambientalmente compatibili con la residenza.

Nel tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale a bassa densità sono ammissibili interventi di demolizione, interventi sul patrimonio edilizio esistente di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica.

Sono ammessi interventi di nuova costruzione con Permesso di costruire sui lotti nei quali siano stati demoliti edifici non tutelati, oppure su aree libere urbanizzate purché non asservite ad altre costruzioni. L'indice U_f va dimostrato sull'intero lotto considerando gli edifici esistenti alla data di adozione del P.G.T. indipendentemente da eventuali nuovi frazionamenti.

Negli edifici destinati in tutto o in parte a residenza (U1) è, inoltre, consentito il recupero a solo scopo residenziale del piano sottotetto esistente secondo il disposto di cui agli artt. 63 e ss. della L.R. 12/2005 e s.m.i.; per gli edifici e le aree sottoposte a specifico vincolo monumentale ex D.Lgs. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) e s.m.i il recupero è ammesso previo parere della competente Soprintendenza. Gli interventi di nuova costruzione su aree libere dovranno osservare i seguenti indici:

PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

- $U_f = 0,40$ mq/mq
- $H_{max} = 3$ piani
- $C_u = B$
- $R_c = 50\%$
- $S_p = 60\%$

Negli interventi nelle zone appartenenti al tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale a bassa densità debbono essere garantiti:

- adozione di soluzioni tecniche ed architettoniche imposte dal rispetto e dalla valorizzazione dell'ambiente urbano;
- continuità di disegno e di materiali nelle eventuali recinzioni, quando queste abbiano ad inserirsi con altre simili, o a sviluppo consistente nella zona;
- allineamenti dei nuovi fabbricati non avanzati rispetto a quelli contigui o, nel caso di costruzione a schiera, un'articolazione armonica;
- sistemazioni dell'area scoperta prevalentemente a manto erboso, ovvero atta a favorire la funzione filtrante del terreno al fine di favorire il ravvenamento delle falde;
- scelta di essenze compatibili, oltre con il clima, con il profilo storico ambientale del paesaggio mantovano.

Per ogni unità immobiliare preesistente potranno concedersi:

- una franchigia di 20 mq di S_{lp} , quando sia indispensabile l'ampliamento della costruzione per l'allestimento di servizi igienici carenti;
- altezze maggiori di quelle preesistenti in caso di ristrutturazione edilizia, se ciò è necessario per assicurare l'abitabilità di spazi abitativi e per l'eventuale innalzamento del piano di calpestio a una quota superiore di quella di campagna.

La costruzione in confine di garage deve soddisfare inoltre le seguenti condizioni:

- che la costruzione sia qualificata e compatibile dal punto di vista ambientale, architettonico e materico;
- che venga stipulata e registrata idonea convenzione/servitù con i confinanti.

Gli elementi pertinenziali aventi funzione di arredo del giardino di cui all'Art. 6 oltrechè modeste strutture di servizio fino a mq 6,00 (quali ad esempio in modo indicativo e non esaustivo, gazebo, chioschi, etc.) devono essere compatibili ambientalmente con l'intorno (i barbecue non dovranno provocare noie o molestie al vicinato e, nel caso siano dotati di canne di esalazione o fumarie o comignoli, queste dovranno essere realizzate

in conformità a quanto previsto dalla vigente normativa). Tali costruzioni pertinenziali non sono soggette al permesso di costruire.

Nel caso di interventi di nuova costruzione o di ampliamento, superiori al 50% della SIp esistente e/o che coinvolgano una Sf superiore a 1.000 mq, ovvero che richiedano il riattamento, potenziamento e/o allestimento di opere di urbanizzazione primaria e/o l'allacciamento ai pubblici servizi, dovrà essere formato lo strumento attuativo o il Titolo Edilizio Convenzionato, estesi, se necessario, a zone già edificate interessate dalle misure stesse.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA A. PASSONI 27

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 ricerca effettuata agli atti dell'Ufficio Tecnico del Comune di Curtatone(MN), sono state trovate le pratiche e autorizzazioni riguardanti l'immobile in oggetto:

-Concessione edilizia P.E. 303/1994 prot. 18519 del 20/12/1994.

-Sono presenti inoltre: Abitabilità P.E. 303/94/0 del 23/11/1996; Dichiarazione di Conformità degli impianti, idrico-sanitario, riscaldamento, elettrico; Collaudo statico del 16/11/1995 prot. 44942.

A seguito di sopralluogo si riscontra difformità tra lo stato attuale e le tavole progettuali dell'ultima pratica presente agli atti:

-Modifica tramezza tra cucina e ingresso.

Dal progetto approvato nel 1994 la cucina risulta prevista come locale separato, accessibile dall'ingresso tramite porta standard. Nello stato di fatto si rileva la realizzazione di un'apertura di dimensioni maggiori rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici autorizzati, rendendo la cucina visibile sia dall'ingresso sia dal soggiorno. L'apertura non risulta interamente praticabile, in quanto una porzione è delimitata da un muretto basso.

Trattasi di una modifica su tramezza, priva di rilevanza strutturale. La difformità deve essere sanata.

-Porta di accesso al bagno traslata.

L'accesso al bagno avviene tramite una porta posta all'estrema destra della stanza, mentre da progetto la porta è collocata a sinistra.

Trattasi di una modifica su tramezza, priva di rilevanza strutturale. La difformità deve essere sanata.

-Portafinestra del salotto e della cucina spostate.

Nello stato di progetto le portefinestre in oggetto risultano posizionate centrale rispetto le pareti in cui si collocano. Nello stato attuale le portefinestre risultano decentrate rispetto le pareti.

Tale difformità costituisce una modifica che interessa la struttura portante dell'immobile e, pertanto, necessita di regolarizzazione. La pratica di sanatoria dovrà essere presentata con il supporto e la relazione di un tecnico strutturista.

-Differenza altimetriche. In alcuni ambienti, ad esempio nella camera da letto e nella cucina, si riscontrano lievi differenze altimetriche di circa 5cm rispetto lo stato progettuale del 1994. Le difformi quote non costituiscono violazione edilizia in quanto rientrano nel limite del 5% (superficie utile circa: 95mq) secondo quanto previsto dalla lettera d-bis) comma 1-bis dell'art. 34-bis D.P.R. 380/2001:

Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro i limiti:

a) del 2 per cento delle misure previste dal titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile superiore ai 500 metri quadrati;

- b) del 3 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 300 e i 500 metri quadrati;
- c) del 4 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 100 e i 300 metri quadrati;
- d) del 5 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 100 metri quadrati;
- d-bis) del 6 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 60 metri quadrati.
- Tale difformità non necessita di sanatoria.
- Si rende necessaria la predisposizione di una pratica di sanatoria edilizia, a firma di tecnico abilitato, da presentare presso il Comune di Curtatone.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

APE scaricata dal portale CENED con Protocollo 2002100002918 valida fino al 01/03/2028.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA A. PASSONI 27

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 ricerca effettuata agli atti dell'Ufficio Tecnico del Comune di Curtatone(MN), sono state trovate le pratiche e autorizzazioni riguardante l'immobile in oggetto:

-Concessione edilizia P.E. 303/1994 prot. 18519 del 20/12/1994.

-Sono presenti inoltre: Abitabilità P.E. 303/94/0 del 23/11/1996; Dichiarazione di Conformità degli impianti, idrico-sanitario, riscaldamento, elettrico; Collaudo statico del 16/11/1995 prot. 44942.

Lo stato dei luoghi risulta conforme al progetto presentato.

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.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - via A. Passoni 27
L'immobile oggetto di perizia è un appartamento residenziale inserito in un contesto condominiale realizzato nel 1994 e composto da quattro abitazioni e quattro box auto. Il complesso è sito a Eremo in via Attilio Passoni n. 27, comune di Curtatone, provincia di Mantova. Il condominio si sviluppa su due piani fuori terra e un seminterrato serviti da un vano scala. Al piano seminterrato si collocano i Box auto, mentre nei piani superiori si trovano le unità residenziali. Le linee progettuali ed architettoniche riscontrate nel complesso edilizio, e di conseguenza nell'unità d'interesse, si rifanno all'epoca di costruzione e si inseriscono nel tessuto urbano in maniera adeguata e proporzionata. Il condominio si presenta complessivamente in discrete condizioni di conservazione sebbene siano riscontrabili alcuni lievi segni di degrado, dovuti dallo scorrere del tempo. Le tinteggiature risultano annerite e in alcuni punti rappazzate con tinte differenti. L'accesso al condominio avviene dalla strada per mezzo di un ingresso carrabile e uno pedonale. L'appartamento si colloca al piano primo della palazzina, è di circa 95 mq ed è formato da un ingresso di 5.7mq, un soggiorno da 17,1mq, cucina di 14mq, un disimpegno che distribuisce al bagno da 5.8 mq e a due camere da letto da 14 mq l'una. Il soggiorno e la cucina sono entrambi accessoriati da balcone. L'appartamento presenta un'altezza utile interna pari a 2,70 m. L'unità si presenta in uno stato manutentivo complessivamente discreto.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 338, Sub. 301, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 90.000,00
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Curtatone (MN) - via A. Passoni 27
Completa l'unità un ampio box auto presente al piano terra di circa 28.0mq, con annessa lavanderia di circa 13,00 mq. Presentano delle finiture di media qualità e in discrete condizioni manutentive. Il locale risulta interamente occupato dagli arredi dell'esecutato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 338, Sub. 302, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 18.051,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Curtatone (MN) - via	90,00 mq	1.000,00 €/mq	€ 90.000,00	100,00%	€ 90.000,00

A. Passoni 27					
Bene N° 2 - Garage Curtatone (MN) - via A. Passoni 27	32,82 mq	550,00 €/mq	€ 18.051,00	100,00%	€ 18.051,00
				Valore di stima:	€ 108.051,00

Valore di stima: € 108.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese tecniche per pratiche in sanatorie.	6.000,00	€
Deprezzamento per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.	10,00	%
Deprezzamento per lo stato di occupazione del bene.	15,00	%

Valore finale di stima: € 75.000,00

Secondo quanto accertato mediante l'indagine peritale si ritiene che al valore di stima dovranno essere applicati adeguamenti e correzioni:

- Deprezzamento per pratiche in sanatoria al fine di regolarizzare lo stato dei luoghi, costi stimati circa 6.000€. I costi riguardano la sanzione amministrativa (1.000€ per una pratica) e le spese tecniche circa 5.000€. Per le spese dei tecnici sono stimate sulla base del lavoro da fare che prevede: ricerche e verifiche documentali, indagine preliminare e studio di fattibilità, rilievo stato di fatto ed elaborazioni grafiche, relazione strutturale e redazione delle relative pratiche, richiesta di pareri/nulla-osta;
- Deprezzamento del 10% dovuto all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.
- Deprezzamento del 15% per lo stato di occupazione del bene.

E' in vendita la quota pari al 100% dell'immobile, per un probabile valore di stima finale, prudenziale, di 75.000 €.

La stima è stata eseguita con metodo sintetico - comparativo tenendo conto di ubicazione, consistenza, vetustà e stato di conservazione e manutenzione, sussistenza di eventuali vincoli o servitù attive o passive, contratti di locazione (se presenti), regolarità edilizia, destinazione urbanistica, nonché della commerciabilità ricercando i valori di mercato di beni simili a quelli oggetto di stima posti nel medesimo comune o in comuni limitrofi.

Sono stati inoltre consultati, quali fonti d'informazione atte a fornire indicazioni di larga massima, la Banca Dati Quotazioni Immobiliari (OMI) dell'Agenzia delle Entrate Provincia di Mantova e il servizio on line dell'Agenzia delle Entrate di "Consultazione Valori Immobiliari Dichiarati".

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Il contenuto della perizia risulta prodotto con carattere orientativo e prudenziale per il mero adempimento dello scopo di stima, in ragione della normativa vigente, risultando di conseguenza possibili modificazioni.

Si precisa che è stato svolto un sopralluogo di tipo ricognitivo, che non ha comportato lo svolgimento di

indagini diagnostiche di alcun tipo e/o verifiche di carattere invasivo di qualunque genere, che potessero alterare lo stato dei luoghi, che non ha reso possibile determinare il buon funzionamento e lo stato manutentivo di scarichi, utenze, strutture, coperture, presenza materiali nocivi e pericolosi, ecc..; di conseguenza lo scrivente si solleva da ogni responsabilità sulla presenza e/o futura comparsa di vizi e difetti non riscontrabili in sopralluogo di tipo visivo.

Il compendio oggetto della presente esecuzione immobiliare viene posto in vendita a corpo e non a misura, senza la rideterminazione dei confini, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come vista e gradita dalla parte acquirente, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti. Essendo tale modalità di vendita esplicitata nella presente consulenza, l'aggiudicatario solleva da qualsiasi responsabilità gli organi della procedura in caso di sconfinamenti e/o differenze di superficie.

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

Mantova, li 13/03/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Sodano Lorenzo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto (Aggiornamento al 09/03/2026)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura appartamento (Aggiornamento al 13/03/2026)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visura garage (Aggiornamento al 13/03/2026)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visura storica appartamento (Aggiornamento al 13/03/2026)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visura storica garage (Aggiornamento al 13/03/2026)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - planimetria catastale appartamento (Aggiornamento al 13/03/2026)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - planimetria catastale garage (Aggiornamento al 13/03/2026)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa (Aggiornamento al 17/02/2026)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - aggiornamento catastale docfa (Aggiornamento al 13/03/2026)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - registrazione variazione catastale (Aggiornamento al 13/03/2026)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - permesso di costruire
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - abitabilità

- ✓ N° 1 Altri allegati - ispezione ipotecaria_fg19_mapp338_sub4 appartamento (Aggiornamento al 17/02/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - contratto di locazione e registrazione
- ✓ N° 1 Altri allegati - Attestato di prestazione energetica appartamento
- ✓ N° 1 Altri allegati - dichiarazione stato civile esecutato
- ✓ N° 1 Altri allegati - check list
- ✓ N° 1 Altri allegati - doc dati castali
- ✓ N° 1 Altri allegati - doc descrizione lotto
- ✓ N° 1 Altri allegati - perizia privacy

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - via A. Passoni 27
L'immobile oggetto di perizia è un appartamento residenziale inserito in un contesto condominiale realizzato nel 1994 e composto da quattro abitazioni e quattro box auto. Il complesso è sito a Eremo in via Attilio Passoni n. 27, comune di Curtatone, provincia di Mantova. Il condominio si sviluppa su due piani fuori terra e un seminterrato serviti da un vano scala. Al piano seminterrato si collocano i Box auto, mentre nei piani superiori si trovano le unità residenziali. Le linee progettuali ed architettoniche riscontrate nel complesso edilizio, e di conseguenza nell'unità d'interesse, si rifanno all'epoca di costruzione e si inseriscono nel tessuto urbano in maniera adeguata e proporzionata. Il condominio si presenta complessivamente in discrete condizioni di conservazione sebbene siano riscontrabili alcuni lievi segni di degrado, dovuti dallo scorrere del tempo. Le tinteggiature risultano annerite e in alcuni punti rappezzate con tinte differenti. L'accesso al condominio avviene dalla strada per mezzo di un ingresso carrabile e uno pedonale. L'appartamento si colloca al piano primo della palazzina, è di circa 95 mq ed è formato da un ingresso di 5.7mq, un soggiorno da 17,1mq, cucina di 14mq, un disimpegno che distribuisce al bagno da 5.8 mq e a due camere da letto da 14 mq l'una. Il soggiorno e la cucina sono entrambi accessoriati da balcone. L'appartamento presenta un'altezza utile interna pari a 2,70 m. L'unità si presenta in uno stato manutentivo complessivamente discreto.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 338, Sub. 301, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dal PGT del comune di Curtatone emerge che l'edificio è inserito all'interno dell'area Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale a bassa densità (ZTR3) (Piano delle regole Elaborato B.1.1), soggetto all'art. 56 delle NTA. (si consiglia la consultazione degli elaborati per la visione integrale dei testi). Art. 56. TESSUTO URBANO CONSOLIDATO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE A BASSA DENSITÀ (ZTR3) Appartengono al tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale a bassa densità le aree dei centri abitati o nuclei sparsi, prive di valori ambientali e storici o di elementi architettonici tipicizzanti, con bassa densità edilizia. DESTINAZIONE D'USO Destinazione d'uso prevalente; U1/1 Destinazioni escluse: GSV, MSV+, U2g, U3b, U3c, , U3d, U3e, U4, U5d, U5e, U5f Le destinazioni d'uso U3a potranno essere ammesse, a giudizio della Amministrazione Comunale, se ambientalmente compatibili con la residenza. Nel tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale a bassa densità sono ammissibili interventi di demolizione, interventi sul patrimonio edilizio esistente di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica. Sono ammessi interventi di nuova costruzione con Permesso di costruire sui lotti nei quali siano stati demoliti edifici non tutelati, oppure su aree libere urbanizzate purché non asservite ad altre costruzioni. L'indice Uf va dimostrato sull'intero lotto considerando gli edifici esistenti alla data di adozione del P.G.T. indipendentemente da eventuali nuovi frazionamenti. Negli edifici destinati in tutto o in parte a residenza (U1) è, inoltre, consentito il recupero a solo scopo residenziale del piano sottotetto esistente secondo il disposto di cui agli artt. 63 e ss. della L.R. 12/2005 e s.m.i.; per gli edifici e le aree sottoposte a specifico vincolo monumentale ex D.Lgs. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) e s.m.i il recupero è ammesso previo parere della competente Soprintendenza. Gli interventi di nuova costruzione su aree libere dovranno osservare i seguenti indici: PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI •Uf = 0,40 mq/mq •Hmax = 3 piani •Cu = B •Rc = 50% •Sp = 60% Negli interventi nelle zone appartenenti al tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale a bassa densità debbono essere garantiti: •adozione di soluzioni tecniche ed architettoniche imposte dal rispetto e dalla valorizzazione dell'ambiente urbano; •continuità di disegno e di materiali nelle eventuali recinzioni, quando queste abbiano ad inserirsi con altre simili, o a sviluppo consistente nella zona; •allineamenti dei nuovi fabbricati non avanzati rispetto a quelli contigui o, nel caso di costruzione a schiera, un'articolazione armonica; •sistemazioni dell'area scoperta prevalentemente a manto erboso,

ovvero atta a favorire la funzione filtrante del terreno al fine di favorire il ravvenamento delle falde;

- scelta di essenze compatibili, oltre con il clima, con il profilo storico ambientale del paesaggio mantovano. Per ogni unità immobiliare preesistente potranno concedersi:
- una franchigia di 20 mq di Slp, quando sia indispensabile l'ampliamento della costruzione per l'allestimento di servizi igienici carenti;
- altezze maggiori di quelle preesistenti in caso di ristrutturazione edilizia, se ciò è necessario per assicurare l'abitabilità di spazi abitativi e per l'eventuale innalzamento del piano di calpestio a una quota superiore di quella di campagna. La costruzione in confine di garage deve soddisfare inoltre le seguenti condizioni:
- che la costruzione sia qualificata e compatibile dal punto di vista ambientale, architettonico e materico;
- che venga stipulata e registrata idonea convenzione/servitù con i confinanti.

Gli elementi pertinenziali aventi funzione di arredo del giardino di cui all'Art. 6 oltrechè modeste strutture di servizio fino a mq 6,00 (quali ad esempio in modo indicativo e non esaustivo, gazebo, chioschi, etc.) devono essere compatibili ambientalmente con l'intorno (i barbecue non dovranno provocare noie o molestie al vicinato e, nel caso siano dotati di canne di esalazione o fumarie o comignoli, queste dovranno essere realizzate in conformità a quanto previsto dalla vigente normativa). Tali costruzioni pertinenziali non sono soggette al permesso di costruire. Nel caso di interventi di nuova costruzione o di ampliamento, superiori al 50% della Slp esistente e/o che coinvolgano una Sf superiore a 1.000 mq, ovvero che richiedano il riattamento, potenziamento e/o allestimento di opere di urbanizzazione primaria e/o l'allacciamento ai pubblici servizi, dovrà essere formato lo strumento attuativo o il Titolo Edilizio Convenzionato, estesi, se necessario, a zone già edificate interessate dalle misure stesse.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Curtatone (MN) - via A. Passoni 27

Completa l'unità un ampio box auto presente al piano terra di circa 28.0mq, con annessa lavanderia di circa 13,00 mq. Presentano delle finiture di media qualità e in discrete condizioni manutentive. Il locale risulta interamente occupato dagli arredi dell'esecutato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 338, Sub. 302, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: Dal PGT del comune di Curtatone emerge che l'edificio è inserito all'interno dell'area Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale a bassa densità (ZTR3) (Piano delle regole Elaborato B.1.1), soggetto all'art. 56 delle NTA. (si consiglia la consultazione degli elaborati per la visione integrale dei testi). Art. 56. TESSUTO URBANO CONSOLIDATO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE A BASSA DENSITÀ (ZTR3) Appartengono al tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale a bassa densità le aree dei centri abitati o nuclei sparsi, prive di valori ambientali e storici o di elementi architettonici tipicizzanti, con bassa densità edilizia. DESTINAZIONE D'USO Destinazione d'uso prevalente; U1/1 Destinazioni escluse: GSV, MSV+, U2g, U3b, U3c, , U3d, U3e, U4, U5d, U5e, U5f Le destinazioni d'uso U3a potranno essere ammesse, a giudizio della Amministrazione Comunale, se ambientalmente compatibili con la residenza. Nel tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale a bassa densità sono ammissibili interventi di demolizione, interventi sul patrimonio edilizio esistente di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica. Sono ammessi interventi di nuova costruzione con Permesso di costruire sui lotti nei quali siano stati demoliti edifici non tutelati, oppure su aree libere urbanizzate purché non asservite ad altre costruzioni. L'indice Uf va dimostrato sull'intero lotto considerando gli edifici esistenti alla data di adozione del P.G.T. indipendentemente da eventuali nuovi frazionamenti. Negli edifici destinati in tutto o in parte a residenza (U1) è, inoltre, consentito il recupero a solo scopo residenziale del piano sottotetto esistente secondo il disposto di cui agli artt. 63 e ss. della L.R. 12/2005 e s.m.i.; per gli edifici e le aree sottoposte a specifico vincolo monumentale ex D.Lgs. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) e s.m.i il recupero è ammesso previo parere della competente Soprintendenza. Gli interventi di nuova costruzione su aree libere dovranno osservare i seguenti indici: PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI •Uf = 0,40 mq/mq •Hmax = 3 piani •Cu = B •Rc = 50% •Sp = 60% Negli interventi nelle zone appartenenti al tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale a bassa densità debbono essere garantiti: •adozione di soluzioni tecniche ed architettoniche imposte dal rispetto e dalla valorizzazione dell'ambiente urbano; •continuità di disegno e di materiali nelle

eventuali recinzioni, quando queste abbiano ad inserirsi con altre simili, o a sviluppo consistente nella zona; •allineamenti dei nuovi fabbricati non avanzati rispetto a quelli contigui o, nel caso di costruzione a schiera, un'articolazione armonica; •sistemazioni dell'area scoperta prevalentemente a manto erboso, ovvero atta a favorire la funzione filtrante del terreno al fine di favorire il ravvenamento delle falde; •scelta di essenze compatibili, oltre con il clima, con il profilo storico ambientale del paesaggio mantovano. Per ogni unità immobiliare preesistente potranno concedersi: •una franchigia di 20 mq di Slp, quando sia indispensabile l'ampliamento della costruzione per l'allestimento di servizi igienici carenti; •altezze maggiori di quelle preesistenti in caso di ristrutturazione edilizia, se ciò è necessario per assicurare l'abitabilità di spazi abitativi e per l'eventuale innalzamento del piano di calpestio a una quota superiore di quella di campagna. La costruzione in confine di garage deve soddisfare inoltre le seguenti condizioni: •che la costruzione sia qualificata e compatibile dal punto di vista ambientale, architettonico e materico; •che venga stipulata e registrata idonea convenzione/servitù con i confinanti. Gli elementi pertinenziali aventi funzione di arredo del giardino di cui all'Art. 6 oltrechè modeste strutture di servizio fino a mq 6,00 (quali ad esempio in modo indicativo e non esaustivo, gazebo, chioschi, etc.) devono essere compatibili ambientalmente con l'intorno (i barbecue non dovranno provocare noie o molestie al vicinato e, nel caso siano dotati di canne di esalazione o fumarie o comignoli, queste dovranno essere realizzate in conformità a quanto previsto dalla vigente normativa). Tali costruzioni pertinenziali non sono soggette al permesso di costruire. Nel caso di interventi di nuova costruzione o di ampliamento, superiori al 50% della Slp esistente e/o che coinvolgano una Sf superiore a 1.000 mq, ovvero che richiedano il riattamento, potenziamento e/o allestimento di opere di urbanizzazione primaria e/o l'allacciamento ai pubblici servizi, dovrà essere formato lo strumento attuativo o il Titolo Edilizio Convenzionato, estesi, se necessario, a zone già edificate interessate dalle misure stesse.

Prezzo base d'asta: € 75.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 153/2025 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 75.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Curtatone (MN) - via A. Passoni 27		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 338, Sub. 301, Categoria A3	Superficie	90,00 mq
Stato conservativo:	Il condominio si presenta complessivamente in discrete condizioni di conservazione sebbene siano riscontrabili alcuni lievi segni di degrado, dovuti dallo scorrere del tempo. Le tinteggiature esterne risultano annerite dall'umidità nelle murature superiori al vano scala, e con rappezzi di tinte differenti. Per quanto riguarda l'unità, essa si presenta in uno stato manutentivo complessivamente discreto. Nei balconi sono visibili dei segni di umidità e la presenza di vegetazione.		
Descrizione:	L'immobile oggetto di perizia è un appartamento residenziale inserito in un contesto condominiale realizzato nel 1994 e composto da quattro abitazioni e quattro box auto. Il complesso è sito a Eremo in via Attilio Passoni n. 27, comune di Curtatone, provincia di Mantova. Il condominio si sviluppa su due piani fuori terra e un seminterrato serviti da un vano scala. Al piano seminterrato si collocano i Box auto, mentre nei piani superiori si trovano le unità residenziali. Le linee progettuali ed architettoniche riscontrate nel complesso edilizio, e di conseguenza nell'unità d'interesse, si rifanno all'epoca di costruzione e si inseriscono nel tessuto urbano in maniera adeguata e proporzionata. Il condominio si presenta complessivamente in discrete condizioni di conservazione sebbene siano riscontrabili alcuni lievi segni di degrado, dovuti dallo scorrere del tempo. Le tinteggiature risultano annerite e in alcuni punti rappezate con tinte differenti. L'accesso al condominio avviene dalla strada per mezzo di un ingresso carrabile e uno pedonale. L'appartamento si colloca al piano primo della palazzina, è di circa 95 mq ed è formato da un ingresso di 5,7mq, un soggiorno da 17,1mq, cucina di 14mq, un disimpegno che distribuisce al bagno da 5,8 mq e a due camere da letto da 14 mq l'una. Il soggiorno e la cucina sono entrambi accessoriati da balcone. L'appartamento presenta un'altezza utile interna pari a 2,70 m. L'unità si presenta in uno stato manutentivo complessivamente discreto.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Curtatone (MN) - via A. Passoni 27		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 338, Sub. 302, Categoria C6	Superficie	32,82 mq
Stato conservativo:	L'autorimessa si presenta in discrete condizioni di conservazione.		
Descrizione:	Completa l'unità un ampio box auto presente al piano terra di circa 28,0mq, con annessa lavanderia di circa 13,00 mq. Presentano delle finiture di media qualità e in discrete condizioni manutentive. Il locale		

	risulta interamente occupato dagli arredi dell'esecutato.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile