TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Alessi Elisa, nell'Esecuzione Immobiliare 142/2025 del R.G.E.

promossa da

******* Omissis *******

contro

******* Omissis *******

Firmato Da: ALESSI ELISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 27a28bbbcad5dabe233da039eaec6305

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Descrizione 3
Lotto Unico 3
Titolarità 3
Confini 4
Consistenza 4
Dati Catastali 4
Stato conservativo 5
Servitù, censo, livello, usi civici 5
Caratteristiche costruttive prevalenti 6
Stato di occupazione 6
Provenienze Ventennali 6
Formalità pregiudizievoli 7
Normativa urbanistica 7
Regolarità edilizia 7
Vincoli od oneri condominiali 8
Stima / Formazione lotti 8
Riepilogo bando d'asta 11
Lotto Unico 11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 142/2025 del R.G.E. 12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 45.000,00 12

Firmato Da: ALESSI ELISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 27a28bbbcad5dabe233da039eaec6305

INCARICO

In data 22/10/2025, il sottoscritto Arch. Alessi Elisa, con studio in Via Lorenzo Gandolfo, 10 - 46100 - Mantova (MN), email arch_elisaalessi@yahoo.it, PEC arch.elisa.alessi@pec.it, Tel. 0376 229797, Fax 0376 229797, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/10/2025 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 Guidizzolo (MN) - Via Roma n. 66

DESCRIZIONE

Trattasi di unità abitativa al grezzo sulla quale sono stati lasciati incompiuti dei lavori di ristrutturazione, in parziale difformità al titolo rilasciato, atti a formare due appartamenti indipendenti, il tutto sito nel Comune di Guidizzolo (MN) - al civico n. 66 di Via Roma.
Le due unità in corso di ristrutturazione sono così meglio descritte:
Unità 1 (piani terra e primo) composta da locali da adibirsi a zona giorno, bagno, ripostiglio e scala di collegamento con il livello superiore in cui sono previste due camere da letto, disimpegno e bagno;
Unità 2 (ingresso al piano terra, piano secondo) composta da locali da adibirsi a zona giorno, disimpegno, bagno, camera da letto, guardaroba e soppalco.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 14/11/2025.

Custode delle chiavi: I.V.G. di Mantova

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 Guidizzolo (MN) - Via Roma n. 66

TITOLARITÀ

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

Firmato Da: ALESSI ELISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 27a28bbbcad5dabe233da039eaec6305

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina da nord in senso orario con: mapp. 394, mapp. 396, mapp. 880 e mapp. 395.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	115,00 mq	146,60 mq	1	146,60 mq	0,00 m	T-1-2
			Totale superficie convenzionale:	146,60 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	146,60 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	268			A2	3	4,5	102 mq	209,17 €	T-1-2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Firmato Da: ALESSI ELISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 27a28bbbcad5dabe233da039eaec6305

Dal confronto tra lo stato attuale dei luoghi e la scheda planimetrica reperita presso l'Agenzia delle Entrate - Sezione Territorio sono emerse delle sostanziali difformità sulla distribuzione interna e sull'assetto delle aperture derivanti dal fatto che l'accatastamento dell'immobile risulta antecedente alle opere di ristrutturazione iniziate nel 2009 e mai concluse.
Al fine di soddisfare la conformità catastale richiesta dal quesito, il sottoscritto CTU ha inoltrato presso l'Agenzia delle Entrate - Sezione Territorio una richiesta di variazione catastale che frazionasse l'immobile in due unità di categoria F/4 (unità in corso di definizione) in modo da sostituire la rappresentazione dei luoghi riportata nella scheda del mapp. 268, ante intervento, con una che tenesse conto dello stato modificato, mai portato a compimento.
Nonostante le ripetute e motivate richieste di protocollazione e un'ampia relazione tecnica descrittiva dotata di appendice fotografica, l'Agenzia delle Entrate ha ritenuto di non poter accettare la pratica Docfa per scadenza del titolo edilizio (P.d.C. 22/09).
Lo stato incompiuto dei luoghi non consente tuttavia all'oggi di modificare la planimetria agli atti in altro modo, essendo i locali privi della destinazione d'uso, in quanto mancano opere di completamento di natura edile ed impiantistica.
Per tali motivi, non sussiste allo stato attuale la conformità catastale e non risultano possibili altre modalità per allineare lo stato dei luoghi alle risultanze catastali ammissibili (vedasi allegati).
Si precisa che stante la scadenza del titolo edilizio nei propri termini, nonché lo stato dei luoghi lasciato interrotto in parziale difformità alle autorizzazioni edilizie, l'aggiudicatario avrà facoltà di adeguare i luoghi alle opere autorizzate o variarle, eseguendo al termine dei lavori un coerente accatastamento.

STATO CONSERVATIVO

Dal punto di vista conservativo e manutentivo, l'immobile risulta compromesso a causa dell'abbandono subito e dal mancato compimento dell'intervento ristrutturativo iniziato nel 2009. Le strutture appaiono esposte da diverso tempo a cospicue infiltrazioni provenienti dal tetto, dai lucernari e dalle aperture. La ripresa dei lavori non potrà che partire dal ripristino degli elementi fortemente ammalorati, previo l'esecuzione dell'iter burocratico descritto nel paragrafo di conformità edilizia.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dal quadro "D" dell'ispezione ipotecaria relativa all'atto di provenienza (Notaio Esposito Paola del 01.08. 2006 rep. n. 32482/8712 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Castiglione Delle Stiviere in data 07.08.2006 R.G. 5544/R.P. 3064), in merito alle servitù, è riportato quanto segue:
"L'immobile viene trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni azione ragione, accessorio, accessione, dipendenza e pertinenza, servitù attive e passive, anche non apparenti se vi sono e come sono, comprese quelle di natura eventualmente condominiale, nulla escluso od eccettuato così come goduto e posseduto dalla parte venditrice sino alla data odierna. In particolare le parti si danno atto che, l'immobile in oggetto non ha cortile di pertinenza, essendo la piccola area cortiliva antistante l'immobile stesso, di pertinenza esclusiva dell'immobile di cui al mapp. 398-880 del Foglio 11.
Parte venditrice dichiara, e parte acquirente prende atto ad ogni conseguente effetto di legge, che l'immobile in oggetto gode di servitù perpetua di passaggio pedonale e carraio, da esercitarsi con ogni mezzo, a tutte le ore del giorno e della notte, per poter accedere e retrocedere dalla via Roma, a carico della predetta area cortiliva di cui al mapp.398-880 del Foglio 11; nonché' di servitù di parcheggio a tutte le ore del giorno e della notte per una sola autovettura e/o biciclette, da esercitarsi su una striscia di terreno corrente lungo il confine tra i mapp. 268 e 880 della lunghezza pari a tutta la linea di confine tra i suddetti mappali e della larghezza di metri lineari

Firmato Da: ALESSI ELISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 27a28bbbcad5dabe233da039eaec6305

5 (cinque) a partire dal confine sud del mapp. 268, il tutto come risulta dall'atto di compravendita predetto notaio numeroso in data 22 gennaio 2002 rep. 18714 registrato a Castiglione delle Stiviere il giorno 1° febbraio 2002 al n.58 ed ivi trascritto il giorno 1° febbraio 2002 ai nn. 439/294 e ai nn. 440/295".
Il sottoscritto CTU ha appurato in loco che sussiste di fatto la servitù di transito pedonale e carraio a favore dell'immobile pignorato ed a carico del mapp. 880. La citata area soggetta al transito, di cui al mapp. 398, non risulterebbe corretta, essendo il mapp. 398 un fabbricato comprensivo di pertinenze. Della servitù di parcheggio, stante l'assenza dell'esecutata e lo stato di abbandono in cui versa l'immobile, il CTU non ha potuto che prendere atto dalle risultanze ipotecarie.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- Struttura in elevazione in muratura tradizionale, con solai misti in legno e cappa di conglomerato cementizio;
- Copertura in elementi lignei con sovrastante manto in coppi di laterizio;
- Tramezze divisorie in forati;
- Scale in getto cementizio;
- Intonaci interni ed esterni al grezzo o al civile;
- Serramenti esterni con telaio ligneo, vetro semplice, scuri;
- Lucernari con telaio ligneo e vetrocamera.

(Lavori di ristrutturazione con frazionamento lasciati incompiuti)

Gli impianti risultano complessivamente mancanti/solo impostati, così come le porte interne, i pavimenti, le finiture.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Trattandosi di unità abitativa al grezzo sulla quale sono stati lasciati incompiuti dei lavori di ristrutturazione, l'immobile risulta disabitato e abbandonato da diversi anni.
Si segnala all'interno del fabbricato la presenza di diversi arredi, nonché materiali e attrezzature riguardanti la ristrutturazione mai conclusa.
L'unità risulta all'oggi posta sotto la custodia del nominato I.V.G. di Mantova.

PROVENIENZE VENTENNALI

Dalle ispezioni condotte sulle iscrizioni e trascrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, il sottoscritto CTU ha ricostruito la seguente PROVENIENZA VENTENNALE relativa all'immobile oggetto della presente procedura esecutiva:
A **** Omissis ****, nata in **** Omissis **** in data **** Omissis **** C.F. **** Omissis ****, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, l'immobile NCEU Foglio 11 Particella 268 è pervenuto per atto di compravendita del Notaio Esposito Paola del 1 agosto 2006 repertorio n. 32482/8712 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Castiglione delle Stiviere in data 7 agosto 2006 al numero di registro generale 5544 e numero di registro particolare 3064, da **** Omissis ****, nato in **** Omissis **** in data **** Omissis **** C.F. **** Omissis ****, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile sito nel comune di Guidizzolo (MN) NCEU Foglio 11 Particella 268.

Firmato Da: ALESSI ELISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 27a28bbbcad5dabe233da039eaec6305

A **** Omissis ****, nato in **** Omissis **** in data **** Omissis **** C.F. **** Omissis ****, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà l'immobile NCEU Foglio 11 Particella 268 è pervenuto per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Numeroso Virginia del 2 maggio 2002 repertorio n. 19408 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Castiglione delle Stiviere in data 10 maggio 2002 al numero di registro generale 2228 e numero di registro particolare 1462, da **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** in data **** Omissis **** C.F. **** Omissis ****, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà bene personale dell'immobile sito nel comune di Guidizzolo (MN) NCEU Foglio 11 Particella 268.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle ispezioni condotte sulle trascrizioni e iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, il sottoscritto CTU ha ricostruito lo stato delle seguenti FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI:
- Ipoteca Volontaria per concessione a garanzia di mutuo atto Notaio Esposito Paola del 1 agosto 2006 repertorio n. 32483/8713 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Castiglione Delle Stiviere in data 7 agosto 2006 al numero generale 5545 e al numero particolare 1472, a favore di **** Omissis ****, con sede in **** Omissis **** C.F. **** Omissis ****, domicilio ipotecario eletto in **** Omissis ****, per capitale di € 75.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 135.000,00, durata 37 anni, a carico di **** Omissis ****, nata in **** Omissis **** in data **** Omissis **** C.F. **** Omissis ****, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU di Mantova Comune Censuario di Guidizzolo, Foglio 11 Particella 268.
- Verbale di Pignoramento Immobili atto Uff. Giud. Tribunale Di Mantova del 22 settembre 2025 repertorio n. 3825 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Castiglione delle Stiviere in data 7 ottobre 2025 al numero generale 4975 e al numero particolare 3512 a favore di **** Omissis ****, con sede in **** Omissis **** C.F. **** Omissis ****, domicilio ipotecario eletto in **** Omissis ****, **** Omissis ****, a carico di **** Omissis ****, nata in **** Omissis **** in data **** Omissis **** C.F. **** Omissis ****, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU di Mantova Comune Censuario di Guidizzolo Foglio 11 Particella 268.

Si precisa che le formalità sopra descritte con il decreto di trasferimento andranno cancellate.

NORMATIVA URBANISTICA

Certificato di destinazione urbanistica non necessario in quanto trattasi di unità civile e non di terreno.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dall'accesso atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Guidizzolo (MN) sono stati reperiti i seguenti titoli edilizi:
- Autorizzazione Edilizia n. 5388/2 di prot., ai sensi dell'art. 31 della Legge 457/78, per intervento di manutenzione straordinaria con adeguamento sanitario rilasciato in data 06.09.2002.
- Permesso di Abitabilità/Agibilità prot. 9204/02 relativo alla P.E. 5388/02 rilasciato in data 03.12.2002.
- Permesso di Costruire n. 22/09 - P.E. 55/08 per ristrutturazione di edificio residenziale con formazione di due unità abitative, rilasciato in data 04.12.2009.
- D.I.A. prot. 4746 del 22.04.2011 (P.E. 39/2011) per variante al P.d.C. 22/09.

Dalla disamina della documentazione edilizia si è riscontrato che la D.I.A. 39/2011 risulta essere stata archiviata con atto formale prot. 4257/14 del 16.04.2014 per mancata integrazione documentale.

Firmato Da: ALESSI ELISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 27a28bbbcad5dabe233da039eaec6305

Il riferimento per la verifica edilizia-urbanistica diviene pertanto il P.d.C. 22/09.
Dal confronto tra gli elaborati tecnici e lo stato dei luoghi emergono due aspetti fondamentali: in primo luogo, il titolo edilizio rilasciato risulta scaduto nei propri termini senza che le opere siano state terminate ed in seconda istanza, l'intervento condotto per quanto rilevabile, risulta essere stato eseguito in parziale difformità al P.d.C. 22/09. Le opere infatti sono state lasciate ad uno stato "al grezzo" con la sola impostazione degli impianti.
È doveroso puntualizzare che la presenza di impalcature e materiale edile ingombrante, unita allo stato di abbandono delle strutture lasciate incompiute e soggette a copiose infiltrazioni, non ha consentito di svolgere in sicurezza un rilievo dimensionale completo dell'immobile, ma di eseguire soltanto delle misurazioni "a campione". Ad ogni modo, dall'ispezione condotta su quanto rilevabile, risultano essere state apportate modifiche nella posizione e conformazione dei tavolati interni, nelle aperture esterne, nella conformazione della scala, nella dimensione e posizione dei lucernari, nella presenza di un soppalco ligneo all'ultimo livello.
Allo stato attuale le varianti condotte non sono conformi ai regolamenti edilizi ed igienico sanitari del Comune di Guidizzolo (mancanza dell'antibagno, mancato soddisfacimento dei rapporti aeroilluminanti). Tale stato necessita di essere allineato al titolo edilizio rilasciato o eventualmente variato nel rispetto delle normative di settore.
Salvo diversa interpretazione dell'Ente Comunale, sarà quindi necessario: presentare una pratica edilizia in sanatoria (P.d.C o SCIA) ai sensi dell'art. 36-bis per le opere regolarizzabili eseguite in parziale difformità, eventualmente rimuovere o adeguare le opere non sanabili, nonché presentare una pratica edilizia per terminare/variare l'intervento di manutenzione straordinaria.
Riguardo le strutture, la pratica di sanatoria dovrà essere corredata da opportuna valutazione redatta da un ingegnere strutturista, nonché vagliata sotto il profilo paesaggistico per quanto attiene alle modifiche prospettiche.
La valutazione economica complessiva della sanatoria, tenuto conto delle sanzioni e dell'apporto tecnico, verrà considerata nel paragrafo relativo alla stima immobiliare.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Trattandosi di un bene immobiliare lasciato al grezzo per un intervento di ristrutturazione con frazionamento lasciato incompiuto, il valore di stima è stato determinato partendo da un valore "ristrutturato a nuovo" su cui sono state apportate detrazioni per gli oneri di sanatoria, spese tecniche, opere di adeguamento e completamento.
Per quanto concerne il bene stimato "a nuovo" si è tenuto conto di: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e

Firmato Da: ALESSI ELISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 27a28bbbcad5dabe233da039eaec6305

della domanda e dell'offerta. In considerazione dello stato in cui versa l'immobile sarà opportuno considerare il mantenimento delle due unità immobiliari impostate con l'intervento ristrutturativo oppure riconfigurare gli spazi ottenendo un'unica unità immobiliare.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Guidizzolo (MN) - Via Roma n. 66
  Trattasi di unità abitativa al grezzo sulla quale sono stati lasciati incompiuti dei lavori di ristrutturazione, in parziale difformità al titolo rilasciato, atti a formare due appartamenti indipendenti, il tutto sito nel Comune di Guidizzolo (MN) - al civico n. 66 di Via Roma. Le due unità in corso di ristrutturazione sono così meglio descritte: Unità 1 (piani terra e primo) composta da locali da adibirsi a zona giorno, bagno, ripostiglio e scala di collegamento con il livello superiore in cui sono previste due camere da letto, disimpegno e bagno; Unità 2 (ingresso al piano terra, piano secondo) composta da locali da adibirsi a zona giorno, disimpegno, bagno, camera da letto, guardaroba e soppalco.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 268, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 150.000,00
  Ai fini della presente valutazione, l'immobile è stato preliminarmente considerato nello stato di piena funzionalità, assumendo come riferimento il valore di mercato stimato a ristrutturazione ultimata, valutato in € 150.000,00, tenuto conto del previsto frazionamento in due unità abitative.
  Da tale valore verranno detratte tutte le voci di costo necessarie per rendere il bene conforme e commerciabile (vedasi paragrafo "Stima del lotto Unico").

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Guidizzolo (MN) - Via Roma n. 66	146,60 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	100,00%	€ 150.000,00
				Valore di stima:	€ 150.000,00

Valore di stima: € 150.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Costi necessari per rendere il bene conforme e commerciabile.	105.000,00	€

Valore finale di stima: **€ 45.000,00**

Firmato Da: ALESSI ELISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 27a28bbbcad5dabe233da039eaec6305

Ai fini della presente valutazione, l'immobile è stato preliminarmente considerato nello stato di piena funzionalità, assumendo come riferimento il valore di mercato stimato a ristrutturazione ultimata, valutato in € 150.000,00, tenuto conto del previsto frazionamento in due unità abitative.
Da tale valore sono state detratte tutte le voci di costo necessarie per rendere il bene conforme e commerciabile, con particolare riferimento: alle opere di rimozione degli elementi edilizi ammalorati e compromessi, agli interventi edili necessari per il completamento della ristrutturazione, agli oneri connessi alla regolarizzazione urbanistico-edilizia mediante sanatoria, nonché alle spese tecniche correlate (progettazione, valutazione della sicurezza, direzione lavori, pratiche amministrative e aggiornamenti catastali).
In considerazione dell'attuale stato manutentivo dell'immobile e dell'incompletezza degli interventi edilizi, il valore risultante, al netto delle suddette detrazioni, è pertanto determinato in euro 45.000,00.

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 25/03/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Alessi Elisa

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Documentazione fotografica
- ✓ N° 2 Altri allegati - Documentazione catastale
- ✓ N° 3 Altri allegati - Aggiornamento catastale e comunicazioni AdE
- ✓ N° 4 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie
- ✓ N° 5 Altri allegati - Titoli Edilizi

Firmato Da: ALESSI ELISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 27a28bbbcad5dabe233da039eaec6305

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Guidizzolo (MN) - Via Roma n. 66
  Trattasi di unità abitativa al grezzo sulla quale sono stati lasciati incompiuti dei lavori di ristrutturazione, in parziale difformità al titolo rilasciato, atti a formare due appartamenti indipendenti, il tutto sito nel Comune di Guidizzolo (MN) - al civico n. 66 di Via Roma. Le due unità in corso di ristrutturazione sono così meglio descritte: Unità 1 (piani terra e primo) composta da locali da adibirsi a zona giorno, bagno, ripostiglio e scala di collegamento con il livello superiore in cui sono previste due camere da letto, disimpegno e bagno; Unità 2 (ingresso al piano terra, piano secondo) composta da locali da adibirsi a zona giorno, disimpegno, bagno, camera da letto, guardaroba e soppalco.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 268, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: Certificato di destinazione urbanistica non necessario in quanto trattasi di unità civile e non di terreno.

Prezzo base d'asta: **€ 45.000,00**

Firmato Da: ALESSI ELISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 27a28bbbcad5dabe233da039eaec6305

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 142/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 45.000,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Guidizzolo (MN) - Via Roma n. 66		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 268, Categoria A2	**Superficie**	146,60 mq
Stato conservativo:	Dal punto di vista conservativo e manutentivo, l'immobile risulta compromesso a causa dell'abbandono subito e dal mancato compimento dell'intervento ristrutturativo iniziato nel 2009. Le strutture appaiono esposte da diverso tempo a cospicue infiltrazioni provenienti dal tetto, dai lucernari e dalle aperture. La ripresa dei lavori non potrà che partire dal ripristino degli elementi fortemente ammalorati, previo l'esecuzione dell'iter burocratico descritto nel paragrafo di conformità edilizia.		
Descrizione:	Trattasi di unità abitativa al grezzo sulla quale sono stati lasciati incompiuti dei lavori di ristrutturazione, in parziale difformità al titolo rilasciato, atti a formare due appartamenti indipendenti, il tutto sito nel Comune di Guidizzolo (MN) - al civico n. 66 di Via Roma. Le due unità in corso di ristrutturazione sono così meglio descritte: Unità 1 (piani terra e primo) composta da locali da adibirsi a zona giorno, bagno, ripostiglio e scala di collegamento con il livello superiore in cui sono previste due camere da letto, disimpegno e bagno; Unità 2 (ingresso al piano terra, piano secondo) composta da locali da adibirsi a zona giorno, disimpegno, bagno, camera da letto, guardaroba e soppalco.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

Firmato Da: ALESSI ELISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 27a28bbbcad5dabe233da039eaec6305