
TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Sarasini Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 129/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Viadana (MN) - Via Codisotto, 92E.....	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Codisotto, 92E.....	4
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Viadana (MN) - Via Codisotto, 92E.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Codisotto, 92E.....	5
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Viadana (MN) - Via Codisotto, 92E.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Codisotto, 92E.....	5
Confini.....	6
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Viadana (MN) - Via Codisotto, 92E.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Codisotto, 92E.....	6
Consistenza.....	6
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Viadana (MN) - Via Codisotto, 92E.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Codisotto, 92E.....	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Viadana (MN) - Via Codisotto, 92E.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Codisotto, 92E.....	8
Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Viadana (MN) - Via Codisotto, 92E.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Codisotto, 92E.....	9
Patti.....	9
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Viadana (MN) - Via Codisotto, 92E.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Codisotto, 92E.....	9
Stato conservativo	10
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Viadana (MN) - Via Codisotto, 92E.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Codisotto, 92E.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Viadana (MN) - Via Codisotto, 92E.....	10

Bene N° 2 - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Codisotto, 92E	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Viadana (MN) - Via Codisotto, 92E	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Codisotto, 92E	11
Stato di occupazione	11
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Viadana (MN) - Via Codisotto, 92E	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Codisotto, 92E	12
Provenienze Ventennali	12
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Viadana (MN) - Via Codisotto, 92E	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Codisotto, 92E	13
Formalità pregiudizievoli	14
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Viadana (MN) - Via Codisotto, 92E	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Codisotto, 92E	15
Normativa urbanistica	17
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Viadana (MN) - Via Codisotto, 92E	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Codisotto, 92E	18
Regolarità edilizia	19
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Viadana (MN) - Via Codisotto, 92E	19
Bene N° 2 - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Codisotto, 92E	20
Vincoli od oneri condominiali.....	20
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Viadana (MN) - Via Codisotto, 92E	20
Bene N° 2 - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Codisotto, 92E	21
Stima / Formazione lotti.....	21
Riserve e particolarità da segnalare	22
Riepilogo bando d'asta.....	24
Lotto Unico	24
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 129/2022 del R.G.E.	26
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 143.000,00	26
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	27
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Viadana (MN) - Via Codisotto, 92E	27
Bene N° 2 - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Codisotto, 92E	28

INCARICO

All'udienza del 02/09/2022, il sottoscritto Geom. Sarasini Alessandro, con studio in Via Giuseppe Garibaldi, 2 - 46010 - Commessaggio (MN), email alessandro@archiometra.it; alessandro.sarasini@gmail.com, PEC alessandro.sarasini@geopec.it, Tel. 0376 927270, Fax 0376 927270, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/09/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Viadana (MN) - Via Codisotto, 92E
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Codisotto, 92E

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA CODISOTTO, 92E

Villetta bifamigliare al piano terra e primo con area pertinenziale su tre lati.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA CODISOTTO, 92E

Autorimessa.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Viadana (MN) - Via Codisotto, 92E
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Codisotto, 92E

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA CODISOTTO, 92E

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

Si comunica che il creditore precedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

- La Certificazione si estende per un periodo di almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento ed è stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulta essere proprietario.

Si evidenzia che **** Omissis ****.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA CODISOTTO, 92E

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

Si comunica che il creditore precedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

- La Certificazione si estende per un periodo di almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento ed è stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulta essere proprietario.

Si evidenzia che **** Omissis ****.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA CODISOTTO, 92E

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Si evidenzia che **** Omissis ****.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA CODISOTTO, 92E

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Si evidenzia che **** Omissis ****.

CONFINI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA CODISOTTO, 92E

L'unità abitativa unitamente all'area cortiva confina:

- A Nord con altra ragione di cui al mapp. 976;
- Ad Est con stessa ragione (autorimessa) di cui al sub 3 e con altra ragione di cui al mapp. 971;
- A Sud con altra ragione di cui al mapp 980;
- Ad Ovest con la pubblica Via Codisotto.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA CODISOTTO, 92E

L'unità confina:

- A Nord con altra ragione di cui al mapp. 976, sub 3;
- Ad Est con altra ragione di cui al mapp. 971;
- A Sud con stessa ragione di cui al mapp 979 (area cortiva);
- Ad Ovest con stessa ragione di cui al mapp 979 (abitazione).

CONSISTENZA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA CODISOTTO, 92E

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	137,08 mq	161,27 mq	1,00	161,27 mq	2,70 m	PT-P1
Portico e Balconi	18,79 mq	18,79 mq	0,25	4,70 mq	0,00 m	PT-P1
Giardino	205,70 mq	205,70 mq	0,10	20,57 mq	0,00 m	PT
Totale superficie convenzionale:				186,54 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

Superficie convenzionale complessiva:	186,54 mq	
--	------------------	--

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA CODISOTTO, 92E

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	28,48 mq	31,64 mq	0,40	12,66 mq	2,70 m	PT
Totale superficie convenzionale:				12,66 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,66 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA CODISOTTO, 92E

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/11/2000 al 09/03/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 94, Part. 83 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 009180 Reddito dominicale € 101,89 Reddito agrario € 80,60
Dal 09/03/2007 al 14/02/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 94, Part. 972 Qualità Seminativo irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 001430 Reddito dominicale € 14,32 Reddito agrario € 9,97
Dal 14/02/2008 al 28/03/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 94, Part. 979 Qualità ENTE URBANO
Dal 28/03/2008 al 23/04/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 94, Part. 979, Sub. 1 Categoria A2 Cl.5, Cons. 7,5 Rendita € 735,95 Piano PT-P1
Dal 23/04/2008 al 03/05/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 94, Part. 979, Sub. 1 Categoria A2 Cl.5, Cons. 7,5 Rendita € 735,95

		Piano PT-P1
Dal 03/05/2023 al 30/05/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 94, Part. 979, Sub. 4 Categoria A2 Cl.5, Cons. 8 Superficie catastale 183 mq Rendita € 785,01 Piano PT-P1

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA CODISOTTO, 92E

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/11/2000 al 09/03/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 94, Part. 83 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 009180 Reddito dominicale € 101,89 Reddito agrario € 80,60
Dal 09/03/2007 al 14/02/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 94, Part. 972 Qualità Seminativo irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 001430 Reddito dominicale € 14,32 Reddito agrario € 9,97
Dal 14/02/2008 al 28/03/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 94, Part. 979 Qualità ENTE URBANO
Dal 28/03/2008 al 23/04/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 94, Part. 979, Sub. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 25 Rendita € 61,97 Piano PT
Dal 23/04/2008 al 30/04/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 94, Part. 979, Sub. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 25 Superficie catastale 32 mq Rendita € 61,97 Piano PT

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA CODISOTTO, 92E

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

	94	979	4		A2	5	8	183 mq	785,01 €	PT-P1	
--	----	-----	---	--	----	---	---	--------	----------	-------	--

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Durante il sopralluogo si è riscontrato che le unità identificate al sub 1 e 2 risultano attualmente fuse e utilizzate come abitazione. L'unica unità destinata a ricovero automezzi rimane l'unità identificata al sub. 3, correttamente rappresentata. Di fatto, quando è stato richiesto giusto permesso di costruire in variante per anettere il sub. 2 all'abitazione richiedendone il cambio di destinazione d'uso, non è stata aggiornata la planimetria catastale.

Per questo motivo si provvede a depositare nuova planimetria catastale aggiornata che rappresenta in modo corretto l'unità abitativa.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA CODISOTTO, 92E

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	94	979	3		C6	6	25	32 mq	61,97 €	PT	

Corrispondenza catastale

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

PATTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA CODISOTTO, 92E

Si segnala la costituzione di vincolo di pertinenzialità tra Comune di Viadana e Arte Casa Immobiliare S.r.l. , con atto Notaio Francesco Besana del 03/04/2008, rep. 172229/26445 e trascritto presso l'ufficio del Territorio di Mantova il 22/04/2008 al n. 5661 del registro generale e al n. 3322 del registro particolare. Nel Quadro D di detta formalità la società Arte Casa ha dichiarato che il garage identificato al foglio 94 con la particella 979 sub 3 è pertinenziale all'immobile censito al foglio 94 con la particella 979 sub 1.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA CODISOTTO, 92E

Si segnala la costituzione di vincolo di pertinenzialità tra Comune di Viadana e Arte Casa Immobiliare S.r.l. , con atto Notaio Francesco Besana del 03/04/2008, rep. 172229/26445 e trascritto presso l'ufficio del Territorio di Mantova il 22/04/2008 al n. 5661 del registro generale e al n. 3322 del registro particolare. Nel Quadro D di detta formalità la società Arte Casa ha dichiarato che il garage identificato al foglio 94 con la particella 979 sub 3 è pertinenziale all'immobile censito al foglio 94 con la particella 979 sub 1.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA CODISOTTO, 92E

L'unità si presenta ad oggi in buono stato conservativo.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA CODISOTTO, 92E

L'unità si presenta ad oggi in buono stato conservativo.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA CODISOTTO, 92E

Non si rilevano, servitù, censi, livelli o usi civici trascritti sull'immobile oggetto di pignoramento.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA CODISOTTO, 92E

Non si rilevano, servitù, censi, livelli o usi civici trascritti sull'immobile oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA CODISOTTO, 92E

L'immobile residenziale si sviluppa su due piani fuori terra. L'oggetto di valutazione è composto al piano terra da: ingresso, soggiorno, cucina abitabile, bagno, lavanderia, disbrigo e un vano scala. Al piano primo, raggiungibile mediante scala interna in muratura si trova una camera matrimoniale, n° 1 camera singola, guardaroba, n° 2 bagni e n° 2 balconi. Pertinenziale all'abitazione, si trova un portico sul fronte, un portico per deposito automezzi e un'area cortiva esclusiva che si distribuisce sui 3 lati. Il fabbricato possiede struttura in elevazione portante costituita travi e pilastri in cemento, solai interpiano e solaio di copertura in latero cemento tradizionale, con sovrastante finitura in coppi. Le divisorie interne sono intonacate con finitura al civile. Le linee elettriche in sottotraccia con punti luce a soffitto ed a parete di tipo semplice. Prese da 10A in ogni locale. L'unità possiede impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda di tipo autonomo con caldaia installata a parete esterna, sul balcone e pannelli radianti a pavimento per la diffusione. L'unità non risulta dotata di impianto di climatizzazione estiva. Pavimentazioni e rivestimenti in gres porcellanato. I serramenti esterni risultano realizzati in legno con vetro camera e oscuri esterni in legno ad oscuramento per tutte le posizioni fatta eccezione per alcune posizioni al piano terra che sono prive di sistemi oscuranti fissi in quanto protette da inferriate esterne, anti intrusione. Porta di ingresso non blindata in legno e porte interne in legno. Il portone di accesso al portico risulta essere in legno e vetro senza oscuri esterni e senza inferriate. Sanitari, vasca da bagno e piatto doccia in porcellana bianca abbastanza recenti ed in sufficiente stato manutentivo. Il vano scala risulta intonacato a civile con rivestimento del vano scala in marmo levigato bianco e

corrimano in ferro lavorato. L'area esterna risulta in parte pavimentata in pavimentazione in porfido posato ad opus incertum, mentre le zone rimanenti sono definite a giardino. L'area risulta delimitata da una muretta bassa in c.a. con sovrastante recinzione metallica lavorata per la parte frontale, i lati rimanenti sono stati definiti con muretta bassa in c.a. e sovrastante recinzione metallica leggera.

Con riferimento a quanto sopra esposto, il tecnico può asserire che all'atto della visita, l'unità denota una tipologia delle finiture di buona qualità e uno stato di manutenzione e conservazione che può essere definito nel complesso "sufficiente", come pure gli impianti esistenti, provvisti di idonei certificati di conformità.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA CODISOTTO, 92E

L'immobile residenziale si sviluppa su due piani fuori terra. L'oggetto di valutazione è composto al piano terra da: ingresso, soggiorno, cucina abitabile, bagno, lavanderia, disbrigo e un vano scala. Al piano primo, raggiungibile mediante scala interna in muratura si trova una camera matrimoniale, n° 1 camera singola, guardaroba, n° 2 bagni e n° 2 balconi. Pertinenziale all'abitazione, si trova un portico sul fronte, un portico per deposito automezzi e un'area cortiva esclusiva che si distribuisce sui 3 lati. Il fabbricato possiede struttura in elevazione portante costituita travi e pilastri in cemento, solai interpiano e solaio di copertura in latero cemento tradizionale, con sovrastante finitura in coppi. Le divisorie interne sono intonacate con finitura al civile. Le linee elettriche in sottotraccia con punti luce a soffitto ed a parete di tipo semplice. Prese da 10A in ogni locale. L'unità possiede impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda di tipo autonomo con caldaia installata a parete esterna, sul balcone e pannelli radianti a pavimento per la diffusione. L'unità non risulta dotata di impianto di climatizzazione estiva. Pavimentazioni e rivestimenti in gres porcellanato. I serramenti esterni risultano realizzati in legno con vetro camera e oscuri esterni in legno ad oscuramento per tutte le posizioni fatta eccezione per alcune posizione al piano terra che sono prive di sistemi oscuranti fissi in quanto protette da inferriate esterne, anti intrusione. Porta di ingresso non blindata in legno e porte interne in legno. Il portone di accesso al portico risulta essere in legno e vetro senza oscuri esterni e senza inferriate. Sanitari, vasca da bagno e piatto doccia in porcellana bianca abbastanza recenti ed in sufficiente stato manutentivo. Il vano scala risulta intonacato a civile con rivestimento del vano scala in marmo levigato bianco e corrimano in ferro lavorato. L'area esterna risulta in parte pavimentata in pavimentazione in porfido posato ad opus incertum, mentre le zone rimanenti sono definite a giardino. L'area risulta delimitata da una muretta bassa in c.a. con sovrastante recinzione metallica lavorata per la parte frontale, i lati rimanenti sono stati definiti con muretta bassa in c.a. e sovrastante recinzione metallica leggera.

Con riferimento a quanto sopra esposto, il tecnico può asserire che all'atto della visita, l'unità denota una tipologia delle finiture di buona qualità e uno stato di manutenzione e conservazione che può essere definito nel complesso "sufficiente", come pure gli impianti esistenti, provvisti di idonei certificati di conformità.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA CODISOTTO, 92E

L'immobile risulta occupato dall'esecutato **** Omissis ****.

Si evidenzia che **** Omissis ****.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA CODISOTTO, 92E

L'immobile risulta occupato dall'esecutato **** Omissis ****. Attualmente l'unità viene utilizzata abusivamente come parte dell'abitazione.

Si evidenzia che **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA CODISOTTO, 92E**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/11/2000 al 20/04/2007	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dante Chizzini	17/11/2000	126023	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	23/11/2000	12733	8110
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/04/2007 al 23/04/2008	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Augusto Chizzini	20/04/2007	16437	8607
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	03/05/2007	7397	4174
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/04/2008	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Augusto Chizzini	23/04/2008	18989	10458
		Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		

		Mantova	29/04/2008	6057	3503
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si evidenzia che **** Omissis ****.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA CODISOTTO, 92E

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/11/2000 al 20/04/2007	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dante Chizzini	17/11/2000	126023	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	23/11/2000	12733	8110
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/04/2007 al 23/04/2008	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Augusto Chizzini	20/04/2007	16437	8607
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	03/05/2007	7397	4174
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 23/04/2008	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Augusto Chizzini	23/04/2008	18989	10458
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	29/04/2008	6057	3503
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si evidenzia che **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA CODISOTTO, 92E

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 20/04/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
 Iscritto a Mantova il 29/04/2008
 Reg. gen. 6058 - Reg. part. 1365
 Quota: 1/1
 Importo: € 440.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 220.000,00
 Rogante: Augusto Chizzini
 Data: 23/04/2008
 N° repertorio: 18990
 N° raccolta: 10459

- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
 Iscritto a Mantova il 09/11/2017
 Reg. gen. 13125 - Reg. part. 1994
 Quota: 1/2
 Importo: € 84.745,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 42.372,50
 Rogante: Agenzia delle Entrate
 Data: 08/11/2017
 N° repertorio: 1284
 N° raccolta: 6417

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
 Trascritto a Mantova il 22/02/2019
 Reg. gen. 2228 - Reg. part. 1484
 Quota: 1/1
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
 Trascritto a Mantova il 20/07/2022
 Reg. gen. 9581 - Reg. part. 6900
 Quota: 1/1
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

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

Si segnala inoltre:

TRASCRIZIONE del 15/03/2012 - Registro Particolare 2062 Registro Generale 2884
 Pubblico ufficiale CHIZZINI AUGUSTO Repertorio 26877/15950 del 09/03/2012
 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA CODISOTTO, 92E

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 20/04/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Mantova il 29/04/2008
Reg. gen. 6058 - Reg. part. 1365
Quota: 1/1
Importo: € 440.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 220.000,00
Rogante: Augusto Chizzini
Data: 23/04/2008
N° repertorio: 18990
N° raccolta: 10459
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a Mantova il 09/11/2017
Reg. gen. 13125 - Reg. part. 1994
Quota: 1/2
Importo: € 84.745,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 42.372,50
Rogante: Agenzia delle Entrate
Data: 08/11/2017
N° repertorio: 1284
N° raccolta: 6417

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Mantova il 22/02/2019
Reg. gen. 2228 - Reg. part. 1484
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Mantova il 20/07/2022
Reg. gen. 9581 - Reg. part. 6900
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

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

Si segnala inoltre:

TRASCRIZIONE del 15/03/2012 - Registro Particolare 2062 Registro Generale 2884
Pubblico ufficiale CHIZZINI AUGUSTO Repertorio 26877/15950 del 09/03/2012
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA CODISOTTO, 92E

Il Comune di Viadana ha destinato la zona dove sorge l'immobile come:

4.1.6. Zone prevalentemente residenziali

4.1.6.1. definizione

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

4.1.6.3. destinazioni d'uso delle costruzioni e delle aree

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

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

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

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

4.1.6.4. interventi sul patrimonio edilizio esistente

4.1.6.4. 1. modelli di intervento e procedure di attuazione

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

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

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

- la nuova costruzione sia in continuità con l'edificio esistente e sia risolta in modo architettonicamente congruente;

- l'altezza massima fuori terra non sia superiore a m 9,00;
- l'indice massimo di edificabilità fondiaria non sia superiore a 3 m³/m².

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

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

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA CODISOTTO, 92E

Il Comune di Viadana ha destinato la zona dove sorge l'immobile come:

4.1.6. Zone prevalentemente residenziali

4.1.6.1. definizione

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

4.1.6.3. destinazioni d'uso delle costruzioni e delle aree

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

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

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

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

4.1.6.4. interventi sul patrimonio edilizio esistente

4.1.6.4. 1. modelli di intervento e procedure di attuazione

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

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

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

- la nuova costruzione sia in continuità con l'edificio esistente e sia risolta in modo architettonicamente congruente;
- l'altezza massima fuori terra non sia superiore a m 9,00;

- l'indice massimo di edificabilità fondiaria non sia superiore a 3 m³/m².

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

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

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

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA CODISOTTO, 92E

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 presso il comune di Viadana, sono emersi i seguenti procedimenti:

Permesso di costruire n. 07/025 - Prot. 3569/17065 per la costruzione di n. 2 fabbricati bifamigliari;

Permesso di costruire in variante n. 07/025 V1 - Prot. 22678/27599 per la costruzione di n. 2 fabbricati bifamigliari;

DIA del 18/12/2007;

DIA del 07/03/2008 - Prot. 9777;

Permesso di costruire n. 08/127 - Prot. 17111/22638 del 03/05/2008 per ampliamento per creazione tettoia per deposito automezzi;

Dichiarazione di fine lavori e richiesta permesso di agibilità del 07/04/2008 Prot. 13695;

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.

Rispetto a quanto autorizzato con permesso di costruire n. 08/127, non risulta costruita la tettoia di collegamento con il lotto confinante. Non si ritiene tuttavia che tale difformità possa essere riconosciuta come opera da sanare.

Le opere rimanenti risultano congrue con quanto autorizzato.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA CODISOTTO, 92E

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

Dalla ricerca effettuata presso il comune di Viadana, sono emersi i seguenti procedimenti:

Permesso di costruire n. 07/025 - Prot. 3569/17065 per la costruzione di n. 2 fabbricati bifamigliari;
Permesso di costruire in variante n. 07/025 V1 - Prot. 22678/27599 per la costruzione di n. 2 fabbricati bifamigliari;
DIA del 18/12/2007;
DIA del 07/03/2008 - Prot. 9777;
Permesso di costruire n. 08/127 - Prot. 17111/22638 del 03/05/2008 per ampliamento per creazione tettoia per deposito automezzi;
Dichiarazione di fine lavori e richiesta permesso di agibilità del 07/04/2008 Prot. 13695;

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.

Rispetto a quanto autorizzato con permesso di costruire n. 08/127, non risulta costruita la tettoia di collegamento con il lotto confinante. Non si ritiene tuttavia che tale difformità possa essere riconosciuta come opera da sanare. L'unità attualmente viene utilizzata come parte dell'abitazione senza titolo e senza possibilità di sanare tale situazione. L'unità deve ritornare ad essere utilizzata come portico aperto per ricovero automezzi, pertanto sono da rimuovere i serramenti esterni di chiusura, rimossa la stufa che gestisce la climatizzazione nell'unità e sostituita la porta di collegamento con l'abitazione, con porta REI. Si stimano cautelativamente tali lavorazioni di messa in pristino in € 6.000,00.

Le opere rimanenti risultano congrue con quanto autorizzato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA CODISOTTO, 92E

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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

Gli immobili, oggetto di esecuzione, ai sensi dell'art. 10 del DPR 633/1972, Come modificato dall'art. 35, comma 8, della legge 248/2006; dall'art.1, comma 330, della legge 296/2006; dall'art. 1, comma 86, della legge 220/2010; dall'art. 57 del D.L. 1/2012, convertito nella legge n. 27/2012 e da ultimo, completamente riscritto dall'art. 9 del D.L. 83/2012, convertito, con modifiche, nella legge 134/2012 non sono soggetti ad I.V.A. in quanto la proprietà non è società in possesso di partita I.V.A. e in quanto i lavori di costruzione o ristrutturazione risultano terminati da più di 5 anni.

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Viadana (MN) - Via Codisotto, 92E
Villetta bifamigliare al piano terra e primo con area pertinenziale su tre lati.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 94, Part. 979, Sub. 4, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 167.886,00
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Codisotto, 92E
Autorimessa.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 94, Part. 979, Sub. 3, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 11.394,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Viadana (MN) - Via	186,54 mq	900,00 €/mq	€ 167.886,00	100,00%	€ 167.886,00

Codisotto, 92E					
Bene N° 2 - Garage Viadana (MN) - Via Codisotto, 92E	12,66 mq	900,00 €/mq	€ 11.394,00	100,00%	€ 11.394,00
				Valore di stima:	€ 179.280,00

Valore di stima: € 179.280,00

Deprezzamenti

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

Valore finale di stima: € 143.000,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Riserve sui terreni e sui confini:

Al fine della presente valutazione non è stato possibile effettuare nessun tipo di indagine del sottosuolo volta ad individuare le caratteristiche chimico-fisiche dei terreni, l'eventuale presenza di sostanze inquinanti e/o presenza di materiale incompatibile con la destinazione urbanistica del suolo stesso; inoltre si precisa che non è stata effettuata alcuna rilevazione/misurazione atta a verificare la coincidenza fra la superficie reale e quella catastale e la corrispondenza dei confini se materializzati.

Riserve sulla descrizione degli immobili:

In merito alle caratteristiche delle strutture e degli impianti degli immobili oggetto della presente relazione, si precisa che le stesse, quando non direttamente verificabili in fase di sopralluogo, sono state desunte dalla documentazione reperita durante l'accesso atti presso il Comune di Viadana (MN).

Riserve sulla conformità urbanistica:

In merito alle verifiche di emendabilità delle eventuali difformità riscontrate sugli immobili oggetto di stima, pur nella precipua volontà da parte dello scrivente di fornire dati e informazioni completi nel rispetto dell'incarico ricevuto, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi oblativi, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità di stima; pertanto è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della presente relazione.

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.

Commessaggio, li 05/05/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Sarasini Alessandro

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 03/04/2023)
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Visure catastali storiche (Aggiornamento al 26/04/2023)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Mappa (Aggiornamento al 26/04/2023)
- ✓ N° 1 Ortofoto - Vista aerea (Aggiornamento al 26/04/2023)
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - Planimetrie catastali attuali (Aggiornamento al 26/04/2023)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Docfa di variazione per fusione (Aggiornamento al 26/04/2023)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Urbanistica (Aggiornamento al 01/12/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificato notarile (Aggiornamento al 28/07/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Elenco sintetico delle formalità (Aggiornamento al 20/04/2023)
- ✓ N° 6 Altri allegati - Note pregiudizievoli (Aggiornamento al 20/04/2023)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Viadana (MN) - Via Codisotto, 92E
Villetta bifamigliare al piano terra e primo con area pertinenziale su tre lati. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 94, Part. 979, Sub. 4, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il Comune di Viadana ha destinato la zona dove sorge l'immobile come: 4.1.6. Zone prevalentemente residenziali 4.1.6.1. definizione In quest'ambito rientrano le aree consolidate a edificazione residenziale che non presentano caratteristiche di particolare pregio ambientale totalmente o parzialmente edificate, nelle quali è comunque presente una adeguata dotazione di opere di urbanizzazione, come risultanti dal rilievo e dalle analisi preliminari della situazione esistente sul territorio. 4.1.6.3. destinazioni d'uso delle costruzioni e delle aree Le destinazioni principali in tali ambiti comprendono la residenza e le destinazioni accessorie; sono considerate compatibili con la destinazione principale quelle per uffici pubblici e privati (Td) e per attività commerciali di vicinato (E.D.V.). Le destinazioni presenti e quelle previste devono essere conformi e adatte, in considerazione delle caratteristiche architettoniche, funzionali, distributive e tecnologiche della edificazione esistente: per ogni intervento di trasformazione la destinazione principale deve comunque costituire almeno il 70% della Slp dell'intero intervento. In questi ambiti non sono ammesse destinazioni "Pia" produttive (con eccezione per le attività artigianali di servizio), destinazioni "M.S.V.", "G.S.V." e "C.C." commerciali di media e grande dimensione, ed è comunque vietato l'insediamento di attività che possono creare molestia alle funzioni presenti, con particolare riferimento alle funzioni residenziali; sono inoltre vietate le attività (A) agricole tranne se già esistenti. Le destinazioni non ammesse presenti in edifici esistenti alla data di adozione del PGT possono essere mantenute; sui relativi immobili, in presenza delle funzioni non ammesse, sono consentiti unicamente interventi di manutenzione senza incremento di utilizzazione (né di Slp, né di Rc) fatta comunque salva l'osservanza delle disposizioni di legge in materia di igiene ambientale. 4.1.6.4. interventi sul patrimonio edilizio esistente 4.1.6.4. 1. modelli di intervento e procedure di attuazione Trasformazione con permesso di costruire per interventi su edifici esistenti; negli edifici possono essere conservate le funzioni esistenti, purché compatibili con la vocazione principale delle aree. Gli interventi di trasformazione urbanistica sono ammessi per le costruzioni esistenti, che non siano in contrasto con le destinazioni prevalenti nell'ambito considerato, tramite titolo edilizio convenzionato. Sono ammessi gli ampliamenti o i sopralzi, tramite permesso di costruire alle seguenti condizioni: • la nuova costruzione sia in continuità con l'edificio esistente e sia risolta in modo architettonicamente congruente; • l'altezza massima fuori terra non sia superiore a m 9,00; • l'indice massimo di edificabilità fondiaria non sia superiore a 3 m³/m². Per le attività produttive esistenti nelle zone residenziali sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo. Eventuali ampliamenti potranno essere consentiti solo previa attestazione, mediante idonea documentazione, che gli stessi sono essenziali per il proseguimento dell'attività, in relazione alla necessità di adeguamento tecnologico, nonché al miglioramento dell'ambiente di lavoro o per la realizzazione di nuovi presidi atti a mitigare l'impatto dell'attività sull'ambiente circostante (ad esempio il miglioramento dell'accessibilità o la rimozione degli scarti di produzione). L'autorizzazione per i predetti interventi potrà essere rilasciata solo qualora venga dimostrata la compatibilità delle attività con le funzioni residenziali con particolare riferimento a rumore, emissioni in atmosfera, odori, scarti di produzione e rifiuti, scarichi idrici, circolazione dei mezzi di trasporto di materiali e merci. Non sono consentiti in ogni caso ampliamenti relativi a cicli di lavorazione classificati come insalubri di I classe.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Codisotto, 92E
Autorimessa.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 94, Part. 979, Sub. 3, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il Comune di Viadana ha destinato la zona dove sorge l'immobile come: 4.1.6. Zone prevalentemente residenziali 4.1.6.1. definizione In quest'ambito rientrano le aree consolidate a edificazione residenziale che non presentano caratteristiche di particolare pregio ambientale totalmente o parzialmente edificate, nelle quali è comunque presente una adeguata dotazione di opere di urbanizzazione, come risultanti dal rilievo e dalle analisi preliminari della situazione esistente sul territorio. 4.1.6.3. destinazioni d'uso delle costruzioni e delle aree Le destinazioni principali in tali ambiti comprendono la residenza e le destinazioni accessorie; sono considerate compatibili con la destinazione principale quelle per uffici pubblici e privati (Td) e per attività commerciali di vicinato (E.D.V.). Le destinazioni presenti e quelle previste devono essere conformi e adatte, in considerazione delle caratteristiche architettoniche, funzionali, distributive e tecnologiche della edificazione esistente: per ogni intervento di trasformazione la destinazione principale deve comunque costituire almeno il 70% della SIp dell'intero intervento. In questi ambiti non sono ammesse destinazioni "Pia" produttive (con eccezione per le attività artigianali di servizio), destinazioni "M.S.V.", "G.S.V." e "C.C." commerciali di media e grande dimensione, ed è comunque vietato l'insediamento di attività che possono creare molestia alle funzioni presenti, con particolare riferimento alle funzioni residenziali; sono inoltre vietate le attività (A) agricole tranne se già esistenti. Le destinazioni non ammesse presenti in edifici esistenti alla data di adozione del PGT possono essere mantenute; sui relativi immobili, in presenza delle funzioni non ammesse, sono consentiti unicamente interventi di manutenzione senza incremento di utilizzazione (né di SIp, né di Rc) fatta comunque salva l'osservanza delle disposizioni di legge in materia di igiene ambientale. 4.1.6.4. interventi sul patrimonio edilizio esistente 4.1.6.4. 1. modelli di intervento e procedure di attuazione Trasformazione con permesso di costruire per interventi su edifici esistenti; negli edifici possono essere conservate le funzioni esistenti, purché compatibili con la vocazione principale delle aree. Gli interventi di trasformazione urbanistica sono ammessi per le costruzioni esistenti, che non siano in contrasto con le destinazioni prevalenti nell'ambito considerato, tramite titolo edilizio convenzionato. Sono ammessi gli ampliamenti o i sopralzi, tramite permesso di costruire alle seguenti condizioni: • la nuova costruzione sia in continuità con l'edificio esistente e sia risolta in modo architettonicamente congruente; • l'altezza massima fuori terra non sia superiore a m 9,00; • l'indice massimo di edificabilità fondiaria non sia superiore a 3 m³/m². Per le attività produttive esistenti nelle zone residenziali sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo. Eventuali ampliamenti potranno essere consentiti solo previa attestazione, mediante idonea documentazione, che gli stessi sono essenziali per il proseguimento dell'attività, in relazione alla necessità di adeguamento tecnologico, nonché al miglioramento dell'ambiente di lavoro o per la realizzazione di nuovi presidi atti a mitigare l'impatto dell'attività sull'ambiente circostante (ad esempio il miglioramento dell'accessibilità o la rimozione degli scarti di produzione). L'autorizzazione per i predetti interventi potrà essere rilasciata solo qualora venga dimostrata la compatibilità delle attività con le funzioni residenziali con particolare riferimento a rumore, emissioni in atmosfera, odori, scarti di produzione e rifiuti, scarichi idrici, circolazione dei mezzi di trasporto di materiali e merci. Non sono consentiti in ogni caso ampliamenti relativi a cicli di lavorazione classificati come insalubri di I classe.

Prezzo base d'asta: € 143.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 129/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 143.000,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Viadana (MN) - Via Codisotto, 92E		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 94, Part. 979, Sub. 4, Categoria A2	Superficie	186,54 mq
Stato conservativo:	L'unità si presenta ad oggi in buono stato conservativo.		
Descrizione:	Villetta bifamigliare al piano terra e primo con area pertinenziale su tre lati.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutato **** Omissis ****. Si evidenzia che **** Omissis ****.		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Viadana (MN) - Via Codisotto, 92E		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 94, Part. 979, Sub. 3, Categoria C6	Superficie	12,66 mq
Stato conservativo:	L'unità si presenta ad oggi in buono stato conservativo.		
Descrizione:	Autorimessa.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutato **** Omissis ****. Attualmente l'unità viene utilizzata abusivamente come parte dell'abitazione.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA CODISOTTO, 92E

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Mantova il 29/04/2008
Reg. gen. 6058 - Reg. part. 1365
Quota: 1/1
Importo: € 440.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 220.000,00
Rogante: Augusto Chizzini
Data: 23/04/2008
N° repertorio: 18990
N° raccolta: 10459
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a Mantova il 09/11/2017
Reg. gen. 13125 - Reg. part. 1994
Quota: 1/2
Importo: € 84.745,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 42.372,50
Rogante: Agenzia delle Entrate
Data: 08/11/2017
N° repertorio: 1284
N° raccolta: 6417

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Mantova il 22/02/2019
Reg. gen. 2228 - Reg. part. 1484
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Mantova il 20/07/2022
Reg. gen. 9581 - Reg. part. 6900
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA CODISOTTO, 92E

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Mantova il 29/04/2008
Reg. gen. 6058 - Reg. part. 1365
Quota: 1/1
Importo: € 440.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 220.000,00
Rogante: Augusto Chizzini
Data: 23/04/2008
N° repertorio: 18990
N° raccolta: 10459
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a Mantova il 09/11/2017
Reg. gen. 13125 - Reg. part. 1994
Quota: 1/2
Importo: € 84.745,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 42.372,50
Rogante: Agenzia delle Entrate
Data: 08/11/2017
N° repertorio: 1284
N° raccolta: 6417

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Mantova il 22/02/2019
Reg. gen. 2228 - Reg. part. 1484
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Mantova il 20/07/2022
Reg. gen. 9581 - Reg. part. 6900
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****