

---

# TRIBUNALE DI MANTOVA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Alessi Elisa, nell'Esecuzione Immobiliare 24/2022 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico.....	11
Premessa.....	11
Descrizione .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - Via XX Settembre n. 97 .....	11
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via XX Settembre n. 97 .....	12
<b>Bene N° 3</b> - Negozio ubicato a Viadana (MN) - Via XX Settembre n. 93-95.....	12
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via XX Settembre n. 97 .....	12
<b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Giuseppe Garibaldi n. 90.....	12
<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Giuseppe Garibaldi n. 90.....	13
<b>Bene N° 7</b> - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Giuseppe Garibaldi n. 90.....	13
<b>Bene N° 8</b> - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Giuseppe Garibaldi n. 90.....	13
<b>Bene N° 9</b> - Compendio pignorato ubicato a Viadana (MN) - Via Giuseppe Garibaldi n. 84.....	14
<b>Bene N° 10</b> - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - Via Giuseppe Mazzini n. 71 .....	14
<b>Bene N° 11</b> - Posto auto ubicato a Viadana (MN) - Via Giuseppe Mazzini n. 71 .....	14
<b>Bene N° 12</b> - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - Via Giuseppe Mazzini n. 71 .....	15
<b>Bene N° 13</b> - Posto auto ubicato a Viadana (MN) - Via Giuseppe Mazzini n. 71 .....	15
<b>Bene N° 14</b> - Garage ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via Danilo Guidetti n. 57.....	15
Lotto 1.....	15
Titolarità .....	16
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - Via XX Settembre n. 97 .....	16
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via XX Settembre n. 97 .....	16
Confini.....	16
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - Via XX Settembre n. 97 .....	16
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via XX Settembre n. 97 .....	16
Consistenza.....	17
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - Via XX Settembre n. 97 .....	17
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via XX Settembre n. 97 .....	17
Dati Catastali .....	17
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - Via XX Settembre n. 97 .....	17
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via XX Settembre n. 97 .....	18
Stato conservativo .....	18
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - Via XX Settembre n. 97 .....	18
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via XX Settembre n. 97 .....	18
Parti Comuni.....	18



<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - Via XX Settembre n. 97 .....	18
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via XX Settembre n. 97 .....	18
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	19
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - Via XX Settembre n. 97 .....	19
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via XX Settembre n. 97 .....	19
Stato di occupazione .....	19
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - Via XX Settembre n. 97 .....	19
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via XX Settembre n. 97 .....	20
Provenienze Ventennali .....	20
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - Via XX Settembre n. 97 .....	20
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via XX Settembre n. 97 .....	20
Formalità pregiudizievoli .....	20
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - Via XX Settembre n. 97 .....	20
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via XX Settembre n. 97 .....	21
Normativa urbanistica .....	21
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - Via XX Settembre n. 97 .....	21
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via XX Settembre n. 97 .....	21
Regolarità edilizia .....	22
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - Via XX Settembre n. 97 .....	22
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via XX Settembre n. 97 .....	22
Lotto 2 .....	23
Titolarità .....	23
<b>Bene N° 3</b> - Negozio ubicato a Viadana (MN) - Via XX Settembre n. 93-95.....	23
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via XX Settembre n. 97 .....	23
Confini .....	24
<b>Bene N° 3</b> - Negozio ubicato a Viadana (MN) - Via XX Settembre n. 93-95.....	24
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via XX Settembre n. 97 .....	24
Consistenza .....	24
<b>Bene N° 3</b> - Negozio ubicato a Viadana (MN) - Via XX Settembre n. 93-95.....	24
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via XX Settembre n. 97 .....	24
Dati Catastali .....	25
<b>Bene N° 3</b> - Negozio ubicato a Viadana (MN) - Via XX Settembre n. 93-95.....	25



<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via XX Settembre n. 97 .....	25
Stato conservativo .....	25
<b>Bene N° 3</b> - Negozio ubicato a Viadana (MN) - Via XX Settembre n. 93-95.....	25
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via XX Settembre n. 97 .....	26
Parti Comuni.....	26
<b>Bene N° 3</b> - Negozio ubicato a Viadana (MN) - Via XX Settembre n. 93-95.....	26
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via XX Settembre n. 97 .....	26
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	26
<b>Bene N° 3</b> - Negozio ubicato a Viadana (MN) - Via XX Settembre n. 93-95.....	26
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via XX Settembre n. 97 .....	26
Stato di occupazione .....	27
<b>Bene N° 3</b> - Negozio ubicato a Viadana (MN) - Via XX Settembre n. 93-95.....	27
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via XX Settembre n. 97 .....	27
Provenienze Ventennali .....	28
<b>Bene N° 3</b> - Negozio ubicato a Viadana (MN) - Via XX Settembre n. 93-95.....	28
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via XX Settembre n. 97 .....	28
Formalità pregiudizievoli .....	28
<b>Bene N° 3</b> - Negozio ubicato a Viadana (MN) - Via XX Settembre n. 93-95.....	28
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via XX Settembre n. 97 .....	29
Normativa urbanistica .....	29
<b>Bene N° 3</b> - Negozio ubicato a Viadana (MN) - Via XX Settembre n. 93-95.....	29
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via XX Settembre n. 97 .....	29
Regolarità edilizia .....	29
<b>Bene N° 3</b> - Negozio ubicato a Viadana (MN) - Via XX Settembre n. 93-95.....	29
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via XX Settembre n. 97 .....	30
Lotto 3.....	31
Titolarità .....	31
<b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Giuseppe Garibaldi n. 90.....	31
<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Giuseppe Garibaldi n. 90.....	31
<b>Bene N° 7</b> - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Giuseppe Garibaldi n. 90.....	31
<b>Bene N° 8</b> - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Giuseppe Garibaldi n. 90.....	32
<b>Bene N° 9</b> - Compendio pignorato ubicato a Viadana (MN) - Via Giuseppe Garibaldi n. 84.....	32



Confini .....	32
<b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Giuseppe Garibaldi n. 90.....	32
<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Giuseppe Garibaldi n. 90.....	32
<b>Bene N° 7</b> - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Giuseppe Garibaldi n. 90.....	32
<b>Bene N° 8</b> - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Giuseppe Garibaldi n. 90.....	33
<b>Bene N° 9</b> - Compendio pignorato ubicato a Viadana (MN) - Via Giuseppe Garibaldi n. 84.....	33
Consistenza .....	33
<b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Giuseppe Garibaldi n. 90.....	33
<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Giuseppe Garibaldi n. 90.....	33
<b>Bene N° 7</b> - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Giuseppe Garibaldi n. 90.....	33
<b>Bene N° 8</b> - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Giuseppe Garibaldi n. 90.....	34
<b>Bene N° 9</b> - Compendio pignorato ubicato a Viadana (MN) - Via Giuseppe Garibaldi n. 84.....	34
Dati Catastali .....	34
<b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Giuseppe Garibaldi n. 90.....	35
<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Giuseppe Garibaldi n. 90.....	35
<b>Bene N° 7</b> - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Giuseppe Garibaldi n. 90.....	35
<b>Bene N° 8</b> - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Giuseppe Garibaldi n. 90.....	36
<b>Bene N° 9</b> - Compendio pignorato ubicato a Viadana (MN) - Via Giuseppe Garibaldi n. 84.....	36
Stato conservativo .....	37
<b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Giuseppe Garibaldi n. 90.....	37
<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Giuseppe Garibaldi n. 90.....	37
<b>Bene N° 7</b> - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Giuseppe Garibaldi n. 90.....	37
<b>Bene N° 8</b> - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Giuseppe Garibaldi n. 90.....	37
<b>Bene N° 9</b> - Compendio pignorato ubicato a Viadana (MN) - Via Giuseppe Garibaldi n. 84.....	38
Parti Comuni.....	38
<b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Giuseppe Garibaldi n. 90.....	38
<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Giuseppe Garibaldi n. 90.....	38
<b>Bene N° 7</b> - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Giuseppe Garibaldi n. 90.....	38
<b>Bene N° 8</b> - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Giuseppe Garibaldi n. 90.....	38
<b>Bene N° 9</b> - Compendio pignorato ubicato a Viadana (MN) - Via Giuseppe Garibaldi n. 84.....	38
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	38



<b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Giuseppe Garibaldi n. 90.....	38
<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Giuseppe Garibaldi n. 90.....	39
<b>Bene N° 7</b> - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Giuseppe Garibaldi n. 90.....	39
<b>Bene N° 8</b> - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Giuseppe Garibaldi n. 90.....	39
Stato di occupazione .....	40
<b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Giuseppe Garibaldi n. 90.....	40
<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Giuseppe Garibaldi n. 90.....	40
<b>Bene N° 7</b> - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Giuseppe Garibaldi n. 90.....	40
<b>Bene N° 8</b> - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Giuseppe Garibaldi n. 90.....	40
<b>Bene N° 9</b> - Compendio pignorato ubicato a Viadana (MN) - Via Giuseppe Garibaldi n. 84.....	41
Provenienze Ventennali .....	41
<b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Giuseppe Garibaldi n. 90.....	41
<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Giuseppe Garibaldi n. 90.....	41
<b>Bene N° 7</b> - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Giuseppe Garibaldi n. 90.....	42
<b>Bene N° 8</b> - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Giuseppe Garibaldi n. 90.....	42
<b>Bene N° 9</b> - Compendio pignorato ubicato a Viadana (MN) - Via Giuseppe Garibaldi n. 84.....	43
Formalità pregiudizievoli .....	43
<b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Giuseppe Garibaldi n. 90.....	43
<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Giuseppe Garibaldi n. 90.....	44
<b>Bene N° 7</b> - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Giuseppe Garibaldi n. 90.....	44
<b>Bene N° 8</b> - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Giuseppe Garibaldi n. 90.....	45
<b>Bene N° 9</b> - Compendio pignorato ubicato a Viadana (MN) - Via Giuseppe Garibaldi n. 84.....	45
Normativa urbanistica .....	45
<b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Giuseppe Garibaldi n. 90.....	46
<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Giuseppe Garibaldi n. 90.....	46
<b>Bene N° 7</b> - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Giuseppe Garibaldi n. 90.....	46
<b>Bene N° 8</b> - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Giuseppe Garibaldi n. 90.....	46
<b>Bene N° 9</b> - Compendio pignorato ubicato a Viadana (MN) - Via Giuseppe Garibaldi n. 84.....	46
Regolarità edilizia .....	46
<b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Giuseppe Garibaldi n. 90.....	46
<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Giuseppe Garibaldi n. 90.....	46



<b>Bene N° 7</b> - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Giuseppe Garibaldi n. 90.....	47
<b>Bene N° 8</b> - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Giuseppe Garibaldi n. 90.....	47
<b>Bene N° 9</b> - Compendio pignorato ubicato a Viadana (MN) - Via Giuseppe Garibaldi n. 84.....	48
Vincoli od oneri condominiali.....	49
<b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Giuseppe Garibaldi n. 90.....	49
<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Giuseppe Garibaldi n. 90.....	49
<b>Bene N° 7</b> - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Giuseppe Garibaldi n. 90.....	49
<b>Bene N° 8</b> - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Giuseppe Garibaldi n. 90.....	50
Lotto 4.....	50
Titolarità .....	50
<b>Bene N° 10</b> - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - Via Giuseppe Mazzini n. 71 .....	50
<b>Bene N° 11</b> - Posto auto ubicato a Viadana (MN) - Via Giuseppe Mazzini n. 71 .....	51
Confini.....	51
<b>Bene N° 10</b> - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - Via Giuseppe Mazzini n. 71 .....	51
<b>Bene N° 11</b> - Posto auto ubicato a Viadana (MN) - Via Giuseppe Mazzini n. 71 .....	51
Consistenza.....	51
<b>Bene N° 10</b> - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - Via Giuseppe Mazzini n. 71 .....	51
<b>Bene N° 11</b> - Posto auto ubicato a Viadana (MN) - Via Giuseppe Mazzini n. 71 .....	52
Dati Catastali .....	52
<b>Bene N° 10</b> - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - Via Giuseppe Mazzini n. 71 .....	52
<b>Bene N° 11</b> - Posto auto ubicato a Viadana (MN) - Via Giuseppe Mazzini n. 71 .....	53
Stato conservativo .....	53
<b>Bene N° 10</b> - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - Via Giuseppe Mazzini n. 71 .....	53
<b>Bene N° 11</b> - Posto auto ubicato a Viadana (MN) - Via Giuseppe Mazzini n. 71 .....	53
Parti Comuni.....	53
<b>Bene N° 10</b> - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - Via Giuseppe Mazzini n. 71 .....	53
<b>Bene N° 11</b> - Posto auto ubicato a Viadana (MN) - Via Giuseppe Mazzini n. 71 .....	54
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	54
<b>Bene N° 10</b> - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - Via Giuseppe Mazzini n. 71 .....	54
<b>Bene N° 11</b> - Posto auto ubicato a Viadana (MN) - Via Giuseppe Mazzini n. 71 .....	54
Stato di occupazione .....	54
<b>Bene N° 10</b> - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - Via Giuseppe Mazzini n. 71 .....	54



<b>Bene N° 11</b> - Posto auto ubicato a Viadana (MN) - Via Giuseppe Mazzini n. 71 .....	54
Provenienze Ventennali .....	55
<b>Bene N° 10</b> - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - Via Giuseppe Mazzini n. 71 .....	55
<b>Bene N° 11</b> - Posto auto ubicato a Viadana (MN) - Via Giuseppe Mazzini n. 71 .....	55
Formalità pregiudizievoli .....	56
<b>Bene N° 10</b> - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - Via Giuseppe Mazzini n. 71 .....	56
<b>Bene N° 11</b> - Posto auto ubicato a Viadana (MN) - Via Giuseppe Mazzini n. 71 .....	56
Normativa urbanistica .....	57
<b>Bene N° 10</b> - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - Via Giuseppe Mazzini n. 71 .....	57
<b>Bene N° 11</b> - Posto auto ubicato a Viadana (MN) - Via Giuseppe Mazzini n. 71 .....	57
Regolarità edilizia .....	57
<b>Bene N° 10</b> - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - Via Giuseppe Mazzini n. 71 .....	57
<b>Bene N° 11</b> - Posto auto ubicato a Viadana (MN) - Via Giuseppe Mazzini n. 71 .....	58
Vincoli od oneri condominiali.....	58
<b>Bene N° 10</b> - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - Via Giuseppe Mazzini n. 71 .....	58
<b>Bene N° 11</b> - Posto auto ubicato a Viadana (MN) - Via Giuseppe Mazzini n. 71 .....	58
Lotto 5.....	58
Titolarità .....	59
<b>Bene N° 12</b> - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - Via Giuseppe Mazzini n. 71 .....	59
<b>Bene N° 13</b> - Posto auto ubicato a Viadana (MN) - Via Giuseppe Mazzini n. 71 .....	59
Confini.....	60
<b>Bene N° 12</b> - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - Via Giuseppe Mazzini n. 71 .....	60
<b>Bene N° 13</b> - Posto auto ubicato a Viadana (MN) - Via Giuseppe Mazzini n. 71 .....	60
Consistenza.....	60
<b>Bene N° 12</b> - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - Via Giuseppe Mazzini n. 71 .....	60
<b>Bene N° 13</b> - Posto auto ubicato a Viadana (MN) - Via Giuseppe Mazzini n. 71 .....	60
Dati Catastali .....	61
<b>Bene N° 12</b> - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - Via Giuseppe Mazzini n. 71 .....	61
<b>Bene N° 13</b> - Posto auto ubicato a Viadana (MN) - Via Giuseppe Mazzini n. 71 .....	61
Stato conservativo .....	62
<b>Bene N° 12</b> - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - Via Giuseppe Mazzini n. 71 .....	62
<b>Bene N° 13</b> - Posto auto ubicato a Viadana (MN) - Via Giuseppe Mazzini n. 71 .....	62



Parti Comuni.....	62
<b>Bene N° 12</b> - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - Via Giuseppe Mazzini n. 71 .....	62
<b>Bene N° 13</b> - Posto auto ubicato a Viadana (MN) - Via Giuseppe Mazzini n. 71 .....	62
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	62
<b>Bene N° 12</b> - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - Via Giuseppe Mazzini n. 71 .....	62
<b>Bene N° 13</b> - Posto auto ubicato a Viadana (MN) - Via Giuseppe Mazzini n. 71 .....	63
Stato di occupazione .....	63
<b>Bene N° 12</b> - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - Via Giuseppe Mazzini n. 71 .....	63
<b>Bene N° 13</b> - Posto auto ubicato a Viadana (MN) - Via Giuseppe Mazzini n. 71 .....	63
Provenienze Ventennali .....	63
<b>Bene N° 12</b> - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - Via Giuseppe Mazzini n. 71 .....	63
<b>Bene N° 13</b> - Posto auto ubicato a Viadana (MN) - Via Giuseppe Mazzini n. 71 .....	64
Formalità pregiudizievoli .....	64
<b>Bene N° 12</b> - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - Via Giuseppe Mazzini n. 71 .....	64
<b>Bene N° 13</b> - Posto auto ubicato a Viadana (MN) - Via Giuseppe Mazzini n. 71 .....	65
Normativa urbanistica .....	65
<b>Bene N° 12</b> - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - Via Giuseppe Mazzini n. 71 .....	65
<b>Bene N° 13</b> - Posto auto ubicato a Viadana (MN) - Via Giuseppe Mazzini n. 71 .....	65
Regolarità edilizia .....	66
<b>Bene N° 12</b> - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - Via Giuseppe Mazzini n. 71 .....	66
<b>Bene N° 13</b> - Posto auto ubicato a Viadana (MN) - Via Giuseppe Mazzini n. 71 .....	66
Vincoli od oneri condominiali.....	67
<b>Bene N° 12</b> - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - Via Giuseppe Mazzini n. 71 .....	67
<b>Bene N° 13</b> - Posto auto ubicato a Viadana (MN) - Via Giuseppe Mazzini n. 71 .....	67
Lotto 6.....	67
Titolarità .....	67
Confini .....	68
Consistenza .....	68
Dati Catastali .....	68
Stato conservativo .....	69
Parti Comuni.....	69
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	69
Stato di occupazione .....	69
Provenienze Ventennali .....	70



Formalità pregiudizievoli .....	70
Normativa urbanistica .....	70
Regolarità edilizia .....	70
Vincoli od oneri condominiali.....	71
Stima / Formazione lotti.....	71
<b>Lotto 1</b> .....	71
<b>Lotto 2</b> .....	72
<b>Lotto 3</b> .....	73
<b>Lotto 4</b> .....	75
<b>Lotto 5</b> .....	76
<b>Lotto 6</b> .....	77
Riepilogo bando d'asta.....	80
<b>Lotto 1</b> .....	80
<b>Lotto 2</b> .....	80
<b>Lotto 3</b> .....	80
<b>Lotto 4</b> .....	82
<b>Lotto 5</b> .....	82
<b>Lotto 6</b> .....	83
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 24/2022 del R.G.E. ....	84
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 72.000,00</b> .....	84
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 63.000,00</b> .....	84
<b>Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 56.000,00</b> .....	85
<b>Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 52.000,00</b> .....	87
<b>Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 38.000,00</b> .....	88
<b>Lotto 6 - Prezzo base d'asta: € 3.200,00</b> .....	89



## INCARICO

---

In data 22/04/2022, il sottoscritto Arch. Alessi Elisa, con studio in Via Lorenzo Gandolfo, 10 - 46100 - Mantova (MN), email arch\_elisalessi@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 03/05/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - Via XX Settembre n. 97
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via XX Settembre n. 97
- **Bene N° 3** - Negozio ubicato a Viadana (MN) - Via XX Settembre n. 93-95
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via XX Settembre n. 97
- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Giuseppe Garibaldi n. 90
- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Giuseppe Garibaldi n. 90
- **Bene N° 7** - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Giuseppe Garibaldi n. 90
- **Bene N° 8** - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Giuseppe Garibaldi n. 90
- **Bene N° 9** - Compendio pignorato ubicato a Viadana (MN) - Via Giuseppe Garibaldi n. 84
- **Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - Via Giuseppe Mazzini n. 71
- **Bene N° 11** - Posto auto ubicato a Viadana (MN) - Via Giuseppe Mazzini n. 71
- **Bene N° 12** - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - Via Giuseppe Mazzini n. 71
- **Bene N° 13** - Posto auto ubicato a Viadana (MN) - Via Giuseppe Mazzini n. 71
- **Bene N° 14** - Garage ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via Danilo Guidetti n. 57

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA XX SETTEMBRE N. 97**

---

Trattasi di abitazione posta al piano primo di un fabbricato residenziale-commerciale ubicato a Viadana in Via XX Settembre n.97.

L'abitazione, accessibile attraverso l'androne comune ed il vano scala, risulta articolata in: tinello-soggiorno, cucina, disimpegno, n. 2 camere da letto, bagno e terrazze.

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 XX SETTEMBRE N. 97**

---

Trattasi di autorimessa posta al piano terra di un fabbricato residenziale-commerciale ubicato a Viadana in Via XX Settembre n.97.

L'autorimessa, accessibile attraverso l'androne ed il cortile comuni, risulta composta da un locale unico dotato di portone basculante metallico.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### **BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA XX SETTEMBRE N. 93-95**

---

Trattasi di negozio posto al piano terra di un fabbricato residenziale-commerciale ubicato a Viadana in Via XX Settembre n.93-95.

Il negozio è dotato di due vetrine fronte strada ed è composto da un unico vano e da un servizio igienico. Sono presenti porte di comunicazioni con le parti comuni del fabbricato.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### **BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA XX SETTEMBRE N. 97**

---

Trattasi di autorimessa posta al piano terra di un fabbricato residenziale-commerciale ubicato a Viadana in Via XX Settembre n.97.

L'autorimessa, accessibile attraverso l'androne comune ed il cortile, risulta composta da un locale unico dotato di portone basculante metallico.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### **BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI N. 90**

---

Trattasi di autorimessa posta al piano interrato di un complesso residenziale denominato "La Corte" ubicato a Viadana in Via Garibaldi n. 90.

L'autorimessa, accessibile attraverso una rampa carrabile e la percorrenza di una corsia di manovra comuni,



risulta composta da un locale unico dotato di portone basculante metallico.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

### **BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI N. 90**

---

Trattasi di autorimessa posta al piano interrato di un complesso residenziale denominato "La Corte" ubicato a Viadana in Via Garibaldi n. 90.

L'autorimessa, accessibile attraverso una rampa carrabile e la percorrenza di una corsia di manovra comuni, risulta composta da un locale unico dotato di portone basculante metallico.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

### **BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI N. 90**

---

Trattasi di autorimessa posta al piano interrato di un complesso residenziale denominato "La Corte" ubicato a Viadana in Via Garibaldi n. 90.

L'autorimessa, accessibile attraverso una rampa carrabile e la percorrenza di una corsia di manovra comuni, risulta composta da un locale unico dotato di portone basculante metallico.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

### **BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI N. 90**

---

Trattasi di autorimessa posta al piano interrato di un complesso residenziale denominato "La Corte" ubicato a Viadana in Via Garibaldi n. 90.

L'autorimessa, accessibile attraverso una rampa carrabile e la percorrenza di una corsia di manovra comuni, risulta composta da un locale unico dotato di portone basculante metallico.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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



## **BENE N° 9 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI N. 84**

---

Trattasi di compendio immobiliare formato da due fabbricati destinati ad esercizio sportivo lasciati al grezzo (un vano tecnico per alloggiare le apparecchiature della piscina e corpo di fabbrica destinato a spogliatoi), una porzione di area dotata di piscina interrata lasciata incompiuta e due reliquati di terreno destinati catastalmente ad area urbana, il tutto inserito in un complesso residenziale denominato "La Corte" ubicato a Viadana in Via Garibaldi n. 84.

Più precisamente: la piscina si presenta realizzata in cemento armato con forma irregolare; il vano tecnico si presenta quasi completamente interrato e materialmente non raggiungibile al suo interno; il corpo di fabbrica destinato ad esercizio sportivo si presenta in un unico piano fuori terra, composto da n. 5 vani destinati (da planimetria catastale) a futuri spogliatoi, ripostiglio, servizi igienici.

NOTA: Tale compendio avrebbe dovuto essere un Bene comune di proprietà condominiale in modo da essere utilizzato dai proprietari del complesso residenziale "La Corte". Ciò non è avvenuto ed è rimasto in capo alla Società eseguita senza essere ultimato.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

## **BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA GIUSEPPE MAZZINI N. 71**

---

Trattasi di abitazione, articolata in due livelli fuori terra, inserita in un complesso residenziale ubicato a Viadana in Via Giuseppe Mazzini n. 71.

L'abitazione, con accesso indipendente dal cortile comune, risulta composta a piano terra da cucina e soggiorno con scala ed a piano primo da due camere da letto con bagno e due balconi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## **BENE N° 11 - POSTO AUTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA GIUSEPPE MAZZINI N. 71**

---

Trattasi di posto auto coperto inserito in un complesso residenziale ubicato a Viadana in via Mazzini n. 71. Il posto auto, di tipo "singolo" e con accesso dal cortile comune, risulta identificato all'interno di una tettoia che ne racchiude sette.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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



**BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA GIUSEPPE MAZZINI N. 71**

---

Trattasi di abitazione posta al secondo e ultimo piano di un complesso residenziale ubicato a Viadana in Via Giuseppe Mazzini n. 71.

L'abitazione, con accesso dal vano scala comune, risulta composta da cucina e soggiorno, bagno, disimpegno e camera da letto.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

**BENE N° 13 - POSTO AUTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA GIUSEPPE MAZZINI N. 71**

---

Trattasi di posto auto coperto inserito in un complesso residenziale ubicato a Viadana in via Mazzini n. 71.

Il posto auto, di tipo "singolo" e con accesso dal cortile comune, risulta identificato all'interno di una tettoia che ne racchiude sette.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

**BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) - VIA DANILO GUIDETTI N. 57**

---

Trattasi di autorimessa inserita in un complesso residenziale ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) in via Danilo Guidetti n. 57.

Il garage, di tipo "singolo" e con accesso dallo spazio di manovra comune, risulta dotato di un portone basculante manuale in metallo.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

---

## LOTTO 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - Via XX Settembre n. 97
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via XX Settembre n. 97



## TITOLARITÀ

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA XX SETTEMBRE N. 97**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/3)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/3)

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA XX SETTEMBRE N. 97**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/3)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/3)

## CONFINI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA XX SETTEMBRE N. 97**

---

L'abitazione confina da nord in senso orario con: mapp. 48, cortile comune, mapp. 48, via XX Settembre, mapp. 53, mapp. 52, mapp. 43 e mapp. 42.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA XX SETTEMBRE N. 97**

---

Il garage confina da nord in senso orario con: mapp. 48, cotile comune, altro sub. mapp. 49, mapp. 42.



## CONSISTENZA

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA XX SETTEMBRE N. 97

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	87,00 mq	102,00 mq	1	102,00 mq	2,80 m	1
Terrazze	92,00 mq	92,00 mq	0,15	13,80 mq	0,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>115,80 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>115,80 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA XX SETTEMBRE N. 97

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	14,90 mq	17,70 mq	0,50	8,85 mq	2,25 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>8,85 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>8,85 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA XX SETTEMBRE N. 97

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	106	50	4		A2	1	5	115 mq	253,06 €	1	

**Corrispondenza catastale**



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

Si precisa che l'unità immobiliare di cui alla particella 50 subalterno 4, inserita nel prospetto precedente, risulta graffata alla particella 49 subalterno 1 e alla particella 51 subalterno 2.

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA XX SETTEMBRE N. 97**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	106	49	5		C6	4	15	18 mq	27,11 €	T	

#### **Corrispondenza catastale**

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

#### **STATO CONSERVATIVO**

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA XX SETTEMBRE N. 97**

Si segnala uno stato conservativo e manutentivo scarso.

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA XX SETTEMBRE N. 97**

A livello conservativo e manutentivo l'unità si presenta in condizioni ordinarie compatibilmente alla destinazione d'uso.

#### **PARTI COMUNI**

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA XX SETTEMBRE N. 97**

Competono all'unità abitativa le proporzionali quote sugli spazi comuni, ovvero: passo carraio, vano scala e cortile.

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA XX SETTEMBRE N. 97**



Competono all'unità abitativa le proporzionali quote sugli spazi comuni, ovvero: passo carraio e cortile.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA XX SETTEMBRE N. 97**

---

L'edificio è frutto di un intervento di costruzione avvenuto nel 1972.

Tipologicamente la costruzione è un fabbricato articolato in tre livelli, con piano terra destinato ad attività commerciale e garage ed i livelli superiori adibiti ad abitazioni.

La struttura portante è realizzata in cemento e muratura di laterizio intonacata e tinteggiata su entrambe le facce, così come le partizioni interne. La copertura è a falde con sovrastante manto di coppi.

L'unità abitativa in oggetto dispone di un'altezza interna utile di 2,80 m.

Le finiture dell'appartamento sono di qualità medio-bassa.

I pavimenti ed i rivestimenti di cucina e servizio igienico sono in piastrelle di ceramica. Nel bagno sono montati lavabo, w.c., bidet e box doccia. Gli infissi esterni sono in legno con vetro-camera e ante oscuranti/tapparelle. La porta d'ingresso e le porte interne sono in legno tamburato. Le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati.

A livello impiantistico, l'unità è dotata di impianto elettrico, impianto idrico-sanitario, impianto di riscaldamento e impianto citofonico. Più precisamente l'impianto di riscaldamento, che è di tipo autonomo, è composto da una caldaia a gas installata in cucina (utilizzata sia per il riscaldamento che per la produzione dell'acqua calda sanitaria) e da radiatori a piastre in ghisa.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA XX SETTEMBRE N. 97**

---

Per quanto riguarda le caratteristiche costruttive si rimanda a quanto descritto nel paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" del bene n. 1 del lotto 1 della presente perizia, in quanto appartamento e garage fanno parte del medesimo fabbricato condominiale.

L'unità in oggetto dispone di un'altezza interna utile di 2,25 m.

Le finiture dell'unità sono compatibili alla destinazione d'uso:

- portone a basculante manuale in metallo;
- pavimento in battuto di cemento;
- pareti e soffitto intonacati;
- impianto elettrico in canalina esterna.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA XX SETTEMBRE N. 97**

---

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

L'appartamento risulta occupato dal Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con la famiglia, in forza del contratto di locazione stipulato in data 01/10/2018 con i Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Il contratto di locazione, avente la durata di un anno dal 01/10/2018 al 30/09/2019, prevedeva un canone mensile di affitto pari a € 400,00 da pagarsi in via anticipata il giorno 20 di ogni mese.

Dalle indagini condotte non si è reperita la registrazione del suddetto contratto ma solo una proroga di un anno



dello stesso, ovvero dal 01/10/2021 al 30/09/2022.

Ad oggi non risultano esserci ulteriori proroghe, come confermato dal Custode nominato.

Per maggiori dettagli si rimanda ai documenti reperiti ed allegati alla presente.

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA XX SETTEMBRE N. 97**

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Il garage risulta utilizzato dal Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* senza alcun titolo, in quanto nel contratto di locazione reperito, in forza del quale il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* occupa l'appartamento di cui al bene 1 del presente lotto 1, non risulta menzionato il garage.

## **PROVENIENZE VENTENNALI**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA XX SETTEMBRE N. 97**

Dalla certificazione notarile posta agli atti, redatta in data 10/05/2022 dal Dott. Candore Carmelo Notaio in Arcisate, si evince quanto segue:

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, divenne proprietario per la quota di 2/3 di piena proprietà in virtù di certificato di denunciata successione in morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e deceduto in data \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, registrata a Viadana al n. 69 vol. 204 e trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Mantova in data 31/10/1970 ai numeri 8203/5566 e successivo ricongiungimento d'usufrutto in morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e deceduta in data \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA XX SETTEMBRE N. 97**

Dalla certificazione notarile posta agli atti, redatta in data 10/05/2022 dal Dott. Candore Carmelo Notaio in Arcisate, si evince quanto segue:

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, divenne proprietario per la quota di 2/3 di piena proprietà in virtù di certificato di denunciata successione in morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e deceduto in data \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, registrata a Viadana al n. 69 vol. 204 e trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Mantova in data 31/10/1970 ai numeri 8203/5566 e successivo ricongiungimento d'usufrutto in morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e deceduta in data \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## **FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA XX SETTEMBRE N. 97**

Dalla certificazione notarile posta agli atti, redatta in data 10/05/2022 dal Dott. Candore Carmelo Notaio in Arcisate, si evince che nel ventennio in esame l'immobile sopra descritto ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:



- a) Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Mantova in data 04/07/2006 ai numeri 11455/3112 per Euro 3.024.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per Euro 1.680.000,00 a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- (b) Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Mantova in data 01/06/2010 ai numeri 6986/1450 per Euro 403.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per Euro 201.109,38 a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- c) Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Mantova in data 09/03/2015 ai numeri 2094/289 per Euro 70.000,00 di cui per capitale Euro 61.085,60 a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- d) Ipoteca giudiziale Territorio di Mantova iscritta in data presso l'Agenzia del 22/12/2017 ai numeri 15221/2279 per Euro 55.400,00 di cui per capitale Euro 55.400,00 a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, domicilio ipotecario eletto \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- e) Verbale di pignoramento immobili trascritto all'Agenzia di Mantova in data 09/02/2022 ai numeri del territorio 1448/1061 a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sopra generalizzati.

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

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA XX SETTEMBRE N. 97**

Dalla certificazione notarile posta agli atti, redatta in data 10/05/2022 dal Dott. Candore Carmelo Notaio in Arcisate, si evince che nel ventennio in esame l'immobile sopra descritto ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- a) Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Mantova in data 04/07/2006 ai numeri 11455/3112 per Euro 3.024.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per Euro 1.680.000,00 a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- (b) Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Mantova in data 01/06/2010 ai numeri 6986/1450 per Euro 403.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per Euro 201.109,38 a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- c) Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Mantova in data 09/03/2015 ai numeri 2094/289 per Euro 70.000,00 di cui per capitale Euro 61.085,60 a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- d) Ipoteca giudiziale Territorio di Mantova iscritta in data presso l'Agenzia del 22/12/2017 ai numeri 15221/2279 per Euro 55.400,00 di cui per capitale Euro 55.400,00 a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, domicilio ipotecario eletto \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- e) Verbale di pignoramento immobili trascritto all'Agenzia di Mantova in data 09/02/2022 ai numeri del territorio 1448/1061 a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sopra generalizzati.

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

## **NORMATIVA URBANISTICA**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA XX SETTEMBRE N. 97**

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

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA XX SETTEMBRE N. 97**



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

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA XX SETTEMBRE N. 97**

---

Dall'accesso atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Viadana è emerso che la costruzione dell'immobile, in cui è inserita l'unità immobiliare pignorata, è avvenuta in forza della Licenza di Costruzione n. 145/72 del 12.09.1972.

Nonostante l'esecuzione di approfondite ricerche non sono emersi né Certificati di Abitabilità né titoli edilizi rilasciati in epoche successive, così come attestato dalla Nota emessa dal Dirigente dell'Area Tecnica del Comune di Viadana in data 26.05.2023 riferita all'accesso atti 22/A018527-A018528-A018690.

Dall'esame tra lo stato dei luoghi e l'elaborato di progetto approvato si è rilevata una complessiva difformità, riconducibile a:

- Diversa posizione e conformazione della scala comune interna;
- Diversa distribuzione degli ambienti;
- Allargamento delle finestre poste sul fronte del fabbricato;
- Trasformazione di una finestra in porta finestra sul retro;
- Realizzazione di un balcone sul retro;
- Realizzazione di passatoia pavimentata che collega la terrazza autorizzata con il lastrico di copertura dei garage (bene 2 del presente lotto e bene due del lotto 2), sostenuta da un pilastro.

Si segnala l'assenza della Certificazione di Abitabilità.

A seguito di un colloquio intercorso con il Tecnico comunale è emerso che le sopra elencate difformità edilizie, potranno essere tutte regolarizzate attraverso la Richiesta di un Permesso di Costruire in Sanatoria oneroso, che comporterà l'ausilio di un Ingegnere per la valutazione della sicurezza strutturale ai sensi delle NTC 2018 per tutte le modifiche che interessano le strutture dell'edificio.

Le difformità inerenti il vano scala comune, trattandosi di porzione condivisa in quota, dovrà essere oggetto di accordo con gli altri comproprietari del fabbricato per essere inserita nella procedura di regolarizzazione.

A seguito dell'avvenuta regolarizzazione sarà necessario ottenere l'abitabilità dell'unità.

I costi per sostenere l'onerosità della Sanatoria e le spese tecniche connesse verranno esposte nel capitolo della stima.

Si precisa che trattandosi del pignoramento della quota di 2/3 di proprietà dell'unità immobiliare e non dell'intero, il comproprietario dovrà essere coinvolto nella procedura di sanatoria ed i costi stimati per la regolarizzazione dovranno essere sostenuti da entrambi i proprietari secondo le quote di spettanza.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA XX SETTEMBRE N. 97**

---

Dall'accesso atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Viadana è emerso che la costruzione dell'immobile, in cui è inserita l'unità immobiliare pignorata, è avvenuta in forza della Licenza di Costruzione n. 145/72 del 12.09.1972.



Nonostante l'esecuzione di approfondite ricerche non sono emersi né Certificati di Abitabilità né titoli edilizi rilasciati in epoche successive, così come attestato dalla Nota emessa dal Dirigente dell'Area Tecnica del Comune di Viadana in data 26.05.2023 riferita all'accesso atti 22/A018527-A018528-A018690.

Dall'esame tra lo stato dei luoghi e l'elaborato di progetto approvato si è rilevata una complessiva conformità. Si segnala l'assenza della Certificazione di agibilità.

## LOTTO 2

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Negozio ubicato a Viadana (MN) - Via XX Settembre n. 93-95
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via XX Settembre n. 97

### TITOLARITÀ

---

#### **BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA XX SETTEMBRE N. 93-95**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/3)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/3)

#### **BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA XX SETTEMBRE N. 97**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/3)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)



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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/3)

## CONFINI

### BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA XX SETTEMBRE N. 93-95

L'unità commerciale confina da nord in senso orario con: cotile comune, vano scala comune, androne comune, Via XX Settembre e mapp. 53.

### BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA XX SETTEMBRE N. 97

Il garage confina da nord in senso orario con: altro sub. mapp. 49, cortile comune, mapp. 52, mapp. 43 e mapp. 42.

## CONSISTENZA

### BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA XX SETTEMBRE N. 93-95

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	72,00 mq	82,00 mq	1	82,00 mq	3,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>82,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>82,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA XX SETTEMBRE N. 97

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	14,90 mq	17,70 mq	0,50	8,85 mq	2,25 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>8,85 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>8,85 mq</b>		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## DATI CATASTALI

### BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA XX SETTEMBRE N. 93-95

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	106	50	3		C1	11	70	78 mq	2169,12 €	T	

#### Corrispondenza catastale

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

Si precisa che l'unità immobiliare di cui alla particella 50 subalterno 3, inserita nel prospetto precedente, risulta graffata alla particella 51 subalterno 1.

### BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA XX SETTEMBRE N. 97

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	106	49	3		C6	4	15	18 mq	27,11 €	T	

#### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

## STATO CONSERVATIVO

### BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA XX SETTEMBRE N. 93-95



A livello conservativo e manutentivo l'unità si presenta in condizioni ordinarie compatibilmente alla destinazione d'uso.

#### **BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA XX SETTEMBRE N. 97**

---

A livello conservativo e manutentivo l'unità si presenta in condizioni ordinarie compatibilmente alla destinazione d'uso.

### **PARTI COMUNI**

---

#### **BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA XX SETTEMBRE N. 93-95**

---

Competono all'unità abitativa le proporzionali quote sugli spazi comuni, ovvero: passo carraio, vano scala e cortile.

#### **BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA XX SETTEMBRE N. 97**

---

Competono all'unità abitativa le proporzionali quote sugli spazi comuni, ovvero: passo carraio e cortile.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

#### **BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA XX SETTEMBRE N. 93-95**

---

L'edificio è frutto di un intervento di costruzione avvenuto nel 1972.

Tipologicamente la costruzione è un fabbricato articolato in tre livelli, con piano terra destinato ad attività commerciale e garage ed i livelli superiori adibiti ad abitazioni.

La struttura portante è realizzata in cemento e muratura di laterizio intonacata e tinteggiata su entrambe le facce, così come le partizioni interne. La copertura è a falde con sovrastante manto di coppi.

L'unità abitativa in oggetto dispone di un'altezza interna utile di 3,00 m.

Le finiture del negozio sono di qualità medio-bassa.

I pavimenti ed i rivestimenti del servizio igienico sono in piastrelle di ceramica. Nel bagno sono montati lavatoio e w.c. Gli infissi esterni sono in legno con vetro-camera e tapparelle, mentre le vetrine sono in alluminio con vetro-camera e veneziane interne. Le porte interne sono in legno tamburato. Le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati.

A livello impiantistico, l'unità è dotata di:

- impianto elettrico con luci al neon, il tutto realizzato in canalina esterna;
- impianto idrico-sanitario;
- impianto di riscaldamento di tipo autonomo composto da una caldaia a gas (utilizzata sia per il riscaldamento che per la produzione dell'acqua calda sanitaria) e da radiatori a piastre in ghisa;
- impianto di allarme con sensori installati sui serramenti esterni.

#### **BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA XX SETTEMBRE N. 97**

---



Per quanto riguarda le caratteristiche costruttive si rimanda a quanto descritto nel paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" del bene n. 3 del lotto 2 della presente perizia, in quanto appartamento e garage fanno parte del medesimo fabbricato condominiale.

L'unità in oggetto dispone di un'altezza interna utile di 2,25 m.

Le finiture dell'unità sono compatibili alla destinazione d'uso:

- portone a basculante manuale in metallo;
- pavimento in battuto di cemento;
- pareti e soffitto intonacati;
- impianto elettrico in canalina esterna.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

### **BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA XX SETTEMBRE N. 93-95**

---

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

Il negozio risulta occupato dalla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* titolare della Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in forza del contratto di locazione stipulato con il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 02/03/2011 e registrato il 03/03/2011 al n. 623 serie 3.

Il contratto di locazione, avente la durata di sei anni dal 01/03/2011 al 28/02/2017 con tacito rinnovo per ulteriori sei anni in caso di mancata disdetta, prevedeva un canone annuo di affitto pari a € 7.200,00 da pagarsi in rate trimestrali anticipare da € 1.800,00.

Dai sopralluoghi condotti in loco e dai contatti avuti con esecutato e affittuario era stato possibile reperire il rinnovo del contratto per la durata di ulteriori anni sei, dal 01/03/2017 al 28/02/2023.

Ad oggi l'immobile risulta ancora occupato ma non risultano esserci ulteriori proroghe, come confermato dal Custode nominato.

Per maggiori dettagli si rimanda ai documenti reperiti ed allegati alla presente.

### **BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA XX SETTEMBRE N. 97**

---

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

Il garage risulta utilizzato dalla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* titolare della Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in forza del contratto di locazione stipulato con il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 02/03/2011 e registrato il 03/03/2011 al n. 623 serie 3.

Il contratto di locazione, avente la durata di sei anni dal 01/03/2011 al 28/02/2017 con tacito rinnovo per ulteriori sei anni in caso di mancata disdetta, prevedeva un canone annuo di affitto pari a € 7.200,00 da pagarsi in rate trimestrali anticipare da € 1.800,00.

Dai sopralluoghi condotti in loco e dai contatti avuti con esecutato e affittuario era stato possibile reperire il rinnovo del contratto per la durata di ulteriori anni sei, dal 01/03/2017 al 28/02/2023.



Ad oggi l'immobile risulta ancora occupato ma non risultano esserci ulteriori proroghe, come confermato dal Custode nominato.

Per maggiori dettagli si rimanda ai documenti reperiti ed allegati alla presente.

## PROVENIENZE VENTENNALI

### BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA XX SETTEMBRE N. 93-95

Dalla certificazione notarile posta agli atti, redatta in data 10/05/2022 dal Dott. Candore Carmelo Notaio in Arcisate, si evince quanto segue:

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, divenne proprietario per la quota di 2/3 di piena proprietà in virtù di certificato di denunciata successione in morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e deceduto in data \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, registrata a Viadana al n. 69 vol. 204 e trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Mantova in data 31/10/1970 ai numeri 8203/5566 e successivo ricongiungimento d'usufrutto in morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e deceduta in data \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

### BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA XX SETTEMBRE N. 97

Dalla certificazione notarile posta agli atti, redatta in data 10/05/2022 dal Dott. Candore Carmelo Notaio in Arcisate, si evince quanto segue:

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, divenne proprietario per la quota di 2/3 di piena proprietà in virtù di certificato di denunciata successione in morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e deceduto in data \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, registrata a Viadana al n. 69 vol. 204 e trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Mantova in data 31/10/1970 ai numeri 8203/5566 e successivo ricongiungimento d'usufrutto in morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e deceduta in data \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA XX SETTEMBRE N. 93-95

Dalla certificazione notarile posta agli atti, redatta in data 10/05/2022 dal Dott. Candore Carmelo Notaio in Arcisate, si evince che nel ventennio in esame l'immobile sopra descritto ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- a) Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Mantova in data 04/07/2006 ai numeri 11455/3112 per Euro 3.024.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per Euro 1.680.000,00 a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- (b) Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Mantova in data 01/06/2010 ai numeri 6986/1450 per Euro 403.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per Euro 201.109,38 a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- c) Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Mantova in data 09/03/2015 ai numeri 2094/289 per Euro 70.000,00 di cui per capitale Euro 61.085,60 a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- d) Ipoteca giudiziale Territorio di Mantova iscritta in data presso l'Agenzia del 22/12/2017 ai numeri 15221/2279 per Euro 55.400,00 di cui per capitale Euro 55.400,00 a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, domicilio



ipotecario eletto \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

e) Verbale di pignoramento immobili trascritto all'Agenzia di Mantova in data 09/02/2022 ai numeri del territorio 1448/1061 a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sopra generalizzati.

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

#### **BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA XX SETTEMBRE N. 97**

Dalla certificazione notarile posta agli atti, redatta in data 10/05/2022 dal Dott. Candore Carmelo Notaio in Arcisate, si evince che nel ventennio in esame l'immobile sopra descritto ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

a) Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Mantova in data 04/07/2006 ai numeri 11455/3112 per Euro 3.024.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per Euro 1.680.000,00 a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

(b) Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Mantova in data 01/06/2010 ai numeri 6986/1450 per Euro 403.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per Euro 201.109,38 a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

c) Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Mantova in data 09/03/2015 ai numeri 2094/289 per Euro 70.000,00 di cui per capitale Euro 61.085,60 a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

d) Ipoteca giudiziale Territorio di Mantova iscritta in data presso l'Agenzia del 22/12/2017 ai numeri 15221/2279 per Euro 55.400,00 di cui per capitale Euro 55.400,00 a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, domicilio ipotecario eletto \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

e) Verbale di pignoramento immobili trascritto all'Agenzia di Mantova in data 09/02/2022 ai numeri del territorio 1448/1061 a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sopra generalizzati.

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

#### **NORMATIVA URBANISTICA**

##### **BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA XX SETTEMBRE N. 93-95**

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

##### **BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA XX SETTEMBRE N. 97**

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

#### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

##### **BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA XX SETTEMBRE N. 93-95**

Dall'accesso atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Viadana è emerso che la costruzione dell'immobile, in cui è inserita l'unità immobiliare pignorata, è avvenuta in forza della Licenza di Costruzione n.



145/72 del 12.09.1972.

Nonostante l'esecuzione di approfondite ricerche non sono emersi né Certificati di Abitabilità né titoli edilizi rilasciati in epoche successive, così come attestato dalla Nota emessa dal Dirigente dell'Area Tecnica del Comune di Viadana in data 26.05.2023 riferita all'accesso atti 22/A018527-A018528-A018690.

Dall'esame tra lo stato dei luoghi e l'elaborato di progetto approvato si è rilevata una complessiva difformità, riconducibile a:

- Diversa posizione e conformazione della scala comune interna;
  - Diversa destinazione d'uso dell'unità (non abitazione ma negozio);
  - Diversa distribuzione degli ambienti;
  - Diverso assetto delle aperture;
  - Lieve variazione di sagoma (vedasi angolo smussato nella muratura prospiciente il cortile interno);
- Si segnala l'assenza della certificazione di agibilità.

A seguito di un colloquio intercorso con il Tecnico comunale è emerso che le sopra elencate difformità edilizie, potranno essere tutte regolarizzate attraverso la Richiesta di un Permesso di Costruire in Sanatoria oneroso, che comporterà l'ausilio di un Ingegnere per la valutazione della sicurezza strutturale ai sensi delle NTC 2018 per tutte le modifiche che interessano le strutture dell'edificio.

Le difformità inerenti il vano scala comune, trattandosi di porzione condivisa in quota, dovrà essere oggetto di accordo con gli altri comproprietari del fabbricato per essere inserita nella procedura di regolarizzazione.

A seguito dell'avvenuta regolarizzazione sarà necessario ottenere l'agibilità dell'unità.

I costi per sostenere l'onerosità della Sanatoria e le spese tecniche connesse verranno esposte nel capitolo della stima.

Si precisa che trattandosi del pignoramento della quota di 2/3 di proprietà dell'unità immobiliare e non dell'intero, il comproprietario dovrà essere coinvolto nella procedura di sanatoria ed i costi stimati per la regolarizzazione dovranno essere sostenuti da entrambi i proprietari secondo le quote di spettanza.

#### **BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA XX SETTEMBRE N. 97**

Dall'accesso atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Viadana è emerso che la costruzione dell'immobile, in cui è inserita l'unità immobiliare pignorata, è avvenuta in forza della Licenza di Costruzione n. 145/72 del 12.09.1972.

Nonostante l'esecuzione di approfondite ricerche non sono emersi né Certificati di Abitabilità né titoli edilizi rilasciati in epoche successive, così come attestato dalla Nota emessa dal Dirigente dell'Area Tecnica del Comune di Viadana in data 26.05.2023 riferita all'accesso atti 22/A018527-A018528-A018690.

Dall'esame tra lo stato dei luoghi e l'elaborato di progetto approvato si è rilevata una complessiva conformità. Si segnala l'assenza della Certificazione di agibilità.



## LOTTO 3

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Giuseppe Garibaldi n. 90
- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Giuseppe Garibaldi n. 90
- **Bene N° 7** - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Giuseppe Garibaldi n. 90
- **Bene N° 8** - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Giuseppe Garibaldi n. 90
- **Bene N° 9** - Compendio pignorato ubicato a Viadana (MN) - Via Giuseppe Garibaldi n. 84

### TITOLARITÀ

---

#### **BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI N. 90**

---

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)

#### **BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI N. 90**

---

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)

#### **BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI N. 90**

---

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)

#### **BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI N. 90**

---

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)

#### **BENE N° 9 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI N. 84**

---

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)

#### **CONFINI**

---

#### **BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI N. 90**

---

Il garage confina da nord in senso orario con: corsia di manovra comune sub. 346, sub. 362, terrapieno e sub. 360.

#### **BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI N. 90**

---

Il garage confina da nord in senso orario con: corsia di manovra comune sub. 346, sub. 365, terrapieno e sub. 363.

#### **BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI N. 90**

---

Il garage confina da nord in senso orario con: corsia di manovra comune sub. 346, sub. 366, terrapieno e sub. 364.



**BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI N. 90**

Il garage confina da nord in senso orario con: corsia di manovra comune sub. 346, su. 369, terrapieno e sub. 367.

**BENE N° 9 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI N. 84**

Le particelle, considerate in un unico corpo, confinano da nord in senso orario con: confine di foglio, mapp. 348, confine di foglio per due lati, confine di foglio e mapp. 720.

**CONSISTENZA****BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI N. 90**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	12,60 mq	15,05 mq	1	15,05 mq	2,40 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>15,05 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>15,05 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI N. 90**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	13,60 mq	14,80 mq	1	14,80 mq	2,40 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>14,80 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>14,80 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI N. 90**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	15,00 mq	16,80 mq	1	16,80 mq	2,40 m	S1



<b>Totale superficie convenzionale:</b>	<b>16,80 mq</b>	
<b>Incidenza condominiale:</b>	<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>16,80 mq</b>	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

#### **BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI N. 90**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Garage	18,70 mq	19,20 mq	1	19,20 mq	2,40 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>19,20 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>19,20 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

#### **BENE N° 9 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI N. 84**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Vano tecnico	29,50 mq	33,60 mq	0,30	10,08 mq	2,20 m	T
Area di sedime	1327,00 mq	1327,00 mq	1	1327,00 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>1337,08 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>1337,08 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che la superficie indicata nella voce "Area di sedime" comprende i mappali 719, 722, 721 e ragguagliata la superficie del vano tecnico.

#### **DATI CATASTALI**



**BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI N. 90**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	107	348	361		C6	5	14	16 mq	29,64 €	S1	

**Corrispondenza catastale**

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

Si segnala che il numero civico corretto è il n. 90, anziché civico mancante indicato nella visura catastale.

**BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI N. 90**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	107	348	364		C6	5	14	16 mq	29,64 €	S1	

**Corrispondenza catastale**

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

Si segnala che il numero civico corretto è il n. 90, anziché civico mancante indicato nella visura catastale.

**BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI N. 90**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							



Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	107	348	365		C6	5	15	18 mq	31,76 €	S1	

### Corrispondenza catastale

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

Si segnala che il numero civico corretto è il n. 90, anziché civico mancante indicato nella visura catastale.

### BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI N. 90

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	107	348	368		C6	5	18	21 mq	38,11 €	S1	

### Corrispondenza catastale

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

Si segnala che il numero civico corretto è il n. 90, anziché civico mancante indicato nella visura catastale.

### BENE N° 9 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI N. 84

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	107	719			C4	2	170	297 mq	263,39 €	T	



	107	721			F1			10 mq		T	
	107	722			F1			2 mq		T	

### **Corrispondenza catastale**

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

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale reperita è emersa una complessiva conformità. Si fa presente che trattandosi di unità al grezzo, la destinazione dei locali non è da intendersi effettiva. Si fa presente che a seguito delle opere di adeguamento, ovvero della demolizione del corpo di fabbrica al grezzo attualmente adibito a spogliatoi e servizi, sarà necessario procedere alla variazione catastale per allineare la situazione regolarizzata allo stato dei luoghi. Si segnala che il numero civico corretto è il n. 84, anziché civico mancante indicato nella visura catastale.

## **STATO CONSERVATIVO**

### **BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI N. 90**

A livello conservativo e manutentivo l'unità si presenta in condizioni ordinarie compatibilmente alla destinazione d'uso.

Si segnalano:

- presenza di umidità di risalita;
- mancanza della serratura nel portone basculante.

### **BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI N. 90**

A livello conservativo e manutentivo l'unità si presenta in condizioni ordinarie compatibilmente alla destinazione d'uso.

Si segnala la presenza di umidità di risalita.

### **BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI N. 90**

A livello conservativo e manutentivo l'unità si presenta in condizioni ordinarie compatibilmente alla destinazione d'uso.

Si segnala la presenza di umidità di risalita.

### **BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI N. 90**



A livello conservativo e manutentivo l'unità si presenta in condizioni ordinarie compatibilmente alla destinazione d'uso.

Si segnala la presenza di umidità di risalita.

#### **BENE N° 9 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI N. 84**

Il compendio immobiliare non risulta ultimato e pertanto è inutilizzato e abbandonato. L'area è completamente ricoperta da vegetazione infestante.

### **PARTI COMUNI**

#### **BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI N. 90**

Competono all'unità le proporzionali quote sulle parti comuni, ovvero: area scoperta, camminamenti, corsia carraia, rampa e scale piano interrato.

Per maggiori dettagli si rimanda all'elaborato planimetrico allegato alla presente.

#### **BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI N. 90**

Competono all'unità le proporzionali quote sulle parti comuni, ovvero: area scoperta, camminamenti, corsia carraia, rampa e scale piano interrato.

Per maggiori dettagli si rimanda all'elaborato planimetrico allegato alla presente.

#### **BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI N. 90**

Competono all'unità le proporzionali quote sulle parti comuni, ovvero: area scoperta, camminamenti, corsia carraia, rampa e scale piano interrato.

Per maggiori dettagli si rimanda all'elaborato planimetrico allegato alla presente.

#### **BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI N. 90**

Competono all'unità le proporzionali quote sulle parti comuni, ovvero: area scoperta, camminamenti, corsia carraia, rampa e scale piano interrato.

Per maggiori dettagli si rimanda all'elaborato planimetrico allegato alla presente.

#### **BENE N° 9 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI N. 84**

Competono all'unità le proporzionali quote sulle parti comuni, quali: area scoperta e camminamenti a piano terra.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

#### **BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI N. 90**



L'edificio è frutto di un intervento di costruzione avvenuto nel 2012.

Tipologicamente la costruzione è un fabbricato condominiale articolato in cinque livelli, con piano interrato destinato alle autorimesse ed i livelli superiori adibiti ad abitazioni.

La struttura portante è realizzata da pilastri in cemento armato e muratura di tamponamento intonacata e tinteggiata su entrambe le facce, mentre le partizioni interne sono realizzate in tramezze di laterizio intonacate al civile e tinteggiate. I solai d'interpiano sono in laterocemento e la copertura è a falde con sovrastante manto di coppi.

L'unità immobiliare in oggetto dispone di un'altezza interna utile di 2,40 m.

Le finiture dell'unità sono compatibili alla destinazione d'uso:

- portone a basculante manuale in metallo;
- pavimento in battuto di cemento;
- impianto elettrico in canalina esterna.

### **BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI N. 90**

L'edificio è frutto di un intervento di costruzione avvenuto nel 2012.

Tipologicamente la costruzione è un fabbricato condominiale articolato in cinque livelli, con piano interrato destinato alle autorimesse ed i livelli superiori adibiti ad abitazioni.

La struttura portante è realizzata da pilastri in cemento armato e muratura di tamponamento intonacata e tinteggiata su entrambe le facce, mentre le partizioni interne sono realizzate in tramezze di laterizio intonacate al civile e tinteggiate. I solai d'interpiano sono in laterocemento e la copertura è a falde con sovrastante manto di coppi.

L'unità immobiliare in oggetto dispone di un'altezza interna utile di 2,40 m.

Le finiture dell'unità sono compatibili alla destinazione d'uso:

- portone a basculante manuale in metallo;
- pavimento in battuto di cemento;
- impianto elettrico in canalina esterna.

### **BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI N. 90**

L'edificio è frutto di un intervento di costruzione avvenuto nel 2012.

Tipologicamente la costruzione è un fabbricato condominiale articolato in cinque livelli, con piano interrato destinato alle autorimesse ed i livelli superiori adibiti ad abitazioni.

La struttura portante è realizzata da pilastri in cemento armato e muratura di tamponamento intonacata e tinteggiata su entrambe le facce, mentre le partizioni interne sono realizzate in tramezze di laterizio intonacate al civile e tinteggiate. I solai d'interpiano sono in laterocemento e la copertura è a falde con sovrastante manto di coppi.

L'unità immobiliare in oggetto dispone di un'altezza interna utile di 2,40 m.

Le finiture dell'unità sono compatibili alla destinazione d'uso:

- portone a basculante manuale in metallo;
- pavimento in battuto di cemento;
- impianto elettrico in canalina esterna.

### **BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI N. 90**

L'edificio è frutto di un intervento di costruzione avvenuto nel 2012.

Tipologicamente la costruzione è un fabbricato condominiale articolato in cinque livelli, con piano interrato destinato alle autorimesse ed i livelli superiori adibiti ad abitazioni.

La struttura portante è realizzata da pilastri in cemento armato e muratura di tamponamento intonacata e tinteggiata su entrambe le facce, mentre le partizioni interne sono realizzate in tramezze di laterizio intonacate



al civile e tinteggiate. I solai d'interpiano sono in laterocemento e la copertura è a falde con sovrastante manto di coppi.

L'unità immobiliare in oggetto dispone di un'altezza interna utile di 2,40 m.

Le finiture dell'unità sono compatibili alla destinazione d'uso:

- portone a basculante manuale in metallo;
- pavimento in battuto di cemento;
- impianto elettrico in canalina esterna.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

### **BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI N. 90**

---

L'immobile risulta libero

L'autorimessa, priva di serratura, non risulta essere utilizzata come posteggio auto. Si segnalano al suo interno alcuni oggetti di vario tipo abbandonati.

### **BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI N. 90**

---

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di comodato gratuito.

L'autorimessa risulta ceduta alla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in forza del contratto di comodato d'uso gratuito stipulato in data 29/09/2021 con la Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Il contratto di comodato, registrato a Castiglione delle Stiviere in data 11/10/2021 al n. 1244 serie 3, prevede una durata di anni 8 con decorrenza dal 01/10/2021 al 30/09/2029.

### **BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI N. 90**

---

L'immobile risulta libero

### **BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI N. 90**

---

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.



Si segnala la presenza di arredi e materiali di vario genere accantonati nel box auto.

## **BENE N° 9 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI N. 84**

L'immobile risulta libero

Il compendio immobiliare non risulta ultimato e pertanto è inutilizzato e abbandonato.

## **PROVENIENZE VENTENNALI**

### **BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI N. 90**

Dalla certificazione notarile posta agli atti, redatta in data 10/05/2022 dal Dott. Candore Carmelo Notaio in Arcisate, si evince quanto segue:

a) \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* divenne proprietaria per la quota di 1/1 di piena proprietà con atto di compravendita del 19/12/2003 ricevuto dal Notaio Besana Francesco, in Viadana (MN), numero 140085/20219 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Mantova in data 13/01/2004 ai numeri 422/270, da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*,

Si precisa che il mappale 348 sub 421 risulta essere stato venduto al signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 1/2 ciascuno dall'\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in liquidazione sopra generalizzata con atto di compravendita ricevuto dal notaio Chizzini Augusto di Viadana il 26/5/2017 repertorio 37633/23578 e trascritto a Mantova il 29/05/2017 ai nn. 6064/3878;

b) \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* divenne proprietaria per la quota di 1/1 di piena proprietà in virtù dei seguenti atti:  
- in virtù di certificato di denunciata successione in morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* deceduto in data \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* registrata al n. 60 volume 621 in data 02/05/1975; Accettazione tacita di eredità trascritta a Mantova in data 07/11/2016 ai numeri 11850/7917 (altro erede per la quota di 1/2 il signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*);  
- atto di divisione del 18/10/1987 autenticato dal Notaio Nicolini Mario in Mantova, numero 31110 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Mantova in data 06/11/1987 ai numeri 10294/6766 dal signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Si precisa che il subalterno 421 sopra citato, seppur inserito dal Notaio nella storia ventennale, non risulta oggetto della presente procedura esecutiva in quanto di altrui proprietà.

### **BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI N. 90**

Dalla certificazione notarile posta agli atti, redatta in data 10/05/2022 dal Dott. Candore Carmelo Notaio in Arcisate, si evince quanto segue:

a) \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* divenne proprietaria per la quota di 1/1 di piena proprietà con atto di compravendita del 19/12/2003 ricevuto dal Notaio Besana Francesco, in Viadana (MN), numero 140085/20219 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Mantova in data 13/01/2004 ai numeri 422/270, da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*,

Si precisa che il mappale 348 sub 421 risulta essere stato venduto al signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 1/2 ciascuno dall'\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in liquidazione sopra generalizzata con atto di compravendita ricevuto dal notaio Chizzini Augusto di Viadana il 26/5/2017 repertorio 37633/23578 e trascritto a Mantova il 29/05/2017 ai nn. 6064/3878;

b) \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* divenne proprietaria per la quota di 1/1 di piena proprietà in virtù dei seguenti atti:



- in virtù di certificato di denunciata successione in morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* deceduto in data \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* registrata al n. 60 volume 621 in data 02/05/1975; Accettazione tacita di eredità trascritta a Mantova in data 07/11/2016 ai numeri 11850/7917 (altro erede per la quota di 1/2 il signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*);
- atto di divisione del 18/10/1987 autenticato dal Notaio Nicolini Mario in Mantova, numero 31110 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Mantova in data 06/11/1987 ai numeri 10294/6766 dal signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Si precisa che il subalterno 421 sopra citato, seppur inserito dal Notaio nella storia ventennale, non risulta oggetto della presente procedura esecutiva in quanto di altrui proprietà.

#### **BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI N. 90**

Dalla certificazione notarile posta agli atti, redatta in data 10/05/2022 dal Dott. Candore Carmelo Notaio in Arcisate, si evince quanto segue:

- a) \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* divenne proprietaria per la quota di 1/1 di piena proprietà con atto di compravendita del 19/12/2003 ricevuto dal Notaio Besana Francesco, in Viadana (MN), numero 140085/20219 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Mantova in data 13/01/2004 ai numeri 422/270, da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

Si precisa che il mappale 348 sub 421 risulta essere stato venduto al signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 1/2 ciascuno dall'\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in liquidazione sopra generalizzata con atto di compravendita ricevuto dal notaio Chizzini Augusto di Viadana il 26/5/2017 repertorio 37633/23578 e trascritto a Mantova il 29/05/2017 ai nn. 6064/3878;

- b) \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* divenne proprietaria per la quota di 1/1 di piena proprietà in virtù dei seguenti atti:
  - in virtù di certificato di denunciata successione in morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* deceduto in data \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* registrata al n. 60 volume 621 in data 02/05/1975; Accettazione tacita di eredità trascritta a Mantova in data 07/11/2016 ai numeri 11850/7917 (altro erede per la quota di 1/2 il signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*);
  - atto di divisione del 18/10/1987 autenticato dal Notaio Nicolini Mario in Mantova, numero 31110 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Mantova in data 06/11/1987 ai numeri 10294/6766 dal signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Si precisa che il subalterno 421 sopra citato, seppur inserito dal Notaio nella storia ventennale, non risulta oggetto della presente procedura esecutiva in quanto di altrui proprietà.

#### **BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI N. 90**

Dalla certificazione notarile posta agli atti, redatta in data 10/05/2022 dal Dott. Candore Carmelo Notaio in Arcisate, si evince quanto segue:

- a) \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* divenne proprietaria per la quota di 1/1 di piena proprietà con atto di compravendita del 19/12/2003 ricevuto dal Notaio Besana Francesco, in Viadana (MN), numero 140085/20219 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Mantova in data 13/01/2004 ai numeri 422/270, da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

Si precisa che il mappale 348 sub 421 risulta essere stato venduto al signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 1/2 ciascuno dall'\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in liquidazione sopra generalizzata con atto di compravendita ricevuto dal notaio Chizzini Augusto di Viadana il 26/5/2017 repertorio 37633/23578 e trascritto a Mantova il 29/05/2017 ai nn. 6064/3878;

- b) \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* divenne proprietaria per la quota di 1/1 di piena proprietà in virtù dei seguenti atti:
  - in virtù di certificato di denunciata successione in morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* deceduto in data \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* registrata al n. 60 volume 621 in data 02/05/1975; Accettazione tacita di eredità trascritta a Mantova in data 07/11/2016 ai numeri 11850/7917 (altro erede per la quota di 1/2 il signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*)



\*\*\*\*);

- atto di divisione del 18/10/1987 autenticato dal Notaio Nicolini Mario in Mantova, numero 31110 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Mantova in data 06/11/1987 ai numeri 10294/6766 dal signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Si precisa che il subalterno 421 sopra citato, seppur inserito dal Notaio nella storia ventennale, non risulta oggetto della presente procedura esecutiva in quanto di altrui proprietà.

#### **BENE N° 9 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI N. 84**

Dalla certificazione notarile posta agli atti, redatta in data 10/05/2022 dal Dott. Candore Carmelo Notaio in Arcisate, si evince quanto segue:

a) \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* divenne proprietaria per la quota di 1/1 di piena proprietà con atto di compravendita del 19/12/2003 ricevuto dal Notaio Besana Francesco, in Viadana (MN), numero 140085/20219 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Mantova in data 13/01/2004 ai numeri 422/270, da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*,

Si precisa che il mappale 348 sub 421 risulta essere stato venduto al signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 1/2 ciascuno dall'\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in liquidazione sopra generalizzata con atto di compravendita ricevuto dal notaio Chizzini Augusto di Viadana il 26/5/2017 repertorio 37633/23578 e trascritto a Mantova il 29/05/2017 ai nn. 6064/3878;

b) \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* divenne proprietaria per la quota di 1/1 di piena proprietà in virtù dei seguenti atti:

- in virtù di certificato di denunciata successione in morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* deceduto in data

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* registrata al n. 60 volume 621 in data 02/05/1975; Accettazione tacita di eredità trascritta a Mantova in data 07/11/2016 ai numeri 11850/7917 (altro erede per la quota di 1/2 il signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*);

- atto di divisione del 18/10/1987 autenticato dal Notaio Nicolini Mario in Mantova, numero 31110 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Mantova in data 06/11/1987 ai numeri 10294/6766 dal signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Si precisa che il subalterno 421 sopra citato, seppur inserito dal Notaio nella storia ventennale, non risulta oggetto della presente procedura esecutiva in quanto di altrui proprietà.

#### **FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

#### **BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI N. 90**

Dalla certificazione notarile posta agli atti, redatta in data 10/05/2022 dal Dott. Candore Carmelo Notaio in Arcisate, si evince che nel ventennio in esame l'immobile sopra descritto ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

a) Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Mantova in data 04/07/2006 ai numeri 11455/3112 per Euro 3.024.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per Euro 1.680.000,00 a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

(b) Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Mantova in data 01/06/2010 ai numeri 6986/1450 per Euro 403.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per Euro 201.109,38 a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

c) Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Mantova in data 09/03/2015 ai numeri 2094/289 per Euro 70.000,00 di cui per capitale Euro 61.085,60 a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

d) Ipoteca giudiziale Territorio di Mantova iscritta in data presso l'Agenzia del 22/12/2017 ai numeri 15221/2279 per Euro 55.400,00 di cui per capitale Euro 55.400,00 a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, domicilio



ipotecario eletto \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

e) Verbale di pignoramento immobili trascritto all'Agenzia di Mantova in data 09/02/2022 ai numeri del territorio 1448/1061 a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sopra generalizzati.

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

#### **BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI N. 90**

Dalla certificazione notarile posta agli atti, redatta in data 10/05/2022 dal Dott. Candore Carmelo Notaio in Arcisate, si evince che nel ventennio in esame l'immobile sopra descritto ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

a) Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Mantova in data 04/07/2006 ai numeri 11455/3112 per Euro 3.024.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per Euro 1.680.000,00 a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

(b) Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Mantova in data 01/06/2010 ai numeri 6986/1450 per Euro 403.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per Euro 201.109,38 a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

c) Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Mantova in data 09/03/2015 ai numeri 2094/289 per Euro 70.000,00 di cui per capitale Euro 61.085,60 a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

d) Ipoteca giudiziale Territorio di Mantova iscritta in data presso l 'Agenzia del 22/12/2017 ai numeri 15221/2279 per Euro 55.400,00 di cui per capitale Euro 55.400,00 a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, domicilio ipotecario eletto \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

e) Verbale di pignoramento immobili trascritto all'Agenzia di Mantova in data 09/02/2022 ai numeri del territorio 1448/1061 a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sopra generalizzati.

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

#### **BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI N. 90**

Dalla certificazione notarile posta agli atti, redatta in data 10/05/2022 dal Dott. Candore Carmelo Notaio in Arcisate, si evince che nel ventennio in esame l'immobile sopra descritto ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

a) Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Mantova in data 04/07/2006 ai numeri 11455/3112 per Euro 3.024.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per Euro 1.680.000,00 a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

(b) Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Mantova in data 01/06/2010 ai numeri 6986/1450 per Euro 403.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per Euro 201.109,38 a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

c) Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Mantova in data 09/03/2015 ai numeri 2094/289 per Euro 70.000,00 di cui per capitale Euro 61.085,60 a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

d) Ipoteca giudiziale Territorio di Mantova iscritta in data presso l 'Agenzia del 22/12/2017 ai numeri 15221/2279 per Euro 55.400,00 di cui per capitale Euro 55.400,00 a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, domicilio ipotecario eletto \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

e) Verbale di pignoramento immobili trascritto all'Agenzia di Mantova in data 09/02/2022 ai numeri del territorio 1448/1061 a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sopra generalizzati.



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

### **BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI N. 90**

Dalla certificazione notarile posta agli atti, redatta in data 10/05/2022 dal Dott. Candore Carmelo Notaio in Arcisate, si evince che nel ventennio in esame l'immobile sopra descritto ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- a) Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Mantova in data 04/07/2006 ai numeri 11455/3112 per Euro 3.024.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per Euro 1.680.000,00 a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- (b) Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Mantova in data 01/06/2010 ai numeri 6986/1450 per Euro 403.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per Euro 201.109,38 a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- c) Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Mantova in data 09/03/2015 ai numeri 2094/289 per Euro 70.000,00 di cui per capitale Euro 61.085,60 a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- d) Ipoteca giudiziale Territorio di Mantova iscritta in data presso l 'Agenzia del 22/12/2017 ai numeri 15221/2279 per Euro 55.400,00 di cui per capitale Euro 55.400,00 a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, domicilio ipotecario eletto \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- e) Verbale di pignoramento immobili trascritto all'Agenzia di Mantova in data 09/02/2022 ai numeri del territorio 1448/1061 a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sopra generalizzati.

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

### **BENE N° 9 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI N. 84**

Dalla certificazione notarile posta agli atti, redatta in data 10/05/2022 dal Dott. Candore Carmelo Notaio in Arcisate, si evince che nel ventennio in esame l'immobile sopra descritto ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- a) Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Mantova in data 04/07/2006 ai numeri 11455/3112 per Euro 3.024.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per Euro 1.680.000,00 a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- (b) Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Mantova in data 01/06/2010 ai numeri 6986/1450 per Euro 403.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per Euro 201.109,38 a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- c) Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Mantova in data 09/03/2015 ai numeri 2094/289 per Euro 70.000,00 di cui per capitale Euro 61.085,60 a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- d) Ipoteca giudiziale Territorio di Mantova iscritta in data presso l 'Agenzia del 22/12/2017 ai numeri 15221/2279 per Euro 55.400,00 di cui per capitale Euro 55.400,00 a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, domicilio ipotecario eletto \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- e) Verbale di pignoramento immobili trascritto all'Agenzia di Mantova in data 09/02/2022 ai numeri del territorio 1448/1061 a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sopra generalizzati.

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

### **NORMATIVA URBANISTICA**



**BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI N. 90**

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

**BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI N. 90**

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

**BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI N. 90**

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

**BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI N. 90**

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

**BENE N° 9 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI N. 84**

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

**REGOLARITÀ EDILIZIA**

**BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI N. 90**

Dall'accesso atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Viadana è emerso che la costruzione del complesso residenziale, in cui è inserita l'unità immobiliare pignorata, è avvenuta in forza di:

- Permesso di Costruire n. 05/027 del 11.05.2005;
- Permesso di Costruire n. 08/180 prot. 23664/29409 del 22.07.2008. Inizio lavori in data 21.08.2008;
- DIA prot. 41302 del 30.10.2008 per variante al P.d.C. n. 05/27 del 11.05.2005 rinnovato con P.d.C. n. 08/180 del 22/07/2008;
- Permesso di Costruire n. 08/1800V2 (rinnovo P.E. n. 05/027 - Variante 2 del 20.01.2009);
- SCIA n. 08/180 V3 variante al P.d.C. n. 08/180 prot. 23664/29409 del 22.07.2008 (rinnovo P.E. n. 05/027);
- CIL prot. 16831 del 07/06/2016;
- CIL prot. 32742 del 27/10/2016;
- CIL prot. 32302 del 07/06/2016;
- Agibilità parziale (per garage) prot. 16277 del 11.06.2012. L'agibilità risulta rilasciata per i decorsi termini di tacito assenso.

Dall'esame tra lo stato dei luoghi e l'elaborato di progetto approvato si è rilevata una complessiva conformità.

**BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI N. 90**



Dall'accesso atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Viadana è emerso che la costruzione del complesso residenziale, in cui è inserita l'unità immobiliare pignorata, è avvenuta in forza di:

- Permesso di Costruire n. 05/027 del 11.05.2005;
- Permesso di Costruire n. 08/180 prot. 23664/29409 del 22.07.2008. Inizio lavori in data 21.08.2008;
- DIA prot. 41302 del 30.10.2008 per variante al P.d.C. n. 05/27 del 11.05.2005 rinnovato con P.d.C. n. 08/180 del 22/07/2008;
- Permesso di Costruire n. 08/1800V2 (rinnovo P.E. n. 05/027 - Variante 2 del 20.01.2009);
- SCIA n. 08/180 V3 variante al P.d.C. n. 08/180 prot. 23664/29409 del 22.07.2008 (rinnovo P.E. n. 05/027);
- CIL prot. 16831 del 07/06/2016;
- CIL prot. 32742 del 27/10/2016;
- CIL prot. 32302 del 07/06/2016;
- Agibilità parziale (per garage) prot. 16277 del 11.06.2012. L'agibilità risulta rilasciata per i decorsi termini di tacito assenso.

Dall'esame tra lo stato dei luoghi e l'elaborato di progetto approvato si è rilevata una complessiva conformità.

#### **BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI N. 90**

Dall'accesso atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Viadana è emerso che la costruzione del complesso residenziale, in cui è inserita l'unità immobiliare pignorata, è avvenuta in forza di:

- Permesso di Costruire n. 05/027 del 11.05.2005;
- Permesso di Costruire n. 08/180 prot. 23664/29409 del 22.07.2008. Inizio lavori in data 21.08.2008;
- DIA prot. 41302 del 30.10.2008 per variante al P.d.C. n. 05/27 del 11.05.2005 rinnovato con P.d.C. n. 08/180 del 22/07/2008;
- Permesso di Costruire n. 08/1800V2 (rinnovo P.E. n. 05/027 - Variante 2 del 20.01.2009);
- SCIA n. 08/180 V3 variante al P.d.C. n. 08/180 prot. 23664/29409 del 22.07.2008 (rinnovo P.E. n. 05/027);
- CIL prot. 16831 del 07/06/2016;
- CIL prot. 32742 del 27/10/2016;
- CIL prot. 32302 del 07/06/2016;
- Agibilità parziale (per garage) prot. 16277 del 11.06.2012. L'agibilità risulta rilasciata per i decorsi termini di tacito assenso.

Dall'esame tra lo stato dei luoghi e l'elaborato di progetto approvato si è rilevata una complessiva conformità.

#### **BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI N. 90**



Dall'accesso atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Viadana è emerso che la costruzione del complesso residenziale, in cui è inserita l'unità immobiliare pignorata, è avvenuta in forza di:

- Permesso di Costruire n. 05/027 del 11.05.2005;
- Permesso di Costruire n. 08/180 prot. 23664/29409 del 22.07.2008. Inizio lavori in data 21.08.2008;
- DIA prot. 41302 del 30.10.2008 per variante al P.d.C. n. 05/27 del 11.05.2005 rinnovato con P.d.C. n. 08/180 del 22/07/2008;
- Permesso di Costruire n. 08/1800V2 (rinnovo P.E. n. 05/027 - Variante 2 del 20.01.2009);
- SCIA n. 08/180 V3 variante al P.d.C. n. 08/180 prot. 23664/29409 del 22.07.2008 (rinnovo P.E. n. 05/027);
- CIL prot. 16831 del 07/06/2016;
- CIL prot. 32742 del 27/10/2016;
- CIL prot. 32302 del 07/06/2016;
- Agibilità parziale (per garage) prot. 16277 del 11.06.2012. L'agibilità risulta rilasciata per i decorsi termini di tacito assenso.

Dall'esame tra lo stato dei luoghi e l'elaborato di progetto approvato si è rilevata una complessiva conformità.

#### **BENE N° 9 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI N. 84**

Dall'accesso atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Viadana è emerso che la costruzione del complesso residenziale, in cui è inserita l'unità immobiliare pignorata, è avvenuta in forza di:

- Permesso di Costruire n. 05/027 del 11.05.2005;
- Permesso di Costruire n. 08/180 prot. 23664/29409 del 22.07.2008. Inizio lavori in data 21.08.2008;
- DIA prot. 41302 del 30.10.2008 per variante al P.d.C. n. 05/27 del 11.05.2005 rinnovato con P.d.C. n. 08/180 del 22/07/2008;
- Permesso di Costruire n. 08/1800V2 (rinnovo P.E. n. 05/027 - Variante 2 del 20.01.2009);
- SCIA n. 08/180 V3 variante al P.d.C. n. 08/180 prot. 23664/29409 del 22.07.2008 (rinnovo P.E. n. 05/027);
- CIL prot. 16831 del 07/06/2016;
- CIL prot. 32742 del 27/10/2016;
- CIL prot. 32302 del 07/06/2016;
- Agibilità parziale (per garage) prot. 16277 del 11.06.2012. L'agibilità risulta rilasciata per i decorsi termini di tacito assenso.

Dall'esame tra lo stato dei luoghi e l'elaborato di progetto approvato si sono rilevate delle difformità: la piscina aveva una sagoma differente, il vano tecnico aveva una consistenza ed una sagoma diversa, il fabbricato adibito a spogliatoi risultava assente. Tutte le opere risultano in ogni caso non ultimate.

A seguito di un colloquio intercorso con il Tecnico comunale è emerso che le sopra elencate difformità edilizie potranno essere regolarizzate sotto il profilo urbanistico attraverso una procedura di "messa in pristino con sanatoria" avente per oggetto la demolizione del corpo di fabbrica al grezzo adibito a spogliatoi e servizi e presentazione di pratica di sanatoria per regolarizzare le sagome del vano tecnico e della piscina. Tale procedura comporterà l'ausilio di un Ingegnere per la valutazione della sicurezza strutturale ai sensi delle NTC 2018 per tutte le modifiche che interessano le strutture dell'edificio.

A seguito dell'avvenuta regolarizzazione sarà necessario ultimare i lavori ed ottenere l'agibilità del compendio. I costi per sostenere l'onerosità della sanatoria, per i lavori di demolizione e le spese tecniche connesse verranno espresse nel capitolo della stima.



Stante la condizione dei lavori, che risultano essere non ultimati, rimane al futuro aggiudicatario la possibilità di valutare la riconversione dell'area ad altra destinazione, secondo modalità, costi e tempi da vagliare direttamente con il Settore Tecnico del Comune di Viadana.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

### **BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI N. 90**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Dai colloqui intercorsi con l'Amministratrice condominiale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, si segnala che alla data del 28/02/2023 l'\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risultava essere in debito nei confronti del Condominio di un importo pari a € 3.277,00.

A tale importo saranno poi da aggiungersi le successive rate di:

- € 48,00 al 31/05/2023;

- € 48,00 al 31/08/2023;

- € 56,92 al 30/11/2023.

Per un importo totale di € 3.429,92.

Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione ricevuta dall'Amministratrice ed allegata alla presente.

### **BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI N. 90**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Dai colloqui intercorsi con l'Amministratrice condominiale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, si segnala che alla data del 28/02/2023 l'\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risultava essere in debito nei confronti del Condominio di un importo pari a € 3.277,00.

A tale importo saranno poi da aggiungersi le successive rate di:

- € 48,00 al 31/05/2023;

- € 48,00 al 31/08/2023;

- € 56,92 al 30/11/2023.

Per un importo totale di € 3.429,92.

Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione ricevuta dall'Amministratrice ed allegata alla presente.

### **BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI N. 90**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Dai colloqui intercorsi con l'Amministratrice condominiale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, si segnala che alla data del 28/02/2023 l'\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risultava essere in debito nei confronti del Condominio di un importo pari a €



3.277,00.

A tale importo saranno poi da aggiungersi le successive rate di:

- € 48,00 al 31/05/2023;

- € 48,00 al 31/08/2023;

- € 56,92 al 30/11/2023.

Per un importo totale di € 3.429,92.

Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione ricevuta dall'Amministratrice ed allegata alla presente.

#### **BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI N. 90**

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Dai colloqui intercorsi con l'Amministratrice condominiale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, si segnala che alla data del 28/02/2023 l'\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risultava essere in debito nei confronti del Condominio di un importo pari a € 3.277,00.

A tale importo saranno poi da aggiungersi le successive rate di:

- € 48,00 al 31/05/2023;

- € 48,00 al 31/08/2023;

- € 56,92 al 30/11/2023.

Per un importo totale di € 3.429,92.

Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione ricevuta dall'Amministratrice ed allegata alla presente.

### LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - Via Giuseppe Mazzini n. 71
- **Bene N° 11** - Posto auto ubicato a Viadana (MN) - Via Giuseppe Mazzini n. 71

#### TITOLARITÀ

#### **BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA GIUSEPPE MAZZINI N. 71**

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

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

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

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

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

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



Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

#### **BENE N° 11 - POSTO AUTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA GIUSEPPE MAZZINI N. 71**

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

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

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

#### **CONFINI**

#### **BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA GIUSEPPE MAZZINI N. 71**

L'abitazione confina da nord in senso orario con: mapp. 310/304, mapp. 313, mapp. 1170/1 e cortile comune mapp. 1172/3.

#### **BENE N° 11 - POSTO AUTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA GIUSEPPE MAZZINI N. 71**

Il posto auto confina da nord in senso orario con: mapp. 1171/4, cortile comune mapp. 1172/3, mapp. 1172/2 e mapp. 1079.

#### **CONSISTENZA**

#### **BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA GIUSEPPE MAZZINI N. 71**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	61,80 mq	77,80 mq	1	77,80 mq	3,09 m	T-1
Balconi	4,40 mq	4,40 mq	0,30	1,32 mq	0,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>79,12 mq</b>		



<b>Incidenza condominiale:</b>	<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>79,12 mq</b>	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che l'altezza dell'abitazione inserita nel prospetto precedente è da intendersi come altezza media tra i locali del piano terra e quelli del piano primo.

### **BENE N° 11 - POSTO AUTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA GIUSEPPE MAZZINI N. 71**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Posto auto	10,80 mq	10,80 mq	0,5	5,40 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>5,40 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>					<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>5,40 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### **DATI CATASTALI**

### **BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA GIUSEPPE MAZZINI N. 71**

<b>Catasto fabbricati (CF)</b>											
<b>Dati identificativi</b>				<b>Dati di classamento</b>							
<b>Sezione</b>	<b>Foglio</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub.</b>	<b>Zona Cens.</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Superficie catastale</b>	<b>Rendita</b>	<b>Piano</b>	<b>Graffato</b>
	101	310	306		A2	5	5	79 mq	490,63 €	T-1	

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale reperita si sono rilevate alcune difformità, ovvero:

- Cambio di destinazione d'uso del locale lavanderia, trasformato in cucina con contestuale rimozione del



serramento interno e della spalla di supporto della porta;

- Lieve cambio nella conformazione dei gradini e chiusura del sottoscala per ricavare un ripostiglio;
- Aumento dell'altezza interna della zona notte del piano primo;
- Lieve variazione dimensionale dei balconi posti sul fronte.

Riscontrato ciò, al fine di soddisfare la richiesta conformità, è stato necessario redigere un aggiornamento catastale per variazione mediante procedura informatizzata DOCFA, approvata in data 28.07.2023 con prot. MN0030151.

A seguito del sopra citato aggiornamento, la situazione risulta ora conforme.

L'atto di pignoramento riporta gli identificativi precedenti le variazioni apportate, ovvero:

- Fg. 101, Mapp. 310, Sub. 306, cat. A/2, Cl. 5, Cons. 4 vani, Sup. cat. 74 mq, Rend. € 392,51.

## **BENE N° 11 - POSTO AUTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA GIUSEPPE MAZZINI N. 71**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	101	1171	3		C6	6	10	12 mq	24,79 €	T	

### **Corrispondenza catastale**

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

## **STATO CONSERVATIVO**

### **BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA GIUSEPPE MAZZINI N. 71**

A livello conservativo e manutentivo l'unità abitativa si presenta in buone condizioni.

### **BENE N° 11 - POSTO AUTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA GIUSEPPE MAZZINI N. 71**

A livello conservativo e manutentivo la tettoia, sotto la quale è identificato il posto auto, si presenta in buone condizioni.

## **PARTI COMUNI**

### **BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA GIUSEPPE MAZZINI N. 71**



Competono all'unità abitativa le proporzionali quote sugli spazi comuni, ovvero: passaggio carraio e stradello esterno.

#### **BENE N° 11 - POSTO AUTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA GIUSEPPE MAZZINI N. 71**

---

Competono all'unità abitativa le proporzionali quote sugli spazi comuni, ovvero: passaggio carraio e stradello esterno.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

#### **BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA GIUSEPPE MAZZINI N. 71**

---

L'edificio è frutto di un intervento di costruzione avvenuto nel 2009.

La struttura portante è realizzata da muratura di laterizio intonacata e tinteggiata su entrambe le facce, così come le partizioni interne. La copertura è a falde realizzata con struttura lignea di travi, travetti e assito con sovrastante manto di coppi.

L'unità abitativa in oggetto dispone di un'altezza interna utile variabile, ovvero: 2,70 m a piano terra; 2,89 m in gronda e 4,06 m in colmo al piano superiore.

Le finiture dell'appartamento sono di qualità media.

I pavimenti ed i rivestimenti di cucina e servizio igienico sono in piastrelle di ceramica mentre la scala di collegamento tra i due livelli è rivestita in marmo. Nel bagno sono montati lavabo, w.c., bidet e box doccia. Gli infissi esterni sono in pvc con vetro-camera dotati di zanzariere e ante oscuranti. La porta d'ingresso è di tipo blindato mentre le porte interne sono in legno tamburato. Le pareti sono intonacate e tinteggiate mentre il soffitto è in legno lasciato a vista.

A livello impiantistico, l'unità è dotata di: impianto elettrico, impianto idrico-sanitario, impianto di riscaldamento e predisposizione impianto di condizionamento. Più precisamente l'impianto di riscaldamento, che è di tipo autonomo, è composto da una caldaia a gas installata nel bagno (utilizzata sia per il riscaldamento che per la produzione dell'acqua calda sanitaria) e da radiatori tubolari in acciaio.

#### **BENE N° 11 - POSTO AUTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA GIUSEPPE MAZZINI N. 71**

---

Il posto auto risulta ricavato sotto una tettoia realizzata con struttura lignea e sottostante pavimento in continuità con il cortile comune.

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

---

#### **BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA GIUSEPPE MAZZINI N. 71**

---

L'immobile risulta libero

#### **BENE N° 11 - POSTO AUTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA GIUSEPPE MAZZINI N. 71**

---



L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

### **BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA GIUSEPPE MAZZINI N. 71**

Dalla certificazione notarile posta agli atti, redatta in data 10/05/2022 dal Dott. Candore Carmelo Notaio in Arcisate, si evince quanto segue:

a) \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* divenne proprietario per la quota di 1/2 di piena proprietà con atto di compravendita del 26/05/2010 ricevuto dal Notaio Chizzini Augusto, in Viadana (MN), numero 23079/13299 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Mantova in data 01/06/2010 ai numeri 6983/4189, da ##Arcuri E Gozzi Immobiliare Di Fioretti Giovanna E C.S. sede in Viadana (MN) codice fiscale:

02002280200\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*Giovanna Fioretti nata a Mantova (MN) il 21/04/1963, codice fiscale: FRTGNN63D61E897H##);

b) \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* divenne proprietario per la quota di 1/1 con atto di compravendita del 13/12/2005 ricevuto dal Notaio Chizzini Augusto, in Viadana (MN), numero 11789/5456 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Mantova in data 15/12/2005 ai numeri 19150/11146, da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

c) \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* divenne proprietario per la quota di 1/1 con atto di compravendita del 04/06/2003 ricevuto dal Notaio Chizzini Dante, in Viadana (MN), numero 137527/19639 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Mantova in data 23/06/2003 ai numeri 9061/5731, da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

d) ##Giacomina Zaffanella nata a Viadana (MN) 11 06/09/1928, codice fiscale:

ZFFGMN28P46L826E\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*Nicola Zaffanella nato a Viadana (MN) il 13/04/1905 deceduto in data 15/03/1977##, registrata a Viadana al n. 49 vol. 12 e trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Mantova in data 04/11/1977 ai numeri 7074/5406; accettazione tacita di eredità trascritta a Mantova in data 12/11/2020 ai numeri 11834/8200.

### **BENE N° 11 - POSTO AUTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA GIUSEPPE MAZZINI N. 71**

Dalla certificazione notarile posta agli atti, redatta in data 10/05/2022 dal Dott. Candore Carmelo Notaio in Arcisate, si evince quanto segue:

a) \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* divenne proprietario per la quota di 1/2 di piena proprietà con atto di compravendita del 26/05/2010 ricevuto dal Notaio Chizzini Augusto, in Viadana (MN), numero 23079/13299 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Mantova in data 01/06/2010 ai numeri 6983/4189, da ##Arcuri E Gozzi Immobiliare Di Fioretti Giovanna E C.S. sede in Viadana (MN) codice fiscale:

02002280200\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*Giovanna Fioretti nata a Mantova (MN) il 21/04/1963, codice fiscale: FRTGNN63D61E897H##);

b) \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* divenne proprietario per la quota di 1/1 con atto di compravendita del 13/12/2005 ricevuto dal Notaio Chizzini Augusto, in Viadana (MN), numero 11789/5456 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Mantova in data 15/12/2005 ai numeri 19150/11146, da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

c) \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* divenne proprietario per la quota di 1/1 con atto di compravendita del 04/06/2003 ricevuto dal Notaio Chizzini Dante, in Viadana (MN), numero 137527/19639 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Mantova in data 23/06/2003 ai numeri 9061/5731, da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

d) ##Giacomina Zaffanella nata a Viadana (MN) 11 06/09/1928, codice fiscale:

ZFFGMN28P46L826E\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*Nicola Zaffanella nato a Viadana (MN) il 13/04/1905 deceduto in data



15/03/1977##, registrata a Viadana al n. 49 vol. 12 e trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Mantova in data 04/11/1977 ai numeri 7074/5406; accettazione tacita di eredità trascritta a Mantova in data 12/11/2020 ai numeri 11834/8200.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### **BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA GIUSEPPE MAZZINI N. 71**

Dalla certificazione notarile posta agli atti, redatta in data 10/05/2022 dal Dott. Candore Carmelo Notaio in Arcisate, si evince che nel ventennio in esame l'immobile sopra descritto ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- a) Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Mantova in data 04/07/2006 ai numeri 11455/3112 per Euro 3.024.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per Euro 1.680.000,00 a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- (b) Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Mantova in data 01/06/2010 ai numeri 6986/1450 per Euro 403.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per Euro 201.109,38 a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- c) Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Mantova in data 09/03/2015 ai numeri 2094/289 per Euro 70.000,00 di cui per capitale Euro 61.085,60 a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- d) Ipoteca giudiziale Territorio di Mantova iscritta in data presso l 'Agenzia del 22/12/2017 ai numeri 15221/2279 per Euro 55.400,00 di cui per capitale Euro 55.400,00 a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, domicilio ipotecario eletto \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- e) Verbale di pignoramento immobili trascritto all'Agenzia di Mantova in data 09/02/2022 ai numeri del territorio 1448/1061 a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sopra generalizzati.

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

### **BENE N° 11 - POSTO AUTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA GIUSEPPE MAZZINI N. 71**

Dalla certificazione notarile posta agli atti, redatta in data 10/05/2022 dal Dott. Candore Carmelo Notaio in Arcisate, si evince che nel ventennio in esame l'immobile sopra descritto ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- a) Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Mantova in data 04/07/2006 ai numeri 11455/3112 per Euro 3.024.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per Euro 1.680.000,00 a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- (b) Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Mantova in data 01/06/2010 ai numeri 6986/1450 per Euro 403.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per Euro 201.109,38 a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- c) Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Mantova in data 09/03/2015 ai numeri 2094/289 per Euro 70.000,00 di cui per capitale Euro 61.085,60 a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- d) Ipoteca giudiziale Territorio di Mantova iscritta in data presso l 'Agenzia del 22/12/2017 ai numeri 15221/2279 per Euro 55.400,00 di cui per capitale Euro 55.400,00 a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, domicilio ipotecario eletto \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- e) Verbale di pignoramento immobili trascritto all'Agenzia di Mantova in data 09/02/2022 ai numeri del territorio 1448/1061 a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sopra generalizzati.



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

## NORMATIVA URBANISTICA

---

### **BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA GIUSEPPE MAZZINI N. 71**

---

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

### **BENE N° 11 - POSTO AUTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA GIUSEPPE MAZZINI N. 71**

---

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

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

### **BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA GIUSEPPE MAZZINI N. 71**

---

Dall'accesso atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Viadana è emerso che la costruzione del complesso immobiliare, in cui è inserita l'unità immobiliare pignorata, è avvenuta in forza di:

- Piano di recupero D.C.C. 53 del 15.06.2005 e D.C.C. n. 100 del 08.11/2005;
- Convenzione n. rep. 13465 n. racc. 6438 del 16.05.2006 (Reg Suzzara il 19.05.2006 al n. 1625 serie 1t);
- Pratica Edilizia P.G. 05/136;
- Permesso di Costruire n. 06/194 prot. 22856/24387 del 19.06/2006;
- D.I.A. n. 06/194 del 23.08.2007 variante;
- Comunicazione inizio lavori del 28.08.2006 prot. 32755;
- Dichiarazione fine lavori e richiesta di agibilità prot. 23477 del 10.06.2009;

L'agibilità risulta conseguita per i decorsi termini di tacito assenso.

Dall'esame tra lo stato dei luoghi e l'elaborato di progetto approvato si sono rilevate le seguenti difformità:

- Cambio di destinazione d'uso del locale lavanderia, trasformato in cucina con contestuale rimozione del serramento interno e della spalla di supporto della porta.
- Lieve cambio nella conformazione dei gradini e chiusura del sottoscala per ricavare un ripostiglio
- Aumento dell'altezza interna della zona notte del piano primo con contestuale modesto aumento di volume.
- Lieve variazione dimensionale dei balconi posti sul fronte.

A seguito di un colloquio intercorso con il Tecnico comunale è emerso che le sopra elencate difformità edilizie, potranno essere tutte regolarizzate attraverso la presentazione di una pratica di Sanatoria onerosa e comporterà l'ausilio di un Ingegnere per la valutazione della sicurezza strutturale ai sensi delle NTC 2018 per tutte le modifiche che interessano le strutture dell'edificio.

I costi per sostenere l'onerosità della Sanatoria e le spese tecniche connesse verranno esposte nel capitolo della stima.

Si precisa che trattandosi del pignoramento della quota di 1/2 di proprietà dell'unità immobiliare e non dell'intero, il comproprietario dovrà essere coinvolto nella procedura di sanatoria ed i costi stimati per la regolarizzazione dovranno essere sostenuti da entrambi i proprietari secondo le quote di spettanza.



## **BENE N° 11 - POSTO AUTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA GIUSEPPE MAZZINI N. 71**

---

Dall'accesso atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Viadana è emerso che la costruzione del complesso immobiliare, in cui è inserita l'unità immobiliare pignorata, è avvenuta in forza di:

- Piano di recupero D.C.C. 53 del 15.06.2005 e D.C.C. n. 100 del 08.11/2005;
- Convenzione n. rep. 13465 n. racc. 6438 del 16.05.2006 (Reg Suzzara il 19.05.2006 al n. 1625 serie 1t);
- Pratica Edilizia P.G. 05/136;
- Permesso di Costruire n. 06/194 prot. 22856/24387 del 19.06/2006;
- D.I.A. n. 06/194 del 23.08.2007 variante;
- Comunicazione inizio lavori del 28.08.2006 prot. 32755;
- Dichiarazione fine lavori e richiesta di agibilità prot. 23477 del 10.06.2009;

L'agibilità risulta conseguita per i decorsi termini di tacito assenso.

Dall'esame tra lo stato dei luoghi e l'elaborato di progetto approvato in cui è rappresentata l'unità pignorata, si è rilevata una complessiva conformità.

## **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

### **BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA GIUSEPPE MAZZINI N. 71**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Da colloquio intercorso in data 10.05.2023 con l'amministratrice condominiale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è emerso che non vi sono insoluti condominiali.

### **BENE N° 11 - POSTO AUTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA GIUSEPPE MAZZINI N. 71**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Da colloquio intercorso in data 10.05.2023 con l'amministratrice condominiale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è emerso che non vi sono insoluti condominiali.

## **LOTTO 5**

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 12** - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - Via Giuseppe Mazzini n. 71
- **Bene N° 13** - Posto auto ubicato a Viadana (MN) - Via Giuseppe Mazzini n. 71

## TITOLARITÀ

---

### **BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA GIUSEPPE MAZZINI N. 71**

---

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

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

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

### **BENE N° 13 - POSTO AUTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA GIUSEPPE MAZZINI N. 71**

---

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

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

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



## CONFINI

### BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA GIUSEPPE MAZZINI N. 71

L'abitazione confina da nord in senso orario con: Via Mazzini, mapp. 314, mapp. 313, altra unità mapp. 310, vano scala comune mapp. 310/302, altra unità mapp. 310 e mapp. 308.

### BENE N° 13 - POSTO AUTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA GIUSEPPE MAZZINI N. 71

Il posto auto confina da nord in senso orario con: mapp. 1171/5, cortile comune mapp. 1172/3, mapp. 1172/3 e mapp. 1079.

## CONSISTENZA

### BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA GIUSEPPE MAZZINI N. 71

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	48,00 mq	58,50 mq	1	58,50 mq	2,71 m	2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>58,50 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>58,50 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che l'altezza dell'abitazione indicata nel prospetto precedente è da intendersi come altezza media dei locali.

### BENE N° 13 - POSTO AUTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA GIUSEPPE MAZZINI N. 71

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto	10,80 mq	10,80 mq	0,5	5,40 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>5,40 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>5,40 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



## DATI CATASTALI

### BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA GIUSEPPE MAZZINI N. 71

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	101	310	310		A2	4	2,5	59 mq	206,58 €	2	

#### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale reperita si sono rilevate alcune difformità, ovvero:

- Mancanza del lucernario;
- Variazione delle altezze interne sia in colmo che in gronda;
- Lievi variazioni dei tavolati interni del bagno;
- Diverso dimensionamento delle finestre sul fronte, mantenute ad arco.

Riscontrato ciò, al fine di soddisfare la richiesta conformità, è stato necessario redigere un aggiornamento catastale per variazione mediante procedura informatizzata DOCFA, approvata in data 28.07.2023 con prot. MN0030151.

A seguito del sopra citato aggiornamento, la situazione risulta ora conforme.

L'atto di pignoramento riporta gli identificativi precedenti le variazioni apportate, ovvero:

- Fg. 101, Mapp. 310, Sub. 310, cat. A/2, Cl. 4, Cons. 2,5 vani, Sup. cat. 59 mq, Rend. € 206,58.

### BENE N° 13 - POSTO AUTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA GIUSEPPE MAZZINI N. 71

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	101	1171	4		C6	6	10	11 mq	24,79 €	T	

#### Corrispondenza catastale



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

## STATO CONSERVATIVO

---

### **BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA GIUSEPPE MAZZINI N. 71**

---

A livello conservativo e manutentivo l'unità abitativa si presenta in buone condizioni.  
Si segnala la presenza di un'infiltrazione d'acqua nella zona giorno, molto probabilmente derivante dalla mancanza di tenuta di un pluviale ammalorato.

### **BENE N° 13 - POSTO AUTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA GIUSEPPE MAZZINI N. 71**

---

A livello conservativo e manutentivo la tettoia, sotto la quale è identificato il posto auto, si presenta in buone condizioni.

## PARTI COMUNI

---

### **BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA GIUSEPPE MAZZINI N. 71**

---

Competono all'unità abitativa le proporzionali quote sugli spazi comuni, ovvero: passaggio carraio e stradello esterno.

### **BENE N° 13 - POSTO AUTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA GIUSEPPE MAZZINI N. 71**

---

Competono all'unità abitativa le proporzionali quote sugli spazi comuni, ovvero: passaggio carraio e stradello esterno.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

### **BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA GIUSEPPE MAZZINI N. 71**

---

L'edificio è frutto di un intervento di costruzione avvenuto nel 2009.  
La struttura portante è realizzata da muratura di laterizio intonacata e tinteggiata su entrambe le facce, così come le partizioni interne. La copertura è a falde realizzata con struttura lignea di travi, travetti e assito con sovrastante manto di coppi.  
L'unità abitativa in oggetto dispone di un'altezza interna utile variabile, ovvero: 1,65 m in gronda e 3,59 m in colmo.  
Le finiture dell'appartamento sono di qualità media.

I pavimenti ed i rivestimenti di cucina e servizio igienico sono in piastrelle di ceramica. Nel bagno sono montati lavabo, w.c., bidet e box doccia. Gli infissi esterni sono in legno con vetro-camera dotati di zanzariere e tende oscuranti interne. La porta d'ingresso è di tipo blindato mentre le porte interne sono in legno tamburato. Le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati.

A livello impiantistico, l'unità è dotata di: impianto elettrico, impianto idrico-sanitario, impianto di riscaldamento, impianto di condizionamento e impianto video-citofono. Più precisamente l'impianto di riscaldamento, che è di tipo autonomo, è composto da una caldaia a gas installata nel bagno (utilizzata sia per il



riscaldamento che per la produzione dell'acqua calda sanitaria) e da radiatori tubolari in acciaio.

#### **BENE N° 13 - POSTO AUTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA GIUSEPPE MAZZINI N. 71**

---

Il posto auto risulta ricavato sotto una tettoia realizzata con struttura lignea e sottostante pavimento in continuità con il cortile comune.

#### **STATO DI OCCUPAZIONE**

---

#### **BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA GIUSEPPE MAZZINI N. 71**

---

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

L'unità abitativa risulta occupata dalla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in forza di contratto di locazione stipulato in data 01/11/2015 con i Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Il contratto, registrato a Castiglione delle Stiviere in data 23/11/2015 al n. 3597 serie 3T, è stipulato per la durata di anni 4 a partire dal 01/11/2015 sino al 31/10/2019 e si intenderà rinnovato per ulteriori quattro anni in caso di mancata disdetta. Attuale scadenza contratto 31/10/2023.

Il canone annuo di locazione è pari a € 4.080,00 da versarsi in rate mensili anticipate di € 340,00 con scadenza il giorno 15 di ogni mese. Al canone mensile vanno aggiunti € 10,00 riguardanti le spese condominiali per un importo totale mensile di € 350,00.

#### **BENE N° 13 - POSTO AUTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA GIUSEPPE MAZZINI N. 71**

---

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

Il posto auto risulta utilizzato dalla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in forza di contratto di locazione stipulato in data 01/11/2015 con i Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Il contratto, registrato a Castiglione delle Stiviere in data 23/11/2015 al n. 3597 serie 3T, è stipulato per la durata di anni 4 a partire dal 01/11/2015 sino al 31/10/2019 e si intenderà rinnovato per ulteriori quattro anni in caso di mancata disdetta. Attuale scadenza contratto 31/10/2023.

Il canone annuo di locazione è pari a € 4.080,00 da versarsi in rate mensili anticipate di € 340,00 con scadenza il giorno 15 di ogni mese. Al canone mensile vanno aggiunti € 10,00 riguardanti le spese condominiali per un importo totale mensile di € 350,00.

#### **PROVENIENZE VENTENNALI**

---

#### **BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA GIUSEPPE MAZZINI N. 71**

---

Dalla certificazione notarile posta agli atti, redatta in data 10/05/2022 dal Dott. Candore Carmelo Notaio in Arcisate, si evince quanto segue:



- a) \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* divenne proprietario per la quota di 1/2 di piena proprietà con atto di compravendita del 26/05/2010 ricevuto dal Notaio Chizzini Augusto, in Viadana (MN), numero 23079/13299 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Mantova in data 01/06/2010 ai numeri 6983/4189, da ##Arcuri E Gozzi Immobiliare Di Fioretti Giovanna E C.S. sede in Viadana (MN) codice fiscale: 02002280200\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*Giovanna Fioretti nata a Mantova (MN) il 21/04/1963, codice fiscale: FRTGNN63D61E897H##);
- b) \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* divenne proprietario per la quota di 1/1 con atto di compravendita del 13/12/2005 ricevuto dal Notaio Chizzini Augusto, in Viadana (MN), numero 11789/5456 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Mantova in data 15/12/2005 ai numeri 19150/11146, da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- c) \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* divenne proprietario per la quota di 1/1 con atto di compravendita del 04/06/2003 ricevuto dal Notaio Chizzini Dante, in Viadana (MN), numero 137527/19639 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Mantova in data 23/06/2003 ai numeri 9061/5731, da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- d) ##Giacomina Zaffanella nata a Viadana (MN) 11 06/09/1928, codice fiscale: ZFFGMN28P46L826E\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*Nicola Zaffanella nato a Viadana (MN) il 13/04/1905 deceduto in data 15/03/1977##, registrata a Viadana al n. 49 vol. 12 e trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Mantova in data 04/11/1977 ai numeri 7074/5406; accettazione tacita di eredità trascritta a Mantova in data 12/11/2020 ai numeri 11834/8200.

### **BENE N° 13 - POSTO AUTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA GIUSEPPE MAZZINI N. 71**

Dalla certificazione notarile posta agli atti, redatta in data 10/05/2022 dal Dott. Candore Carmelo Notaio in Arcisate, si evince quanto segue:

- a) \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* divenne proprietario per la quota di 1/2 di piena proprietà con atto di compravendita del 26/05/2010 ricevuto dal Notaio Chizzini Augusto, in Viadana (MN), numero 23079/13299 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Mantova in data 01/06/2010 ai numeri 6983/4189, da ##Arcuri E Gozzi Immobiliare Di Fioretti Giovanna E C.S. sede in Viadana (MN) codice fiscale: 02002280200\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*Giovanna Fioretti nata a Mantova (MN) il 21/04/1963, codice fiscale: FRTGNN63D61E897H##);
- b) \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* divenne proprietario per la quota di 1/1 con atto di compravendita del 13/12/2005 ricevuto dal Notaio Chizzini Augusto, in Viadana (MN), numero 11789/5456 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Mantova in data 15/12/2005 ai numeri 19150/11146, da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- c) \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* divenne proprietario per la quota di 1/1 con atto di compravendita del 04/06/2003 ricevuto dal Notaio Chizzini Dante, in Viadana (MN), numero 137527/19639 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Mantova in data 23/06/2003 ai numeri 9061/5731, da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- d) ##Giacomina Zaffanella nata a Viadana (MN) 11 06/09/1928, codice fiscale: ZFFGMN28P46L826E\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*Nicola Zaffanella nato a Viadana (MN) il 13/04/1905 deceduto in data 15/03/1977##, registrata a Viadana al n. 49 vol. 12 e trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Mantova in data 04/11/1977 ai numeri 7074/5406; accettazione tacita di eredità trascritta a Mantova in data 12/11/2020 ai numeri 11834/8200.

### **FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

#### **BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA GIUSEPPE MAZZINI N. 71**

Dalla certificazione notarile posta agli atti, redatta in data 10/05/2022 dal Dott. Candore Carmelo Notaio in Arcisate, si evince che nel ventennio in esame l'immobile sopra descritto ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- a) Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Mantova in data 04/07/2006 ai numeri 11455/3112 per Euro 3.024.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per Euro 1.680.000,00 a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;



- (b) Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Mantova in data 01/06/2010 ai numeri 6986/1450 per Euro 403.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per Euro 201.109,38 a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- c) Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Mantova in data 09/03/2015 ai numeri 2094/289 per Euro 70.000,00 di cui per capitale Euro 61.085,60 a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- d) Ipoteca giudiziale Territorio di Mantova iscritta in data presso l 'Agenzia del 22/12/2017 ai numeri 15221/2279 per Euro 55.400,00 di cui per capitale Euro 55.400,00 a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, domicilio ipotecario eletto \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- e) Verbale di pignoramento immobili trascritto all'Agenzia di Mantova in data 09/02/2022 ai numeri del territorio 1448/1061 a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sopra generalizzati.

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

### **BENE N° 13 - POSTO AUTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA GIUSEPPE MAZZINI N. 71**

Dalla certificazione notarile posta agli atti, redatta in data 10/05/2022 dal Dott. Candore Carmelo Notaio in Arcisate, si evince che nel ventennio in esame l'immobile sopra descritto ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- a) Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Mantova in data 04/07/2006 ai numeri 11455/3112 per Euro 3.024.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per Euro 1.680.000,00 a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- (b) Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Mantova in data 01/06/2010 ai numeri 6986/1450 per Euro 403.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per Euro 201.109,38 a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- c) Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Mantova in data 09/03/2015 ai numeri 2094/289 per Euro 70.000,00 di cui per capitale Euro 61.085,60 a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- d) Ipoteca giudiziale Territorio di Mantova iscritta in data presso l 'Agenzia del 22/12/2017 ai numeri 15221/2279 per Euro 55.400,00 di cui per capitale Euro 55.400,00 a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, domicilio ipotecario eletto \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- e) Verbale di pignoramento immobili trascritto all'Agenzia di Mantova in data 09/02/2022 ai numeri del territorio 1448/1061 a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sopra generalizzati.

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

### **NORMATIVA URBANISTICA**

#### **BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA GIUSEPPE MAZZINI N. 71**

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

#### **BENE N° 13 - POSTO AUTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA GIUSEPPE MAZZINI N. 71**

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



## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

### **BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA GIUSEPPE MAZZINI N. 71**

---

Dall'accesso atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Viadana è emerso che la costruzione del complesso immobiliare, in cui è inserita l'unità immobiliare pignorata, è avvenuta in forza di:

- Piano di recupero D.C.C. 53 del 15.06.2005 e D.C.C. n. 100 del 08.11/2005;
- Convenzione n. rep. 13465 n. racc. 6438 del 16.05.2006 (Reg Suzzara il 19.05.2006 al n. 1625 serie 1t);
- Pratica Edilizia P.G. 05/136;
- Permesso di Costruire n. 06/194 prot. 22856/24387 del 19.06/2006;
- D.I.A. n. 06/194 del 23.08.2007 variante;
- Comunicazione inizio lavori del 28.08.2006 prot. 32755;
- Dichiarazione fine lavori e richiesta di agibilità prot. 23477 del 10.06.2009;

L'agibilità risulta conseguita per i decorsi termini di tacito assenso.

Dall'esame tra lo stato dei luoghi e l'elaborato di progetto approvato si sono rilevate le seguenti difformità:

- Mancanza del lucernario;
- Variazione delle altezze interne sia in colmo che in gronda con un modesto aumento di volume;
- Lievi variazioni dei tavolati interni del bagno;
- Diverso dimensionamento delle finestre sul fronte, mantenute ad arco.

La lieve variazione volumetrica rientra nell'ambito della tolleranza costruttiva del 2% ai sensi dell'art. 34 bis D.P.R. N. 380 /2001 e succ. mod. e integrazioni, per quanto riguarda altezza, distacchi, cubatura, superficie coperta, tale quindi da non costituire violazione edilizia.

Per i rimanenti punti evidenziati, a seguito di un colloquio intercorso con il Tecnico comunale è emerso che le sopra elencate difformità edilizie, potranno essere tutte regolarizzate attraverso la presentazione di una pratica di Sanatoria onerosa e comporterà l'ausilio di un Ingegnere per la valutazione della sicurezza strutturale ai sensi delle NTC 2018 per tutte le modifiche che interessano le strutture dell'edificio.

I costi per sostenere l'onerosità della Sanatoria e le spese tecniche connesse verranno espone nel capitolo della stima.

Si precisa che trattandosi del pignoramento della quota di 1/2 di proprietà dell'unità immobiliare e non dell'intero, il comproprietario dovrà essere coinvolto nella procedura di sanatoria ed i costi stimati per la regolarizzazione dovranno essere sostenuti da entrambi i proprietari secondo le quote di spettanza.

### **BENE N° 13 - POSTO AUTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA GIUSEPPE MAZZINI N. 71**

---

Dall'accesso atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Viadana è emerso che la costruzione del complesso immobiliare, in cui è inserita l'unità immobiliare pignorata, è avvenuta in forza di:

- Piano di recupero D.C.C. 53 del 15.06.2005 e D.C.C. n. 100 del 08.11/2005;
- Convenzione n. rep. 13465 n. racc. 6438 del 16.05.2006 (Reg Suzzara il 19.05.2006 al n. 1625 serie 1t);
- Pratica Edilizia P.G. 05/136;



- Permesso di Costruire n. 06/194 prot. 22856/24387 del 19.06/2006;
  - D.I.A. n. 06/194 del 23.08.2007 variante;
  - Comunicazione inizio lavori del 28.08.2006 prot. 32755;
  - Dichiarazione fine lavori e richiesta di agibilità prot. 23477 del 10.06.2009;
- L'agibilità risulta conseguita per i decorsi termini di tacito assenso.

Dall'esame tra lo stato dei luoghi e l'elaborato di progetto approvato in cui è rappresentata l'unità pignorata, si è rilevata una complessiva conformità.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

### **BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA GIUSEPPE MAZZINI N. 71**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Da colloquio intercorso in data 10.05.2023 con l'amministratrice condominiale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è emerso che non vi sono insoluti condominiali.

### **BENE N° 13 - POSTO AUTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA GIUSEPPE MAZZINI N. 71**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Da colloquio intercorso in data 10.05.2023 con l'amministratrice condominiale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è emerso che non vi sono insoluti condominiali.

## LOTTO 6

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 14** - Garage ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via Danilo Guidetti n. 57

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Usufrutto 1/1)



nonché ai seguenti comproprietari non esegutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Nuda proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Usufrutto 1/1)

## CONFINI

Il garage confina da nord in senso orario con: altra unità mapp. 917/8, altre unità mapp. 917, spazio di manovra comune mapp. 917/40 e mappali 833-832.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	31,20 mq	35,60 mq	1	35,60 mq	3,15 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>35,60 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>35,60 mq</b>		

I beni non 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
	7	917	17		C6	1	31	36 mq	28,82 €	S1	

### Corrispondenza catastale



Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale reperita si è rilevata un'altezza interna difforme. Riscontrato ciò, al fine di soddisfare la richiesta conformità, è stato necessario redigere un aggiornamento catastale per variazione mediante procedura informatizzata DOCFA, approvata in data 03.08.2023 con prot. MN0033013 .

A seguito del sopra citato aggiornamento, la situazione risulta ora conforme.

L'atto di pignoramento riporta gli identificativi precedenti le variazioni apportate, ovvero:

- Fg. 7, Mapp. 917, Sub. 17, cat. C/6, Cl. 1, Cons. 31 mq, Sup. cat. 35 mq, Rend. € 28,82.

## STATO CONSERVATIVO

---

A livello conservativo e manutentivo l'unità si presenta in condizioni ordinarie compatibilmente alla destinazione d'uso.

## PARTI COMUNI

---

Competono all'unità le proporzionali quote sulle parti comuni, quali: area di manovra mappale 917 subalterno 40.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'edificio è frutto di un intervento di costruzione avvenuto nel 1999.

Tipologicamente la costruzione è un complesso residenziale articolato in quattro livelli, con piano interrato destinato alle autorimesse ed i livelli superiori adibiti ad abitazioni.

La struttura portante è realizzata da pilastri in cemento armato e muratura di tamponamento intonacata e tinteggiata su entrambe le facce, mentre le partizioni interne sono realizzate in tramezze di laterizio intonacate al civile e tinteggiate. I solai d'interpiano sono in laterocemento e la copertura è a falde con struttura lignea e sovrastante manto di coppi.

L'unità immobiliare in oggetto dispone di un'altezza interna utile di 3,15 m.

Le finiture dell'unità sono compatibili alla destinazione d'uso:

- portone a basculante manuale in metallo;
- pavimento in battuto di cemento;
- impianto elettrico sotto traccia.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'autorimessa è utilizzata dalla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nuda proprietaria, non eseguita, dell'unità immobiliare.



## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Dalla certificazione notarile posta agli atti, redatta in data 10/05/2022 dal Dott. Candore Carmelo Notaio in Arcisate, si evince quanto segue:

- a) \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, divenne usufruttuario per la quota di 1/1 (e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, divenne nuda proprietaria per la quota di 1/1) con atto di compravendita del 26/05/2015 ricevuto dal Notaio Rega Marianna in Calcinato (BS) numero 45396/16514 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Castiglione delle Stiviere in data 03/06/2015 ai numeri 2029/1409 dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- (b) \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, divenne proprietaria per la quota di 1/1 con atto di compravendita del 29/12/1997 ricevuto dal Notaio Ribolzi Agostino, numero 16296/7814 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Castiglione delle Stiviere in data 08/01/1998 ai numeri 15/8, da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalla certificazione notarile posta agli atti, redatta in data 10/05/2022 dal Dott. Candore Carmelo Notaio in Arcisate, si evince che nel ventennio in esame l'immobile sopra descritto ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- a) Verbale di pignoramento immobili trascritto all'Agenzia del territorio di Castiglione delle Stiviere in data 09/02/2022 ai numeri 520/335 a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, sede \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

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 Castiglione delle Stiviere è emerso che la costruzione del complesso immobiliare, in cui è inserita l'unità immobiliare pignorata, è avvenuta in forza di:

- Parere preventivo P.E. 93/99 del 12.02.1999;
- Concessione Edilizia n. 127/99 del 28.06.1999;
- Richiesta di abitabilità relativa alla C.E. 127/1999 del 24.10.2001 con prot. 33113. In data 29.03.2002 il Comune di Castiglione delle Stiviere ha attestato la completezza della documentazione presentata. L'abitabilità è da intendersi formalizzata per i decorsi termini di tacito assenso.

Dall'esame tra lo stato dei luoghi e l'elaborato di progetto approvato in cui è rappresentata l'unità pignorata, si è rilevata una difformità relativa all'altezza interna che non risulta essere di 2,50 m ma di 3,15 m.



Durante la costruzione del complesso residenziale, la rampa di accesso al piano interrato dei garage è stata modificata nel proprio sviluppo con la conseguenza che il primo garage è risultato essere più alto, perché scavato ad una profondità maggiore, mentre i rimanenti risultano essere a diversa quota più alta.

Trattandosi di un aumento di volume interrato, ammissibile sotto il profilo urbanistico, sarà necessario presentare una sanatoria onerosa che comporterà anche l'ausilio di un Ingegnere per la valutazione della sicurezza strutturale ai sensi delle NTC 2018 per tutte le modifiche che interessano le strutture dell'edificio.

I costi per sostenere l'onerosità della sanatoria e le spese tecniche connesse verranno espone nel capitolo della stima.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Da colloquio intercorso con l'amministratore condominiale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 09.05.2023 risultava esservi in arretrato la sola rata delle spese 2023, con scadenza al 31/03/2023, pari a € 24,72.

## 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, oneri di sanatoria e spese tecniche connesse, insoluti condominiali 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.

Il compendio dei beni pignorati riguarda 14 unità immobiliari di cui 13 nel Comune di Viadana ed 1 nel comune di Castiglione delle Stiviere, pur essendo quest'ultimo un garage, peraltro in usufrutto, la sottoscritta non ha giudicato razionale procedere all'accorpamento con altri beni in considerazione del fatto che i due Comuni distano tra di loro 70 Km e che quindi si rivolgono ad acquirenti di mercati diversi e distanti.

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

### LOTTO 1

---



- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - Via XX Settembre n. 97  
 Trattasi di abitazione posta al piano primo di un fabbricato residenziale-commerciale ubicato a Viadana in Via XX Settembre n.97. L'abitazione, accessibile attraverso l'androne comune ed il vano scala, risulta articolata in: tinello-soggiorno, cucina, disimpegno, n. 2 camere da letto, bagno e terrazze.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 106, Part. 50, Sub. 4, Categoria A2  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/3)  
 Valore di stima del bene: € 77.000,00
- Bene N° 2** - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via XX Settembre n. 97  
 Trattasi di autorimessa posta al piano terra di un fabbricato residenziale-commerciale ubicato a Viadana in Via XX Settembre n.97. L'autorimessa, accessibile attraverso l'androne ed il cortile comuni, risulta composta da un locale unico dotato di portone basculante metallico.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 106, Part. 49, Sub. 5, Categoria C6  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/3)  
 Valore di stima del bene: € 7.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Viadana (MN) - Via XX Settembre n. 97	115,80 mq	1.000,00 €/mq	€ 115.800,00	66,66%	€ 77.000,00
<b>Bene N° 2</b> - Garage Viadana (MN) - Via XX Settembre n. 97	8,85 mq	1.200,00 €/mq	€ 10.620,00	66,66%	€ 7.000,00
				Valore di stima:	€ 84.000,00

Valore di stima: € 84.000,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di sanatoria e spese tecniche connesse stimati nella misura complessiva di € 18.000 da ripartirsi secondo la quota di proprietà pignorata di 2/3	12000,00	€

**Valore finale di stima: € 72.000,00**

### LOTTO 2

- Bene N° 3** - Negozio ubicato a Viadana (MN) - Via XX Settembre n. 93-95  
 Trattasi di negozio posto al piano terra di un fabbricato residenziale-commerciale ubicato a Viadana in Via XX Settembre n.93-95. Il negozio è dotato di due vetrine fronte strada ed è composto da un unico vano e da un servizio igienico. Sono presenti porte di comunicazioni con le parti comuni del fabbricato.



Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 106, Part. 50, Sub. 3, Categoria C1  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/3)  
 Valore di stima del bene: € 66.000,00

- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via XX Settembre n. 97  
 Trattasi di autorimessa posta al piano terra di un fabbricato residenziale-commerciale ubicato a Viadana in Via XX Settembre n.97. L'autorimessa, accessibile attraverso l'androne comune ed il cortile, risulta composta da un locale unico dotato di portone basculante metallico.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 106, Part. 49, Sub. 3, Categoria C6  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/3)  
 Valore di stima del bene: € 7.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 3</b> - Negozio Viadana (MN) - Via XX Settembre n. 93-95	82,00 mq	1.200,00 €/mq	€ 98.400,00	66,66%	€ 66.000,00
<b>Bene N° 4</b> - Garage Viadana (MN) - Via XX Settembre n. 97	8,85 mq	1.200,00 €/mq	€ 10.620,00	66,66%	€ 7.000,00
				Valore di stima:	€ 73.000,00

Valore di stima: € 73.000,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di sanatoria e spese tecniche connesse stimati nella misura complessiva di € 15.000 da ripartirsi secondo la quota di proprietà pignorata di 2/3	10000,00	€

**Valore finale di stima: € 63.000,00**

### LOTTO 3

- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Giuseppe Garibaldi n. 90  
 Trattasi di autorimessa posta al piano interrato di un complesso residenziale denominato "La Corte" ubicato a Viadana in Via Garibaldi n. 90. L'autorimessa, accessibile attraverso una rampa carrabile e la percorrenza di una corsia di manovra comuni, risulta composta da un locale unico dotato di portone basculante metallico.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 107, Part. 348, Sub. 361, Categoria C6  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 12.000,00



- Bene N° 6** - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Giuseppe Garibaldi n. 90  
 Trattasi di autorimessa posta al piano interrato di un complesso residenziale denominato "La Corte" ubicato a Viadana in Via Garibaldi n. 90. L'autorimessa, accessibile attraverso una rampa carrabile e la percorrenza di una corsia di manovra comuni, risulta composta da un locale unico dotato di portone basculante metallico.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 107, Part. 348, Sub. 364, Categoria C6  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 12.000,00
- Bene N° 7** - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Giuseppe Garibaldi n. 90  
 Trattasi di autorimessa posta al piano interrato di un complesso residenziale denominato "La Corte" ubicato a Viadana in Via Garibaldi n. 90. L'autorimessa, accessibile attraverso una rampa carrabile e la percorrenza di una corsia di manovra comuni, risulta composta da un locale unico dotato di portone basculante metallico.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 107, Part. 348, Sub. 365, Categoria C6  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 13.000,00
- Bene N° 8** - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Giuseppe Garibaldi n. 90  
 Trattasi di autorimessa posta al piano interrato di un complesso residenziale denominato "La Corte" ubicato a Viadana in Via Garibaldi n. 90. L'autorimessa, accessibile attraverso una rampa carrabile e la percorrenza di una corsia di manovra comuni, risulta composta da un locale unico dotato di portone basculante metallico.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 107, Part. 348, Sub. 368, Categoria C6  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 15.000,00
- Bene N° 9** - Compendio pignorato ubicato a Viadana (MN) - Via Giuseppe Garibaldi n. 84  
 Trattasi di compendio immobiliare formato da due fabbricati destinati ad esercizio sportivo lasciati al grezzo (un vano tecnico per alloggiare le apparecchiature della piscina e corpo di fabbrica destinato a spogliatoi), una porzione di area dotata di piscina interrata lasciata incompiuta e due reliquati di terreno destinati catastalmente ad area urbana, il tutto inserito in un complesso residenziale denominato "La Corte" ubicato a Viadana in Via Garibaldi n. 84. Più precisamente: la piscina si presenta realizzata in cemento armato con forma irregolare; il vano tecnico si presenta quasi completamente interrato e materialmente non raggiungibile al suo interno; il corpo di fabbrica destinato ad esercizio sportivo si presenta in un unico piano fuori terra, composto da n. 5 vani destinati (da planimetria catastale) a futuri spogliatoi, ripostiglio, servizi igienici. NOTA: Tale compendio avrebbe dovuto essere un Bene comune di proprietà condominiale in modo da essere utilizzato dai proprietari del complesso residenziale "La Corte". Ciò non è avvenuto ed è rimasto in capo alla Società eseguita senza essere ultimato.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 107, Part. 719, Categoria C4 - Fg. 107, Part. 721, Categoria F1 - Fg. 107, Part. 722, Categoria F1  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 23.000,00  
 Trattandosi di un compendio immobiliare ricadente per la quasi totalità della superficie in un ambito urbanistico privo di capacità edificatoria e senza accessi carrai si presenta fortemente penalizzato dal punto di vista economico.  
 Stante le condizioni dei fabbricati da demolire e sanare l'appetibilità del bene è compromessa, anche tenuto conto che la messa in funzione della piscina comporta un investimento economico importante.



Tanto ciò premesso il valore di stima unitario conferito al compendio condensa i fattori descritti in un valore economico esiguo.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 5</b> - Garage Viadana (MN) - Via Giuseppe Garibaldi n. 90	15,05 mq	800,00 €/mq	€ 12.040,00	100,00%	€ 12.000,00
<b>Bene N° 6</b> - Garage Viadana (MN) - Via Giuseppe Garibaldi n. 90	14,80 mq	800,00 €/mq	€ 11.840,00	100,00%	€ 12.000,00
<b>Bene N° 7</b> - Garage Viadana (MN) - Via Giuseppe Garibaldi n. 90	16,80 mq	800,00 €/mq	€ 13.440,00	100,00%	€ 13.000,00
<b>Bene N° 8</b> - Garage Viadana (MN) - Via Giuseppe Garibaldi n. 90	19,20 mq	800,00 €/mq	€ 15.000,00	100,00%	€ 15.000,00
<b>Bene N° 9</b> - Compendio pignorato Viadana (MN) - Via Giuseppe Garibaldi n. 84	1337,08 mq	17,00 €/mq	€ 22.730,36	100,00%	€ 23.000,00
				Valore di stima:	€ 75.000,00

Valore di stima: € 75.000,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Insoluti condominiali	3429,92	€
Oneri di sanatoria, costi di demolizione e ripristini, spese tecniche connesse	16000,00	€

**Valore finale di stima: € 56.000,00**

## LOTTO 4

- **Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - Via Giuseppe Mazzini n. 71  
Trattasi di abitazione, articolata in due livelli fuori terra, inserita in un complesso residenziale ubicato a Viadana in Via Giuseppe Mazzini n. 71. L'abitazione, con accesso indipendente dal cortile comune, risulta composta a piano terra da cucina e soggiorno con scala ed a piano primo da due camere da letto con bagno e due balconi.



Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 101, Part. 310, Sub. 306, Categoria A2  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)  
 Valore di stima del bene: € 51.000,00

- **Bene N° 11** - Posto auto ubicato a Viadana (MN) - Via Giuseppe Mazzini n. 71  
 Trattasi di posto auto coperto inserito in un complesso residenziale ubicato a Viadana in via Mazzini n. 71. Il posto auto, di tipo "singolo" e con accesso dal cortile comune, risulta identificato all'interno di una tettoia che ne racchiude sette.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 101, Part. 1171, Sub. 3, Categoria C6  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)  
 Valore di stima del bene: € 3.500,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 10</b> - Appartamento Viadana (MN) - Via Giuseppe Mazzini n. 71	79,12 mq	1.300,00 €/mq	€ 102.856,00	50,00%	€ 51.000,00
<b>Bene N° 11</b> - Posto auto Viadana (MN) - Via Giuseppe Mazzini n. 71	5,40 mq	1.300,00 €/mq	€ 7.020,00	50,00%	€ 3.500,00
				Valore di stima:	€ 54.500,00

Valore di stima: € 54.500,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di sanatoria e spese tecniche connesse stimati nella misura complessiva di € 5.000 da ripartirsi secondo la quota di proprietà pignorata di 1/2	2500,00	€

**Valore finale di stima: € 52.000,00**

### LOTTO 5

- **Bene N° 12** - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - Via Giuseppe Mazzini n. 71  
 Trattasi di abitazione posta al secondo e ultimo piano di un complesso residenziale ubicato a Viadana in Via Giuseppe Mazzini n. 71. L'abitazione, con accesso dal vano scala comune, risulta composta da cucina e soggiorno, bagno, disimpegno e camera da letto.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 101, Part. 310, Sub. 310, Categoria A2  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)



Valore di stima del bene: € 38.000,00

- **Bene N° 13** - Posto auto ubicato a Viadana (MN) - Via Giuseppe Mazzini n. 71  
Trattasi di posto auto coperto inserito in un complesso residenziale ubicato a Viadana in via Mazzini n. 71. Il posto auto, di tipo "singolo" e con accesso dal cortile comune, risulta identificato all'interno di una tettoia che ne racchiude sette.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 101, Part. 1171, Sub. 4, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)  
Valore di stima del bene: € 3.500,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 12</b> - Appartamento Viadana (MN) - Via Giuseppe Mazzini n. 71	58,50 mq	1.300,00 €/mq	€ 76.050,00	50,00%	€ 38.000,00
<b>Bene N° 13</b> - Posto auto Viadana (MN) - Via Giuseppe Mazzini n. 71	5,40 mq	1.300,00 €/mq	€ 7.020,00	50,00%	€ 3.500,00
				Valore di stima:	€ 41.500,00

Valore di stima: € 41.500,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di sanatoria e spese tecniche connesse stimati nella misura complessiva di € 7.000 da ripartirsi secondo la quota di proprietà pignorata di 1/2	3500,00	€

**Valore finale di stima: € 38.000,00**

## LOTTO 6

- **Bene N° 14** - Garage ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via Danilo Guidetti n. 57  
Trattasi di autorimessa inserita in un complesso residenziale ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) in via Danilo Guidetti n. 57. Il garage, di tipo "singolo" e con accesso dallo spazio di manovra comune, risulta dotato di un portone basculante manuale in metallo.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 917, Sub. 17, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/1)  
Valore di stima del bene: € 14.200,00



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 14 - Garage Castiglione delle Stiviere (MN) - Via Danilo Guidetti n. 57	35,60 mq	400,00 €/mq	€ 14.240,00	100,00%	€ 14.200,00
				Valore di stima:	€ 14.200,00

Valore di stima: € 14.200,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di sanatoria e spese tecniche connesse	3000,00	€
Valore della nuda proprietà	8000,00	€

**Valore finale di stima: € 3.200,00**

Risulta pignorata la quota di 1/1 di usufrutto, pertanto il valore stimato della piena proprietà, depurato dei costi per la regolarizzazione urbanistica, è stato ulteriormente abbattuto secondo i valori tabellari di calcolo stabiliti per ripartizione del valore tra nuda proprietà e usufrutto. Tanto ciò premesso il valore unitario di stima inserito nel prospetto precedente, risulta ragguagliato all'importo della ripartizione dell'usufrutto.

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 04/08/2023

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

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Fascicolo allegati LOTTO 1



- ✓ Altri allegati - Fascicolo allegati LOTTO 2
- ✓ Altri allegati - Fascicolo allegati LOTTO 3
- ✓ Altri allegati - Fascicolo allegati LOTTO 4
- ✓ Altri allegati - Fascicolo allegati LOTTO 5
- ✓ Altri allegati - Fascicolo allegati LOTTO 6



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - Via XX Settembre n. 97  
Trattasi di abitazione posta al piano primo di un fabbricato residenziale-commerciale ubicato a Viadana in Via XX Settembre n.97. L'abitazione, accessibile attraverso l'androne comune ed il vano scala, risulta articolata in: tinello-soggiorno, cucina, disimpegno, n. 2 camere da letto, bagno e terrazze. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 106, Part. 50, Sub. 4, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/3)  
Destinazione urbanistica: Certificato di destinazione urbanistica non necessario in quanto trattasi di unità civile e non di terreno.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via XX Settembre n. 97  
Trattasi di autorimessa posta al piano terra di un fabbricato residenziale-commerciale ubicato a Viadana in Via XX Settembre n.97. L'autorimessa, accessibile attraverso l'androne ed il cortile comuni, risulta composta da un locale unico dotato di portone basculante metallico. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 106, Part. 49, Sub. 5, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/3)  
Destinazione urbanistica: Certificato di destinazione urbanistica non necessario in quanto trattasi di unità civile e non di terreno.

**Prezzo base d'asta: € 72.000,00**

### LOTTO 2

---

- **Bene N° 3** - Negozio ubicato a Viadana (MN) - Via XX Settembre n. 93-95  
Trattasi di negozio posto al piano terra di un fabbricato residenziale-commerciale ubicato a Viadana in Via XX Settembre n.93-95. Il negozio è dotato di due vetrine fronte strada ed è composto da un unico vano e da un servizio igienico. Sono presenti porte di comunicazioni con le parti comuni del fabbricato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 106, Part. 50, Sub. 3, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/3)  
Destinazione urbanistica: Certificato di destinazione urbanistica non necessario in quanto trattasi di unità civile e non di terreno.
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via XX Settembre n. 97  
Trattasi di autorimessa posta al piano terra di un fabbricato residenziale-commerciale ubicato a Viadana in Via XX Settembre n.97. L'autorimessa, accessibile attraverso l'androne comune ed il cortile, risulta composta da un locale unico dotato di portone basculante metallico. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 106, Part. 49, Sub. 3, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/3)  
Destinazione urbanistica: Certificato di destinazione urbanistica non necessario in quanto trattasi di unità civile e non di terreno.

**Prezzo base d'asta: € 63.000,00**

### LOTTO 3

---

- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Giuseppe Garibaldi n. 90  
Trattasi di autorimessa posta al piano interrato di un complesso residenziale denominato "La Corte"



ubicato a Viadana in Via Garibaldi n. 90. L'autorimessa, accessibile attraverso una rampa carrabile e la percorrenza di una corsia di manovra comuni, risulta composta da un locale unico dotato di portone basculante metallico.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 107, Part. 348, Sub. 361, Categoria C6  
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.

- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Giuseppe Garibaldi n. 90

Trattasi di autorimessa posta al piano interrato di un complesso residenziale denominato "La Corte" ubicato a Viadana in Via Garibaldi n. 90. L'autorimessa, accessibile attraverso una rampa carrabile e la percorrenza di una corsia di manovra comuni, risulta composta da un locale unico dotato di portone basculante metallico.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 107, Part. 348, Sub. 364, Categoria C6  
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.

- **Bene N° 7** - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Giuseppe Garibaldi n. 90

Trattasi di autorimessa posta al piano interrato di un complesso residenziale denominato "La Corte" ubicato a Viadana in Via Garibaldi n. 90. L'autorimessa, accessibile attraverso una rampa carrabile e la percorrenza di una corsia di manovra comuni, risulta composta da un locale unico dotato di portone basculante metallico.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 107, Part. 348, Sub. 365, Categoria C6  
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.

- **Bene N° 8** - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Giuseppe Garibaldi n. 90

Trattasi di autorimessa posta al piano interrato di un complesso residenziale denominato "La Corte" ubicato a Viadana in Via Garibaldi n. 90. L'autorimessa, accessibile attraverso una rampa carrabile e la percorrenza di una corsia di manovra comuni, risulta composta da un locale unico dotato di portone basculante metallico.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 107, Part. 348, Sub. 368, Categoria C6  
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.

- **Bene N° 9** - Compendio pignorato ubicato a Viadana (MN) - Via Giuseppe Garibaldi n. 84

Trattasi di compendio immobiliare formato da due fabbricati destinati ad esercizio sportivo lasciati al grezzo (un vano tecnico per alloggiare le apparecchiature della piscina e corpo di fabbrica destinato a spogliatoi), una porzione di area dotata di piscina interrata lasciata incompiuta e due reliquati di terreno destinati catastalmente ad area urbana, il tutto inserito in un complesso residenziale denominato "La Corte" ubicato a Viadana in Via Garibaldi n. 84. Più precisamente: la piscina si presenta realizzata in cemento armato con forma irregolare; il vano tecnico si presenta quasi completamente interrato e materialmente non raggiungibile al suo interno; il corpo di fabbrica destinato ad esercizio sportivo si presenta in un unico piano fuori terra, composto da n. 5 vani destinati (da planimetria catastale) a futuri spogliatoi, ripostiglio, servizi igienici. NOTA: Tale compendio avrebbe dovuto essere un Bene comune di proprietà condominiale in modo da essere utilizzato dai proprietari del complesso residenziale "La Corte". Ciò non è avvenuto ed è rimasto in capo alla Società eseguita senza essere ultimato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 107, Part. 719, Categoria C4 - Fg. 107, Part. 721, Categoria F1 - Fg. 107, Part. 722, Categoria F1



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: € 56.000,00**

## LOTTO 4

---

- **Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - Via Giuseppe Mazzini n. 71  
Trattasi di abitazione, articolata in due livelli fuori terra, inserita in un complesso residenziale ubicato a Viadana in Via Giuseppe Mazzini n. 71. L'abitazione, con accesso indipendente dal cortile comune, risulta composta a piano terra da cucina e soggiorno con scala ed a piano primo da due camere da letto con bagno e due balconi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 101, Part. 310, Sub. 306, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)  
Destinazione urbanistica: Certificato di destinazione urbanistica non necessario in quanto trattasi di unità civile e non di terreno.
- **Bene N° 11** - Posto auto ubicato a Viadana (MN) - Via Giuseppe Mazzini n. 71  
Trattasi di posto auto coperto inserito in un complesso residenziale ubicato a Viadana in via Mazzini n. 71. Il posto auto, di tipo "singolo" e con accesso dal cortile comune, risulta identificato all'interno di una tettoia che ne racchiude sette. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 101, Part. 1171, Sub. 3, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)  
Destinazione urbanistica: Certificato di destinazione urbanistica non necessario in quanto trattasi di unità civile e non di terreno.

**Prezzo base d'asta: € 52.000,00**

## LOTTO 5

---

- **Bene N° 12** - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - Via Giuseppe Mazzini n. 71  
Trattasi di abitazione posta al secondo e ultimo piano di un complesso residenziale ubicato a Viadana in Via Giuseppe Mazzini n. 71. L'abitazione, con accesso dal vano scala comune, risulta composta da cucina e soggiorno, bagno, disimpegno e camera da letto. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 101, Part. 310, Sub. 310, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)  
Destinazione urbanistica: Certificato di destinazione urbanistica non necessario in quanto trattasi di unità civile e non di terreno.
- **Bene N° 13** - Posto auto ubicato a Viadana (MN) - Via Giuseppe Mazzini n. 71  
Trattasi di posto auto coperto inserito in un complesso residenziale ubicato a Viadana in via Mazzini n. 71. Il posto auto, di tipo "singolo" e con accesso dal cortile comune, risulta identificato all'interno di una tettoia che ne racchiude sette. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 101, Part. 1171, Sub. 4, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)  
Destinazione urbanistica: Certificato di destinazione urbanistica non necessario in quanto trattasi di unità civile e non di terreno.

**Prezzo base d'asta: € 38.000,00**



## LOTTO 6

---

- **Bene N° 14** - Garage ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Via Danilo Guidetti n. 57  
Trattasi di autorimessa inserita in un complesso residenziale ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) in via Danilo Guidetti n. 57. Il garage, di tipo "singolo" e con accesso dallo spazio di manovra comune, risulta dotato di un portone basculante manuale in metallo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 917, Sub. 17, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/1)  
Destinazione urbanistica: Certificato di destinazione urbanistica non necessario in quanto trattasi di unità civile e non di terreno.

**Prezzo base d'asta: € 3.200,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 24/2022 DEL R.G.E.**

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 72.000,00**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Viadana (MN) - Via XX Settembre n. 97		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	2/3
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 106, Part. 50, Sub. 4, Categoria A2	<b>Superficie</b>	115,80 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Si segnala uno stato conservativo e manutentivo scarso.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di abitazione posta al piano primo di un fabbricato residenziale-commerciale ubicato a Viadana in Via XX Settembre n.97. L'abitazione, accessibile attraverso l'androne comune ed il vano scala, risulta articolata in: tinello-soggiorno, cucina, disimpegno, n. 2 camere da letto, bagno e terrazze.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

<b>Bene N° 2 - Garage</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Viadana (MN) - Via XX Settembre n. 97		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	2/3
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 106, Part. 49, Sub. 5, Categoria C6	<b>Superficie</b>	8,85 mq
<b>Stato conservativo:</b>	A livello conservativo e manutentivo l'unità si presenta in condizioni ordinarie compatibilmente alla destinazione d'uso.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di autorimessa posta al piano terra di un fabbricato residenziale-commerciale ubicato a Viadana in Via XX Settembre n.97. L'autorimessa, accessibile attraverso l'androne ed il cortile comuni, risulta composta da un locale unico dotato di portone basculante metallico.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi senza titolo		

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 63.000,00**

<b>Bene N° 3 - Negozio</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Viadana (MN) - Via XX Settembre n. 93-95		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	2/3



<b>Tipologia immobile:</b>	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 106, Part. 50, Sub. 3, Categoria C1	<b>Superficie</b>	82,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	A livello conservativo e manutentivo l'unità si presenta in condizioni ordinarie compatibilmente alla destinazione d'uso.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di negozio posto al piano terra di un fabbricato residenziale-commerciale ubicato a Viadana in Via XX Settembre n.93-95. Il negozio è dotato di due vetrine fronte strada ed è composto da un unico vano e da un servizio igienico. Sono presenti porte di comunicazioni con le parti comuni del fabbricato.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

<b>Bene N° 4 - Garage</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Viadana (MN) - Via XX Settembre n. 97		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	2/3
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 106, Part. 49, Sub. 3, Categoria C6	<b>Superficie</b>	8,85 mq
<b>Stato conservativo:</b>	A livello conservativo e manutentivo l'unità si presenta in condizioni ordinarie compatibilmente alla destinazione d'uso.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di autorimessa posta al piano terra di un fabbricato residenziale-commerciale ubicato a Viadana in Via XX Settembre n.97. L'autorimessa, accessibile attraverso l'androne comune ed il cortile, risulta composta da un locale unico dotato di portone basculante metallico.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

### LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 56.000,00

<b>Bene N° 5 - Garage</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Viadana (MN) - Via Giuseppe Garibaldi n. 90		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 107, Part. 348, Sub. 361, Categoria C6	<b>Superficie</b>	15,05 mq
<b>Stato conservativo:</b>	A livello conservativo e manutentivo l'unità si presenta in condizioni ordinarie compatibilmente alla destinazione d'uso. Si segnalano: - presenza di umidità di risalita; - mancanza della serratura nel portone basculante.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di autorimessa posta al piano interrato di un complesso residenziale denominato "La Corte" ubicato a Viadana in Via Garibaldi n. 90. L'autorimessa, accessibile attraverso una rampa carrabile e la percorrenza di una corsia di manovra comuni, risulta composta da un locale unico dotato di portone basculante metallico.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		



<b>Stato di occupazione:</b>	Libero
------------------------------	--------

<b>Bene N° 6 - Garage</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Viadana (MN) - Via Giuseppe Garibaldi n. 90		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 107, Part. 348, Sub. 364, Categoria C6	<b>Superficie</b>	14,80 mq
<b>Stato conservativo:</b>	A livello conservativo e manutentivo l'unità si presenta in condizioni ordinarie compatibilmente alla destinazione d'uso. Si segnala la presenza di umidità di risalita.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di autorimessa posta al piano interrato di un complesso residenziale denominato "La Corte" ubicato a Viadana in Via Garibaldi n. 90. L'autorimessa, accessibile attraverso una rampa carrabile e la percorrenza di una corsia di manovra comuni, risulta composta da un locale unico dotato di portone basculante metallico.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di comodato gratuito		

<b>Bene N° 7 - Garage</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Viadana (MN) - Via Giuseppe Garibaldi n. 90		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 107, Part. 348, Sub. 365, Categoria C6	<b>Superficie</b>	16,80 mq
<b>Stato conservativo:</b>	A livello conservativo e manutentivo l'unità si presenta in condizioni ordinarie compatibilmente alla destinazione d'uso. Si segnala la presenza di umidità di risalita.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di autorimessa posta al piano interrato di un complesso residenziale denominato "La Corte" ubicato a Viadana in Via Garibaldi n. 90. L'autorimessa, accessibile attraverso una rampa carrabile e la percorrenza di una corsia di manovra comuni, risulta composta da un locale unico dotato di portone basculante metallico.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

<b>Bene N° 8 - Garage</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Viadana (MN) - Via Giuseppe Garibaldi n. 90		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 107, Part. 348, Sub. 368, Categoria C6	<b>Superficie</b>	19,20 mq



<b>Stato conservativo:</b>	A livello conservativo e manutentivo l'unità si presenta in condizioni ordinarie compatibilmente alla destinazione d'uso. Si segnala la presenza di umidità di risalita.
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di autorimessa posta al piano interrato di un complesso residenziale denominato "La Corte" ubicato a Viadana in Via Garibaldi n. 90. L'autorimessa, accessibile attraverso una rampa carrabile e la percorrenza di una corsia di manovra comuni, risulta composta da un locale unico dotato di portone basculante metallico.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi senza titolo

<b>Bene N° 9 - Compendio pignorato</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Viadana (MN) - Via Giuseppe Garibaldi n. 84		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Compendio pignorato Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 107, Part. 719, Categoria C4 - Fg. 107, Part. 721, Categoria F1 - Fg. 107, Part. 722, Categoria F1	<b>Superficie</b>	1337,08 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il compendio immobiliare non risulta ultimato e pertanto è inutilizzato e abbandonato. L'area è completamente ricoperta da vegetazione infestante.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di compendio immobiliare formato da due fabbricati destinati ad esercizio sportivo lasciati al grezzo (un vano tecnico per alloggiare le apparecchiature della piscina e corpo di fabbrica destinato a spogliatoi), una porzione di area dotata di piscina interrata lasciata incompiuta e due reliquati di terreno destinati catastalmente ad area urbana, il tutto inserito in un complesso residenziale denominato "La Corte" ubicato a Viadana in Via Garibaldi n. 84. Più precisamente: la piscina si presenta realizzata in cemento armato con forma irregolare; il vano tecnico si presenta quasi completamente interrato e materialmente non raggiungibile al suo interno; il corpo di fabbrica destinato ad esercizio sportivo si presenta in un unico piano fuori terra, composto da n. 5 vani destinati (da planimetria catastale) a futuri spogliatoi, ripostiglio, servizi igienici. <b>NOTA:</b> Tale compendio avrebbe dovuto essere un Bene comune di proprietà condominiale in modo da essere utilizzato dai proprietari del complesso residenziale "La Corte". Ciò non è avvenuto ed è rimasto in capo alla Società eseguita senza essere ultimato.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 52.000,00

<b>Bene N° 10 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Viadana (MN) - Via Giuseppe Mazzini n. 71		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/2
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 101, Part. 310, Sub. 306, Categoria A2	<b>Superficie</b>	79,12 mq
<b>Stato conservativo:</b>	A livello conservativo e manutentivo l'unità abitativa si presenta in buone condizioni.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di abitazione, articolata in due livelli fuori terra, inserita in un complesso residenziale ubicato a Viadana in Via Giuseppe Mazzini n. 71. L'abitazione, con accesso indipendente dal cortile comune, risulta composta a piano terra da cucina e soggiorno con scala ed a piano primo da due camere da letto con bagno		



	e due balconi.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero

<b>Bene N° 11 - Posto auto</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Viadana (MN) - Via Giuseppe Mazzini n. 71		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/2
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 101, Part. 1171, Sub. 3, Categoria C6	<b>Superficie</b>	5,40 mq
<b>Stato conservativo:</b>	A livello conservativo e manutentivo la tettoia, sotto la quale è identificato il posto auto, si presenta in buone condizioni.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di posto auto coperto inserito in un complesso residenziale ubicato a Viadana in via Mazzini n. 71. Il posto auto, di tipo "singolo" e con accesso dal cortile comune, risulta identificato all'interno di una tettoia che ne racchiude sette.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 38.000,00

<b>Bene N° 12 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Viadana (MN) - Via Giuseppe Mazzini n. 71		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/2
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 101, Part. 310, Sub. 310, Categoria A2	<b>Superficie</b>	58,50 mq
<b>Stato conservativo:</b>	A livello conservativo e manutentivo l'unità abitativa si presenta in buone condizioni. Si segnala la presenza di un'infiltrazione d'acqua nella zona giorno, molto probabilmente derivante dalla mancanza di tenuta di un pluviale ammalorato.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di abitazione posta al secondo e ultimo piano di un complesso residenziale ubicato a Viadana in Via Giuseppe Mazzini n. 71. L'abitazione, con accesso dal vano scala comune, risulta composta da cucina e soggiorno, bagno, disimpegno e camera da letto.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

<b>Bene N° 13 - Posto auto</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Viadana (MN) - Via Giuseppe Mazzini n. 71		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/2



<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 101, Part. 1171, Sub. 4, Categoria C6	<b>Superficie</b>	5,40 mq
<b>Stato conservativo:</b>	A livello conservativo e manutentivo la tettoia, sotto la quale è identificato il posto auto, si presenta in buone condizioni.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di posto auto coperto inserito in un complesso residenziale ubicato a Viadana in via Mazzini n. 71. Il posto auto, di tipo "singolo" e con accesso dal cortile comune, risulta identificato all'interno di una tettoia che ne racchiude sette.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

## LOTTO 6 - PREZZO BASE D'ASTA: € 3.200,00

Bene N° 14 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Castiglione delle Stiviere (MN) - Via Danilo Guidetti n. 57		
<b>Diritto reale:</b>	Usufrutto	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 917, Sub. 17, Categoria C6	<b>Superficie</b>	35,60 mq
<b>Stato conservativo:</b>	A livello conservativo e manutentivo l'unità si presenta in condizioni ordinarie compatibilmente alla destinazione d'uso.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di autorimessa inserita in un complesso residenziale ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) in via Danilo Guidetti n. 57. Il garage, di tipo "singolo" e con accesso dallo spazio di manovra comune, risulta dotato di un portone basculante manuale in metallo.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'autorimessa è utilizzata dalla Sig.ra **** Omissis **** nuda proprietaria, non eseguita, dell'unità immobiliare.		

