
TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Salvagni Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 97/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Viadana (MN) - Via G. Garibaldi, 84	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via G. Garibaldi, 86.....	4
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Viadana (MN) - Via G. Garibaldi, 84	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via G. Garibaldi, 86.....	5
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Viadana (MN) - Via G. Garibaldi, 84	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via G. Garibaldi, 86.....	5
Confini.....	6
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Viadana (MN) - Via G. Garibaldi, 84	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via G. Garibaldi, 86.....	6
Consistenza.....	6
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Viadana (MN) - Via G. Garibaldi, 84	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via G. Garibaldi, 86.....	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Viadana (MN) - Via G. Garibaldi, 84	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via G. Garibaldi, 86.....	7
Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Viadana (MN) - Via G. Garibaldi, 84	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via G. Garibaldi, 86.....	8
Stato conservativo	9
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Viadana (MN) - Via G. Garibaldi, 84	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via G. Garibaldi, 86.....	9
Parti Comuni	9
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Viadana (MN) - Via G. Garibaldi, 84	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via G. Garibaldi, 86.....	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Viadana (MN) - Via G. Garibaldi, 84	9



Bene N° 2 - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via G. Garibaldi, 86.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Viadana (MN) - Via G. Garibaldi, 84.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via G. Garibaldi, 86.....	10
Stato di occupazione.....	11
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Viadana (MN) - Via G. Garibaldi, 84.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via G. Garibaldi, 86.....	11
Provenienze Ventennali.....	11
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Viadana (MN) - Via G. Garibaldi, 84.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via G. Garibaldi, 86.....	12
Formalità pregiudizievoli.....	12
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Viadana (MN) - Via G. Garibaldi, 84.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via G. Garibaldi, 86.....	13
Normativa urbanistica.....	14
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Viadana (MN) - Via G. Garibaldi, 84.....	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via G. Garibaldi, 86.....	16
Regolarità edilizia.....	17
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Viadana (MN) - Via G. Garibaldi, 84.....	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via G. Garibaldi, 86.....	18
Vincoli od oneri condominiali.....	18
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Viadana (MN) - Via G. Garibaldi, 84.....	19
Bene N° 2 - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via G. Garibaldi, 86.....	19
Stima / Formazione lotti.....	19
Riserve e particolarità da segnalare.....	20
Riepilogo bando d'asta.....	22
Lotto Unico	22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 97/2025 del R.G.E.....	25
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 143.000,00	25
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	26
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Viadana (MN) - Via G. Garibaldi, 84.....	26
Bene N° 2 - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via G. Garibaldi, 86.....	26



INCARICO

All'udienza del 16/07/2025, il sottoscritto Geom. Salvagni Andrea, con studio in Via Caduti del Lavoro, 11 - 46010 - Curtatone (MN), email geom.salvagni@gmail.com, PEC andrea.salvagni@geopec.it, Tel. 0376328887, Fax 0376 262280, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Viadana (MN) - Via G. Garibaldi, 84
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via G. Garibaldi, 86

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA G. GARIBALDI, 84

Villetta sviluppata su due piani fuori terra cubicata all'interno di complesso residenziale plurifamiliare

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 G. GARIBALDI, 86

Autorimessa singola posta al piano interrato di villetta a schiera ubicata all'interno di complesso residenziale plurifamiliare

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Viadana (MN) - Via G. Garibaldi, 84
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via G. Garibaldi, 86



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA G. GARIBALDI, 84

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

Si comunica che il creditore precedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. La Certificazione si estende per un periodo di almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento ed è stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulta essere proprietario.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA G. GARIBALDI, 86

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

Si comunica che il creditore precedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. La Certificazione si estende per un periodo di almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento ed è stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulta essere proprietario.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA G. GARIBALDI, 84

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA G. GARIBALDI, 86

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

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



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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA G. GARIBALDI, 84

L'unità confina, partendo da Nord in senso orario, con area comune censita al sub. 346, altra unità sub. 409, limite di foglio catastale, altra unità sub. 407.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA G. GARIBALDI, 86

L'unità confina, partendo da Nord in senso orario, con area comune censita al sub. 346, altra unità sub. 368, terrapieno, altre unità censite ai subb. 408 e 366.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA G. GARIBALDI, 84

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villino	89,65 mq	116,80 mq	1	116,80 mq	0,00 m	T-1
Balcone scoperto	12,50 mq	15,18 mq	0,25	3,79 mq	0,00 m	1
Giardino	256,00 mq	256,00 mq	0,10	25,60 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				146,19 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				146,19 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA G. GARIBALDI, 86

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
--------------	------------------	------------------	--------------	--------------------------	---------	-------



Autorimessa	15,74 mq	19,54 mq	1	19,54 mq	2,40 m	S1
Totale superficie convenzionale:				19,54 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				19,54 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA G. GARIBALDI, 84

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/11/2008 al 09/12/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 107, Part. 348, Sub. 408 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6 vani Rendita € 418,33
Dal 09/12/2009 al 31/10/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 107, Part. 348, Sub. 408 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6 vani Rendita € 418,33

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA G. GARIBALDI, 86

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/10/2005 al 15/09/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 107, Part. 348, Sub. 367 Categoria C6 Cl.2, Cons. 16 mq Rendita € 20,66 Piano S1
Dal 15/09/2006 al 09/12/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 107, Part. 348, Sub. 367 Categoria C6 Cl.5, Cons. 16 mq Rendita € 33,88 Piano S1
Dal 09/12/2009 al 04/11/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 107, Part. 348, Sub. 367 Categoria C6 Cl.5, Cons. 16 mq Rendita € 33,88 Piano S1



I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA G. GARIBALDI, 84

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	107	348	408		A2	3	6 vani		418,33 €		

Corrispondenza catastale

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

In sede di sopralluogo sono state riscontrate alcune difformità tra la planimetria catastale agli atti e lo stato reale dei luoghi, riconducibili ad errori di rappresentazione grafica, si è proceduto pertanto alla redazione e deposito di denuncia di variazione al catasto fabbricati, registrata in data 16/10/2025 al prot. MN0101825.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA G. GARIBALDI, 86

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	107	348	367		C6	5	16 mq		33,88 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

In sede di sopralluogo sono state riscontrate alcune difformità tra la planimetria catastale agli atti e lo stato reale dei luoghi, riconducibili ad errori di rappresentazione grafica, si è proceduto pertanto alla redazione e



deposito di denuncia di variazione al catasto fabbricati, registrata in data 16/10/2025 al prot. MN0101822.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA G. GARIBALDI, 84

In sede di sopralluogo sono state riscontrate numerose tracce di umidità di risalita prevalentemente sulle murature del piano terra e del piano interrato, con relativo distacco di porzioni di intonaco. Si evidenzia che il piano interrato è sottoposto a continue e rilevanti infiltrazioni di acqua piovana.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA G. GARIBALDI, 86

In sede di sopralluogo sono state riscontrate numerose tracce di umidità di risalita. Si evidenzia che il piano interrato è sottoposto a continue e rilevanti infiltrazioni di acqua piovana.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA G. GARIBALDI, 84

Come desunto dall'atto di provenienza l'unità gode, secondo la proporzionale quota millesimale, delle seguenti parti comuni presenti all'interno del complesso immobiliare ove è insediata:

- area scoperta, camminamenti, corsia carraia, rampa e scale al piano interrato il tutto censito come bene comune non censibile al foglio 107 mapp. 348 sub. 346;
- area scoperta per accedere alla cabina elettrica censita come bene comune non censibile al foglio 107 mapp. 348 sub. 382.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA G. GARIBALDI, 86

Come desunto dall'atto di provenienza l'unità gode, secondo la proporzionale quota millesimale, delle seguenti parti comuni presenti all'interno del complesso immobiliare ove è insediata:

- area scoperta, camminamenti, corsia carraia, rampa e scale al piano interrato il tutto censito come bene comune non censibile al foglio 107 mapp. 348 sub. 346;
- area scoperta per accedere alla cabina elettrica censita come bene comune non censibile al foglio 107 mapp. 348 sub. 382.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA G. GARIBALDI, 84

Come desunto dall'atto di provenienza è presente una servitù industriale a favore di Enel Distribuzione S.P.A. a carico della cabina elettrica di cui al mapp. 708, nonché una servitù di passo pedonale e carraio per accedere alla cabina elettrica dalla pubblica Via Garibaldi gravante sull'area scoperta censita al mapp. 348 sub. 382.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA G. GARIBALDI, 86



Come desunto dall'atto di provenienza è presente una servitù industriale a favore di Enel Distribuzione S.P.A. a carico della cabina elettrica di cui al mapp. 708, nonché una servitù di passo pedonale e carraio per accedere alla cabina elettrica dalla pubblica Via Garibaldi gravante sull'area scoperta censita al mapp. 348 sub. 382.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA G. GARIBALDI, 84

Trattasi di villetta a schiera sviluppata su due piani fuori terra ed uno interrato, ubicata all'interno di complesso immobiliare denominato "Condominio Corte" posto nel centro abitato del Comune di Viadana (MN) ed avente accesso pedonale al civico 84 di Via G. Garibaldi. L'accesso avviene mediante transito pedonale su area scoperta comune.

L'abitazione è dotata di una porzione di area sul fronte principale e di un'ampia area cortiva sul retro, entrambe di proprietà esclusiva. Il piano terra è composto da ingresso, soggiorno, cucina abitabile ed un bagno, mentre al piano primo sono presenti un disimpegno di distribuzione ai vani, due camere da letto matrimoniali, un bagno, un vano ripostiglio ad uso promiscuo e due balconi scoperti.

Mediante vano scala interno si accede inoltre al piano interrato dove è presente un'autorimessa singola (identificata come bene n. 2 della presente relazione).

L'immobile è dotato di struttura in elevazione portante costituita da travi e pilastri in c.a. e murature in blocchi di laterizio intonacati ambo i lati, solai interpiano tradizionale in latero cemento, mentre la struttura di copertura è in orditura lignea di travi, travetti e assito, con sovrastante manto in coppi.

L'impianto elettrico è costituito da linee sottotraccia con punti luce a soffitto ed a parete di tipo semplice e prese da 10A in ogni locale. L'unità è dotata di impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria di tipo autonomo con radiatori e caldaia pensile Baxi, installata nel disimpegno del piano primo. Pavimentazioni e rivestimenti in gres porcellanato con tinta tenue.

Serramenti esterni quali finestre e porte finestre in legno con vetro camera dotati di oscuri esterni in legno, ad eccezione della finestra del bagno al piano primo che risulta priva di oscuramento. Portoncino d'ingresso blindato cieco con sopra luce. Porte interne in legno tamburato con specchiature e porta REI di accesso al vano scala di collegamento con il piano interrato.

Entrambi i bagni presenti sono dotati di sanitari in porcellana di tipo tradizionale quali lavabo, bidet, tazza wc e piatto doccia in sufficiente stato manutentivo. La scala interna di collegamento fra piano terra e piano primo è rivestita in pietra naturale e dotata di balaustra in ferro lavorato. L'area cortiva sul fronte è delimitata dalla zona comune mediante recinzione realizzata con muretto e sovrastante elementi in ferro tinteggiati, mentre l'area sul retro è parzialmente pavimentata, completata da area verde e delimitata sui confini laterali mediante una rete metallica.

Con riferimento a quanto sopra esposto, il tecnico può asserire che all'atto della visita, l'unità denota una tipologia delle finiture di buona qualità. Si evidenzia altresì uno stato manutentivo insufficiente a causa delle numerose tracce di umidità di risalita riscontrate.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA G. GARIBALDI, 86

Trattasi di autorimessa singola avente accesso carraio da ingresso al civico 86 di Via Garibaldi e transito carraio su area comune. E' caratterizzata da muratura e solaio in struttura di C.A., pavimento in ceramica, serramento basculante metallico, porta di accesso al vano scala di collegamento al piano terra dell'abitazione sovrastante, impianto elettrico con canalizzazioni a vista, punto luce a soffitto.



STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA G. GARIBALDI, 84

L'immobile è occupato dal soggetto esecutato comproprietario **** Omissis **** e dal proprio nucleo familiare costituito da **** Omissis ****, come riportato nell'allegato certificato contestuale residenza e stato di famiglia rilasciato dal Comune di Viadana (MN) in data 09/10/2025.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA G. GARIBALDI, 86

L'immobile è occupato dal soggetto esecutato comproprietario **** Omissis **** e dal proprio nucleo familiare costituito da **** Omissis ****, come riportato nell'allegato certificato contestuale residenza e stato di famiglia rilasciato dal Comune di Viadana (MN) in data 09/10/2025.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA G. GARIBALDI, 84

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/12/2009	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio A. Chizzini	09/12/2009	22085	12589
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	10/12/2009	15600	8905
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;



- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA G. GARIBALDI, 86

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/12/2009	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio A. Chizzini	09/12/2009	22085	12589
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	10/12/2009	15600	8905
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA G. GARIBALDI, 84

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 15/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Mantova il 10/12/2009
Reg. gen. 15601 - Reg. part. 3443
Quota: 1/1
Importo: € 450.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****



Formalità a carico della procedura

Capitale: € 225.000,00

Interessi: € 225.000,00

Percentuale interessi: 2,40 %

Rogante: Notaio A. Chizzini

Data: 09/12/2009

N° repertorio: 22086

N° raccolta: 12590

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Mantova il 08/02/2018

Reg. gen. 1649 - Reg. part. 234

Importo: € 20.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 13.291,68

Spese: € 6.608,32

Interessi: € 100,00

Data: 25/03/2017

N° repertorio: 523

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Mantova il 24/06/2025

Reg. gen. 8432 - Reg. part. 5952

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA G. GARIBALDI, 86

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 15/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni



- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Mantova il 10/12/2009
Reg. gen. 15601 - Reg. part. 3443
Quota: 1/1
Importo: € 450.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 225.000,00
Interessi: € 225.000,00
Percentuale interessi: 2,40 %
Rogante: Notaio A. Chizzini
Data: 09/12/2009
N° repertorio: 22086
N° raccolta: 12590
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Mantova il 08/02/2018
Reg. gen. 1649 - Reg. part. 234
Importo: € 20.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 13.291,68
Spese: € 6.608,32
Interessi: € 100,00
Data: 25/03/2017
N° repertorio: 523

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Mantova il 24/06/2025
Reg. gen. 8432 - Reg. part. 5952
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

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

NORMATIVA URBANISTICA



BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA G. GARIBALDI, 84

L'immobile è ubicato all'interno del vigente P.G.T. in zona identificata nell'attuale Piano delle Regole in zona denominata "Aree B2 - Tessuto residenziale diffuso" e regolata all'art. 13 delle vigenti N.T.A., che cita:

13.1 Definizione

Sono le aree del tessuto edificato organizzate in isolati a prevalente destinazione residenziale, con sporadica presenza di attività lavorative, svolte in edifici con tipologia residenziale o in edifici con tipologia specifica. In base alla differente morfologia urbana le Aree B sono ripartite nelle seguenti sottoclassi:

Aree B1 - Tessuto residenziale di impianto storico

Sono le aree connotate dalla presenza di isolati compatti e dell'edificazione a cortina.

Aree B2 - Tessuto residenziale diffuso

In ragione della sostanziale omogeneità del modello insediativo, sono così individuati tutti gli isolati residenziali ad eccezione delle Aree A e delle Aree B1.

13.2 Destinazioni d'uso

Destinazioni principale e complementari

La destinazione principale di queste aree è la residenza (Gf 1); sono considerate compatibili tutte le altre destinazioni d'uso elencate nell'Appendice 2, ad eccezione di quelle indicate di seguito.

Destinazioni escluse

- le attività di produzione di beni di tipo industriale o artigianale, ad eccezione dell'artigianato di servizio (Gf 3a.4)
- i pubblici esercizi ed i locali di intrattenimento e svago (Gf 4b) ad eccezione dei pubblici esercizi di minore dimensione (Gf 4b.1).

Commercio

Ferma restando la facoltà di introdurre attività commerciali di vicinato (Gf4a.1), le altre attività di commercio al dettaglio (Gf4a), sono consentite alle condizioni di cui ai successivi artt. 19 e seguenti.

Il rilascio del titolo abilitativo per la formazione di nuove unità immobiliari con destinazione ad attività ricettive (Gf 2), attività terziarie e pubblici esercizi di maggiori dimensioni (SL > mq 250, Gf 3b.2 e 4b.2), anche ottenute tramite interventi di modifica della destinazione d'uso di immobili esistenti o ampliamento o accorpamento di unità immobiliari esistenti, è subordinato alla verifica della dotazione i parcheggi pertinenziali, nella quantità minima disposta all'art. 6 delle presenti norme.

Alle sole aree B1 si applica il principio dell'indifferenza funzionale dei piani terra, disciplinato al precedente art.12.3.

13.3 Indici e parametri

Salva la facoltà della conservazione delle SL esistenti, l'edificazione dei lotti e la riedificazione o l'ampliamento degli edifici esistenti dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri.

Indici e parametri B1 B2

If proprio (mq/mq) 0,40

If massimo (mq/mq) 0,50

IC (%) 50%

H (m) 10,00 (oss.p 40)

IPF (%) 30%

13.4 Salvaguardia e ampliamento delle attività produttive esistenti

Per le attività produttive in esercizio alla data di adozione della Variante 2023, i relativi fabbricati destinati alla produzione manifatturiera, come tali individuati in base al titolo abilitativo che ne ha consentito la realizzazione, possono essere oggetto di ampliamenti:

- fino ad un massimo del 10% della SL esistente;
 - fino ad un massimo del 10% della SCOP esistente, purché entro il limite massimo di IC = 60%;
- anche quando detti ampliamenti eccedano i limiti determinati dall'applicazione dell'indice di zona If, fatto salvo il rispetto degli altri parametri di zona e delle disposizioni dei regolamenti comunali (RE, RLI).

Per gli ampliamenti così realizzati sarà trascritto nei registri immobiliari l'impegno a non considerare le relative superfici agli effetti di eventuali future conversioni d'uso dei fabbricati da attività produttiva a residenza o per attività commerciali.



L'attività produttiva potrà continuare ad essere esercitata nei fabbricati in questione e potrà anche essere sostituita da nuove attività ma non potranno esservi introdotte lavorazioni rientranti fra quelle classificate come insalubri di prima classe ai sensi della legislazione vigente.

13.5 Modalità di attuazione

- Titolo abilitativo semplice
- Piano Attuativo per gli interventi di nuova edificazione o ristrutturazione urbanistica di lotti di estensione (Sf) superiore a mq 2.000.

Gli interventi comportanti la conversione a residenza di una SL produttiva di estensione superiore a mq 250, realizzati in lotti di estensione (Sf) inferiore a mq 2.000 sono subordinati al rilascio di un permesso di costruire convenzionato.

13.6 Prescrizioni morfologiche

Per le sole aree B1 nella Carta della Disciplina delle aree (RP02) sono indicate le cortine edilizie da mantenere, ripristinare o completare: a queste si applicano le disposizioni dettate al precedente art. 12.9.1.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA G. GARIBALDI, 86

L'immobile è ubicato all'interno del vigente P.G.T. in zona identificata nell'attuale Piano delle Regole in zona denominata "Aree B2 - Tessuto residenziale diffuso" e regolata all'art. 13 delle vigenti N.T.A., che cita:

13.1 Definizione

Sono le aree del tessuto edificato organizzate in isolati a prevalente destinazione residenziale, con sporadica presenza di attività lavorative, svolte in edifici con tipologia residenziale o in edifici con tipologia specifica. In base alla differente morfologia urbana le Aree B sono ripartite nelle seguenti sottoclassi:

Aree B1 - Tessuto residenziale di impianto storico

Sono le aree connotate dalla presenza di isolati compatti e dell'edificazione a cortina.

Aree B2 - Tessuto residenziale diffuso

In ragione della sostanziale omogeneità del modello insediativo, sono così individuati tutti gli isolati residenziali ad eccezione delle Aree A e delle Aree B1.

13.2 Destinazioni d'uso

Destinazioni principale e complementari

La destinazione principale di queste aree è la residenza (Gf 1); sono considerate compatibili tutte le altre destinazioni d'uso elencate nell'Appendice 2, ad eccezione di quelle indicate di seguito.

Destinazioni escluse

- le attività di produzione di beni di tipo industriale o artigianale, ad eccezione dell'artigianato di servizio (Gf 3a.4)
- i pubblici esercizi ed i locali di intrattenimento e svago (Gf 4b) ad eccezione dei pubblici esercizi di minore dimensione (Gf 4b.1).

Commercio

Ferma restando la facoltà di introdurre attività commerciali di vicinato (Gf4a.1), le altre attività di commercio al dettaglio (Gf4a), sono consentite alle condizioni di cui ai successivi artt. 19 e seguenti.

Il rilascio del titolo abilitativo per la formazione di nuove unità immobiliari con destinazione ad attività ricettive (Gf 2), attività terziarie e pubblici esercizi di maggiori dimensioni (SL > mq 250, Gf 3b.2 e 4b.2), anche ottenute tramite interventi di modifica della destinazione d'uso di immobili esistenti o ampliamento o accorpamento di unità immobiliari esistenti, è subordinato alla verifica della dotazione i parcheggi pertinenziali, nella quantità minima disposta all'art. 6 delle presenti norme.

Alle sole aree B1 si applica il principio dell'indifferenza funzionale dei piani terra, disciplinato al precedente art.12.3.

13.3 Indici e parametri

Salva la facoltà della conservazione delle SL esistenti, l'edificazione dei lotti e la riedificazione o l'ampliamento degli edifici esistenti dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri.

Indici e parametri B1 B2



If proprio (mq/mq) 0,40
If massimo (mq/mq) 0,50
IC (%) 50%
H (m) 10,00 (oss.p 40)
IPF (%) 30%

13.4 Salvaguardia e ampliamento delle attività produttive esistenti

Per le attività produttive in esercizio alla data di adozione della Variante 2023, i relativi fabbricati destinati alla produzione manifatturiera, come tali individuati in base al titolo abilitativo che ne ha consentito la realizzazione, possono essere oggetto di ampliamenti:

- fino ad un massimo del 10% della SL esistente;
- fino ad un massimo del 10% della SCOP esistente, purché entro il limite massimo di IC = 60%;

anche quando detti ampliamenti eccedano i limiti determinati dall'applicazione dell'indice di zona If, fatto salvo il rispetto degli altri parametri di zona e delle disposizioni dei regolamenti comunali (RE, RLI).

Per gli ampliamenti così realizzati sarà trascritto nei registri immobiliari l'impegno a non considerare le relative superfici agli effetti di eventuali future conversioni d'uso dei fabbricati da attività produttiva a residenza o per attività commerciali.

L'attività produttiva potrà continuare ad essere esercitata nei fabbricati in questione e potrà anche essere sostituita da nuove attività ma non potranno esservi introdotte lavorazioni rientranti fra quelle classificate come insalubri di prima classe ai sensi della legislazione vigente.

13.5 Modalità di attuazione

- Titolo abilitativo semplice
- Piano Attuativo per gli interventi di nuova edificazione o ristrutturazione urbanistica di lotti di estensione (Sf) superiore a mq 2.000.

Gli interventi comportanti la conversione a residenza di una SL produttiva di estensione superiore a mq 250, realizzati in lotti di estensione (Sf) inferiore a mq 2.000 sono subordinati al rilascio di un permesso di costruire convenzionato.

13.6 Prescrizioni morfologiche

Per le sole aree B1 nella Carta della Disciplina delle aree (RP02) sono indicate le cortine edilizie da mantenere, ripristinare o completare: a queste si applicano le disposizioni dettate al precedente art. 12.9.1.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA G. GARIBALDI, 84

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

A seguito di richiesta accesso atti ed analisi della documentazione fornita dall'ufficio tecnico comunale sono stati riscontrati i seguenti titoli edilizi:

- Permesso di Costruire n. 05-027 del 11/05/2005;
- Permesso di Costruire n. 08-180 (rinnovo PDC 05-027) del 22/07/2008;
- Permesso di Costruire n. 08-180 V2 del 20/01/2009;
- Richiesta Agibilità parziale prot. 16277 del 11/06/2012.

La suddetta richiesta di agibilità è stata oggetto di perfezionamento mediante deposito di documentazione integrativa in data 03/08/2012 e risultata attestata per silenzio/assenso.

Si ritiene doveroso precisare che nell'atto di provenienza veniva citata una richiesta di agibilità precedente (N. 08/180D del 27/05/2009) la quale è risultata archiviata in quanto non è stata ottemperata la richiesta di integrazione documentale.

In sede di sopralluogo sono state riscontrate le seguenti difformità tra l'attuale stato dei luoghi e l'ultimo stato



autorizzato relativo al Permesso di Costruire n. 08/180 V2 del 20/01/2009:

- modifica delle dimensioni di larghezza e altezza di tutte le finestre e porte finestre ai piani terra e primo ad eccezione della finestra tonda del bagno al piano primo;
- diversa geometria della scala interna;
- irregolarità geometrica di alcune divisorie interne;
- assenza dei pilastri interni raffigurati al piano primo dell'ultimo stato autorizzato.

Per regolarizzare quanto di difforme riscontrato allo stato dei luoghi l'aggiudicatario dovrà provvedere a proprie spese al deposito di idonea pratica di sanatoria comprensiva di valutazione della sicurezza, il cui importo viene prudenzialmente stimato in € 6.000,00 per i costi tecnici ai quali sommare diritti ed oblazione amministrativa pari a circa € 2.000,00, salvo maggiori e più ampie indicazioni dell'ufficio tecnico comunale relativamente alla regolarizzazione di quanto riscontrato.

Tutti i costi sopra riportati sono al netto di IVA e oneri accessori.

Quanto stimato e preventivato in modo raziocinante solamente e strettamente ai fini estimativi della procedura di richiesta di sanatoria dell'intervento, potrà essere confermato o disatteso unicamente con il deposito e conclusione della relativa istanza.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA G. GARIBALDI, 86

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

A seguito di richiesta accesso atti ed analisi della documentazione fornita dall'ufficio tecnico comunale sono stati riscontrati i seguenti titoli edilizi:

- Permesso di Costruire n. 05-027 del 11/05/2005;
- Permesso di Costruire n. 08-180 (rinnovo PDC 05-027) del 22/07/2008;
- Permesso di Costruire n. 08-180 V2 del 20/01/2009;
- Richiesta Agibilità parziale prot. 16277 del 11/06/2012.

La suddetta richiesta di agibilità è stata oggetto di perfezionamento mediante deposito di documentazione integrativa in data 03/08/2012 e risultata attestata per silenzio/assenso.

Si ritiene doveroso precisare che nell'atto di provenienza veniva citata una richiesta di agibilità precedente (N. 08/180D del 27/05/2009) la quale è risultata archiviata in quanto non è stata ottemperata la richiesta di integrazione documentale.

In sede di sopralluogo è stata riscontrata la difformità tra l'attuale stato dei luoghi e l'ultimo stato autorizzato relativo al Permesso di Costruire n. 08/180 V2 del 20/01/2009, consistente nella diversa rappresentazione della geometria del muro divisorio tra autorimessa a vano scala di accesso al piano terra, riconducibile ad un'opera realizzata in sede di realizzazione e di mancata variante.

Ai fini della regolarizzazione urbanistica lo Scrivente rimanda ai contenuti esposti nel medesimo paragrafo di cui al bene n. 1.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI



BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA G. GARIBALDI, 84

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 195,01

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 3.899,42

Importo spese straordinarie già deliberate: € 15.008,48

Come da prospetto ricevuto dall'amministratore condominiale risultano insolute le spese di gestione ordinaria, riferite all'anno in corso ed al precedente, per un importo pari a € 3.899,42.

Risultano altresì insolute le spese relative a lavori eseguiti di manutenzione straordinaria relativi al rifacimento del piazzale ed alla sistemazione e rifacimento del cortile comune un importo complessivo di € 15.008,48.

Si segnalano altresì insolute le spese legali a favore del condominio per complessivi € 7.101,72.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA G. GARIBALDI, 86

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Si rimanda al paragrafo "vincoli od oneri condominiali" di cui al bene n. 1.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Viadana (MN) - Via G. Garibaldi, 84
Villetta sviluppata su due piani fuori terra cubicata all'interno di complesso residenziale plurifamiliare



Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 107, Part. 348, Sub. 408, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 190.000,00

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via G. Garibaldi, 86
Autorimessa singola posta al piano interrato di villetta a schiera ubicata all'interno di complesso residenziale plurifamiliare
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 107, Part. 348, Sub. 367, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 13.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Viadana (MN) - Via G. Garibaldi, 84	146,19 mq	1.300,00 €/mq	€ 190.000,00	100,00%	€ 190.000,00
Bene N° 2 - Garage Viadana (MN) - Via G. Garibaldi, 86	19,54 mq	650,00 €/mq	€ 13.000,00	100,00%	€ 13.000,00
				Valore di stima:	€ 203.000,00

Valore di stima: € 203.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	5,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5,00	%
Spese condominiali insolute	18.907,90	€

Valore finale di stima: € 143.000,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si ritiene doveroso precisare che in sede di acquisto delle unità immobiliari in oggetto mediante Atto di Compravendita rep. 22.085 del 09/12/2009 redatto da Notaio Chizzini in Viadana (MN), gli esecutati acquistavano, per la quota indivisa di proprietà di 35,35/1.000, pari a 35,35/2.000 ciascuno, la cabina elettrica a servizio dell'intero complesso condominiale "La Corte" censita al Catasto Fabbricati al Foglio 107 Mapp. 708, Categoria D/1, Rendita catastale € 97,00. Tale unità immobiliare non è stata oggetto di pignoramento immobiliare e risulta a tutt'oggi intestata ai soggetti esecutati e che rimarrà tale anche a seguito di vendita



forzosa, lasciando pertanto sprovvisto della relativa quota comune l'eventuale aggiudicatario.

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.

Curtatone, li 07/11/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Salvagni Andrea

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Foto - 001_documentazione fotografica
- ✓ Estratti di mappa - 002_estratto di mappa
- ✓ Visure e schede catastali - 003_elaborato planimetrico
- ✓ Visure e schede catastali - 004a_visura storica aggiornata_107-348-367
- ✓ Visure e schede catastali - 004b_visura storica aggiornata_107-348-408
- ✓ Altri allegati - 005a_variazione catastale_107-348-367
- ✓ Altri allegati - 005b_variazione catastale_107-348-408
- ✓ Planimetrie catastali - 006a_planimetria catastale_107-348-367
- ✓ Planimetrie catastali - 006b_planimetria catastale_107-348-408
- ✓ Concessione edilizia - 007_documentazione urbanistica
- ✓ Ortofoto - 008_ortofoto
- ✓ Atto di provenienza - 009_atto provenienza
- ✓ Altri allegati - 010_certificazione notarile
- ✓ Altri allegati - 011_elenco formalità e note
- ✓ Altri allegati - 012_certificati stato civile
- ✓ Altri allegati - 013_spese condominiali



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Viadana (MN) - Via G. Garibaldi, 84
Villetta sviluppata su due piani fuori terra cubicata all'interno di complesso residenziale plurifamiliare
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 107, Part. 348, Sub. 408, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile è ubicato all'interno del vigente P.G.T. in zona identificata nell'attuale Piano delle Regole in zona denominata "Aree B2 - Tessuto residenziale diffuso" e regolata all'art. 13 delle vigenti N.T.A., che cita: 13.1 Definizione Sono le aree del tessuto edificato organizzate in isolati a prevalente destinazione residenziale, con sporadica presenza di attività lavorative, svolte in edifici con tipologia residenziale o in edifici con tipologia specifica. In base alla differente morfologia urbana le Aree B sono ripartite nelle seguenti sottoclassi: Aree B1 - Tessuto residenziale di impianto storico Sono le aree connotate dalla presenza di isolati compatti e dell'edificazione a cortina. Aree B2 - Tessuto residenziale diffuso In ragione della sostanziale omogeneità del modello insediativo, sono così individuati tutti gli isolati residenziali ad eccezione delle Aree A e delle Aree B1. 13.2 Destinazioni d'uso Destinazioni principale e complementari La destinazione principale di queste aree è la residenza (Gf 1); sono considerate compatibili tutte le altre destinazioni d'uso elencate nell'Appendice 2, ad eccezione di quelle indicate di seguito. Destinazioni escluse • le attività di produzione di beni di tipo industriale o artigianale, ad eccezione dell'artigianato di servizio (Gf 3a.4) • i pubblici esercizi ed i locali di intrattenimento e svago (Gf 4b) ad eccezione dei pubblici esercizi di minore dimensione (Gf 4b.1). Commercio Ferma restando la facoltà di introdurre attività commerciali di vicinato (Gf4a.1), le altre attività di commercio al dettaglio (Gf4a), sono consentite alle condizioni di cui ai successivi artt. 19 e seguenti. Il rilascio del titolo abilitativo per la formazione di nuove unità immobiliari con destinazione ad attività ricettive (Gf 2), attività terziarie e pubblici esercizi di maggiori dimensioni (SL > mq 250, Gf 3b.2 e 4b.2), anche ottenute tramite interventi di modifica della destinazione d'uso di immobili esistenti o ampliamento o accorpamento di unità immobiliari esistenti, è subordinato alla verifica della dotazione i parcheggi pertinenziali, nella quantità minima disposta all'art. 6 delle presenti norme. Alle sole aree B1 si applica il principio dell'indifferenza funzionale dei piani terra, disciplinato al precedente art.12.3. 13.3 Indici e parametri Salva la facoltà della conservazione delle SL esistenti, l'edificazione dei lotti e la riedificazione o l'ampliamento degli edifici esistenti dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri. Indici e parametri B1 B2 If proprio (mq/mq) 0,40 If massimo (mq/mq) 0,50 IC (%) 50% H (m) 10,00 (oss.p 40) IPF (%) 30% 13.4 Salvaguardia e ampliamento delle attività produttive esistenti Per le attività produttive in esercizio alla data di adozione della Variante 2023, i relativi fabbricati destinati alla produzione manifatturiera, come tali individuati in base al titolo abilitativo che ne ha consentito la realizzazione, possono essere oggetto di ampliamenti: • fino ad un massimo del 10% della SL esistente; • fino ad un massimo del 10% della SCOP esistente, purché entro il limite massimo di IC = 60%; anche quando detti ampliamenti eccedano i limiti determinati dall'applicazione dell'indice di zona If, fatto salvo il rispetto degli altri parametri di zona e delle disposizioni dei regolamenti comunali (RE, RLI). Per gli ampliamenti così realizzati sarà trascritto nei registri immobiliari l'impegno a non considerare le relative superfici agli effetti di eventuali future conversioni d'uso dei fabbricati da attività produttiva a residenza o per attività commerciali. L'attività produttiva potrà continuare ad essere esercitata nei fabbricati in questione e potrà anche essere sostituita da nuove attività ma non potranno esservi introdotte lavorazioni rientranti fra quelle classificate come insalubri di prima classe ai sensi della legislazione vigente. 13.5 Modalità di attuazione • Titolo abilitativo semplice • Piano Attuativo per gli interventi di nuova edificazione o ristrutturazione urbanistica di lotti di estensione (Sf) superiore a mq 2.000. Gli interventi comportanti la conversione a residenza di una SL produttiva di estensione superiore a mq 250, realizzati in lotti di estensione (Sf) inferiore a mq 2.000 sono subordinati al rilascio di un permesso di costruire convenzionato. 13.6 Prescrizioni morfologiche Per le sole aree B1 nella



Carta della Disciplina delle aree (RP02) sono indicate le cortine edilizie da mantenere, ripristinare o completare: a queste si applicano le disposizioni dettate al precedente art. 12.9.1.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via G. Garibaldi, 86
Autorimessa singola posta al piano interrato di villetta a schiera ubicata all'interno di complesso residenziale plurifamiliare
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 107, Part. 348, Sub. 367, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile è ubicato all'interno del vigente P.G.T. in zona identificata nell'attuale Piano delle Regole in zona denominata "Aree B2 - Tessuto residenziale diffuso" e regolata all'art. 13 delle vigenti N.T.A., che cita: 13.1 Definizione Sono le aree del tessuto edificato organizzate in isolati a prevalente destinazione residenziale, con sporadica presenza di attività lavorative, svolte in edifici con tipologia residenziale o in edifici con tipologia specifica. In base alla differente morfologia urbana le Aree B sono ripartite nelle seguenti sottoclassi: Aree B1 - Tessuto residenziale di impianto storico Sono le aree connotate dalla presenza di isolati compatti e dell'edificazione a cortina. Aree B2 - Tessuto residenziale diffuso In ragione della sostanziale omogeneità del modello insediativo, sono così individuati tutti gli isolati residenziali ad eccezione delle Aree A e delle Aree B1. 13.2 Destinazioni d'uso Destinazioni principale e complementari La destinazione principale di queste aree è la residenza (Gf 1); sono considerate compatibili tutte le altre destinazioni d'uso elencate nell'Appendice 2, ad eccezione di quelle indicate di seguito. Destinazioni escluse • le attività di produzione di beni di tipo industriale o artigianale, ad eccezione dell'artigianato di servizio (Gf 3a.4) • i pubblici esercizi ed i locali di intrattenimento e svago (Gf 4b) ad eccezione dei pubblici esercizi di minore dimensione (Gf 4b.1). Commercio Ferma restando la facoltà di introdurre attività commerciali di vicinato (Gf4a.1), le altre attività di commercio al dettaglio (Gf4a), sono consentite alle condizioni di cui ai successivi artt. 19 e seguenti. Il rilascio del titolo abilitativo per la formazione di nuove unità immobiliari con destinazione ad attività ricettive (Gf 2), attività terziarie e pubblici esercizi di maggiori dimensioni (SL > mq 250, Gf 3b.2 e 4b.2), anche ottenute tramite interventi di modifica della destinazione d'uso di immobili esistenti o ampliamento o accorpamento di unità immobiliari esistenti, è subordinato alla verifica della dotazione i parcheggi pertinenziali, nella quantità minima disposta all'art. 6 delle presenti norme. Alle sole aree B1 si applica il principio dell'indifferenza funzionale dei piani terra, disciplinato al precedente art.12.3. 13.3 Indici e parametri Salva la facoltà della conservazione delle SL esistenti, l'edificazione dei lotti e la riedificazione o l'ampliamento degli edifici esistenti dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri. Indici e parametri B1 B2 If proprio (mq/mq) 0,40 If massimo (mq/mq) 0,50 IC (%) 50% H (m) 10,00 (oss.p 40) IPF (%) 30% 13.4 Salvaguardia e ampliamento delle attività produttive esistenti Per le attività produttive in esercizio alla data di adozione della Variante 2023, i relativi fabbricati destinati alla produzione manifatturiera, come tali individuati in base al titolo abilitativo che ne ha consentito la realizzazione, possono essere oggetto di ampliamenti: • fino ad un massimo del 10% della SL esistente; • fino ad un massimo del 10% della SCOP esistente, purché entro il limite massimo di IC = 60%; anche quando detti ampliamenti eccedano i limiti determinati dall'applicazione dell'indice di zona If, fatto salvo il rispetto degli altri parametri di zona e delle disposizioni dei regolamenti comunali (RE, RLI). Per gli ampliamenti così realizzati sarà trascritto nei registri immobiliari l'impegno a non considerare le relative superfici agli effetti di eventuali future conversioni d'uso dei fabbricati da attività produttiva a residenza o per attività commerciali. L'attività produttiva potrà continuare ad essere esercitata nei fabbricati in questione e potrà anche essere sostituita da nuove attività ma non potranno esservi introdotte lavorazioni rientranti fra quelle classificate come insalubri di prima classe ai sensi della legislazione vigente. 13.5 Modalità di attuazione • Titolo abilitativo semplice • Piano Attuativo per gli interventi di nuova edificazione o ristrutturazione urbanistica di lotti di estensione (Sf) superiore a mq 2.000. Gli interventi comportanti la conversione a residenza di una SL produttiva di estensione superiore a mq 250, realizzati in lotti di estensione (Sf) inferiore a mq 2.000 sono subordinati al rilascio di un permesso di costruire convenzionato. 13.6 Prescrizioni morfologiche Per le sole aree B1 nella Carta della Disciplina delle aree (RP02) sono indicate le cortine edilizie da mantenere, ripristinare o completare: a queste si applicano le disposizioni dettate al precedente art. 12.9.1.



Prezzo base d'asta: € 143.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 97/2025 DEL R.G.E.**

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

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Viadana (MN) - Via G. Garibaldi, 84		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 107, Part. 348, Sub. 408, Categoria A2	Superficie	146,19 mq
Stato conservativo:	In sede di sopralluogo sono state riscontrate numerose tracce di umidità di risalita prevalentemente sulle murature del piano terra e del piano interrato, con relativo distacco di porzioni di intonaco. Si evidenzia che il piano interrato è sottoposto a continue e rilevanti infiltrazioni di acqua piovana.		
Descrizione:	Villetta sviluppata su due piani fuori terra cubicata all'interno di complesso residenziale plurifamiliare		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dal soggetto esecutato comproprietario **** Omissis **** e dal proprio nucleo familiare costituito da **** Omissis ****, come riportato nell'allegato certificato contestuale residenza e stato di famiglia rilasciato dal Comune di Viadana (MN) in data 09/10/2025.		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Viadana (MN) - Via G. Garibaldi, 86		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 107, Part. 348, Sub. 367, Categoria C6	Superficie	19,54 mq
Stato conservativo:	In sede di sopralluogo sono state riscontrate numerose tracce di umidità di risalita. Si evidenzia che il piano interrato è sottoposto a continue e rilevanti infiltrazioni di acqua piovana.		
Descrizione:	Autorimessa singola posta al piano interrato di villetta a schiera ubicata all'interno di complesso residenziale plurifamiliare		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dal soggetto esecutato comproprietario **** Omissis **** e dal proprio nucleo familiare costituito da **** Omissis ****, come riportato nell'allegato certificato contestuale residenza e stato di famiglia rilasciato dal Comune di Viadana (MN) in data 09/10/2025.		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA G. GARIBALDI, 84

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Mantova il 10/12/2009
Reg. gen. 15601 - Reg. part. 3443
Quota: 1/1
Importo: € 450.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 225.000,00
Interessi: € 225.000,00
Percentuale interessi: 2,40 %
Rogante: Notaio A. Chizzini
Data: 09/12/2009
N° repertorio: 22086
N° raccolta: 12590

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Mantova il 24/06/2025
Reg. gen. 8432 - Reg. part. 5952
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA G. GARIBALDI, 86

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Mantova il 10/12/2009
Reg. gen. 15601 - Reg. part. 3443
Quota: 1/1
Importo: € 450.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 225.000,00
Interessi: € 225.000,00
Percentuale interessi: 2,40 %
Rogante: Notaio A. Chizzini



Data: 09/12/2009
N° repertorio: 22086
N° raccolta: 12590

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Mantova il 24/06/2025
Reg. gen. 8432 - Reg. part. 5952
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

