
TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Cirelli Roberto, nell'Esecuzione Immobiliare 132/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Villa ubicata a Viadana (MN) - Via Lisbona, 32.....	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Gonzaga, 12	4
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Villa ubicata a Viadana (MN) - Via Lisbona, 32.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Gonzaga, 12	5
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Villa ubicata a Viadana (MN) - Via Lisbona, 32.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Gonzaga, 12	5
Confini.....	6
Bene N° 1 - Villa ubicata a Viadana (MN) - Via Lisbona, 32.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Gonzaga, 12	6
Consistenza.....	6
Bene N° 1 - Villa ubicata a Viadana (MN) - Via Lisbona, 32.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Gonzaga, 12	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Villa ubicata a Viadana (MN) - Via Lisbona, 32.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Gonzaga, 12	8
Dati Catastali.....	8
Bene N° 1 - Villa ubicata a Viadana (MN) - Via Lisbona, 32.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Gonzaga, 12	9
Stato conservativo	9
Bene N° 1 - Villa ubicata a Viadana (MN) - Via Lisbona, 32.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Gonzaga, 12	9
Parti Comuni.....	10
Bene N° 1 - Villa ubicata a Viadana (MN) - Via Lisbona, 32	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Gonzaga, 12	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
Bene N° 1 - Villa ubicata a Viadana (MN) - Via Lisbona, 32	10



Bene N° 2 - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Gonzaga, 12	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Bene N° 1 - Villa ubicata a Viadana (MN) - Via Lisbona, 32	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Gonzaga, 12	11
Stato di occupazione	12
Bene N° 1 - Villa ubicata a Viadana (MN) - Via Lisbona, 32	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Gonzaga, 12	12
Provenienze Ventennali	12
Bene N° 1 - Villa ubicata a Viadana (MN) - Via Lisbona, 32	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Gonzaga, 12	13
Formalità pregiudizievoli	14
Bene N° 1 - Villa ubicata a Viadana (MN) - Via Lisbona, 32	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Gonzaga, 12	17
Normativa urbanistica	19
Bene N° 1 - Villa ubicata a Viadana (MN) - Via Lisbona, 32	19
Bene N° 2 - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Gonzaga, 12	20
Regolarità edilizia	21
Bene N° 1 - Villa ubicata a Viadana (MN) - Via Lisbona, 32	21
Bene N° 2 - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Gonzaga, 12	23
Vincoli od oneri condominiali.....	24
Bene N° 1 - Villa ubicata a Viadana (MN) - Via Lisbona, 32	24
Bene N° 2 - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Gonzaga, 12	25
Stima / Formazione lotti.....	25
Riserve e particolarità da segnalare	26
Riepilogo bando d'asta.....	28
Lotto Unico	28
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 132/2025 del R.G.E.	30
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 243.000,00	30
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	31
Bene N° 1 - Villa ubicata a Viadana (MN) - Via Lisbona, 32	31
Bene N° 2 - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Gonzaga, 12	32



INCARICO

All'udienza del 21/10/2025, il sottoscritto Geom. Cirelli Roberto, con studio in Via Caduti del Lavoro, 11 - 46010 - Curtatone (MN), email geometra.cirelli@gmail.com, PEC roberto.cirelli@geopec.it, Tel. 0376 328887, 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** - Villa ubicata a Viadana (MN) - Via Lisbona, 32
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Gonzaga, 12

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA LISBONA, 32

Abitazione unifamiliare su due livelli con area cortiva pertinenziale su 2 lati.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA GONZAGA, 12

Autorimessa al piano terra in contesto condominiale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:



- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Viadana (MN) - Via Lisbona, 32
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Gonzaga, 12

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - VILLA UBIKATA A VIADANA (MN) - VIA LISBONA, 32

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 UBIKATO A VIADANA (MN) - VIA GONZAGA, 12

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 - VILLA UBIKATA A VIADANA (MN) - VIA LISBONA, 32

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 2 - GARAGE UBIKATO A VIADANA (MN) - VIA GONZAGA, 12

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA LISBONA, 32

L'unità abitativa, unitamente all'area cortiva, confina:

- A Nord con altre unità di cui al mapp. 277 sub 7, 8 e 9;
- Ad Est con altra ragione di cui al mapp. 282;
- A Sud con la pubblica via Lisbona;
- Ad Ovest con altre ragioni di cui al mapp. 274 e 500.

Salvo più precisi riferimenti in mappa e di fatto.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA GONZAGA, 12

L'unità confina:

- A Nord con altre unità di cui al mapp. 500;
- Ad Est con stessa ragione di cui al mapp. 277;
- A Sud con altra ragione di cui al mapp. 274 e stessa ragione di cui al mapp. 279;
- Ad Ovest con altre ragioni di cui al mapp. 500 e area cortiva comune di accesso.

Salvo più precisi riferimenti in mappa e di fatto.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA LISBONA, 32

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	257,94 mq	303,46 mq	1	303,46 mq	2,85 m	PT-P1
Loc. accessori	27,86 mq	30,96 mq	0,5	15,48 mq	2,85 m	PT
Balconi/Portici	49,61 mq	49,61 mq	0,25	12,40 mq	0,00 m	PT-P1
Area cortiva	487,70 mq	487,70 mq	0,05	24,39 mq	0,00 m	PT
Totale superficie convenzionale:				355,73 mq		



Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	355,73 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA GONZAGA, 12

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	47,00 mq	47,00 mq	0,50	23,50 mq	2,20 m	PT
Totale superficie convenzionale:				23,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				23,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA LISBONA, 32

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/10/2005 al 22/10/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 109, Part. 277, Sub. 4 Categoria A2 Cl.5, Cons. 11.5 Rendita € 1.128,46 Piano PT-P1 Graffato 279-1, 278,3
Dal 22/10/2018 al 18/01/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 109, Part. 277, Sub. 4 Categoria A2 Cl.5, Cons. 11,5 Rendita € 1.128,46 Piano PT-P1 Graffato 279-1, 278-3
Dal 18/01/2021 al 28/01/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 109, Part. 278, Sub. 3 Categoria A2 Cl.5, Cons. 11,5 Superficie catastale 347 mq Rendita € 1.128,46 Piano PT-P1 Graffato 279-1, 277-4
Dal 28/01/2026 al 15/02/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 109, Part. 278, Sub. 3 Categoria A2 Cl.5, Cons. 11,5 Superficie catastale 347 mq Rendita € 1.128,46



		Piano PT-P1 Graffato 279-1, 277-4
--	--	--------------------------------------

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA GONZAGA, 12

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/02/2009 al 22/10/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 109, Part. 500, Sub. 41 Categoria C6 Cl.3, Cons. 41 Rendita € 63,52 Piano PT Graffato 502-1
Dal 22/10/2018 al 18/01/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 109, Part. 500, Sub. 41 Categoria C6 Cl.3, Cons. 41 Superficie catastale 47 mq Rendita € 63,52 Piano PT Graffato 502-1
Dal 18/01/2021 al 10/02/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 109, Part. 500, Sub. 41 Categoria C6 Cl.3, Cons. 41 Superficie catastale 47 mq Rendita € 63,52 Piano PT Graffato 502-1

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA LISBONA, 32

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	109	278	3		A2	5	11,5	347 mq	1128,46 €	PT-P1	279-1, 277-4

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Durante il sopralluogo sono emerse diverse difformità fra quanto rappresentato nelle planimetrie catastali e quanto esistente in realtà, quali:



- Difforme campitura del fabbricato in mappa;
- Errata rappresentazione di una parete al piano terra;
- Errata indicazione di una finestra al posto di una porta finestra;
- Difformità dei serramenti esterni del locale lavanderia;
- Difformità per alcuni serramenti esterni del piano primo;
- Mancata rappresentazione della finestra del vano scala;
- Difformità per la rappresentazione di alcune pareti interne.

Per poter quindi dichiarare la piena conformità catastale dell'unità si è provveduto a depositare DOCFA di variazione catastale, registrato in data 28/01/2026.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA GONZAGA, 12

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	109	500	41		C6	3	41	47 mq	63,52 €	PT	502-1

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 - VILLA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA LISBONA, 32

L'unità si presenta ad oggi in scarso stato conservativo. Si evidenziano tuttavia alcune problematiche esistenti. Al piano terra si evidenzia una infiltrazione di acqua proveniente da una perdita nel bagno sovrastante. Inoltre si evidenzia una infiltrazione di acqua piovana in alcuni punti al primo piano, probabilmente dovute allo stato manutentivo della copertura. L'impianto fotovoltaico non risulta più funzionante come anche l'impianto di allarme esistente e l'impianto di depurazione. Il locale lavanderia, esterno all'abitazione, denota diverse infiltrazioni di acqua piovana dalla copertura e diversi punti con umidità capillare di risalita nelle murature perimetrali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA GONZAGA, 12

L'unità si presenta ad oggi in pessimo stato conservativo. L'unità è stata oggetto di un incendio che ha danneggiato gli intonaci, e l'impiantistica elettrica esistente per l'illuminazione e per l'apertura automatizzata



del portone basculante.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA LISBONA, 32

Non si riscontrano parti in comune con altre ragioni.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA GONZAGA, 12

L'immobile risulta inserito in contesto condominiale denominato Condominio [REDACTED] amministrato dallo Studio dell'avvocato Gaetano Scaravelli, e possiede alcune parti comuni quali:

- Ingresso comune carraio da Via Gonzaga;
- Cortile comune interno.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA LISBONA, 32

Non si rilevano servitù, censi, livelli o usi civici trascritti sull'immobile oggetto di pignoramento fatta eccezione per quanto riportato di seguito.

Il cortile interno del complesso condominiale [REDACTED] di cui fa parte l'autorimessa, è gravato da servitù di passaggio pedonale e carraio a favore dei mappali 277 sub. 4 - 278 sub. 3 - 279 sub. 1 graffati (casa di civile abitazione oggetto della presente).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA GONZAGA, 12

Non si rilevano censi, livelli o usi civici trascritti sull'immobile oggetto di pignoramento fatta eccezione per quanto riportato di seguito.

Il cortile interno del complesso condominiale [REDACTED] di cui fa parte l'autorimessa, è gravato da servitù di passaggio pedonale e carraio a favore dei mappali 277 sub. 4 - 278 sub. 3 - 279 sub. 1 graffati (casa di civile abitazione oggetto della presente).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA LISBONA, 32

Il fabbricato si sviluppa su due piani fuori terra. L'unità è composta da: ingresso, salotto, cucina abitabile, n. 2 ripostigli, bagno, portico e area cortiva che si estende su 2 lati al piano terra. Il piano primo, raggiungibile da una scala in muratura interna, è composto da: corridoio, secondo soggiorno, n. 3 camere matrimoniali, n. 2 bagni e un balcone sul fronte. Pertinenziale all'unità, si trova un piccolo locale tecnico in fregio all'ingresso dalla pubblica via, una lavanderia con annesso un portico nel cortile retrostante e una autorimessa. Il fabbricato possiede 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. La copertura del fabbricato denota una



struttura in c.a. con sovrastante manto di copertura in coppi in laterizio.

Le divisorie interne sono intonacate con finitura al civile. Le linee elettriche risultano in sottotraccia con punti luce a soffitto ed a parete di tipo semplice. Prese da 10A in ogni locale, videocitofono e telefono. L'unità è dotata altresì di impianto di allarme perimetrale e volumetrico ma ad oggi non funzionante. Inoltre si è riscontrato un impianto fotovoltaico con inverter, un impianto addolcitore ed un impianto di irrigazione automatizzato. Queste particolari impianti, a detta dello stesso occupante, risultano danneggiati e non funzionanti. L'unità è dotata di impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria di tipo autonomo con caldaia pensile Atag, installata nella lavanderia esterna. I terminali per l'emissione del caldo sono in parte ventilconvettori, in parte radiatori e in parte di tipo canalizzato. Solo il piano primo risulta dotato di impianto di climatizzazione estiva con moto condensante esterna. Pavimentazioni e rivestimenti in parte in cotto, parte in gres porcellanato ed in parte in parquet per parte della zona notte. Serramenti esterni in legno con vetro camera, oscuri esterni in legno ad oscuramento. Porte interne in legno tamburato. Sanitari, lavabo, vasca da bagno e piatto doccia in porcellana bianca, recenti ed in buono stato manutentivo. La scala in muratura di collegamento fra piano terra e piano primo denota una copertura con pavimentazione in cotto con balaustra in muratura e legno. L'area cortiva risulta definita parte a prato, parte in pavimentazione in porfido e parte in cotto per esterno. I confini del lotto sono delimitati da mura parte in laterizio e parte in c.a. L'immobile è dotato di accesso carraio dalla pubblica via, dotato di cancello in ferro lavorato con apertura a due ante. L'autorimessa risulta collegata all'area cortiva esterna con una porta pedonale e possiede accesso carraio dal lotto adiacente con portone basculante in ferro. L'unità è stata integralmente danneggiata da un incendio che ha di fatto annerito tutte le superfici interne e danneggiato l'impianto elettrico che risultava posato fuori traccia.

Con riferimento a quanto sopra esposto, il tecnico può asserire che all'atto della visita, l'unità abitativa denota una tipologia delle finiture di buona qualità e uno stato di manutenzione e conservazione che può essere definito nel complesso "scarso" mentre l'autorimessa denota uno stato manutentivo pessimo, considerati i danni subiti.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA GONZAGA, 12

Il fabbricato si sviluppa su due piani fuori terra. L'unità è composta da: ingresso, salotto, cucina abitabile, n. 2 ripostigli, bagno, portico e area cortiva che si estende su 2 lati al piano terra. Il piano primo, raggiungibile da una scala in muratura interna, è composto da: corridoio, secondo soggiorno, n. 3 camere matrimoniali, n. 2 bagni e un balcone sul fronte. Pertinenziale all'unità, si trova un piccolo locale tecnico in fregio all'ingresso dalla pubblica via, una lavanderia con annesso un portico nel cortile retrostante e una autorimessa. Il fabbricato possiede 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. La copertura del fabbricato denota una struttura in c.a. con sovrastante manto di copertura in coppi in laterizio.

Le divisorie interne sono intonacate con finitura al civile. Le linee elettriche risultano in sottotraccia con punti luce a soffitto ed a parete di tipo semplice. Prese da 10A in ogni locale, videocitofono e telefono. L'unità è dotata altresì di impianto di allarme perimetrale e volumetrico ma ad oggi non funzionante. Inoltre si è riscontrato un impianto fotovoltaico con inverter, un impianto addolcitore ed un impianto di irrigazione automatizzato. Queste particolari impianti, a detta dello stesso occupante, risultano danneggiati e non funzionanti. L'unità è dotata di impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria di tipo autonomo con caldaia pensile Atag, installata nella lavanderia esterna. I terminali per l'emissione del caldo sono in parte ventilconvettori, in parte radiatori e in parte di tipo canalizzato. Solo il piano primo risulta dotato di impianto di climatizzazione estiva con moto condensante esterna. Pavimentazioni e rivestimenti in parte in cotto, parte in gres porcellanato ed in parte in parquet per parte della zona notte. Serramenti esterni in legno con vetro camera, oscuri esterni in legno ad oscuramento. Porte interne in legno tamburato. Sanitari, lavabo, vasca da bagno e piatto doccia in porcellana bianca, recenti ed in buono stato manutentivo. La scala in muratura di collegamento fra piano terra e piano primo denota una copertura con pavimentazione in cotto con balaustra in muratura e legno. L'area cortiva risulta definita parte a prato, parte in pavimentazione in porfido e parte in cotto per esterno. I confini del lotto sono delimitati da mura parte in laterizio e parte in c.a. L'immobile è dotato di accesso carraio dalla pubblica via, dotato di cancello in ferro lavorato con apertura a due ante. L'autorimessa risulta collegata all'area



cortiva esterna con una porta pedonale e possiede accesso carraio dal lotto adiacente con portone basculante in ferro. L'unità è stata integralmente danneggiata da un incendio che ha di fatto annerito tutte le superfici interne e danneggiato l'impianto elettrico che risultava posato fuori traccia.

Con riferimento a quanto sopra esposto, il tecnico può asserire che all'atto della visita, l'unità abitativa denota una tipologia delle finiture di buona qualità e uno stato di manutenzione e conservazione che può essere definito nel complesso "scarso" mentre l'autorimessa denota uno stato manutentivo pessimo, considerati i danni subiti.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA LISBONA, 32

L'immobile risulta occupato dal debitore **** Omissis **** e dal figlio.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA GONZAGA, 12

L'immobile risulta occupato dal debitore **** Omissis **** e dal figlio.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA LISBONA, 32

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/10/2005 al 22/10/2018	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Carla Mele	06/10/2005	5533	801
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	12/10/2005		9088
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/10/2018 al	**** Omissis ****	Atto di compravendita			



18/01/2021		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Omero Araldi	22/10/2018	87752	25687
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	26/10/2018		8683
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/01/2021	**** Omissis ****	Risoluzione di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Omero Araldi	18/01/2021	90663	27203
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA GONZAGA, 12

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/10/2005 al 22/10/2018	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Carla Mele	06/10/2005	5533	801
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	12/10/2005		9088
		Registrazione			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 22/10/2018 al 18/01/2021	**** Omissis ****	Atto di compravendita				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Omero Araldi	22/10/2018	87752	25687	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Mantova	26/10/2018		8683	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
		Dal 18/01/2021	**** Omissis ****	Risoluzione di compravendita		
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°	
Omero Araldi	18/01/2021			90663	27203	
Trascrizione						
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.	
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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA LISBONA, 32

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 08/01/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Mantova il 25/01/2021
Reg. gen. 743 - Reg. part. 111
Quota: 1/1
Importo: € 250.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 399.367,16
Rogante: Tribunale di Mantova
Data: 01/08/2019
N° repertorio: 2655
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Mantova il 22/02/2021
Reg. gen. 1967 - Reg. part. 284
Quota: 1/1
Importo: € 250.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 201.061,18
Rogante: Tribunale di Bologna
Data: 24/07/2020
N° repertorio: 1877
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO
Iscritto a Mantova il 03/10/2023
Reg. gen. 11945 - Reg. part. 1878
Quota: 1/1
Importo: € 198.282,98
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 99.141,49
Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE
Data: 02/10/2023
N° repertorio: 2279
N° raccolta: 6423
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO
Iscritto a Mantova il 08/11/2023
Reg. gen. 13639 - Reg. part. 2198
Quota: 1/1
Importo: € 564.120,38
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 282.060,19
Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE
Data: 07/11/2023



N° repertorio: 2308

N° raccolta: 6423

- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO

Iscritto a Mantova il 17/02/2025

Reg. gen. 1733 - Reg. part. 311

Quota: 1/1

Importo: € 252.174,44

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 126.087,22

Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE

Data: 14/02/2025

N° repertorio: 2515

N° raccolta: 6425

Trascrizioni

- **DOMANDA GIUDIZIALE**

Trascritto a Mantova il 01/08/2019

Reg. gen. 9924 - Reg. part. 6634

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico dell'acquirente

- **DOMANDA GIUDIZIALE**

Trascritto a Mantova il 21/10/2019

Reg. gen. 12934 - Reg. part. 8542

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico dell'acquirente

- **DOMANDA GIUDIZIALE**

Trascritto a Mantova il 14/07/2020

Reg. gen. 6686 - Reg. part. 4553

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico dell'acquirente

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Mantova il 08/10/2025

Reg. gen. 13457 - Reg. part. 9370

Quota: 1/1

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

Contro **** 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 GONZAGA, 12

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 08/01/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Mantova il 25/01/2021
Reg. gen. 743 - Reg. part. 111
Quota: 1/1
Importo: € 250.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 399.367,16
Rogante: Tribunale di Mantova
Data: 01/08/2019
N° repertorio: 2655
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Mantova il 22/02/2021
Reg. gen. 1967 - Reg. part. 284
Quota: 1/1
Importo: € 250.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 201.061,18
Rogante: Tribunale di Bologna
Data: 24/07/2020
N° repertorio: 1877
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO
Iscritto a Mantova il 03/10/2023
Reg. gen. 11945 - Reg. part. 1878
Quota: 1/1
Importo: € 198.282,98
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 99.141,49
Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE
Data: 02/10/2023



N° repertorio: 2279

N° raccolta: 6423

- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO
Iscritto a Mantova il 08/11/2023
Reg. gen. 13639 - Reg. part. 2198
Quota: 1/1
Importo: € 564.120,38
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 282.060,19
Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE
Data: 07/11/2023
N° repertorio: 2308
N° raccolta: 6423
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO
Iscritto a Mantova il 17/02/2025
Reg. gen. 1733 - Reg. part. 311
Quota: 1/1
Importo: € 252.174,44
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 126.087,22
Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE
Data: 14/02/2025
N° repertorio: 2515
N° raccolta: 6425

Trascrizioni

- **DOMANDA GIUDIZIALE**
Trascritto a Mantova il 01/08/2019
Reg. gen. 9924 - Reg. part. 6634
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **DOMANDA GIUDIZIALE**
Trascritto a Mantova il 21/10/2019
Reg. gen. 12934 - Reg. part. 8542
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **DOMANDA GIUDIZIALE**
Trascritto a Mantova il 14/07/2020
Reg. gen. 6686 - Reg. part. 4553
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****



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

Formalità a carico dell'acquirente

• **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Mantova il 08/10/2025

Reg. gen. 13457 - Reg. part. 9370

Quota: 1/1

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

Contro **** 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 - VILLA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA LISBONA, 32

Il Comune di Viadana ha destinato la zona del complesso come:

Art. 13 Aree B – Aree del tessuto consolidato prevalentemente residenziale

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.

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 di parcheggi pertinenziali, nella quantità minima disposta all'art. 6 delle presenti norme.

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.

If proprio (mq/mq): 0,40

If massimo (mq/mq): 0,50

IC (%): 50%

H (m): 10,00

IPF (%): 30%

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA GONZAGA, 12

Il Comune di Viadana ha destinato la zona del complesso come:

Art. 13 Aree B – Aree del tessuto consolidato prevalentemente residenziale

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.

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 di parcheggi pertinenziali, nella quantità minima disposta all'art. 6 delle presenti norme.

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.

If proprio (mq/mq): 0,40

If massimo (mq/mq): 0,50

IC (%): 50%

H (m): 10,00

IPF (%): 30%

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA LISBONA, 32

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

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

- Concessione per eseguire opere edilizie n. 207 Reg. 79 del 29/02/1980 per la ristrutturazione del fabbricato di abitazione e ricostruzione recinzione;
- Condono edilizio prot. n. 5018/86 - concessione n. 145 reg. 89 per la realizzazione di porticato, balcone e maggior volumetria, spostamento sagoma assentita con C.E. 207/79, modifiche interne ed esterne;
- DIA prot. 05/334 del 26/10/2005;
- DIA in variante V1 del 11/03/2006;
- DIA in variante V2 del 19/12/2006;
- Dichiarazione di fine lavori e richiesta agibilità del 17/03/2009 Prot. 10966 per lavori di copertura di cortile interno, modifiche interne e costruzione del locale tecnico;

Per il complesso di cui fa parte l'autorimessa:

- concessione edilizia n. 92/201 del 28 settembre 1992
- concessione edilizia n. 92/295 del 15 gennaio 1993;
- concessione edilizia n. 93/117 dell'8 ottobre 1993 e successive
- varianti in data 26 novembre 1993, n. 93/117V1 di Prot., in data 6 marzo 1995 n. 93/117V2 Prot./22829 e in data 12 aprile 1996 n. 93/117V3 di Prot./7505 e successivo rilascio di concessione in sanatoria in data 18 aprile 1996, n. 10463 di Prot.
- Dichiarazione di fine lavori e richiesta permesso di agibilità del 07/05/1996 prot. 12410 per autorimessa;



- in data 6 giugno 1996, è stata rilasciata la licenza di abitabilità ed agibilità n. 93/117C.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Durante il sopralluogo sono emerse alcune difformità fra quanto rappresentato nelle planimetrie progettuali e quanto esistente in realtà, quali:

- Il serramento al piano terra, del locale ripostiglio, risulta una porta finestra e non finestra;
- La parete di divisione fra cucina e salotto risulta essere più spessa di quanto autorizzato;
- Una delle finestre della cucina è stata trasformata in porta finestra;
- I serramenti esterni della lavanderia risultano difformi;
- Non risulta rappresentato il serramento esterno del vano scala, che risultava già rappresentato nella prima pratica edilizia approvata;
- Al piano primo, nella camera da letto, una porta finestra è stata trasformata in finestra;
- Vi sono alcune piccole variazioni delle pareti interne;
- Fra il soggiorno e la camera da letto si trova un grande arco di collegamento ma non i due elementi laterali raffigurati nei progetti;
- La scala risulta compartimentata con una parete divisoria.

Per la pratica urbanistica, l'eventuale acquirente, dovrà depositare procedimento edilizio in sanatoria per poter mantenere la situazione attuale. Ai fini della presentazione e verifica positiva da parte degli organi di controllo, del procedimento in sanatoria, si ritiene vi sia la necessità di reperire: Relazione di sicurezza statica, da parte di professionista abilitato, in quanto le opere hanno interessato anche parti strutturali.

Per l'intero iter urbanistico si stimano cautelativamente € 7.000,00 per i costi tecnici, € 3.000,00 per la redazione della Relazione di sicurezza statica e € 3.000,00 per gli oneri urbanistici salvo maggiori e più ampie indicazioni dell'ufficio tecnico del Comune di Viadana per tutte le opere sanabili.

Visto quanto sopra specificato e definito, l'onere complessivo da sostenere per la regolarizzazione urbanistica può essere stimato in 13.000,00€ (tredicimila/00 euro).

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 dell'istanza di Permesso di Costruire in Sanatoria, in un confronto diretto con l'ufficio preposto del



comune di Viadana.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA GONZAGA, 12

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

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

- Concessione per eseguire opere edilizie n. 207 Reg. 79 del 29/02/1980 per la ristrutturazione del fabbricato di abitazione e ricostruzione recinzione;
- Condono edilizio prot. n. 5018/86 - concessione n. 145 reg. 89 per la realizzazione di porticato, balcone e maggior volumetria, spostamento sagoma assentita con C.E. 207/79, modifiche interne ed esterne;
- DIA prot. 05/334 del 26/10/2005;
- DIA in variante V1 del 11/03/2006;
- DIA in variante V2 del 19/12/2006;
- Dichiarazione di fine lavori e richiesta agibilità del 17/03/2009 Prot. 10966 per lavori di copertura di cortile interno, modifiche interne e costruzione del locale tecnico;

Per il complesso di cui fa parte l'autorimessa:

- concessione edilizia n. 92/201 del 28 settembre 1992
- concessione edilizia n. 92/295 del 15 gennaio 1993;
- concessione edilizia n. 93/117 dell'8 ottobre 1993 e successive
- varianti in data 26 novembre 1993, n. 93/117V1 di Prot., in data 6 marzo 1995 n. 93/117V2 Prot./22829 e in data 12 aprile 1996 n. 93/117V3 di Prot./7505 e successivo rilascio di concessione in sanatoria in data 18 aprile 1996, n. 10463 di Prot.
- Dichiarazione di fine lavori e richiesta permesso di agibilità del 07/05/1996 prot. 12410 per autorimessa;
- in data 6 giugno 1996, è stata rilasciata la licenza di abitabilità ed agibilità n. 93/117C.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.



- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Durante il sopralluogo sono emerse alcune difformità fra quanto rappresentato nelle planimetrie progettuali e quanto esistente in realtà, quali:

- Il serramento al piano terra, del locale ripostiglio, risulta una porta finestra e non finestra;
- La parete di divisione fra cucina e salotto risulta essere più spessa di quanto autorizzato;
- Una delle finestre della cucina è stata trasformata in porta finestra;
- I serramenti esterni della lavanderia risultano difformi;
- Non risulta rappresentato il serramento esterno del vano scala, che risultava già rappresentato nella prima pratica edilizia approvata;
- Al piano primo, nella camera da letto, una porta finestra è stata trasformata in finestra;
- Vi sono alcune piccole variazioni delle pareti interne;
- Fra il soggiorno e la camera da letto si trova un grande arco di collegamento ma non i due elementi laterali raffigurati nei progetti;
- La scala risulta compartimentata con una parete divisoria.

Per la pratica urbanistica, l'eventuale acquirente, dovrà depositare procedimento edilizio in sanatoria per poter mantenere la situazione attuale. Ai fini della presentazione e verifica positiva da parte degli organi di controllo, del procedimento in sanatoria, si ritiene vi sia la necessità di reperire: Relazione di sicurezza statica, da parte di professionista abilitato, in quanto le opere hanno interessato anche parti strutturali.

Per l'intero iter urbanistico si stimano cautelativamente € 7.000,00 per i costi tecnici, € 3.000,00 per la redazione della Relazione di sicurezza statica e € 3.000,00 per gli oneri urbanistici salvo maggiori e più ampie indicazioni dell'ufficio tecnico del Comune di Viadana per tutte le opere sanabili.

Visto quanto sopra specificato e definito, l'onere complessivo da sostenere per la regolarizzazione urbanistica può essere stimato in 13.000,00€ (tredicimila/00 euro).

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 dell'istanza di Permesso di Costruire in Sanatoria, in un confronto diretto con l'ufficio preposto del comune di Viadana.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA LISBONA, 32

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA GONZAGA, 12

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 154,32

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 269,65

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Dal riparto preventivo per la gestione dal 01/07/2025 al 30/06/2026 si desume che l'unità possiede una situazione debitoria nei confronti del condominio per totali € 269,65 composto da € 154,32 per la gestione 25/26 e per la rimanenza da posizioni debitorie degli anni pregressi.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

Gli immobili, oggetto di esecuzione, ai sensi dell'art. 10 del DPR 633/1972, Come modificato dall'art. 35, comma 8, della legge 248/2006; dall'art.1, comma 330, della legge 296/2006; dall'art. 1, comma 86, della legge 220/2010;

dall'art. 57 del D.L. 1/2012, convertito nella legge n. 27/2012 e da ultimo, completamente riscritto dall'art. 9 del D.L 83/2012, convertito, con modifiche, nella legge 134/2012 non sono soggetti ad I.V.A. in quanto la proprietà non è società in possesso di partita I.V.A. e in quanto i lavori di costruzione o ristrutturazione risultano terminati da più di 5 anni.

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

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Viadana (MN) - Via Lisbona, 32
Abitazione unifamiliare su due livelli con area cortiva pertinenziale su 2 lati.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 109, Part. 278, Sub. 3, Categoria A2, Graffato 279-1, 277-4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



Valore di stima del bene: € 355.730,00

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Gonzaga, 12
Autorimessa al piano terra in contesto condominiale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 109, Part. 500, Sub. 41, Categoria C6, Graffato 502-1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 18.800,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villa Viadana (MN) - Via Lisbona, 32	355,73 mq	1.000,00 €/mq	€ 355.730,00	100,00%	€ 355.730,00
Bene N° 2 - Garage Viadana (MN) - Via Gonzaga, 12	23,50 mq	800,00 €/mq	€ 18.800,00	100,00%	€ 18.800,00
				Valore di stima:	€ 374.530,00

Valore di stima: € 374.530,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	20,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5,00	%

Valore finale di stima: € 243.000,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

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

Riserve sulla descrizione degli immobili:

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



Riserve sulla conformità urbanistica:

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

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

Curtatone, li 02/02/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Cirelli Roberto

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Documentazione Fotografica (Aggiornamento al 07/11/2025)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visura catastale storica (Aggiornamento al 21/10/2025)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa (Aggiornamento al 21/10/2025)
- ✓ N° 1 Ortofoto - Ortofoto (Aggiornamento al 15/01/2026)
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - Planimetrie catastali attuali (Aggiornamento al 21/10/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Docfa di variazione (Aggiornamento al 20/01/2026)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Urbanistica (Aggiornamento al 19/12/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificato notarile (Aggiornamento al 08/10/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Elenco sintetico delle formalità (Aggiornamento al 08/01/2026)
- ✓ N° 9 Altri allegati - Note pregiudizievoli (Aggiornamento al 08/01/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Bilanci condominiali autorimessa (Aggiornamento al 27/01/2026)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Viadana (MN) - Via Lisbona, 32
Abitazione unifamiliare su due livelli con area cortiva pertinenziale su 2 lati.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 109, Part. 278, Sub. 3, Categoria A2, Graffato 279-1, 277-4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il Comune di Viadana ha destinato la zona del complesso come: Art. 13 Aree B – Aree del tessuto consolidato prevalentemente residenziale 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. 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 di parcheggi pertinenziali, nella quantità minima disposta all'art. 6 delle presenti norme. 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. If proprio (mq/mq): 0,40 If massimo (mq/mq): 0,50 IC (%): 50% H (m): 10,00 IPF (%): 30%
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Gonzaga, 12
Autorimessa al piano terra in contesto condominiale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 109, Part. 500, Sub. 41, Categoria C6, Graffato 502-1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il Comune di Viadana ha destinato la zona del complesso come: Art. 13 Aree B – Aree del tessuto consolidato prevalentemente residenziale 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. 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 di parcheggi pertinenziali, nella quantità minima disposta all'art. 6 delle presenti norme. 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. If proprio (mq/mq): 0,40 If massimo (mq/mq): 0,50 IC (%): 50% H (m): 10,00 IPF (%): 30%

Prezzo base d'asta: € 243.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 132/2025 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 243.000,00

Bene N° 1 - Villa			
Ubicazione:	Viadana (MN) - Via Lisbona, 32		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 109, Part. 278, Sub. 3, Categoria A2, Graffato 279-1, 277-4	Superficie	355,73 mq
Stato conservativo:	L'unità si presenta ad oggi in scarso stato conservativo. Si evidenziano tuttavia alcune problematiche esistenti. Al piano terra si evidenzia una infiltrazione di acqua proveniente da una perdita nel bagno sovrastante. Inoltre si evidenzia una infiltrazione di acqua piovana in alcuni punti al primo piano, probabilmente dovute allo stato manutentivo della copertura. L'impianto fotovoltaico non risulta più funzionante come anche l'impianto di allarme esistente e l'impianto di depurazione. Il locale lavanderia, esterno all'abitazione, denota diverse infiltrazioni di acqua piovana dalla copertura e diversi punti con umidità capillare di risalita nelle murature perimetrali.		
Descrizione:	Abitazione unifamiliare su due livelli con area cortiva pertinenziale su 2 lati.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore **** Omissis **** e dal figlio.		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Viadana (MN) - Via Gonzaga, 12		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 109, Part. 500, Sub. 41, Categoria C6, Graffato 502-1	Superficie	23,50 mq
Stato conservativo:	L'unità si presenta ad oggi in pessimo stato conservativo. L'unità è stata oggetto di un incendio che ha danneggiato gli intonaci, e l'impiantistica elettrica esistente per l'illuminazione e per l'apertura automatizzata del portone basculante.		
Descrizione:	Autorimessa al piano terra in contesto condominiale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore **** Omissis **** e dal figlio.		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA LISBONA, 32

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Mantova il 25/01/2021
Reg. gen. 743 - Reg. part. 111
Quota: 1/1
Importo: € 250.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 399.367,16
Rogante: Tribunale di Mantova
Data: 01/08/2019
N° repertorio: 2655
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Mantova il 22/02/2021
Reg. gen. 1967 - Reg. part. 284
Quota: 1/1
Importo: € 250.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 201.061,18
Rogante: Tribunale di Bologna
Data: 24/07/2020
N° repertorio: 1877
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO
Iscritto a Mantova il 03/10/2023
Reg. gen. 11945 - Reg. part. 1878
Quota: 1/1
Importo: € 198.282,98
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 99.141,49
Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE
Data: 02/10/2023
N° repertorio: 2279
N° raccolta: 6423
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO
Iscritto a Mantova il 08/11/2023
Reg. gen. 13639 - Reg. part. 2198
Quota: 1/1
Importo: € 564.120,38
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



Formalità a carico della procedura
Capitale: € 282.060,19
Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE
Data: 07/11/2023
N° repertorio: 2308
N° raccolta: 6423

- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO

Iscritto a Mantova il 17/02/2025
Reg. gen. 1733 - Reg. part. 311
Quota: 1/1
Importo: € 252.174,44
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 126.087,22
Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE
Data: 14/02/2025
N° repertorio: 2515
N° raccolta: 6425

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Mantova il 08/10/2025
Reg. gen. 13457 - Reg. part. 9370
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA GONZAGA, 12

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Mantova il 25/01/2021
Reg. gen. 743 - Reg. part. 111
Quota: 1/1
Importo: € 250.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 399.367,16
Rogante: Tribunale di Mantova
Data: 01/08/2019
N° repertorio: 2655

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Mantova il 22/02/2021
Reg. gen. 1967 - Reg. part. 284
Quota: 1/1
Importo: € 250.000,00
A favore di **** Omissis ****



Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 201.061,18

Rogante: Tribunale di Bologna

Data: 24/07/2020

N° repertorio: 1877

- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO

Iscritto a Mantova il 03/10/2023

Reg. gen. 11945 - Reg. part. 1878

Quota: 1/1

Importo: € 198.282,98

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 99.141,49

Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE

Data: 02/10/2023

N° repertorio: 2279

N° raccolta: 6423

- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO

Iscritto a Mantova il 08/11/2023

Reg. gen. 13639 - Reg. part. 2198

Quota: 1/1

Importo: € 564.120,38

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 282.060,19

Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE

Data: 07/11/2023

N° repertorio: 2308

N° raccolta: 6423

- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO

Iscritto a Mantova il 17/02/2025

Reg. gen. 1733 - Reg. part. 311

Quota: 1/1

Importo: € 252.174,44

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 126.087,22

Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE

Data: 14/02/2025

N° repertorio: 2515

N° raccolta: 6425

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Mantova il 08/10/2025

Reg. gen. 13457 - Reg. part. 9370

Quota: 1/1

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



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

