
TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE. II.

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 206/2024 RIUNITA ALLA 199/2020

PERIZIA INTEGRATIVA UNICA

Perizia Unica dell'Esperto Geom. Luca Borghi, relativa all'Esecuzione Immobiliare R.G. n. 206/2024 riunita alla 199/2020, che integra la perizia del 30/03/2021 in atti a firma del Geom. Monicelli Alessandro, ed unisce le successive relazioni del sottoscritto, a seguito di ordinanza del G.E. Dott. Mauro Pietro Bernardi del 10/02/2026.

Esecuzione Immobiliare

promossa da

**** *Omissis* ****

Contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

INCARICO	5
PREMESSA	5
FORMAZIONE DEL LOTTO	6
LOTTO UNICO	6
DESCRIZIONE	6
BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA MILANO, 205, EDIFICIO A.....	6
BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA MILANO, 203, EDIFICIO B.....	6
BENE N° 3 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA MILANO, 205, EDIFICIO C.....	7
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567	7
BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA MILANO, 205, EDIFICIO A.....	7
BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA MILANO, 203, EDIFICIO B.....	7
BENE N° 3 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA MILANO, 205, EDIFICIO C.....	7
TITOLARITA'	7
BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA MILANO, 205, EDIFICIO A.....	7
BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA MILANO, 203, EDIFICIO B.....	8
BENE N° 3 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA MILANO, 205, EDIFICIO C.....	8
CONFINI	8
CONSISTENZA	9
BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA MILANO, 205, EDIFICIO A.....	9
BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA MILANO, 203, EDIFICIO B.....	9
BENE N° 3 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA MILANO, 205, EDIFICIO C.....	9
CRONISTORIA DATI CATASTALI	10
BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA MILANO, 205, EDIFICIO A.....	11
BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA MILANO, 203, EDIFICIO B.....	11
BENE N° 3 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA MILANO, 205, EDIFICIO C.....	12
DATI CATASTALI	12



BENE N° 1 – FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA MILANO, 205, EDIFICIO A.....	12
BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA MILANO, 203, EDIFICIO B.....	13
BENE N° 3 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA MILANO, 205, EDIFICIO C.....	13
PRECISAZIONI	14
STATO CONSERVATIVO	15
BENE N° 1 – FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA MILANO, 205, EDIFICIO A.....	15
BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA MILANO, 203, EDIFICIO B.....	15
BENE N° 3 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA MILANO, 205, EDIFICIO C.....	15
SERVITU', CENSO, LIVELLO, USI CIVICI.....	15
BENE N° 1 – FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA MILANO, 205, EDIFICIO A.....	16
BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA MILANO, 203, EDIFICIO B.....	16
BENE N° 3 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA MILANO, 205, EDIFICIO C.....	16
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI.....	17
BENE N° 1 – FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA MILANO, 205, EDIFICIO A.....	17
BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA MILANO, 203, EDIFICIO B.....	17
BENE N° 3 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA MILANO, 205, EDIFICIO C.....	18
STATO DI OCCUPAZIONE	18
BENE N° 1 – FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA MILANO, 205, EDIFICIO A.....	18
BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA MILANO, 203, EDIFICIO B.....	18
BENE N° 3 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA MILANO, 205, EDIFICIO C.....	18
PROVENIENZE VENTENNALI.....	19
BENE N° 1 – FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA MILANO, 205, EDIFICIO A.....	19
BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA MILANO, 203, EDIFICIO B.....	19
BENE N° 3 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA MILANO, 205, EDIFICIO C.....	20
FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI.....	20



BENE N° 1 – FABBRICATO COMMERCIALE UBITATO A VIADANA (MN) - VIA MILANO, 205, EDIFICIO A.....	20
BENE N° 2 - MAGAZZINO UBITATO A VIADANA (MN) - VIA MILANO, 203, EDIFICIO B.....	21
BENI N° 3 - FABBRICATO COMMERCIALE UBITATO A VIADANA (MN) - VIA MILANO, 205, EDIFICIO C	21
NORMATIVA URBANISTICA	22
BENE N° 1 – FABBRICATO COMMERCIALE UBITATO A VIADANA (MN) - VIA MILANO, 205, EDIFICIO A.....	22
BENE N° 2 - MAGAZZINO UBITATO A VIADANA (MN) - VIA MILANO, 203, EDIFICIO B.....	22
BENE N° 3 - FABBRICATO COMMERCIALE UBITATO A VIADANA (MN) - VIA MILANO, 205, EDIFICIO C	23
REGOLARITA' EDILIZIA.....	23
BENE N° 1 – FABBRICATO COMMERCIALE UBITATO A VIADANA (MN) - VIA MILANO, 205, EDIFICIO A.....	24
BENE N° 2 - MAGAZZINO UBITATO A VIADANA (MN) - VIA MILANO, 203, EDIFICIO B.....	24
BENE N° 3 - FABBRICATO COMMERCIALE UBITATO A VIADANA (MN) - VIA MILANO, 205, EDIFICIO C	25
STIMA	26



INCARICO

In data 05/03/2025, il sottoscritto Geom. Borghi Luca, con studio in Via Bologna, 6 - 46051 - San Giorgio Bigarello (MN), email geometraborghi@gmail.com, PEC luca.borghi1@geopec.it, Tel. 349 3229557, veniva nominato esperto estimatore nella procedura esecutiva R.G.E. n. 206/2024, riunita alla n. 199/2020, in sostituzione del Geom. Alessandro Monicelli, ed in data 07/03/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

Al Geom. Borghi Luca, nominato in sostituzione del Geom. Alessandro Monicelli, con riferimento alla perizia depositata in atti da quest'ultimo, nonché alle successive integrazioni in risposta ai quesiti posti al sottoscritto dal G.E., veniva richiesto di predisporre una perizia con la formazione di un lotto unico, comprendente tutti i beni pignorati.

La presente relazione tecnica:

- 1) integra quanto già indicato nella perizia datata 30/03/2021 a firma del Geom. Alessandro Monicelli
- 2) comprende le risposte ai successivi quesiti posti dal G.E. al sottoscritto, in particolare l'integrazione di perizia del 15/04/2025 e la relazione in risposta al quesito del G.E. del 25/11/2025, con esclusione della stima del canone di godimento dell'immobile pignorato;
- 3) unisce tutti i beni pignorati in un unico lotto aderendo alle disposizioni del G.E. del 10/02/2026.

ASSUNZIONI E LIMITI

Il sottoscritto non assume alcuna responsabilità per quanto riportato dall'originaria perizia del Geom. Alessandro Monicelli, essendosi limitato a ricavare da questa le relative informazioni senza alcuna verifica del contenuto in quanto la presente perizia ha la sola finalità di riunire in un unico documento per maggiore chiarezza tutti gli elementi sinora acquisiti a beneficio del delegato alla vendita ed ai fini di una corretta pubblicità. In particolare, è stato riportato, tra gli altri, il capitolo inerente la regolarità edilizia contenuto nell'originaria perizia a firma del Geom. Alessandro Monicelli, senza tuttavia effettuare verifiche di conformità tra lo stato dei luoghi e i titoli edilizi, né esaminare la documentazione da questi acquisita. Tale scelta è motivata dal fatto che la suddetta perizia è stata depositata in atti senza alcuna contestazione, nonché dalla mancanza di uno specifico quesito in merito e dalla necessità di contenere i costi della procedura.



FORMAZIONE DEL LOTTO

Con riferimento alle disposizioni del G.E. inerenti la vendita il sottoscritto provvede alla formazione di un Lotto Unico comprendente tutti i beni immobili pignorati.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** – Fabbricato Commerciale ubicato a Viadana (MN) - Via Milano, 205, edificio A
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Viadana (MN) - Via Milano 203, edificio B
- **Bene N° 3** - Fabbricato Commerciale ubicato a Viadana (MN) - Via Milano, 205, edificio C

DESCRIZIONE

BENE N° 1 – FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA MILANO, 205, EDIFICIO A

Bene immobile sito in Comune di Viadana (MN), Via Milano n. 205, e precisamente:

- unità immobiliare composta da magazzino e uffici al piano terra, soppalchi, al piano primo, con annesse tettoia e aree cortive pertinenziali.

Per una migliore descrizione dell'unità immobiliare in oggetto si rimanda alla planimetria catastale (Allegato n. 3).

Poiché trattasi di bene immobile strumentale il successivo trasferimento immobiliare sarà soggetto ad Imposta di Registro, fatto salvo l'eventuale esercizio dell'opzione I.V.A.

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

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA MILANO, 203, EDIFICIO B

Bene immobile sito in Comune di Viadana (MN), Via Milano n. 203, e precisamente:

- unità immobiliare composta da magazzino e servizi igienici, al piano terra, con annessi area di transito e cortile pertinenziali.

Per una migliore descrizione dell'unità immobiliare in oggetto si rimanda alla planimetria catastale (Allegato n. 3).



Poiché trattasi di bene immobile strumentale il successivo trasferimento immobiliare sarà soggetto ad Imposta di Registro, fatto salvo l'eventuale esercizio dell'opzione I.V.A.

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

BENE N° 3 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA MILANO, 205, EDIFICIO C

Bene immobile sito in Comune di Viadana (MN), Via Milano n. 205, e precisamente:

- unità immobiliare composta da laboratorio, magazzino, uffici, servizi igienici e centrale termica, al piano terra, magazzini e soppalchi, al piano primo, con annessa area cortiva esclusiva pertinenziale.

Per una migliore descrizione dell'unità immobiliare in oggetto si rimanda alla planimetria catastale (Allegato n. 3).

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si riporta di seguito quando indicato nella perizia del 30/03/2021 a firma del Geom. Alessandro Monicelli in atti:

BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA MILANO, 205, EDIFICIO A

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

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA MILANO, 203, EDIFICIO B

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

BENE N° 3 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA MILANO, 205, EDIFICIO C

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

TITOLARITA'

BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA MILANO, 205, EDIFICIO A

Si riporta di seguito quando indicato nella perizia del 30/03/2021 a firma del Geom. Alessandro Monicelli in atti:

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



- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA MILANO, 203, EDIFICIO B

Si riporta di seguito quando indicato nella perizia del 30/03/2021 a firma del Geom. Alessandro Monicelli in atti:

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 3 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA MILANO, 205, EDIFICIO C

Si riporta di seguito quando indicato nella perizia del 30/03/2021 a firma del Geom. Alessandro Monicelli in atti:

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

(nel complesso - Bene n° 1, Bene n° 2 e Bene n° 3 - ed in senso N.E.S.O.):



p.lla 327, Via Milano, p.lle 6370, 287, 410, 6388, 6391 e 278;

così come da estratto di mappa catastale, che si allega alla presente (Allegato n. 3).

CONSISTENZA

Si riporta di seguito quando indicato nella perizia del 30/03/2021 a firma del Geom. Alessandro Monicelli in atti:

BENE N° 1 – FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA MILANO, 205, EDIFICIO A

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	319,00 mq	324,50 mq	1,00	324,50 mq	4,90 m	Terra
Ufficio	20,50 mq	26,00 mq	1,00	26,00 mq	2,85 m	T
Ufficio	20,30 mq	25,50 mq	1,00	25,50 mq	2,80 m	T
Tettoia	234,00 mq	234,00 mq	0,40	93,60 mq	5,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				469,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				469,60 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA MILANO, 203, EDIFICIO B

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	224,00 mq	254,00 mq	1,00	254,00 mq	4,20 m	T
Totale superficie convenzionale:				254,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				254,00 mq		

Si riporta di seguito quando indicato nell'integrazione di perizia del sottoscritto datata 15/04/2025:

BENE N° 3 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA MILANO, 205, EDIFICIO C



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	357,00 mq	357,00 mq	1,00	375,00 mq	5,50 m	T
Ufficio	20,30 mq	21,00 mq	1,00	21,00 mq	3,00 m	T
Laboratorio	250,00 mq	260,00 mq	1,00	260,00 mq	3,20 m	T
Vano Scala	6,50 mq	8,00 mq	0,50	4,00 mq	0,00 m	
Ufficio	49,00 mq	53,00 mq	1,00	53,00 mq	3,00 m	T
Locale Tecnico	7,60 mq	9,60 mq	1,00	9,60 mq	3,00 m	T
Servizi Igienici	9,80 mq	12,00 mq	1,00	12,00 mq	3,00 m	T
Laboratorio	71,00 mq	80,00 mq	0,90	72,00 mq	3,30 m	1
Magazzino	255,00 mq	285,00 mq	0,90	256,50 mq	3,30 m	1
Totale superficie convenzionale				1.063,10 mq		
Incidenza condominiale				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva				1.063,10 mq		

Si precisa che entrambi i soppalchi rilevati, sia quello sovrastante l'ufficio (della superficie di circa 22,00 mq) che quello sovrastante la scaffalatura metallica (della superficie di circa 25,00 mq), allo stato attuale non possono essere sanati, nemmeno in parte, per l'assenza della documentazione comprovante la sicurezza ai fini delle vigenti normative sismica e di sicurezza. Pertanto la loro superficie non viene considerata nel calcolo della consistenza. La riduzione in pristino (intesa come rimozione dei soli soppalchi) risulta economicamente più conveniente rispetto alla eventuale regolarizzazione la quale sarebbe subordinata alle verifiche da parte di un ingegnere strutturista il quale, solo dopo le opportune verifiche (che esulano dal mandato della presente procedura esecutiva), sarebbe in grado di esprimersi nel merito. Inoltre si precisa che la scaffalatura metallica, modificatasi in conseguenza della realizzazione del soppalco, ha perso la relativa certificazione. Nel merito il sottoscritto riferisce che la proprietà presente al sopralluogo mi ha dichiarato di non avere documentazione inerente la certificazione della scaffalatura (con soppalco).

Per quanto concerne la determinazione della consistenza, trattandosi di perizia integrativa, il sottoscritto ha ritenuto di limitarsi a riportare la consistenza della perizia in atti, senza entrare nel merito di quanto già elaborato dal Geom. Monicelli.

Per quanto riguarda la divisibilità del bene, si precisa che, essendo pignorato l'intero, non si rende necessario valutarne la possibilità.

Si precisa che nello stato dei luoghi l'unità immobiliare in oggetto, unitamente a quella adiacente (fg. 96 mapp. 326 sub. 304 (ex sub. 303) – Bene Immobiliare n° 1), formano un unico fabbricato. Gli impianti tecnologici **non** risultano quindi indipendenti per ciascuna unità immobiliare.

Il calcolo della superficie commerciale, al lordo delle murature, ed opportunamente adeguato con i relativi coefficienti, è stato effettuato mediante:

- misure grafiche della planimetria catastale reperita;
- misure di controllo direttamente rilevate in fase di sopralluogo.

CRONISTORIA DATI CATASTALI



BENE N° 1 – FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA MILANO, 205, EDIFICIO A

Come risulta dalle visure catastali storiche (Allegato n.3) l'identificazione attuale al Catasto Fabbricati del Comune di Viadana (MN) risulta essere la seguente:

- Fg. 96 p.lla 326 sub. 304, Via Milano n. 205, piano: T-1, Cat. D/8, R.C. Euro 1.875,08, in forza di variazione per ampliamento del 16/03/2026 Pratica n. MN0017738 in atti dal 17/03/2026 (n. 17738.1/2026).

In precedenza l'immobile risultava censito al Catasto Fabbricati del Comune di Viadana (MN) come segue:

- Fg. 96 p.lla 326 sub. 303, Via Milano n. 205, piano: T, Cat. C/2, Cl. 4, 570 mq, Sup. Cat. Totale: 704 mq, R.C. Euro 1.265,83, in forza di variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie;

- Fg. 96 p.lla 326 sub. 303, Via Milano n. 205, piano: T, Cat. C/2, Cl. 4, 570 mq, R.C. Euro 1.265,83, in forza di variazione nel classamento del 23/02/2007 Pratica n. MN0027713 in atti dal 23/02/2007 variazione di classamento (n. 1454.1/2007);

- Fg. 96 p.lla 326 sub. 303, Via Milano n. 205, piano: T, Cat. C/2, Cl. 3, 570 mq, R.C. Euro 1.059,77, in forza di variazione per ampliamento del 20/04/2006 Pratica n. MN0036729 in atti dal 20/04/2006 (n. 2666.1/2006);

- Fg. 96 p.lla 326 sub. 302 – p.lla 413 sub. 302 (graffate), Via Milano n. 205, piano: T, Cat. C/2, Cl. 3, 366 mq, R.C. Euro 680,48, in forza di variazione toponomastica del 09/04/2003 Pratica n. 71850 in atti dal 09/04/2003 (n. 9422.1/2003);

- Fg. 96 p.lla 326 sub. 302 – p.lla 413 sub. 302 (graffate), Via Milano -Cogozzo, piano: T, Cat. C/2, Cl. 3, 366 mq, R.C. Euro 680,48, R.C. Lire 1.317.600, in forza di variazione del 21/03/2000 Pratica n. 11126 in atti dal 21/03/2000 ristrutturazione (n. 1400.1/2000).

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA MILANO, 203, EDIFICIO B

Come risulta dalle visure catastali storiche (Allegato n.3) l'identificazione attuale al Catasto Fabbricati del Comune di Viadana (MN) risulta essere la seguente:

- Fg. 96 p.lla 323 sub. 307 – p.lla 6371 sub. 302 (graffate), Via Milano n. 203, piano: T, Cat. C/2, Cl. 4, 228 mq, Sup. Cat. Tot. 307 mq, R.C. Euro 506,33, in forza di variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie.

In precedenza l'immobile risultava censito al Catasto Fabbricati del Comune di Viadana (MN) come segue:

- Fg. 96 p.lla 323 sub. 307 – p.lla 6371 sub. 302 (graffate), Via Milano n. 203, piano: T, Cat. C/2, Cl. 4, 228 mq, R.C. Euro 506,33, in forza di variazione nel classamento del 23/03/2007 Pratica n. MN0088560 in atti dal 23/03/2007 (n. 2271.1/2007);

- Fg. 96 p.lla 323 sub. 307 – p.lla 6371 sub. 302 (graffate), Via Milano n. 203, piano: T, Cat. C/2, Cl. 4, 228 mq, R.C. Euro 506,33, in forza di frazionamento per trasferimento di diritti del 23/03/2006 Pratica n. MN0026942 in atti dal 23/03/2006 (n. 2011.1/2006);

- Fg. 96 p.lla 323 sub. 306 – p.lla 6371 sub. 301 (graffate), Via Milano n. 203, piano: T, Cat. C/2, Cl. 4, 224 mq, R.C. Euro 497,45, R.C. Lire 963.200, in forza di variazione per fusione – ristrutturazione del 18/12/2000 Pratica n. 152521 in atti dal 18/12/2000 (n. 4267.1/2000).



BENE N° 3 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA MILANO, 205, EDIFICIO C

Come risulta dalle visure catastali storiche (Allegato n.3) l’identificazione attuale al Catasto Fabbricati del Comune di Viadana (MN) risulta essere la seguente:

- Fg. 96 p.lla 283 sub. 303, Via Milano n. 205, piano: T-1, Cat. D/8, R.C. Euro 3.704,56, in forza di variazione per diversa distribuzione degli spazi interni del 14/04/2025 Pratica n. MN0037245 in atti dal 14/04/2025 (n. 37245.1/2025).

In precedenza l’immobile risultava censito al Catasto Fabbricati del Comune di Viadana (MN) come segue:

- Fg. 96 p.lla 283 sub. 303, Via Milano n. 205, piano: T-1, Cat. D/8, R.C. Euro 5.438,29, in forza di variazione di classamento del 24/06/2009 Pratica n. MN0081500 in atti dal 24/06/2009 (n. 7362.1/2009);

- Fg. 96 p.lla 283 sub. 303, Via Milano n. 205, piano: T-1, Cat. D/8, R.C. Euro 5.438,29, R.C. Lire 10.530.000, in forza di variazione per fusione del 29/01/1999 in atti dal 29/01/1999 (n. A00288.1/1999).

DATI CATASTALI

BENE N° 1 – FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA MILANO, 205, EDIFICIO A

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	96	326	304		D8				1875,08	T-1	

Corrispondenza catastale

Dagli accertamenti effettuati nel corso del sopralluogo, presso il Bene Immobile n. 1, dal raffronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale reperita, il sottoscritto ha rilevato le seguenti incongruenze incidenti sul classamento e la rendita dell’unità immobiliare:

- mancata rappresentazione dei soppalchi;
- alcune imprecisioni grafiche di lieve entità.

Per una migliore descrizione dei soppalchi si rimanda all’Allegato n. 2 – Relazione Fotografica – Sezione Allegati all’integrazione di perizia del sottoscritto dell’08/01/2026 – Foto_024, Foto_025 e Foto_026.

Il sottoscritto ha:

- preliminarmente effettuato un accesso agli archivi catastali per reperire copia della documentazione inerente l’accatastamento relativo alla planimetria in banca dati al momento del sopralluogo (Allegato n. 3);
- successivamente provveduto, alla presentazione all’Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Mantova – Territorio, Servizi Catastali dell’aggiornamento catastale necessario, mediante DOCFA (Allegato n. 3), previa autorizzazione del G.E., a seguito del quale il bene immobile in oggetto è



attualmente censito come sopra riportato, così come risulta dalla ricevuta di registrazione e cassa nonché dalle visure catastali aggiornate (Allegato n. 3).

Si precisa inoltre quanto segue:

- il classamento e la rendita catastale risultano, ai sensi del D.M. 701/94, proposti;
- lo stato di fatto dell'immobile, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, risulta conforme ai dati catastali sopra riportati ed alla planimetria depositata in Catasto;
- l'intestazione catastale attuale è conforme alle risultanze dei registri immobiliari;
- nell'atto di pignoramento immobiliare, sono stati indicati correttamente i dati catastali all'epoca esistenti, fatta eccezione per la variazione del subalterno da 3 a 4 per effetto del suddetto aggiornamento catastale;
- vi è coincidenza fra l'immobile come attualmente identificato e quello riportato nel succitato atto di pignoramento;
- la consistenza immobiliare pignorata coincide con il bene immobile in oggetto come sopra catastalmente identificato.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA MILANO, 203, EDIFICIO B

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	96	323	307		C2	4	228 mq	307 mq	506,33	T-1	6371 sub. 302

Corrispondenza catastale

Dagli accertamenti effettuati nel corso del sopralluogo, presso il Bene Immobile n. 2, dal raffronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale reperita (Allegato n. 3), il sottoscritto non ha rilevato incongruenze incidenti sul classamento e la rendita dell'unità immobiliare.

Si precisa inoltre quanto segue:

- lo stato di fatto dell'immobile, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, risulta conforme ai dati catastali sopra riportati ed alla planimetria depositata in Catasto;
- l'intestazione catastale attuale è conforme alle risultanze dei registri immobiliari;
- nell'atto di pignoramento immobiliare, sono stati indicati correttamente i dati catastali all'epoca esistenti, vi è quindi coincidenza fra l'immobile come attualmente identificato e quello riportato nel succitato atto di pignoramento;
- la consistenza immobiliare pignorata coincide con il bene immobile in oggetto come sopra catastalmente identificato.

BENE N° 3 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA MILANO, 205, EDIFICIO C

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	96	283	303		D8				3704,56	T-1	

Corrispondenza catastale



Dagli accertamenti effettuati nel corso del sopralluogo, presso il Bene Immobile n. 3, dal raffronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale reperita, il sottoscritto ha rilevato le seguenti incongruenze incidenti sul classamento e la rendita dell'unità immobiliare:

- mancata rappresentazione dei soppalchi;
- alcune imprecisioni grafiche di lieve entità.

Per una migliore descrizione dei soppalchi si rimanda all'Allegato n. 2 – Sezione Allegati alla relazione del sottoscritto del 15/04/2025 – Foto_009, Foto_010, Foto_011, Foto_012, Foto_013, Foto_019.

Il sottoscritto ha:

- preliminarmente effettuato un accesso agli archivi catastali per reperire copia della documentazione inerente l'accatastamento relativo alla planimetria in banca dati al momento del sopralluogo (Allegato n. 3);
- successivamente provveduto, alla presentazione all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Mantova – Territorio, Servizi Catastali dell'aggiornamento catastale necessario, mediante DOCFA (Allegato n. 3), previa autorizzazione del G.E., a seguito del quale il bene immobile in oggetto è attualmente censito come sopra riportato, così come risulta dalla ricevuta di registrazione e cassa nonché dalle visure catastali aggiornate (Allegato n. 3). Si precisa che, successivamente all'aggiornamento della planimetria catastale, per effetto dell'applicazione del saggio di fruttuosità al 2% (vedasi circolare 6/2012 Direzione Centrale Catasto e Cartografia), anziché al 3% (utilizzato nel precedente accatastamento), la rendita catastale, nonostante il modesto incremento della superficie totale lorda sviluppata per la presenza dei soppalchi, risulta inferiore.

Si precisa inoltre quanto segue:

- il classamento e la rendita catastale risultano, ai sensi del D.M. 701/94, proposti;
- lo stato di fatto dell'immobile, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, risulta conforme ai dati catastali sopra riportati ed alla planimetria depositata in Catasto;
- l'intestazione catastale attuale è conforme alle risultanze dei registri immobiliari;
- nell'atto di pignoramento immobiliare, sono stati indicati correttamente i dati catastali all'epoca esistenti, vi è quindi coincidenza fra l'immobile come attualmente identificato e quello riportato nel succitato atto di pignoramento;
- la consistenza immobiliare pignorata coincide con il bene immobile in oggetto come sopra catastalmente identificato.

PRECISAZIONI

Si precisa che, in relazione all'incarico affidato al sottoscritto e nei limiti dello stesso:

- non è stata effettuata alcuna verifica dei confini;
- in loco, non è stata effettuata alcuna rilevazione/misurazione atta a verificare la coincidenza fra la superficie reale e quella catastale;
- non è stato condotto alcun esame né per determinare le caratteristiche chimico-fisiche dei terreni, né per verificare l'eventuale presenza di inquinanti o di materiali e manufatti di qualsiasi natura e specie nel sottosuolo;
- il valore di stima deve intendersi a corpo a prescindere dalle eventuali differenze tra le superfici catastali e quelle reali.

Al momento del sopralluogo erano in corso degli scavi per la posa/manutenzione dei sottoservizi relativamente ai quali il sottoscritto non ha compiuto indagini in quanto non previsti dal quesito peritale.



STATO CONSERVATIVO

Si riporta di seguito quando indicato nella perizia del 30/03/2021 a firma del Geom. Alessandro Monicelli in atti:

BENE N° 1 – FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA MILANO, 205, EDIFICIO A

L'immobile si trova in condizioni conservative e manutentive buone.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA MILANO, 203, EDIFICIO B

L'immobile si trova in condizioni conservative e manutentive buone.

BENE N° 3 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA MILANO, 205, EDIFICIO C

L'immobile si trova in condizioni conservative e manutentive buone.

SERVITU', CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Stato di Fatto

Relativamente al compendio immobiliare pignorato (Bene n° 1, Bene n° 2 e Bene n°3) si precisa che:

- esiste un vialetto di accesso a cavallo tra la p.lla 327 (di proprietà di terzi soggetti estranei alla presente procedura) e la p.lla 283 pignorata;
- l'area di transito di pertinenza esclusiva del Bene Immobile n. 2 (catastralmente identificato dalle p.lle 323 sub. 307 – 6371/302) costituisce l'accesso principale al compendio pignorato (Bene n° 1, Bene n° 2 e Bene n°3) e ad altri immobili estranei alla presente procedura esecutiva;
- secondo le informazioni assunte dalla Sig.ra **** Omissis **** e per quanto è stato possibile riscontrare in loco dal sottoscritto:
 - il contatore del gas che serve i beni immobili in oggetto risulta collocato (di fronte a via Aldo Moro) sulla limitrofa p.lla 410, quest'ultima di proprietà di terzi soggetti estranei alla presente procedura;
 - il contatore Enel che serve entrambi i beni immobili in oggetto risulta collocato sulla muretta di recinzione della p.lla 287 (di proprietà di terzi soggetti estranei alla presente procedura);
 - la rete antincendio, oltre a servire i beni immobili pignorati, serve anche la limitrofa p.lla 287 sopra descritta;
 - i pozzi collocati sulle p.lle 326-283 e 323, oltre a servire i beni immobili pignorati, servono anche altre unità immobiliari non oggetto della presente procedura esecutiva;
 - la p.lla 6371 rappresenta l'accesso carraio principale ai beni immobili pignorati e ad altre unità immobiliari non oggetto della presente procedura esecutiva;



- l'altro accesso carraio risulta a cavallo delle p.lle 283 e 327 (di proprietà di terzi soggetti estranei alla presente procedura); risulta quindi di fatto insistente sulla p.lla 283 pignorata solo metà di detto stradello;
- la p.lla 323 pignorata risulta direttamente comunicante con la limitrofa p.lla 287 (estranea alla presente procedura);
- la p.lla 326 pignorata risulta direttamente comunicante con la limitrofa p.lla 6391 (estranea alla presente procedura);
- non esiste alcuna recinzione tra i beni immobili pignorati e le limitrofe p.lle 278, 327, 6370 e 287.

E' possibile che vi siano ulteriori sottoservizi, oltre a quelli sopra indicati, data la promiscuità di immobili (pignorati ed estranei alla procedura esecutiva) che condividono i medesimi accessi e le medesime dorsali impiantistiche (cavidotti e condotti per energia elettrica, acqua, gas, ecc.).

BENE N° 1 – FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA MILANO, 205, EDIFICIO A

Si precisa che:

- l'unità immobiliare in esame è direttamente comunicante con l'adiacente unità indentificata al fg. 96 mapp. 283 sub. 303 – Bene Immobile n° 3, assieme alla quale forma un unico fabbricato;
- nell'atto di provenienza in data 27/05/2008 nn. 19.189/10.616 di rep. racc. Notaio Augusto Chizzini di Viadana (Allegato n. 4), trascritto a Mantova in data 04/06/2008 ai nn. 7872/4553, è indicato quanto di seguito letteralmente riportato: *“Detto immobile vuota alla via Milano verso nord passando con ogni mezzo sulle contigue ragioni della Società “**** Omissis ****” (mapp. 283)”*.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA MILANO, 203, EDIFICIO B

Servitù di costruzione in confine trascritta a Mantova in data 18/10/2006 ai nn. 17505/9627, in forza di atto in data 10/10/2006 nn. 14788/7359 di rep. e racc. Notaio Augusto Chizzini di Viadana (Allegato n. 4).

Servitù di passaggio pedonale e carraio trascritta a Mantova in data 06/07/2000 ai nn. 7557/4913, gravante la p.lla 6371, a favore delle p.lle 6370 sub. 1 e 2, in forza di atto in data 29/06/2000 n. 124507 di rep. Notaio Dante Chizzini di Viadana (Allegato n. 4).

Si precisa che nell'atto di provenienza in data 29/05/2001 nn. 128.836/18.021 di rep. e racc. Notaio Dante Chizzini di Viadana (Allegato n. 4), trascritto a Mantova in data 04/06/2001 ai nn. 6836/4460, è indicato quanto di seguito letteralmente riportato: *“Sul tratto di cortile-stradello distinto con il mappale 6371, soffre della servitù di passaggio pedonale e carraio per l'accesso alla Via Milano senza diritto di sosta, a favore delle ragioni **** Omissis **** (mapp. 6370/1 e 6370/2) con obbligo per il fondo dominante di partecipare per metà alle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria di detto mappale 6371; tutto come risulta dalla trascrizione in data 6 luglio 2000 n. 7557/4913”*.

BENE N° 3 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA MILANO, 205, EDIFICIO C

Si precisa che:



- nello stato dei luoghi il bene immobile in esame ha accesso e recesso direttamente alla via pubblica (come meglio precisato al precedente punto "Stato di Fatto" del presente capitolo;
- l'unità immobiliare in esame è direttamente comunicante con l'adiacente unità indentificata al fg. 96 mapp. 326 sub. 304 (ex sub. 303) – Bene Immobile n° 1, assieme alla quale forma un unico fabbricato;
- nell'atto di provenienza in data 24/02/1990 nn. 52.697/9.842 di rep. e racc. Notaio Dante Chizzini di Viadana (Allegato n. 4), trascritto a Mantova in data 01/03/1990 ai nn. 2122/1478, è indicato quanto di seguito letteralmente riportato: *"capannone artigianale con area pertinenziale, sito in Viadana, località Cogozzo, Via Milano n. 205, confinante: ad est mapp. 323; a sud e ad ovest ragioni dell'acquirente; a nord Via Milano su cui vuota"*.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si riporta di seguito quando indicato ai relativi capitoli della perizia del 30/03/2021 a firma del Geom. Alessandro Monicelli in atti:

BENE N° 1 – FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA MILANO, 205, EDIFICIO A

Il capannone è composto da un unico locale ad un solo piano h.5,05 con due uffici posti uno a destra ed uno a sinistra rispetto al portone sezionale di ingresso: quello di sinistra risulta collegato con altro ufficio del capannone adiacente. L'ufficio di destra risulta avere parete in alluminio e vetro con sovrastante struttura in ferro raggiungibile da scala anch'essa in ferro. Sopra l'ufficio di sinistra, in muratura doppio UNI, solaio in latero cemento, è stato realizzato un soppalco collegato con il piano primo del capannone contiguo. Un portone in ferro verniciato e vetro verso il fondo, lo collega con la tettoia.

La struttura è in c.a., il tetto con copertura in pannelli di alluminio, lattonerie in lamiera, muri di tamponamento in blocchi intonacati e tinteggiati, pavimenti in battuto di cemento liscio tipo industriale

Privo di impianto di riscaldamento e di servizi igienici, dotato di impianto elettrico.

La tettoia che si trova sul fondo del cortile pertinenziale in adiacenza al capannone a cui è direttamente collegato da portone sezionale, ha struttura di ferro con copertura in onduline e chiusura sul fronte da teli impermeabili. Il pavimento è in cemento liscio tipo industriale.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA MILANO, 203, EDIFICIO B

Tale edificio, collegato a via Milano da una striscia di terreno, si trova di fatto unito funzionalmente al complesso più ampio del mappale 267 non interessato dalla procedura esecutiva. La sua eventuale vendita presuppone quindi la chiusura di tutti i passaggi che lo collegano a detta struttura principale e, probabilmente, il sezionamento degli impianti.

L'area pertinenziale risulta pavimentata per lo più in asfalto così come il suo collegamento con via Milano.

Il capannone ha struttura in c.a., muri di tamponamento in blocchi intonacati, copertura in pannelli in alluminio, facciate intonacate e tinteggiate, pavimentato in battuto di cemento liscio tipo industriale,



L'impiantistica è costituita da impianto elettrico tipo industriale. L'edificio è privo di impianto di riscaldamento tranne che per il locale wc riscaldato da termosifone elettrico, autoclave e scaldacqua posti al di sopra dei servizi. L'impianto fognario collegato alle condotte comunali.

BENE N° 3 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA MILANO, 205, EDIFICIO C

Tale edificio in parte a due piani fuori terra, è suddiviso in due parti: una destinata a laboratorio ed una a magazzino strettamente collegato al capannone adiacente. Inoltre al p.t. troviamo un ufficio con ingresso dall'esterno ed un ufficio interno anche in questo caso collegato con l'ufficio del capannone adiacente, due wc con antibagno, un locale caldaia con accesso dall'esterno.

Mediante scala in muratura si accede al primo piano che si suddivide in due locali magazzino, il più piccolo utilizzato come ufficio.

La struttura è in c.a., il tetto con copertura in pannelli di alluminio, lattonerie in lamiera, muri di tamponamento in blocchi intonacati e tinteggiati, pavimenti in battuto di cemento liscio tipo industriale. I portoni sono sezionali, le porte interne degli uffici sono in legno e vetro, alcune antifuoco con aperture antipanco, finestrate in alluminio e vetro.

I servizi hanno pavimenti in monocottura e piastrellatura alle pareti, gli uffici pavimenti in monocottura.

Privo di impianto di riscaldamento tranne per la parte a laboratorio dove si trova un generatore ad aria e per gli uffici con caldaia a gas, termoconvettori e split di condizionamento, dotato di impianto elettrico, impianto fognante in condotta comunale.

Si fa notare che al di sopra degli uffici - mappali 283 e 326- fra loro collegati ed in parte sul mappale 326 è stato realizzato un ampio soppalco in struttura di ferro adibito a deposito/magazzino a cui si accede mediante scala in ferro.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA MILANO, 205, EDIFICIO A

Al momento del sopralluogo il bene immobile risultava occupato dalla società "**** Omissis ****", con sede in **** Omissis ****, C.F.: **** Omissis ****", autorizzata ad utilizzare temporaneamente i locali con provvedimento del G.E. del 14/07/2025.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA MILANO, 203, EDIFICIO B

Al momento del sopralluogo il bene immobile risultava occupato dalla società "**** Omissis ****", con sede in **** Omissis ****, C.F.: **** Omissis ****", autorizzata ad utilizzare temporaneamente i locali con provvedimento del G.E. del 14/07/2025.

BENE N° 3 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA MILANO, 205, EDIFICIO C



Al momento del sopralluogo il bene immobile risultava occupato dalla società "**** Omissis ****, con sede in **** Omissis ****, C.F.: **** Omissis ****", autorizzata ad utilizzare temporaneamente i locali con provvedimento del G.E. del 14/07/2025.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 – FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA MILANO, 205, EDIFICIO A

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.

Così come risulta dalla relazione notarile ventennale in atti, dalle ispezioni ipotecarie (Allegato n. 4) e dalle visure catastali effettuate dal sottoscritto (Allegato n. 3):

1) Da oltre il ventennio l'immobile era di proprietà della società **** Omissis ****, con sede in **** Omissis ****, C.F.: **** Omissis ****, in forza di atto di compravendita in data 16/05/2000 nn. 123789/17142 di rep. e racc. Notaio Dante Chizzini di Viadana (MN), trascritto a Mantova in data 25/05/2000 ai nn. 5880/3806;

2) in virtù di atto di compravendita in data 27/05/2008 nn. 19189/10616 di rep. e racc. Notaio Augusto Chizzini di Viadana (MN), trascritto a Mantova in data 04/06/2008 ai nn. 7872/4553, l'immobile in oggetto passò in piena proprietà alla società debitrice esecutata.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA MILANO, 203, EDIFICIO B

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.

Così come risulta dalla relazione notarile ventennale in atti, dalle ispezioni ipotecarie (Allegato n. 4) e dalle visure catastali effettuate dal sottoscritto (Allegato n. 3):

1) Da oltre il ventennio l'immobile era di proprietà della società **** Omissis ****, con sede in **** Omissis ****, C.F.: **** Omissis ****, in forza di atto di compravendita in data 29/05/2001 nn. 128836/18021 di rep. e racc. Notaio Dante Chizzini di Viadana (MN), trascritto a Mantova in data 04/06/2001 ai nn. 6836/4460;



2) in virtù di atto di compravendita in data 19/04/2012 nn. 27062/16078 di rep. e racc. Notaio Augusto Chizzini di Viadana (MN), trascritto a Mantova in data 27/04/2012 ai nn. 4416/3216, l'immobile in oggetto passò in piena proprietà alla società debitrice esecutata.

BENE N° 3 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA MILANO, 205, EDIFICIO C

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.

Così come risulta dalla relazione notarile ventennale in atti, dalle ispezioni ipotecarie (Allegato n. 4) e dalle visure catastali effettuate dal sottoscritto (Allegato n. 3):

- 1) Da oltre il ventennio l'immobile era della società debitrice esecutata, in forza di atto di compravendita in data 24/02/1990 nn. 52697/9842 di rep. e racc. Notaio Dante Chizzini di Viadana (MN), trascritto a Mantova in data 01/03/1990 ai nn. 2122/1478.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA MILANO, 205, EDIFICIO A

Dalle visure ipotecarie effettuate dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate di Mantova aggiornate al 17/03/2026 (Allegato n. 4), sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Mantova il 30/11/2020
Reg. gen. 12574 - Reg. part. 8744
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Si precisa che tutte le imposte per la cancellazione di trascrizioni ed iscrizioni saranno a carico della procedura e verranno detratte in via pregiudiziale dal prezzo di aggiudicazione, mentre rimarranno a carico dell'aggiudicatario solo gli onorari spettanti al Professionista Delegato per l'espletamento di tali formalità.



BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA MILANO, 203, EDIFICIO B

Dalle visure ipotecarie effettuate dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate di Mantova aggiornate al 17/03/2026 (Allegato n. 4), sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Mantova il 30/11/2020
Reg. gen. 12574 - Reg. part. 8744
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Si precisa che tutte le imposte per la cancellazione di trascrizioni ed iscrizioni saranno a carico della procedura e verranno detratte in via pregiudiziale dal prezzo di aggiudicazione, mentre rimarranno a carico dell'aggiudicatario solo gli onorari spettanti al Professionista Delegato per l'espletamento di tali formalità.

BENI N° 3 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA MILANO, 205, EDIFICIO C

Dalle visure ipotecarie effettuate dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate di Mantova aggiornate al 17/03/2026 (Allegato n. 4), sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Mantova il 18/09/2008
Reg. gen. 13657 - Reg. part. 2937
Quota: 1/1
Importo: € 900.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 600.000,00
Rogante: Notaio Augusto Chizzini
Data: 12/09/2008
N° repertorio: 19695/11000
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Mantova il 30/11/2020
Reg. gen. 12574 - Reg. part. 8744
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Mantova il 26/09/2024

Reg. gen. 12567 - Reg. part. 9184

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Si precisa che tutte le imposte per la cancellazione di trascrizioni ed iscrizioni saranno a carico della procedura e verranno detratte in via pregiudiziale dal prezzo di aggiudicazione, mentre rimarranno a carico dell'aggiudicatario solo gli onorari spettanti al Professionista Delegato per l'espletamento di tali formalità.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 – FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA MILANO, 205, EDIFICIO A

Si allega alla presente il certificato di destinazione urbanistica (Allegato n. 5) dal quale risulta quanto segue:

“Foglio 96 Particella 326 (1.388 m²)

PIANO DELLE REGOLE

D1- Aree per attività prevalentemente rivolte alla produzione di beni e servizi (1.388 m², 100,0%)

RP.04 Norme Tecniche di Attuazione - Art.15

Tessuto Urbano Consolidato (1.388 m², 100,0%)

RP.04 Norme Tecniche di Attuazione - Art.11

Centro abitato (1.388 m², 100,0%)

COMPONENTE GEOLOGICA *Fascia C (1.388 m², 100,0%)*

RP.04 Norme Tecniche di Attuazione - Art.28”.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA MILANO, 203, EDIFICIO B

Si allega alla presente il certificato di destinazione urbanistica, emesso dal Comune di Viadana in data 31/03/2026 Pratica numero 26/CDU8935 (Allegato n. 5), dal quale risulta quanto segue:

“Foglio 96 Particella 323 (466 m²)

PIANO DELLE REGOLE



D1- Aree per attività prevalentemente rivolte alla produzione di beni e servizi (466 m², 100,0%)

RP.04 Norme Tecniche di Attuazione - Art.15

Tessuto Urbano Consolidato (466 m², 100,0%)

RP.04 Norme Tecniche di Attuazione - Art.11

Centro abitato (466 m², 100,0%)

COMPONENTE GEOLOGICA *Fascia C (466 m², 100,0%)*

RP.04 Norme Tecniche di Attuazione - Art.28

Foglio 96 Particella 6371 (375 m²)

PIANO DELLE REGOLE

D1- Aree per attività prevalentemente rivolte alla produzione di beni e servizi (373 m², 99,4%)

RP.04 Norme Tecniche di Attuazione - Art.15

Tessuto Urbano Consolidato (375 m², 100,0%)

RP.04 Norme Tecniche di Attuazione - Art.11

Centro abitato (375 m², 100,0%)

COMPONENTE GEOLOGICA *Fascia C (375 m², 100,0%)*

RP.04 Norme Tecniche di Attuazione - Art.28".

BENE N° 3 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA MILANO, 205, EDIFICIO C

Si allega alla presente il certificato di destinazione urbanistica (Allegato n. 5) dal quale risulta quanto segue:

"Foglio 96 Particella 283 (2.641 m²)

PIANO DELLE REGOLE

D1- Aree per attività prevalentemente rivolte alla produzione di beni e servizi (2.639 m², 99,9%)

RP.04 Norme Tecniche di Attuazione - Art.15 *Tessuto Urbano Consolidato (2.641 m², 100,0%)* RP.04 Norme Tecniche di Attuazione - Art.11 *Centro abitato (2.641 m², 100,0%)*

COMPONENTE GEOLOGICA *Fascia C (2.641 m², 100,0%)*

RP.04 Norme Tecniche di Attuazione - Art.28".

REGOLARITA' EDILIZIA

Si riporta di seguito quando indicato nella perizia del Geom. Alessandro Monicelli i cui allegati si uniscono alla presente relazione (Allegato n. 5). Per quanto concerne quanto indicato nel



presente capitolo si rimanda alle assunzioni ed ai limiti indicati nelle premesse della presente relazione tecnica.

BENE N° 1 – FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA MILANO, 205, EDIFICIO A

Nella perizia del 30/03/2021 a firma del Geom. Alessandro Monicelli, depositata in atti, risulta indicato quanto di seguito letteralmente riportato:

“L'immobile risulta agibile.

Per quanto riguarda il cespite in parola sono state reperite le seguenti istanze autorizzative:

- 1) Domanda di concessione del 07/09/1999 Prot. 26384 per ristrutturazione;
- 2) Concessione n. 99/170, Prot. n. 3506 del 27/01/2000 per ristrutturazione;
- 3) Dichiarazione di inizio lavori del 08/02/2000;
- 4) Dichiarazione di fine lavori e richiesta rilascio permesso di agibilità del 29/03/2000 prot. n. 9938;
- 5) Comunicazione del 21/03/2006, Prot. n. 06/10465 per sostituzione tetto di amianto con pannelli in alluminio

Per la tettoia

- 1) DIA prot. n. 9501 del 7 marzo 2005;
- 2) DIA di variante prot. n. 43567 del 4 novembre 2005;
- 3) Dichiarazione di fine lavori, presentazione documentazione (tra cui collaudo statico del 13/06/2006 a firma arch. Fabrizio Bo) e richiesta certificato di agibilità prot. n. 32035 del 21 agosto 2006.

Si segnala la mancanza di documenti di rilascio dell'agibilità per alcune pratiche per le quali si è rinvenuto solo le dichiarazione di fine lavori e le richieste di rilascio dell'agibilità. Si può presumere che ciò possa essere dovuto alla prevista procedura del “silenzio-assenso”.

Salvo precisi e completi rilievi non richiesti dalla procedura, confrontando la documentazione rinvenuta con lo stato di fatto esistente, si può rilevare una sostanziale conformità per quanto riguarda sagome, dimensionamento, volumetria, prospetti e distribuzione interna salvo la presenza dei soppalchi in ferro per i quali non è stata rinvenuta alcuna documentazione edilizia autorizzativa.

Lo scrivente ha considerato, nella valorizzazione di stima, l'immobile privo di tali strutture che dovranno essere, quindi, rimosse dall'esecutato.

Si ritiene pertanto che si debba provvedere alla loro regolarizzazione mediante pratica in sanatoria ed aggiornamento della planimetrie catastali. Di tale questione si è tenuto conto nella valutazione dei cespiti.”.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA MILANO, 203, EDIFICIO B

Nella perizia del 30/03/2021 a firma del Geom. Alessandro Monicelli, depositata in atti, risulta indicato quanto di seguito letteralmente riportato:



“L’edificio originale risale all’anno 1972 (officina) come si evidenzia dalla consultazione del registro, ma senza avere a disposizione alcuna pratica così come dichiarato dal Comune di Viadana (si allega dichiarazione del responsabile tecnico). Per tale costruzione si è individuata una tavola (datata 15 luglio 2000) in una pratica edilizia di sanatoria dell’anno 2000. Si è presa visione del collaudo depositato presso il Genio Civile di Mantova in data 21/01/1975 a firma dell’Ing. Aldo Rossi.

Da relazione tecnica all’interno della pratica per sanatoria e ristrutturazione presentata il 15/07/2000 Prot. 21743 si evince che tale edificio risulta edificato da Licenza di costruzione n. 61 del 16/05/1973 con lavori iniziati il 13/05/1974 ed ultimati il 27/12/1974.

Successivamente si sono rinvenute le seguenti documentazioni edilizie:

- 1) Concessione n. 00/091, Prot. 28309 del 11/09/2000 per ristrutturazione;
- 2) DIA del 22/11/2000 Prot. n. 34665 per variante in corso d’opera e per sanatoria e ristrutturazione;
- 3) Dichiarazione di fine lavori e richiesta permesso di agibilità del 27/02/2001, Prot. 5776.
- 4) Comunicazione del 21/03/2006, Prot. n. 06/10465 per sostituzione tetto di amianto con pannelli in alluminio

Si segnala la mancanza del documento inerente il rilascio dell’agibilità e le pratiche riguardanti la realizzazione degli edifici in adiacenza (tettoie e capannone) che di fatto hanno modificato i requisiti aereoilluminanti.

Allo stato attuale non si può dichiarare la corrispondenza fra lo stato dei luoghi e quanto autorizzato in quanto la costruzione dei capannoni adiacenti ha modificato presumibilmente i requisiti aereoilluminanti e non è stata reperita la documentazione che ne accerti la conformità.

Dalla verifica metrica dimensionale sembra sussistere l’idoneità aereoilluminante che dovrà però essere sopportata da apposita istanza edilizia.

Di tale situazione se ne tiene conto nella valutazione di stima. “.

BENE N° 3 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA MILANO, 205, EDIFICIO C

Nella perizia del 30/03/2021 a firma del Geom. Alessandro Monicelli, depositata in atti, risulta indicato quanto di seguito letteralmente riportato:

“

- 1) Concessione n. 504, Prot. n. 16494 del 12/03/1990;
- 2) Dichiarazione di fine lavori e richiesta permesso di agibilità del 21/09/1991 Prot. 17309;
- 3) Licenza di agibilità del 06/02/1992 (lo si evince dal frontespizio della pratica edilizia);
- 4) Domanda di cambio di destinazione d’uso del 21/12/1996 da ufficio ad emporio commerciale;
- 5) Concessione n. 96/206 del 06/02/1997 per variazione d’uso;
- 6) Dichiarazione di fine lavori e richiesta permesso di agibilità del 01/03/1997, prot. n. 5925;
- 7) Licenza di agibilità n. 96/2006 del 08/05/1997;



- 8) Domanda per cambio destinazione senza opere da emporio ad ufficio del 06/03/1999, prot. n. 6466;
- 9) Concessione n. 99/046 del 22/05/1999, Prot. n. 19305;
- 10) Domanda di concessione del 07/09/1999 prot. n. 26384 per ristrutturazione;
- 11) Comunicazione inizio e fine lavori del 25/11/1999, prot. n. 35424 e 35425
- 12) Concessione edilizia n. 99/170, Prot. n. 3506 del 27/01/2000 per ristrutturazione;
- 13) Dichiarazione di inizio lavori del 08/02/2000;
- 14) Dichiarazione di fine lavori e richiesta di permesso di agibilità del 29/03/2000, Prot. 9938
- 15) Comunicazione del 21/03/2006, Prot. n. 06/10465 per sostituzione tetto di amianto con pannelli in alluminio;
- 16) Sollecito perfezionamento istanza di agibilità dell'11/11/2008 prot. n. 35506/42897 per pagamento diritti di segreteria e successiva ricevuta di versamento prot. Il 16&12/2008 al Prot. n. 47675;

Si segnala la mancanza di documenti di rilascio dell'agibilità per alcune pratiche per le quali si è rinvenuto solo le dichiarazione di fine lavori e le richieste di rilascio dell'agibilità. Si può presumere che ciò possa essere dovuto alla prevista procedura del "silenzio- assenso".

Salvo precisi e completi rilievi non richiesti dalla procedura, confrontando la documentazione rinvenuta con lo stato di fatto esistente, si può rilevare una sostanziale conformità per quanto riguarda sagome, dimensionamento, volumetria, prospetti e distribuzione interna.

L'intera superficie dei magazzini è occupata da scaffalature in parte soppalcate di cui non è stata rinvenuta alcuna documentazione autorizzativa.

Lo scrivente ha considerato, nella valorizzazione di stima, l'immobile privo di tali strutture che dovranno essere, quindi, rimosse dall'esecutato.".

STIMA

Lo scrivente ha proceduto alla formazione di un lotto unico, come disposto dal G.E. in data 10/02/2026, costituito da:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Viadana (MN) - Via Milano, 205, edificio A

Locale ad uso magazzino posto al piano terra della superficie di mq. 570.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 96, Part. 326, Sub. 304, Categoria C2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 152.620,00

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.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 – Fabbricato Commerciale Viadana (MN) – Via Milano, 205, edificio A	469,60 mq	325,00 €/mq	€ 152.620,00	100,00%	€ 152.620,00

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Viadana (MN) - Via Milano 203, edificio B
Locale magazzino posto al piano terra della superficie di circa mq. 250.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 96, Part. 323, Sub. 307, Categoria C2, Graffato 6371 Sub. 302
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 76.200,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 – Magazzino Viadana (MN) – Via Milano, 203, edificio B	254,00 mq	300,00 €/mq	€ 76.200,00	100,00%	€ 76.200,00

Valore di stima: € 76.000,00

Valore finale di stima: € 76.000,00

Si precisa che la stima dei beni immobili n. 1 e 2, sopra riportata, è stata estratta dalla perizia del 30/03/2021 a firma del Geom. Alessandro Monicelli, depositata in atti.

Si riporta di seguito quando indicato nella perizia del sottoscritto datata 15/04/2025 in atti:

- **Bene N° 3** - Fabbricato commerciale ubicato a Viadana (MN) - Via Milano, 205, edificio C
Fabbricato commerciale distribuito su due piani fuori terra con laboratorio, uffici e servizi annessi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 96, Part. 283, Sub. 303, Categoria D8
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Si riporta di seguito quanto indicato dal Geom. Monicelli nella propria perizia di stima in atti in quanto i valori unitari commerciali sono rimasti sostanzialmente stabili e l'immobile si presenta in buone condizioni manutentive.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 – Fabbricato Commerciale	1063,10 mq	350,00 €/mq	€ 372.085,00	100,00%	€ 372.085,00
Valore di stima:					€ 372.085,00



Valore di stima: € 372.085,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Svalutazione per immobile costituente porzione di maggior fabbricato con impianti tecnologici promiscui	5,00	%
Oneri di riduzione in pristino	3000,00	Euro

Il valore di stima così determinato è stato deprezzato percentualmente ed arrotondato prudenzialmente per difetto per:

- svalutazione forfettaria per i costi necessari a rendere l'unità immobiliare autonoma e separata da quella adiacente;
- i costi indicativi le riduzioni in pristino (eliminazione dei soppalchi).

La presente valutazione è da intendersi a corpo e non a misura essendo il calcolo della consistenza immobiliare puramente orientativo.

Determinazione costo rimozione scaffalature

Il sottoscritto in risposta al quesito del G.E. determina il costo necessario allo smontaggio ed allo smaltimento delle scaffalature pesanti, dotate di soppalco, in circa Euro 4.000,00, oltre IVA (arrotondati ad Euro 5.000,00 IVA inclusa). Detto costo è da intendersi per lo smontaggio e lo smaltimento di tutta la scaffalatura metallica, dotata di soppalco (vedasi Allegato n. 2 - Relazione Fotografica - Foto_010, Foto_011), pur essendo la stessa posta a cavallo tra il magazzino del Bene Immobile in esame e quello dell'adiacente unità immobiliare Bene Immobile n° 1, poiché nasce come scaffalatura unica e come tale progettata originariamente. Altresì nel capannone sono presenti altri beni mobili (pedane con sponde porta rotoli, scaffali, arredi, macchinari, scorte, semi lavorati, ecc.), inerenti l'attività ivi esercitata, non oggetto della predetta stima dei costi di smontaggio e smaltimento. Per una migliore descrizione dei beni mobili presenti nell'immobile in esame si rimanda alla Relazione Fotografica - Allegato n. 2.

Valore del bene immobile con le scaffalature

Il sottoscritto in risposta al quesito del G.E. determina il minor valore di stima del bene immobile in esame nell'ipotesi in cui le scaffalature metalliche, dotate di soppalco, non siano state eliminate, come segue:

- Valore finale di stima	€ 350.000,00
- costo smontaggio e smaltimento scaffalature dotate di soppalco (IVA inclusa)	€ <u>5.000,00</u>
- Valore del bene immobile con le scaffalature dotate di soppalco	€ 345.000,00



RIEPILOGO VALORI DI STIMA

Valore di stima del Bene Immobile n. 1:	€ 152.620,00
Valore di stima del Bene Immobile n. 2:	€ 76.000,00
Valore di stima del Bene Immobile n. 3:	<u>€ 345.000,00</u>
Valore finale di stima Lotto Unico:	€ 573.620,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto 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.

San Giorgio Bigarello, li 13/04/2026

L'esperto Estimatore
Geom. Borghi Luca

ELENCO ALLEGATI:

Si precisa che i seguenti allegati comprendono anche quelli uniti alla perizia a firma del Geom. Alessandro Monicelli del 30/03/2021, depositata in atti.

1. Ordinanza G.E. del 10/02/2026
2. Relazione Fotografica
3. Documentazione Catastale
4. Visure Ipotecarie – Atti di Provenienza
5. Documentazione Edilizio – Urbanistica

