TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Ferrari Giuliano, nell'Esecuzione Immobiliare 109/2021 del R.G.E.

promossa da

Via Vittorio Alfieri, 1
31015 - Conegliano (TV)

contro

SOMMARIO

Incarico 6
Premessa 6
Lotto 1 7
Descrizione 8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - VIA CODISOTTO, n. 134, piano 1 8
Bene N° 5 - Ente comune ubicato a Viadana (MN) - VIA CODISOTTO n. CM, piano T 8
Bene N° 6 - Ente comune ubicato a Viadana (MN) - VIA CODISOTTO n. CM, piano T.1 8
Completezza documentazione ex art. 567 8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - VIA CODISOTTO, n. 134, piano 1 8
Titolarità 9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - VIA CODISOTTO, n. 134, piano 1 9
Confini 9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - VIA CODISOTTO, n. 134, piano 1 9
Consistenza 9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - VIA CODISOTTO, n. 134, piano 1 10
Cronistoria Dati Catastali 10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - VIA CODISOTTO, n. 134, piano 1 10
Dati Catastali 11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - VIA CODISOTTO, n. 134, piano 1 11
Bene N° 5 - Ente comune ubicato a Viadana (MN) - VIA CODISOTTO n. CM, piano T 12
Bene N° 6 - Ente comune ubicato a Viadana (MN) - VIA CODISOTTO n. CM, piano T.1 12
Precisazioni 12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - VIA CODISOTTO, n. 134, piano 1 13
Parti Comuni 13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - VIA CODISOTTO, n. 134, piano 1 13
Servitù, censo, livello, usi civici 13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - VIA CODISOTTO, n. 134, piano 1 13
Caratteristiche costruttive prevalenti 13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - VIA CODISOTTO, n. 134, piano 1 13
Stato di occupazione 14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - VIA CODISOTTO, n. 134, piano 1 14
Bene N° 5 - Ente comune ubicato a Viadana (MN) - VIA CODISOTTO n. CM, piano T 15

Bene N° 6 - Ente comune ubicato a Viadana (MN) - VIA CODISOTTO n. CM, piano T.1 15
Provenienze Ventennali 15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - VIA CODISOTTO, n. 134, piano 1 15
Formalità pregiudizievoli 16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - VIA CODISOTTO, n. 134, piano 1 16
Normativa urbanistica 17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - VIA CODISOTTO, n. 134, piano 1 17
Regolarità edilizia 17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - VIA CODISOTTO, n. 134, piano 1 17
Vincoli od oneri condominiali 18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - VIA CODISOTTO, n. 134, piano 1 18
Lotto 2 19
Descrizione 20
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Viadana (MN) - VIA CODISOTTO n. CM , piano T 20
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Viadana (MN) - VIA CODISOTTO n. CM, piano T 20
Bene N° 4 - Unità collabente ubicato a Viadana (MN) - Via Codisotto, n. 118, piano T-1 20
Bene N° 7 - Ente comune ubicato a Viadana (MN) - VIA CODISOTTO n. CM, piano T 20
Bene N° 8 - Ente comune ubicato a Viadana (MN) - VIA CODISOTTO n. CM, piano T 20
Bene N° 9 - Ente comune ubicato a Viadana (MN) - VIA CODISOTTO n. CM, piano T 21
Completezza documentazione ex art. 567 21
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Viadana (MN) - VIA CODISOTTO n. CM , piano T 21
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Viadana (MN) - VIA CODISOTTO n. CM, piano T 21
Bene N° 4 - Unità collabente ubicato a Viadana (MN) - Via Codisotto, n. 118, piano T-1 21
Titolarità 22
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Viadana (MN) - VIA CODISOTTO n. CM , piano T 22
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Viadana (MN) - VIA CODISOTTO n. CM, piano T 22
Bene N° 4 - Unità collabente ubicato a Viadana (MN) - Via Codisotto, n. 118, piano T-1 23
Confini 23
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Viadana (MN) - VIA CODISOTTO n. CM , piano T 23
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Viadana (MN) - VIA CODISOTTO n. CM, piano T 23
Bene N° 4 - Unità collabente ubicato a Viadana (MN) - Via Codisotto, n. 118, piano T-1 23
Consistenza 24

Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Viadana (MN) - VIA CODISOTTO n. CM , piano T 24
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Viadana (MN) - VIA CODISOTTO n. CM, piano T 24
Bene N° 4 - Unità collabente ubicato a Viadana (MN) - Via Codisotto, n. 118, piano T-1 25
Cronistoria Dati Catastali 25
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Viadana (MN) - VIA CODISOTTO n. CM , piano T 25
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Viadana (MN) - VIA CODISOTTO n. CM, piano T 26
Bene N° 4 - Unità collabente ubicato a Viadana (MN) - Via Codisotto, n. 118, piano T-1 27
Dati Catastali 30
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Viadana (MN) - VIA CODISOTTO n. CM , piano T 30
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Viadana (MN) - VIA CODISOTTO n. CM, piano T 31
Bene N° 4 - Unità collabente ubicato a Viadana (MN) - Via Codisotto, n. 118, piano T-1 31
Bene N° 7 - Ente comune ubicato a Viadana (MN) - VIA CODISOTTO n. CM, piano T 32
Bene N° 8 - Ente comune ubicato a Viadana (MN) - VIA CODISOTTO n. CM, piano T 32
Bene N° 9 - Ente comune ubicato a Viadana (MN) - VIA CODISOTTO n. CM, piano T 33
Parti Comuni 33
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Viadana (MN) - VIA CODISOTTO n. CM , piano T 33
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Viadana (MN) - VIA CODISOTTO n. CM, piano T 33
Bene N° 4 - Unità collabente ubicato a Viadana (MN) - Via Codisotto, n. 118, piano T-1 33
Servitù, censo, livello, usi civici 34
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Viadana (MN) - VIA CODISOTTO n. CM , piano T 34
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Viadana (MN) - VIA CODISOTTO n. CM, piano T 34
Bene N° 4 - Unità collabente ubicato a Viadana (MN) - Via Codisotto, n. 118, piano T-1 34
Caratteristiche costruttive prevalenti 34
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Viadana (MN) - VIA CODISOTTO n. CM , piano T 34
Bene N° 4 - Unità collabente ubicato a Viadana (MN) - Via Codisotto, n. 118, piano T-1 35
Stato di occupazione 36
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Viadana (MN) - VIA CODISOTTO n. CM , piano T 36
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Viadana (MN) - VIA CODISOTTO n. CM, piano T 36
Bene N° 4 - Unità collabente ubicato a Viadana (MN) - Via Codisotto, n. 118, piano T-1 36
Bene N° 7 - Ente comune ubicato a Viadana (MN) - VIA CODISOTTO n. CM, piano T 36
Bene N° 8 - Ente comune ubicato a Viadana (MN) - VIA CODISOTTO n. CM, piano T 36

Bene N° 9 - Ente comune ubicato a Viadana (MN) - VIA CODISOTTO n. CM, piano T 37
Provenienze Ventennali 37
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Viadana (MN) - VIA CODISOTTO n. CM , piano T 37
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Viadana (MN) - VIA CODISOTTO n. CM, piano T 38
Bene N° 4 - Unità collabente ubicato a Viadana (MN) - Via Codisotto, n. 118, piano T-1 40
Formalità pregiudizievoli 41
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Viadana (MN) - VIA CODISOTTO n. CM , piano T 41
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Viadana (MN) - VIA CODISOTTO n. CM, piano T 42
Bene N° 4 - Unità collabente ubicato a Viadana (MN) - Via Codisotto, n. 118, piano T-1 43
Normativa urbanistica 43
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Viadana (MN) - VIA CODISOTTO n. CM , piano T 43
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Viadana (MN) - VIA CODISOTTO n. CM, piano T 43
Bene N° 4 - Unità collabente ubicato a Viadana (MN) - Via Codisotto, n. 118, piano T-1 43
Regolarità edilizia 44
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Viadana (MN) - VIA CODISOTTO n. CM , piano T 44
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Viadana (MN) - VIA CODISOTTO n. CM, piano T 44
Bene N° 4 - Unità collabente ubicato a Viadana (MN) - Via Codisotto, n. 118, piano T-1 44
Vincoli od oneri condominiali 45
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Viadana (MN) - VIA CODISOTTO n. CM , piano T 45
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Viadana (MN) - VIA CODISOTTO n. CM, piano T 45
Bene N° 4 - Unità collabente ubicato a Viadana (MN) - Via Codisotto, n. 118, piano T-1 45
Stima / Formazione lotti 47
Lotto 1 47
Lotto 2 49
Riepilogo bando d'asta 53
Lotto 1 53
Lotto 2 53
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 109/2021 del R.G.E. 55
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 35.000,00 55
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 13.500,00 56

INCARICO

In data 01/03/2023, il sottoscritto Ing. Ferrari Giuliano, con studio in Via Cantaranino, 4 - 46100 - Mantova (MN), email glpif@libero.it, PEC giuliano.ferrari@ingpec.eu, Tel. 329 9825842, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/03/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - VIA CODISOTTO, n. 134, piano 1
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Viadana (MN) - VIA CODISOTTO n. CM , piano T
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Viadana (MN) - VIA CODISOTTO n. CM, piano T
- **Bene N° 4** - Unità collabente ubicato a Viadana (MN) - Via Codisotto, n. 118, piano T-1
- **Bene N° 5** - Ente comune ubicato a Viadana (MN) - VIA CODISOTTO n. CM, piano T
- **Bene N° 6** - Ente comune ubicato a Viadana (MN) - VIA CODISOTTO n. CM, piano T.1
- **Bene N° 7** - Ente comune ubicato a Viadana (MN) - VIA CODISOTTO n. CM, piano T
- **Bene N° 8** - Ente comune ubicato a Viadana (MN) - VIA CODISOTTO n. CM, piano T
- **Bene N° 9** - Ente comune ubicato a Viadana (MN) - VIA CODISOTTO n. CM, piano T

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - VIA CODISOTTO, n. 134, piano 1
- **Bene N° 5** - Ente comune ubicato a Viadana (MN) - VIA CODISOTTO n. CM, piano T
- **Bene N° 6** - Ente comune ubicato a Viadana (MN) - VIA CODISOTTO n. CM, piano T.1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA CODISOTTO, N. 134, PIANO 1

appartamento di civile abitazione

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Al Bene appartengono anche i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio, dell'area di accesso e della strada privata - In particolare quelli sui Beni Comuni non Censibili (BCNC) identificati al Foglio 94, Particella 1117, subalterno 7 (LOCALE CONDOMINIALE, AREA ESTERNA, SCALA E BALLATOIO COMUNI AI SUB. 1, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11 E 12 DEL MAPP. 1117) ed al al Foglio 94, Particella 1116 (STRADA DI ACCESSO E SPAZI DI MANOVRA COMUNI A TUTTI I SUB. DEL MAPP. 1117, A TUTTI I SUB. DEL MAPP. 1118 ED AI MAPP. 1128, 1129 E 1130)."

BENE N° 5 - ENTE COMUNE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA CODISOTTO N. CM, PIANO T

Bene Comune Non Censibile -

STRADA DI ACCESSO E SPAZI DI MANOVRA COMUNI A TUTTI I SUB. DEL MAPP. 1117, A TUTTI I SUB. DEL MAPP. 1118 ED AI MAPP. 1128, 1129 E 1170.

BENE N° 6 - ENTE COMUNE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA CODISOTTO N. CM, PIANO T.1

Bene Comune Non Censibile -

LOCALE CONDOMINIALE, AREA ESTERNA, SCALA E BALLATOIO COMUNI AI SUB. 1, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11 E 12 DEL MAPP. 1117.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA CODISOTTO, N. 134, PIANO 1

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Si attesta che il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva e che la documentazione presente nel Fascicolo depositato in Atti, di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2, risulta completa nei documenti richiesti, ma inesatta e lacunosa nei contenuti.

Si puntualizza anche che la suddetta certificazione risale sino ad un atto di trasferimento immobiliare trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e che in essa risultano indicati i dati catastali "attuali" degli immobili pignorati, così come effettivamente risultanti sino al momento del pignoramento medesimo. Viceversa i dati catastali "storici" non sono stati riferiti in maniera corretta, univoca ed esaustiva ancorché integrati da parte del Procedente con il deposito di quattro relazioni notarili redatte da Notai differenti. Al fine di poter superare tale lacuna il Sig. Giudice dell'Esecuzione ha demandato al sottoscritto Esperto Stimatore il compito di verificare e di ricostruire la corretta cronistoria delle modifiche, variazioni, accorpamenti e frazionamenti catastali che hanno riguardato il bene in oggetto

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA CODISOTTO, N. 134, PIANO 1

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

-

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

- (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA CODISOTTO, N. 134, PIANO 1

appartamento - - piano primo - confini da Nord verso Est in senso orario: terrazzo/ballatoio (sub. 7 - BCNC); altra unità di altra Ditta (sub. 5); a sbalzo, area cortiva di altra Ditta (sub. 8); altra unità di altra Ditta (sub. 6).

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA CODISOTTO, N. 134, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	71,97 mq	86,37 mq	1	86,37 mq	3,50 m	1
Balcone scoperto	5,20 mq	5,20 mq	0,25	1,30 mq	0,00 m	1
			Totale superficie convenzionale:	**87,67 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**87,67 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

- altezza minima: m. 2.90
- altezza massima: m. 4.10
- altezza media: m. 3.50

^^^^^^^^^^^^

Sulla scorta della documentazione reperita presso l'Agenzia del Territorio si è potuto appurare che al momento della notifica dell'Atto di Pignoramento parte esecutata era intestataria della quota complessiva di 1000/1000 del bene in forza di un atto regolarmente trascritto

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA CODISOTTO, N. 134, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **10/08/1976** al **29/10/2008**		Catasto **Terreni** Fg. 94, Part. 49 Qualità Fabbricato rurale Superficie (ha are ca) 00 05 00
Dal **24/09/1993** al **29/10/2008**		Catasto **Terreni** Fg. 94, Part. 59 Qualità Seminativo irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 79 40 Reddito dominicale € 86,08 Reddito agrario € 55,36
Dal **29/10/2008** al **29/10/2008**		Catasto **Terreni** Fg. 94, Part. 1009 Qualità Seminativo irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 11 70 Reddito dominicale € 12,68 Reddito agrario € 8,16

Dal **29/10/2008** al **06/11/2008**		Catasto **Terreni** Fg. 94, Part. 1009 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 00 16 70
Dal **06/11/2008** al **23/01/2009**		Catasto **Fabbricati** Fg. 94, Part. 1009, Sub. 1 Categoria A3 Cl.4, Cons. 7,5 vani Rendita € 348,61 Piano T - 1
Dal **23/01/2009** al **23/07/2012**		Catasto **Fabbricati** Fg. 94, Part. 1009, Sub. 1 Categoria A3 Cl.4, Cons. 7,5 vani Rendita € 348,61 Piano T - 1
Dal **23/07/2012** al **29/04/2013**		Catasto **Fabbricati** Fg. 94, Part. 1117, Sub. 2 Categoria F3
Dal **29/04/2013** al **20/02/2015**		Catasto **Fabbricati** Fg. 94, Part. 1117, Sub. 11 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5,5 vani Rendita € 278,37 Piano 1
Dal **20/02/2015** al **09/11/2015**		Catasto **Fabbricati** Fg. 94, Part. 1117, Sub. 11 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5,5 vani Rendita € 278,37 Piano 1
Dal **09/11/2015** al **17/01/2025**		Catasto **Fabbricati** Fg. 94, Part. 1117, Sub. 11 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5,5 vani Superficie catastale totale: 91 m² - totale escluse aree scoperte: 89 mq Rendita € 278,37 Piano 1

L'odierna situazione catastale rimane quella individuata al 17/01/2025

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA CODISOTTO, N. 134, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	94	1117	11		A2	1	5,5 vani	totale: 91 m² - totale	278,37 €	1	

								escluse aree scoperte: 89 mq			

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 5 - ENTE COMUNE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA CODISOTTO N. CM, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	94	1116			E						

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 6 - ENTE COMUNE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA CODISOTTO N. CM, PIANO T.1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	94	1117	7		E						

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA CODISOTTO, N. 134, PIANO 1

"Il lotto comprende anche i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio, dell'area di accesso e della strada privata - In particolare quelli sui Beni Comuni non Censibili (BCNC) identificati al Foglio 94, Particella 1117, subalterno 7 (LOCALE CONDOMINIALE, AREA ESTERNA, SCALA E BALLATOIO COMUNI AI SUB. 1, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11 E 12 DEL MAPP. 1117) ed al al Foglio 94, Particella 1116 (STRADA DI ACCESSO E SPAZI DI MANOVRA COMUNI A TUTTI I SUB. DEL MAPP. 1117, A TUTTI I SUB. DEL MAPP. 1118 ED AI MAPP. 1128, 1129 E 1130)."

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA CODISOTTO, N. 134, PIANO 1

Il bene appartiene ad un fabbricato condominiale, di complessive sei unità abitative, che presenta, quali parti comuni ad esso pertinenziali, la strada di accesso dalla pubblica via ed i relativi spazi di manovra comuni, la porzione di area cortiliva che conduce alla scala di accesso al piano primo, la scala medesima, il terrazzo/ballatoio sul quale prospettano le tre unità abitative ubicate al primo piano dell'edificio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA CODISOTTO, N. 134, PIANO 1

In forza degli atti e delle documentazioni reperite in merito al presente bene oggetto di pignoramento, attualmente sembra non esservi alcuna procedura espropriativa per pubblica utilità.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA CODISOTTO, N. 134, PIANO 1

Come si è potuto evincere durante il sopralluogo, il bene risulta costituito da un appartamento ubicato al primo piano di una villetta condominiale edificata per complessivi due piani fuori terra.
Il plesso, nel suo insieme, è costituito da sei unità abitative e da tre locali autorimessa. Esso si affaccia su di un'area interna di manovra, comune a tutte le proprietà, la quale svuota su Via Codisotto a lato del civico n. 118.

Dalla pubblica via ci si immette pertanto in una zona di accesso e di manovra, recintata e pavimentata con ghiaia naturale.
Successivamente, in corrispondenza del civico n. 134, si apre un cancelletto pedonale che immette, attraverso un breve passaggio coperto, in uno slargo di proprietà comune, pavimentato con palladiana grezza di porfido, al centro del quale sorge un'ampia scala elicoidale, realizzata in struttura muraria e ringhiera metallica, che conduce ad un terrazzo che occupa l'intera facciata dell'edificio e sul quale prospettano le tre unità abitative poste al primo piano.

L'abitazione centrale è quella soggetta a procedimento esecutivo ed oggetto della presente relazione.
Il portoncino d'ingresso è costituito da una porta di sicurezza rifinita con pannellature tipo legno, sagomata all'esterno. Lo stesso è provvisto di sopraluce.
Dall'ingresso ci si immette direttamente in un ampio locale soggiorno-cucina - La pavimentazione è realizzata con piastrelle di ceramica; le pareti sono rifinite con intonaco tinteggiato; il soffitto si presenta in andamento di falda ed è realizzato con travi ed assito in legno; i serramenti interni (finestra e porta-finestra) hanno struttura rifinita tipo legno e specchiatura in vetro fono-termoisolante; esternamente i vani finestra e porta-finestra sono provvisti di oscuranti ciechi ad anta ripiegabile.
Tutto l'appartamento, costituito complessivamente dal già citato locale cucina-soggiorno, da un locale filtro/corridoio, da un ripostiglio, da due locali letto, da un locale lavanderia/antibagno e da un locale bagno, presenta le medesime tipologie costruttive e tipologiche.
Attraverso le due porta-finestra presenti nei due locali letto ci si immette su di un balcone che prospetta sulla facciata posteriore dell'edificio.
L'impianto di riscaldamento è del tipo 'a pavimento' alimentato dall'energia elettrica di rete ovvero autoprodotta da impianto fotovoltaico, attualmente non ancora installato; gli impianti elettrico ed idro-sanitario risultano installati 'sottotraccia'.

Il bene presenta una condizione manutentiva discreta.

RIASSUNTO SCHEMATICO:

- Edificio in struttura laterocementizia
- Esposizione appartamento: Nord
- Altezza interna utile: 2.90 - 4,10 metri
- Solai: laterocemento
- Solaio copertura: legno
- Pareti: laterizio intonacato
- Pavimentazione: piastrelle di ceramica
- Infissi esterni: ante in PVC.
- Infissi interni: porte in legno tamburato con specchiatura cieca o trasparente
- Impianti: sottotraccia
- Riscaldamento: impianto a pavimento
- Stato manutentivo: discreto

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA CODISOTTO, N. 134, PIANO 1

L'immobile risulta libero

In base alle ricerche effettuate, il bene pignorato sembra non risulti essere gravato da censo, livello o uso civico e sembra pure che non risulti necessario affrancare nessun peso, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprieta' ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

BENE N° 5 - ENTE COMUNE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA CODISOTTO N. CM, PIANO T

L'immobile risulta libero

BENE N° 6 - ENTE COMUNE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA CODISOTTO N. CM, PIANO T.1

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA CODISOTTO, N. 134, PIANO 1

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="8">Dal 21/04/1969 al 23/01/2009</td><td rowspan="8"></td><td colspan="4">compravendita</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Notaio dott. Dante Chizzini</td><td>21/04/1969</td><td>3370</td><td>1043</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Conservatoria di Mantova</td><td>08/05/1969</td><td>3725</td><td>2282</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="8">Dal 23/01/2009 al 20/02/2015</td><td rowspan="8"></td><td colspan="4">compravendita</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Notaio dott. Francesco Besana</td><td>23/01/2009</td><td>175893</td><td>27376</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Conservatoria di Mantova</td><td>10/02/2009</td><td>1708</td><td>999</td></tr>
</table>

		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **20/02/2015**		**Trasferimento sede sociale**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio dott. Francesco Besana	20/02/2015	195641	33217
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Mantova	10/03/2015	2180	1581
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

In base alle ricerche effettuate, sembra non esistano formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente e nemmeno sembrano esistere vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, fatto salvo quanto eventualmente esposto nell'allegato CDU.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA CODISOTTO, N. 134, PIANO 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 20/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Iscrizioni -

a) 10/02/2009 - RG 1709 e RP 285 - ipoteca volontaria -
a favore di
a carico di

- Trascrizioni -

b) 227/12/2017 - RG 15357 e RP 9957 - pignoramento immobiliare -
a favore di
a carico di

c) 07/06/2021 - RG 7029 e RP 5102 - pignoramento immobiliare -
a favore di
a carico di

- Annotazioni -

d) 07/02/2014 - RG 1155 e RP 222 - restrizione di beni -
favore di
a carico di

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA CODISOTTO, N. 134, PIANO 1

L'unità immobiliare risulta essere destinata a civile abitazione; si ritiene pertanto che il Certificato di Destinazione Urbanistica non debba essere allegato

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA CODISOTTO, N. 134, PIANO 1

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

- Permesso di Costruire n. 10/188 del 17/09/2010 [Prot. n. 26094/36977]
- D.I.A. in Variante del 04/10/2012 [Prot. n. 27535]

Durante il sopralluogo effettuato si è potuta appurare una pressoché totale conformità del bene con le tavole progettuali allegate alla D.I.A. presentata nel 2012.

Si evidenzia che:

- le denunce di fine lavori parziali e le richieste di agibilità parziale presentate relativamente a differenti porzioni dell'edificio condominiale non risultano supportate da una documentazione sufficiente per poter

desumere quale sia stato il loro effettivo esito.
- l'Attestato di Certificazione Energetica reperito in Atti risulta essere scaduto nel 2023

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA CODISOTTO, N. 134, PIANO 1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

In base alle ricerche effettuate, sembra non esistano formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente e nemmeno sembrano esistere vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.
Si precisa che il plesso, costituito da sei unità abitative, non si è costituito in "condominio", non ha nominato un amministratore, non si è dotato di regolamento condominiale, non ha acquisito (ancorché obbligatorio) un codice fiscale identificativo condominiale.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Viadana (MN) - VIA CODISOTTO n. CM , piano T
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Viadana (MN) - VIA CODISOTTO n. CM, piano T
- **Bene N° 4** - Unità collabente ubicato a Viadana (MN) - Via Codisotto, n. 118, piano T-1
- **Bene N° 7** - Ente comune ubicato a Viadana (MN) - VIA CODISOTTO n. CM, piano T
- **Bene N° 8** - Ente comune ubicato a Viadana (MN) - VIA CODISOTTO n. CM, piano T
- **Bene N° 9** - Ente comune ubicato a Viadana (MN) - VIA CODISOTTO n. CM, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA CODISOTTO N. CM , PIANO T

posto auto coperto

La vendita del bene non è soggetta IVA.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA CODISOTTO N. CM, PIANO T

posto auto scoperto

La vendita del bene non è soggetta IVA.

BENE N° 4 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA CODISOTTO, N. 118, PIANO T-1

unità collabente

La vendita del bene non è soggetta IVA.

BENE N° 7 - ENTE COMUNE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA CODISOTTO N. CM, PIANO T

BENE COMUNE NON CENSIBILE -

AREA CORTILIVA E SPAZI DI MANOVRA COMUNI A TUTTI I SUB. DEL MAPP. 1118 ED AI MAPP. 1128, 1129 E 1170.

BENE N° 8 - ENTE COMUNE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA CODISOTTO N. CM, PIANO T

BENE COMUNE NON CENSIBILE -

AREA CORTILIVA E SPAZI DI MANOVRA COMUNI A TUTTI I SUB. DEL MAPP. 1118 ED AI MAPP. 1128, 1129 E 1170.

BENE N° 9 - ENTE COMUNE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA CODISOTTO N. CM, PIANO T

BENE COMUNE NON CENSIBILE -

STRADA DI ACCESSO E SPAZI DI MANOVRA COMUNI A TUTTI I SUB. DEL MAPP. 1117, A TUTTI I SUB. DEL MAPP. 1118 ED AI MAPP. 1128, 1129 E 1170.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA CODISOTTO N. CM , PIANO T

Si attesta che il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva e che la documentazione presente nel Fascicolo depositato in Atti, di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2, risulta completa nei documenti richiesti, ma inesatta e lacunosa nei contenuti.

Si puntualizza anche che la suddetta certificazione risale sino ad un atto di trasferimento immobiliare trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e che in essa risultano indicati i dati catastali "attuali" degli immobili pignorati, così come effettivamente risultanti sino al momento del pignoramento medesimo. Viceversa i dati catastali "storici" non sono stati riferiti in maniera corretta, univoca ed esaustiva ancorché integrati da parte del Procedente con il deposito di quattro relazioni notarili redatte da Notai differenti. Al fine di poter superare tale lacuna il Sig. Giudice dell'Esecuzione ha demandato al sottoscritto Esperto Stimatore il compito di verificare e di ricostruire la corretta cronistoria delle modifiche, variazioni, accorpamenti e frazionamenti catastali che hanno riguardato il bene in oggetto.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA CODISOTTO N. CM, PIANO T

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Si attesta che il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva e che la documentazione presente nel Fascicolo depositato in Atti, di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2, risulta completa nei documenti richiesti, ma inesatta e lacunosa nei contenuti.

Si puntualizza anche che la suddetta certificazione risale sino ad un atto di trasferimento immobiliare trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e che in essa risultano indicati i dati catastali "attuali" degli immobili pignorati, così come effettivamente risultanti sino al momento del pignoramento medesimo. Viceversa i dati catastali "storici" non sono stati riferiti in maniera corretta, univoca ed esaustiva ancorché integrati da parte del Procedente con il deposito di quattro relazioni notarili redatte da Notai differenti. Al fine di poter superare tale lacuna il Sig. Giudice dell'Esecuzione ha demandato al sottoscritto Esperto Stimatore il compito di verificare e di ricostruire la corretta cronistoria delle modifiche, variazioni, accorpamenti e frazionamenti catastali che hanno riguardato il bene in oggetto.

BENE N° 4 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA CODISOTTO, N. 118, PIANO T-1

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Si attesta che il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva e che la documentazione presente nel Fascicolo depositato in Atti, di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2, risulta completa nei documenti richiesti, ma inesatta e lacunosa nei contenuti.

Si puntualizza anche che la suddetta certificazione risale sino ad un atto di trasferimento immobiliare trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e che in essa risultano indicati i dati catastali "attuali" degli immobili pignorati, così come effettivamente risultanti sino al momento del pignoramento medesimo. Viceversa i dati catastali "storici" non sono stati riferiti in maniera corretta, univoca ed esaustiva ancorché integrati da parte del Procedente con il deposito di quattro relazioni notarili redatte da Notai differenti. Al fine di poter superare tale lacuna il Sig. Giudice dell'Esecuzione ha demandato al sottoscritto Esperto Stimatore il compito di verificare e di ricostruire la corretta cronistoria delle modifiche, variazioni, accorpamenti e frazionamenti catastali che hanno riguardato il bene in oggetto.

TITOLARITÀ

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA CODISOTTO N. CM , PIANO T

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

-

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

- (Proprietà 1/1)

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA CODISOTTO N. CM, PIANO T

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

-

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

- (Proprietà 1/1)

BENE N° 4 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA CODISOTTO, N. 118, PIANO T-1

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

-

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

- (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA CODISOTTO N. CM , PIANO T

tettoia con sottostante posto auto - confini da Nord verso Est in senso orario: altra unità di altra Ditta (part.lla 1129); area cortiva BCNC (mapp.le 1118 - sub. 3); altra unità della medesima Ditta (mapp.le 1118 - sub. 5); area cortiva BCNC (mapp.le 1118 - sub. 3) -

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA CODISOTTO N. CM, PIANO T

posto auto scoperto - confini da Nord verso Est in senso orario: area cortiva BCNC (mapp.le 1118 - sub. 4); altra unità di altra Ditta (part.lla 1117 -sub. 12); area cortiva BCNC (mapp.le 1118 - sub. 4) -

BENE N° 4 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA CODISOTTO, N. 118, PIANO T-1

vecchio edificio rurale collabente, nel suo complesso - confini da Nord verso Est in senso orario: altra unità della medesima Ditta (mapp.le 1128); area cortiva BCNC (mapp.le 118 - sub. 4); altra unità di altra Ditta (part.lla 956); area cortiva BCNC (mapp.le 118 - sub. 4); pubblica via [Via Codisotto]; area cortiva BCNC (mapp.le 118 - sub. 4) -

CONSISTENZA

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA CODISOTTO N. CM , PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	13,00 mq	13,00 mq	1	13,00 mq	2,30 m	T
			Totale superficie convenzionale:	**13,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**13,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Sulla scorta della documentazione reperita presso l'Agenzia del Territorio si è potuto appurare che al momento della notifica dell'Atto di Pignoramento parte esecutata era intestataria della quota complessiva di 1000/1000 del bene
La tettoia cui appartiene anche il bene in oggetto è stata edificata a seguito del rilascio del Permesso di Costruire n. 10/188 del 17/09/2010 [Prot. n. 26094/36977] e della successiva D.I.A. in Variante del 04/10/2012 [Prot. n. 27535]

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA CODISOTTO N. CM, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	22,00 mq	22,00 mq	1	22,00 mq	0,00 m	T
			Totale superficie convenzionale:	**22,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**22,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Sulla scorta della documentazione reperita presso l'Agenzia del Territorio si è potuto appurare che al momento della notifica dell'Atto di Pignoramento parte esecutata era intestataria della quota complessiva di 1000/1000

del bene

Il Permesso di Costruire n. 10/188 del 17/09/2010 [Prot. n. 26094/36977] e la successiva D.I.A. in Variante del 04/10/2012 [Prot. n. 27535] prevedevano la realizzazione di una struttura coperta, ma la stessa non è mai stata realizzata -

BENE N° 4 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA CODISOTTO, N. 118, PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	133,37 mq	162,65 mq	1	162,65 mq	0,00 m	T-1
Autorimessa	42,76 mq	51,53 mq	1	51,53 mq	3,35 m	T
Cantina	26,36 mq	30,65 mq	1	30,65 mq	2,50 m	T
Locale di deposito	20,81 mq	25,68 mq	1	25,68 mq	2,70 m	T
Soffitta	61,85 mq	76,74 mq	1	76,74 mq	4,30 m	1
			Totale superficie convenzionale:	**347,25 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**347,25 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si puntualizza che la suddivisione fra le varie destinazioni d'uso, e le relative superfici sopra esposte, sono state desunte dalle tavole planimetriche allegate al Permesso di Costruire n. 10/188 del 17/09/2010 -
Attualmente, come ribadito anche in altri paragrafi della perizia, l'edificio risulta essere collabente e presenta varie componenti strutturali crollate e/o gravemente ammalorate - Per questo motivo a tutte le destinazioni è stato attribuito il medesimo coefficiente d'incidenza e l'intero edificio viene attualmente considerato, descritto e valutato come un unico corpo di fabbrica omogeneo privo di specifiche destinazioni d'uso.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA CODISOTTO N. CM , PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **10/08/1976** al **29/10/2008**		Catasto **Terreni** Fg. 94, Part. 49 Qualità FABBRICATO RURALE Superficie (ha are ca) 00 05 00
Dal **29/10/2008** al **06/11/2008**		Catasto **Terreni** Fg. 94, Part. 1009 Qualità ENTE URBANO

		Superficie (ha are ca) 00 16 70
Dal **06/11/2008** al **23/01/2009**		Catasto **Fabbricati** Fg. 94, Part. 1009, Sub. 1 Categoria A3 Cl.4, Cons. 7,5 vani Rendita € 348,61 Piano T - 1
Dal **06/11/2008** al **23/01/2009**		Catasto **Fabbricati** Fg. 94, Part. 1009, Sub. 1 Categoria A3 Cl.4, Cons. 7,5 vani Rendita € 348,61 Piano T - 1
Dal **23/01/2009** al **23/07/2012**		Catasto **Fabbricati** Fg. 94, Part. 1009, Sub. 1 Categoria A3 Cl.4, Cons. 7,5 vani Rendita € 348,61 Piano T - 1
Dal **23/07/2012** al **29/04/2013**		Catasto **Fabbricati** Fg. 94, Part. 1118 Categoria F3
Dal **29/04/2013** al **20/02/2015**		Catasto **Fabbricati** Fg. 94, Part. 1128 Categoria C6 Cl.2, Cons. 13 mq. Rendita € 6,78 Piano T
Dal **20/02/2015** al **09/11/2015**		Catasto **Fabbricati** Fg. 94, Part. 1128 Categoria C6 Cl.2, Cons. 13 mq. Rendita € 16,78 Piano T
Dal **09/11/2015** al **22/01/2025**		Catasto **Fabbricati** Fg. 94, Part. 1128 Categoria C6, Cons. 13 mq. Superficie catastale totale: 13 mq Rendita € 16,78 Piano T

L'odierna situazione catastale rimane quella individuata al 22/01/2025

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA CODISOTTO N. CM, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **10/08/1976** al **29/10/2008**		Catasto **Terreni** Fg. 94, Part. 49 Qualità FABBRICATO RURALE Superficie (ha are ca) 00 05 00
Dal **24/09/1993** al **29/10/2008**		Catasto **Terreni** Fg. 94, Part. 59 Qualità Seminativo irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 79 40 Reddito dominicale € 86,08

		Reddito agrario € 55,36
Dal **29/10/2008** al **29/10/2008**		Catasto **Terreni** Fg. 94, Part. 1009 Qualità Seminativo irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 11 70 Reddito dominicale € 12,68 Reddito agrario € 8,16
Dal **29/10/2008** al **06/11/2008**		Catasto **Terreni** Fg. 94, Part. 1009 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 00 16 70
Dal **06/11/2008** al **23/01/2009**		Catasto **Fabbricati** Fg. 94, Part. 1009, Sub. 1 Categoria A3 Cl.4, Cons. 7,5 vani Rendita € 348,61 Piano T - 1
Dal **23/01/2009** al **23/07/2012**		Catasto **Fabbricati** Fg. 94, Part. 1009, Sub. 1 Categoria A3 Cl.4, Cons. 7,5 vani Rendita € 348,61 Piano T - 1
Dal **23/07/2012** al **29/04/2013**		Catasto **Fabbricati** Fg. 94, Part. 1118 Categoria F3
Dal **29/04/2013** al **20/02/2015**		Catasto **Fabbricati** Fg. 94, Part. 1130 Categoria C6 Cl.2, Cons. 21 mq. Rendita € 27,11 Piano T
Dal **20/02/2015** al **09/11/2015**		Catasto **Fabbricati** Fg. 94, Part. 1130 Categoria C6 Cl.2, Cons. 21 mq. Rendita € 27,11 Piano T
Dal **09/11/2015** al **24/01/2025**		Catasto **Fabbricati** Fg. 94, Part. 1130 Categoria C6 Cl.2, Cons. 21 mq. Superficie catastale totale: 21 mq Rendita € 27,11 Piano T
Dal **24/01/2025** al **30/01/2025**		Catasto **Fabbricati** Fg. 94, Part. 1170 Categoria C6 Cl.1, Cons. 22 mq. Superficie catastale totale: 22 mq Rendita € 23,86 Piano T

L'odierna situazione catastale rimane quella individuata al 30/01/2025

BENE N° 4 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA CODISOTTO, N. 118, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **10/08/1976** al **29/10/2008**		Catasto **Terreni** Fg. 94, Part. 49 Qualità FABBRICATO RURALE Superficie (ha are ca) 00 05 00
Dal **30/06/1987** al **01/01/1992**		Catasto **Fabbricati** Fg. 94, Part. 51 Categoria A5 Cl.2, Cons. 5 vani Rendita € 0,18 Piano T - 1 Graffato part. 50
Dal **01/01/1992** al **11/10/2002**		Catasto **Fabbricati** Fg. 94, Part. 51 Categoria A5 Cl.2, Cons. 5 vani Rendita € 100,71 Piano T - 1 Graffato part. 50
Dal **11/10/2002** al **19/05/2005**		Catasto **Fabbricati** Fg. 94, Part. 51 Categoria A5 Cl.2, Cons. 5 vani Rendita € 100,71 Piano T - 1 Graffato part. 50
Dal **19/05/2005** al **28/03/2006**		Catasto **Fabbricati** Fg. 94, Part. . Categoria X
Dal **28/03/2006** al **22/05/2006**		Catasto **Fabbricati** Fg. 94, Part. 51, Sub. 301 Categoria F1, Cons. 25 mq.
Dal **22/05/2006** al **23/01/2009**		Catasto **Fabbricati** Fg. 94, Part. 51, Sub. 301 Categoria F1, Cons. 25 mq. Piano T
Dal **29/10/2008** al **29/10/2008**		Catasto **Terreni** Fg. 94, Part. 1009 Qualità Seminativo irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 11 70 Reddito dominicale € 12,68 Reddito agrario € 8,16
Dal **29/10/2008** al **06/11/2008**		Catasto **Terreni** Fg. 94, Part. 1009 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 00 16 70
Dal **06/11/2008** al **23/01/2009**		Catasto **Fabbricati** Fg. 94, Part. 1009, Sub. 2 Categoria C6 Cl.3, Cons. 41 mq. Rendita € 63,52 Piano T
Dal **06/11/2008** al **23/01/2009**		Catasto **Fabbricati** Fg. 94, Part. 1009, Sub. 1 Categoria A3 Cl.4, Cons. 7,5 vani Rendita € 348,61 Piano T - 1

Dal **23/01/2009** al **23/07/2012**		Catasto **Fabbricati** Fg. 94, Part. 1009, Sub. 2 Categoria C6 Cl.3, Cons. 41 mq. Rendita € 63,52 Piano T
Dal **23/01/2009** al **23/07/2012**		Catasto **Fabbricati** Fg. 94, Part. 1009, Sub. 1 Categoria A3 Cl.4, Cons. 7,5 vani Rendita € 348,61 Piano T - 1
Dal **23/01/2009** al **23/07/2012**		Catasto **Fabbricati** Fg. 94, Part. 51, Sub. 301 Categoria F1, Cons. 25 mq. Piano T
Dal **23/07/2012** al **29/04/2013**		Catasto **Fabbricati** Fg. 94, Part. 1118 Categoria F3 Piano T - 1
Dal **29/04/2013** al **20/02/2015**		Catasto **Fabbricati** Fg. 94, Part. 1118, Sub. 1 Categoria F3 Piano T - 1
Dal **20/02/2015** al **03/01/2025**		Catasto **Fabbricati** Fg. 94, Part. 1118, Sub. 1 Categoria F3 Piano T - 1
Dal **03/01/2025** al **21/01/2025**		Catasto **Fabbricati** Fg. 94, Part. 1118, Sub. 5 Categoria F2 Piano T - 1

- N O T E -

(**) - in data 19/05/2005 la part.lla 51 (Catasto Fabbricati) veniva soppressa - contestualmente, in pari data, venivano soppresse anche altre u.i.u. ad essa limitrofe -
- a queste soppressioni fece seguito il riaccatastamento di nuovi fabbricati (mapp.le 956; mapp.le 957; mapp.le 958; ... ecc.) - planimetricamente l'insieme delle nuove u.i.u costituite risultava perfettamente sovrapponibile all'insieme di quelle soppresse, fatta eccezione per quanto descritto in seguito relativamente all'ex part.lla 51 -

In buona sostanza, per questo accatastamento in variazione (demolizione e ricostruzione) sono state originariamente soppresse le u.i.u. 50, 51, 54/1, 54/2, 322, 354 e poi costituite le nuove u.i.u. 956, 957, 958, 961,962, 963, ... ecc.)

Durante questo intervento di variazione catastale il tecnico si è però dimenticato di costituire/riaccatastare un piccolo terreno residuale [25 mq.] prima appartenente all'ex part.lla 51.

In data 28/03/2006 ci si è accorti del problema ed è stata costituita la part.lla 51 - sub.301 - di 25 mq (Categoria F/1 - area urbana).

Ne è conseguito che, tra il 19/05/2005 ed il 28/03/2006, vi è stato un "buco" catastale relativamente ad una modestissima porzione di terreno residuale, avente superficie di 25 mq. [51/301], ubicato tra il vecchio

fabbricato rurale e la pubblica via .

^^^^^^^^^^ °° ^^^^^^^

(***) - in data 20/07/2012, con la presentazione del Tipo Mappale prot. MN0091273, la part.lla 51 (Catasto Terreni) veniva soppressa e trasformata nella part.lla 1121 [mq. 25] - Contestualmente, in pari data, la part.lla 1121 veniva soppressa ed unita alla part.lla 1118 -

^^^^^^^^^^ °° ^^^^^^^

Si evidenzia altresì che, come si può desumere anche dalle annotazioni precedenti, gli adeguamenti/aggiornamenti effettuati al Catasto Terreni ed al Catasto Fabbricati sono stati gestiti con procedure non sempre cronologicamente coincidenti; ne è conseguito un frequente sfasamento delle relative individuazioni.

^^^^^^^^^^ °° ^^^^^^^

L'odierna situazione catastale rimane quella individuata al 21/01/2025

DATI CATASTALI

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA CODISOTTO N. CM , PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	94	1128			C6		13 mq.	totale: 13 mq	16,78 €	T	

Corrispondenza catastale

Durante il sopralluogo si è riscontrato che la planimetria catastale presentava alcune difformità rispetto allo stato di fatto - Più in particolare i lati est ed ovest della copertura erano descritti graficamente come proseguimento lineare delle pareti del fabbricato adiacente mentre, nella realtà, questi due lati presentano una discreta inclinazione rispetto a tale direttrice; inoltre risultavano indicati dei pilastri non esistenti.
Anche l'inclinazione della falda e le altezze riscontrate risultano differenti rispetto alla tavola catastale .
Si è pertanto provveduto ad effettuare una variazione al fine di riportare alla reale situazione di fatto il disegno

planimetrico catastale -
Questa variazione non ha comportato altre modifiche ai vari dati e parametri catastali che individuano il bene.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA CODISOTTO N. CM, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	94	1170			C6	1	22 mq.	totale: 22 mq	23,86 €	T	

Corrispondenza catastale

Durante i sopralluoghi effettuati si è riscontrato che non esisteva corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la situazione catastale presente nell'atto di pignoramento -
Più nello specifico si è constatato che la prevista edificazione di un manufatto 'coperto' non è mai stata realizzata - .
la rappresentazione planimetrica del bene descriveva infatti la presenza di una struttura chiusa e coperta mentre, nella realtà, il bene è costituito semplicemente da una porzione di area cortiliva, coltivata a prato, senza nemmeno l'individuazione della sua reale consistenza e dei suoi confini -
Infatti solamente il lato est ed il lato sud risultano delimitati dal muretto di recinzione dell'adiacente mappale 1117 - sub. 12-, mentre per gli altri confini non esiste nessuna individuazione/delimitazione (i confini con l'attiguo mappale 1118 - sub. 4 - si presentano senza soluzione di continuità)

Ciò premesso si è provveduto ad effettuare un aggiornamento catastale a seguito del quale la part.lla 1130 è stata soppressa ed, in suo luogo, è stata costituita la part.lla 1170 -

BENE N° 4 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA CODISOTTO, N. 118, PIANO T-1

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	Dati di classamento	

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	94	1118	5		F2					T - 1	

Corrispondenza catastale

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente, così come presente nell'atto di pignoramento -
Ciò tuttavia, durante i sopralluoghi effettuati si è riscontrata una situazione di massimo degrado e pericolosità con numerosi di elementi strutturali e diffuse crepe nelle murature portanti - L'edificio è pertanto da ritenersi collabente e degno della massima attenzione riguardo i potenziali pericoli per l'incolumità delle persone -
Da un punto di vista catastale si è pertanto ritenuto indispensabile modificarne la Categoria attribuita e portarla da F/3 ad F/2 -
Questa modifica ha comportato la soppressione della part.lla 1118 - sub. 1 - e la costituzione della part.lla 1118 - sub. sub. 5 -

BENE N° 7 - ENTE COMUNE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA CODISOTTO N. CM, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	94	1118	3		E						

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 8 - ENTE COMUNE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA CODISOTTO N. CM, PIANO T

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

								e			
	94	1118	4		E						

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 9 - ENTE COMUNE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA CODISOTTO N. CM, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	94	1116			E						

Corrispondenza catastale

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

PARTI COMUNI

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA CODISOTTO N. CM , PIANO T

Al bene in oggetto competono le quote-parte dei beni comuni di cui ai mappali n. 1116, n. 1118 - sub. 3 - e n. 1118 - sub. 4 -

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA CODISOTTO N. CM, PIANO T

Al bene in oggetto competono le quote-parte dei beni comuni di cui ai mappali n. 1116, n. 1118 - sub. 3 - e n. 1118 - sub. 4 -

BENE N° 4 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA CODISOTTO, N. 118, PIANO T-1

Al bene in oggetto competono le quote-parte dei beni comuni di cui ai mappali n. 1116, n. 1118 - sub. 3 - e n. 1118 - sub. 4 -

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA CODISOTTO N. CM , PIANO T

In forza degli atti e delle documentazioni reperite in merito al presente bene oggetto di pignoramento, attualmente sembra non esservi alcuna procedura espropriativa per pubblica utilità.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA CODISOTTO N. CM, PIANO T

In forza degli atti e delle documentazioni reperite in merito al presente bene oggetto di pignoramento, attualmente sembra non esservi alcuna procedura espropriativa per pubblica utilità.

BENE N° 4 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA CODISOTTO, N. 118, PIANO T-1

In forza degli atti e delle documentazioni reperite in merito al presente bene oggetto di pignoramento, attualmente sembra non esservi alcuna procedura espropriativa per pubblica utilità.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA CODISOTTO N. CM , PIANO T

Come si è potuto evincere durante i sopralluoghi effettuati, il bene risulta essere costituito da una tettoia posta a copertura di due posti auto.
Il manufatto è addossato alla parete nord dell'attiguo edificio rurale di cui al 'bene n. 4' - La struttura verticale è costituita, da un lato, da due pilastri in legno addossati alla parete esterna dell'attiguo fabbricato rurale e ad alla stesa vincolati per mezzo di collari metallici. Sull'altro lato [nord] la tettoia risulta invece sorretta da un setto monolitico realizzato in calcestruzzo. Su questo setto, così come sui due pilastri contrapposti sono state posizionate due architravi in legno che sorreggono le travette di copertura, anch'esse in legno - Il manto sovrastante è realizzato con lastre ondulate.

SUNTO SCHEMATICO:

- Struttura manufatto: legno + calcestruzzo
- Esposizione: Est-Ovest
- Altezza interna utile: 2.26 - 2.35 metri
- Copertura: lastra ondulata
- Pareti: assenti

- Pavimentazione interna: ghiaia naturale
- Infissi esterni: assenti
- Infissi interni: assenti
- Impianti: assenti

BENE N° 4 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA CODISOTTO, N. 118, PIANO T-1

Il bene in oggetto è costituito da una vecchio caseggiato rurale, edificato per due piani fuori terra, situato in prossimità della Località Codisotto di Viadana (MN) -

L'edificio ha origini assai antiche ed è stato costruito assai verosimilmente non oltre la seconda metà del XIX° secolo - Nel tempo avrà senz'altro subito innumerevoli interventi di manutenzione di modifiche interne, ma il suo profilo planimetrico è sempre rimasto invariato in quanto si è rilevata la medesima configurazione attuale in una vecchia mappa catastale redatta tra la fine del XIX° e l'inizio del XX° secolo -
Gli ultimi rilievi progettuali reperiti si riferiscono ad una situazione di circa 40-50 anni fa; in essa si evidenzia come il fabbricato avesse le tipiche destinazioni d'uso del mondo rurale: abitazione, cantina, legnaia, soffitta, ... -

Da un punto di vista tipologico l'edificio è stato ovviamente costruito con varie e molteplici tipologie di mattoni pieni in laterizio, con travi e travetti in legno e con copertura in coppi di laterizio -

Come già riferito anche in altri capitoli della perizia, attualmente le componenti strutturali interne presentano innumerevoli crolli, cedimenti e vistosissime crepe -

In buona sostanza l'edificio ha perso tutte le sue funzionalità d'uso e risulta 'inagibile' ed in gran parte 'staticamente pericoloso'. Si ritiene pertanto che non sia più possibile nessun intervento di recupero e/o di ristrutturazione senza che prima non avvenga una sua pressochè totale demolizione -

RIASSUNTO SCHEMATICO:

- Edificio in struttura muraria di laterizio
- Esposizione: Ovest
- Altezza interna dei vari locali: variabile da 2.00 a 4.80 metri
- Solai: travi/travetti in legno
  Pareti: laterizio intonacato
- Pavimentazione: piastrelle in ceramica, in cotto, in legno, ...
- Infissi esterni: in legno
- Infissi interni: in legno
- Impianti: inesistenti e/o fuori uso

- Riscaldamento: assente

- quota ideale proporzionale

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA CODISOTTO N. CM , PIANO T

L'immobile risulta libero

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA CODISOTTO N. CM, PIANO T

L'immobile risulta libero

BENE N° 4 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA CODISOTTO, N. 118, PIANO T-1

L'immobile risulta libero

BENE N° 7 - ENTE COMUNE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA CODISOTTO N. CM, PIANO T

L'immobile risulta libero

BENE N° 8 - ENTE COMUNE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA CODISOTTO N. CM, PIANO T

L'immobile risulta libero

BENE N° 9 - ENTE COMUNE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA CODISOTTO N. CM, PIANO T

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA CODISOTTO N. CM , PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **21/04/1969** al **23/01/2009**		**compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio dott. Dante Chizzini	21/04/1969	3370	1043
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Mantova	08/05/1969	3725	2282
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **23/01/2009** al **20/02/2015**		**compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio dott. Francesco Besana	23/01/2009	175893	27376
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Mantova	10/02/2009	1708	999
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Dal **20/02/2015**		**Trasferimento sede sociale**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio dott. Francesco Besana	20/02/2015	195641	33217
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Mantova	10/03/2015	2180	1581
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

La tettoia sotto la quale si trova anche il posto auto in oggetto è stata edificata nel 2014 su terreno di proprietà

^^^^^^^^^^

In base alle ricerche effettuate, sembra non esistano formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente e nemmeno sembrano esistere vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, fatto salvo quanto esposto nell'allegato CDU.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA CODISOTTO N. CM, PIANO T

Periodo	**Proprietà**	**Atti**			
Dal **21/04/1969** al **23/01/2009**		**compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio dott. Dante Chizzini	21/04/1969	3370	1043
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Mantova	08/05/1969	3725	2282

		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **23/01/2009** al **20/02/2015**		**compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio dott. Francesco Besana	23/01/2009	175893	27376
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Mantova	10/02/2009	1708	999
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **20/02/2015**		**Trasferimento sede sociale**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio dott. Francesco Besana	20/02/2015	195641	33217
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Mantova	10/03/2015	2180	1581
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

In base alle ricerche effettuate, sembra non esistano formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente e nemmeno sembrano esistere vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, fatto salvo quanto esposto nell'allegato CDU.

BENE N° 4 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA CODISOTTO, N. 118, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **21/04/1969** al **23/01/2009**		**compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio dott. Dante Chizzini	21/04/1969	3370	1043
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Mantova	08/05/1969	3725	2282
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **11/10/2002** al **22/05/2006**		**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio dott. Besana Francesco	11/10/2002	130530	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Mantova	17/10/2002	13074	7874
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **22/05/2006** al **23/01/2009**		**compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio dott. Besana Francesco	22/05/2006	162879	23779
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Mantova	30/05/2006	9169	5136
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **23/01/2009** al **20/02/2015**		**compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**

		Notaio dott. Francesco Besana	23/01/2009	175893	27376
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Mantova	10/02/2009	1708	999
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **20/02/2015**		**Trasferimento sede sociale**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio dott. Francesco Besana	20/02/2015	195641	33217
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Mantova	10/03/2015	2180	1581
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

In base alle ricerche effettuate, sembra non esistano formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente e nemmeno sembrano esistere vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, fatto salvo quanto esposto nell'allegato CDU.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA CODISOTTO N. CM , PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 20/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Iscrizioni -

a) 10/02/2009 - RG 1709 e RP 285 - ipoteca volontaria -
a favore di
a carico di

- Trascrizioni -

b) 227/12/2017 - RG 15357 e RP 9957 - pignoramento immobiliare -
a favore di
a carico di

c) 07/06/2021 - RG 7029 e RP 5102 - pignoramento immobiliare -
a favore di
a carico di

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA CODISOTTO N. CM, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 20/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Iscrizioni -

a) 10/02/2009 - RG 1709 e RP 285 - ipoteca volontaria -
a favore di
a carico di

- Trascrizioni -

b) 227/12/2017 - RG 15357 e RP 9957 - pignoramento immobiliare -
a favore di
a carico di

c) 07/06/2021 - RG 7029 e RP 5102 - pignoramento immobiliare -
a favore di
a carico di

BENE N° 4 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA CODISOTTO, N. 118, PIANO T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 20/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni -

a) 10/02/2009 - RG 1709 e RP 285 - ipoteca volontaria -
a favore di
a carico di

- Trascrizioni -

b) 27/12/2017 - RG 15357 e RP 9957 - pignoramento immobiliare -
a favore di
a carico di

c) 07/06/2021 - RG 7029 e RP 5102 - pignoramento immobiliare -
a favore di
a carico di

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA CODISOTTO N. CM , PIANO T

L'unità immobiliare risulta essere una piccola tettoia edificata in aderenza ad un vecchio fabbricato rurale e posta a copertura di due posti auto; si ritiene pertanto che il Certificato di Destinazione Urbanistica non debba essere allegato

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA CODISOTTO N. CM, PIANO T

L'unità immobiliare risulta essere un posto auto scoperto attualmente coltivato a prato; si allega il Certificato di Destinazione Urbanistica -

BENE N° 4 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA CODISOTTO, N. 118, PIANO T-1

L'unità immobiliare risulta essere un vecchio edificio rurale con destinazione principale a civile abitazione; si ritiene tuttavia che, nelle attuali situazioni di fatto e di diritto, sia opportuno allegare il Certificato di Destinazione Urbanistica al fine di rendere meglio edotti i potenziali acquirenti.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA CODISOTTO N. CM , PIANO T

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

- D.I.A. in Variante del 04/10/2012 [Prot. n. 27535]
- Accertamento regolarità edilizia [Prot. n. 8831 del 04/04/2014]

Si evidenzia che solo in una delle tavola grafiche allegate alla D.I.A. in Variante del 04/10/2012, e regolarmente vistate dal Dirigente dell'Area Tecnica, viene indicata la realizzazione della tettoia (tav. allegato 4) mentre nelle altre, ed in specifico nella tavola complessiva d'insieme, la tettoia non compare -

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA CODISOTTO N. CM, PIANO T

- Permesso di Costruire n. 10/188 del 17/09/2010 [Prot. n. 26094/36977]
- D.I.A. in Variante del 04/10/2012 [Prot. n. 27535]

Sia il PdC n. 10/188 , sia la D.I.A. in Variante del 04/10/2012, prevedevano l'edificazione di un manufatto coperto desinato al ricovero di automezzi (posto auto coperto/autorimessa) -
Questo manufatto non è però mai stato realizzato.

BENE N° 4 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA CODISOTTO, N. 118, PIANO T-1

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

- Permesso di Costruire n. 10/188 del 17/09/2010 [Prot. n. 26094/36977]
- D.I.A. in Variante del 04/10/2012 [Prot. n. 27535]

Sia il PdC n. 10/188 , sia la D.I.A. in Variante del 04/10/2012, prevedevano la ristrutturazione completa del fabbricato e la costituzione di due nuove unità abitative - Questo intervento edilizio non è tuttavia mai stato realizzato -
Durante il sopralluogo si è potuto appurare che l'edificio presenta ancora le dimensioni, gli ingombri e le tipologie costruttive come effettivamente presenti già da parecchi decenni -
Una mappa catastale realizzata agli anni posti a cavallo tra la fine del XIX° e l'inizio del XX° secolo individuava al mappale 26 un corpo di fabbrica con planimetria pressoché identica a quella attuale - Lo stesso risulta anche relativamente al mappale 49 indicato sulla Mappa d'impianto -

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA CODISOTTO N. CM , PIANO T

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

In base alle ricerche effettuate ed alle documentazioni prodottemi dal Comune di Viadana, sembra che attualmente non esistano formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente e nemmeno sembrano esistere vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, fatta eccezione per quanto eventualmente riscontrabile nel CDU.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA CODISOTTO N. CM, PIANO T

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

In base alle ricerche effettuate ed alle documentazioni prodottemi dal Comune di Viadana, sembra che attualmente non esistano formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente e nemmeno sembrano esistere vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, fatta eccezione per quanto eventualmente riscontrabile nel CDU.

BENE N° 4 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA CODISOTTO, N. 118, PIANO T-1

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

In base alle ricerche effettuate ed alle documentazioni prodottemi dal Comune di Viadana, sembra che attualmente non esistano formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente e nemmeno sembrano esistere vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, fatta eccezione per quanto eventualmente riscontrabile sul CDU.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato di assai difficile determinazione a seguito delle loro specifiche peculiarità. Solamente per la determinazione del valore di stima dell'unità abitativa si è potuto procedere con una modalità abituale 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 con l'attento esame delle documentazioni fornitemi dall'Ufficio Tecnico del Comune di Viadana [**], ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare, ove possibile, l'attuale valore di mercato di cespiti analoghi, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.
Il tutto è stato poi meglio decritto, ed in maniera maggiormente puntuale e dettagliata, relativamente a ciascuno dei due lotti proposti.
Risultando, infatti, il cespite oggetto di esecuzione immobiliare costituito da più unità aventi differenti ed assai peculiari destinazioni d'uso, delle quali soprattutto una, il fabbricato obsoleto e collabente, del tutto autonomo ed indipendente così come anche difficilmente alienabile in lotto comune con l'unità abitativa, si è ritenuto opportuno procedere alla formazione di due distinti lotti.

Per quanto attiene le caratteristiche dei beni in relazione all'art. 10 del D.P.R. 633/1972, trattandosi di cessione di fabbricati a destinazione abitativa effettuata da soggetti diversi da quelli indicati al capo 8 bis dell'articolo sopra menzionato, è da intendersi che la vendita dei beni oggetto della presente perizia estimativa sia da considerarsi esente dal pagamento dell'I.V.A.-
Non sussiste nemmeno la possibilità dell'esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità della stessa essendo già trascorsi i cinque anni dall'ultimazione della costruzione.

^^^^^^^^

[*] - si ritiene d'obbligo segnalare che la richiesta di Accesso Atti inoltrata all'Ufficio Tecnico del Comune di Viadana non ha comportato la consueta presa visone dei fascicoli cartacei inerenti i beni aggetto di perizia ma l'Ufficio ha provveduto direttamente ad inviare le fotografie dei documenti dallo stesso reperiti - Non è pertanto possibile garantire l'esaustività di tali documentazioni.

^^^^^^^^

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - VIA CODISOTTO, n. 134, piano 1
  appartamento di civile abitazione
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 94, Part. 1117, Sub. 11, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 39.451,50

In base alle considerazioni specificate in fase di descrizione particolareggiata del bene e ad un'accurata indagine svolta per accertare, nel miglior modo possibile, il valore attuale di mercato di immobili simili, posti in zone analoghe del medesimo Comune o di Comuni limitrofi ed aventi una simile situazione edificatoria e manutentiva, considerati anche le correzioni e gli adeguamenti sotto riportati, si ritiene che il valore di stima ad esso attribuito in epigrafe debba essere adeguato mediante l'applicazione di alcuni coefficienti correttivi come in appresso indicati.
Si ritiene pertanto opportuno specificare che le suddette considerazioni tengono presente che, in base all'art. 568 del c.p.c., come modificato dal D.L. 27 giugno 2015 - n. 83 -, nella determinazione della stima di un bene occorre valutare la riduzione del valore per l'assenza di garanzia per vizi, per gli eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica, per lo stato d'uso e di manutenzione, per lo stato di possesso, per i vincoli e gli oneri giuridici eventualmente presenti e non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo.
Tutto ciò premesso, il valore di stima definitivo di base d'asta dovrà tenere in considerazione gli adeguamenti sotto riportati:
- adeguamento conseguente alla mancanza di garanzia per vizi del bene venduto: - 7% -
- adeguamento conseguente all'attuale stato conservativo e di vetustà del bene venduto: - 5% -

Ne consegue che sarebbe da da ritenersi congruo attribuire al bene un valore di stima finale pari ad € 34.715,00== arrotondabile ad € 35.000,00==

- **Bene N° 5** - Ente comune ubicato a Viadana (MN) - VIA CODISOTTO n. CM, piano T
  Bene Comune Non Censibile - STRADA DI ACCESSO E SPAZI DI MANOVRA COMUNI A TUTTI I SUB. DEL MAPP. 1117, A TUTTI I SUB. DEL MAPP. 1118 ED AI MAPP. 1128, 1129 E 1170.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 94, Part. 1116, Categoria E - quota ideale peoporzionale

- **Bene N° 6** - Ente comune ubicato a Viadana (MN) - VIA CODISOTTO n. CM, piano T.1
  Bene Comune Non Censibile - LOCALE CONDOMINIALE, AREA ESTERNA, SCALA E BALLATOIO COMUNI AI SUB. 1, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11 E 12 DEL MAPP. 1117.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 94, Part. 1117, Sub. 7, Categoria E - quota ideale proporzionale

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Viadana (MN) - VIA CODISOTTO, n. 134, piano 1	87,67 mq	450,00 €/mq	€ 39.451,50	100,00%	€ 39.451,50
Bene N° 5 - Ente comune Viadana (MN) - VIA CODISOTTO n. CM, piano T	0,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	- quota ideale proporzionale	
Bene N° 6 - Ente comune Viadana (MN) - VIA CODISOTTO n. CM, piano T.1	0,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	- quota ideale proporzionale	
				Valore di stima:	€ 39.451,50

Valore di stima: € 39.451,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	7,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	5,00	%

Valore finale di stima: **€ 35.000,00**

Il lotto comprende anche i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio, dell'area di accesso e della strada privata - In particolare quelli sui Beni Comuni non Censibili (BCNC) identificati al Foglio 94, Particella 1117, subalterno 7 (LOCALE CONDOMINIALE, AREA ESTERNA, SCALA E BALLATOIO COMUNI AI SUB. 1, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11 E 12 DEL MAPP. 1117) ed al al Foglio 94, Particella 1116 (STRADA DI ACCESSO E SPAZI DI MANOVRA COMUNI A TUTTI I SUB. DEL MAPP. 1117, A TUTTI I SUB. DEL MAPP. 1118 ED AI MAPP. 1128, 1129 E 1130)."

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Viadana (MN) - VIA CODISOTTO n. CM , piano T
  posto auto coperto
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 94, Part. 1128, Categoria C6
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 3.000,00

  Il valore finale di stima proposto [€ 3.000,00] risulta comprensivo anche della quota-parte spettante dei dei BCNC :
  [(428 - 175) x 70.00 €/mq.] x quota-parte di 13/479 = € 480,00

- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Viadana (MN) - VIA CODISOTTO n. CM, piano T
  posto auto scoperto
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 94, Part. 1170, Categoria C6
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 3.500,00

  Il valore finale di stima proposto [€ 3.500,00] risulta comprensivo anche della quota-parte spettante dei dei BCNC :
  [(428 - 175) x 70.00 €/mq.] x quota-parte di 22/479 = € 815,00

- **Bene N° 4** - Unità collabente ubicato a Viadana (MN) - Via Codisotto, n. 118, piano T-1
  unità collabente
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 94, Part. 1118, Sub. 5, Categoria F2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 52.087,50
  In base alle considerazioni specificate in fase di descrizione particolareggiata del bene, stante una situazione di grave collabenza, di conseguente inagibilità e di un improponibile intervento di ripristino, si ritiene congruo ed opportuno assegnare al cespite il 'semplice' valore dell'area edificabile sulla quale sorge; ad esso andrà sottratto il costo di demolizione che dovrà venire sostenuto da chi effettuerà il 'recupero' e la ricostruzione dell'edificio.
  Ciò premesso, il valore di stima a base d'asta è stato definito dal valore ritenuto maggiormente probabile del terreno sul quale sorge al cespite maggiorato delle quote-parte dei terreni finitimi posseduti in comune con altre proprietà.
  In base ai valori di mercato attualmente disponibili ed anche a quelli indicati dal Comune di Viadana per la determinazione della tassazione IMU, si ritiene congruo attribuire a questi terreni un valore commerciale pari a circa 70,00 €/mq.

  Ne consegue che è da ritenersi congruo attribuire al bene un valore pari ad € 28.000,00 == [mq. 175 (sub. 5) x 70.00 €/mq.] + [mq. [[[428 (sub. 3 + sub. 4)] - [175 (sub. 5)]] x 70.00 €/mq.] x quota-parte di 428/479]

  Per quanto attiene ai costi di demolizione si è considerato un costo medio attuale di mercato di circa 14.00 €/mc. ai quali sono da aggiungere i costi di smaltimento in discarica valutati pari a circa 7,5 €/mc di edificio demolito. A fronte di un volume stimato in circa 1.200 mc. ne deriva un costo complessivo pari a circa € 26.000,00 -

  Vi è infine da considerare che attualmente esiste un florido mercato dei materiali edili risultanti dalle demolizioni di vecchi edifici (mattoni, coppi, travi in legno, ...) e che che nel presente edificio è abbondante la presenza di tali materiali - Se ne può dedurre che da questo mercato secondario si potranno verosimilmente ricavare non meno di € 5.000,00 -

  - Ne consegue un valore finale di stima del bene n. 4 pari a € 7.000,00

- **Bene N° 7** - Ente comune ubicato a Viadana (MN) - VIA CODISOTTO n. CM, piano T
  BENE COMUNE NON CENSIBILE - AREA CORTILIVA E SPAZI DI MANOVRA COMUNI A TUTTI I SUB. DEL MAPP. 1118 ED AI MAPP. 1128, 1129 E 1170. - quota ideale proporzionale
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 94, Part. 1118, Sub. 3, Categoria E

- **Bene N° 8** - Ente comune ubicato a Viadana (MN) - VIA CODISOTTO n. CM, piano T
  BENE COMUNE NON CENSIBILE - AREA CORTILIVA E SPAZI DI MANOVRA COMUNI A TUTTI I SUB. DEL MAPP. 1118 ED AI MAPP. 1128, 1129 E 1170. - quota ideale proporzionale
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 94, Part. 1118, Sub. 4, Categoria E

- **Bene N° 9** - Ente comune ubicato a Viadana (MN) - VIA CODISOTTO n. CM, piano T
  BENE COMUNE NON CENSIBILE - STRADA DI ACCESSO E SPAZI DI MANOVRA COMUNI A TUTTI I SUB. DEL MAPP. 1117, A TUTTI I SUB. DEL MAPP. 1118 ED AI MAPP. 1128, 1129 E 1170.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 94, Part. 1116, Categoria E - quota ideale proporzionale

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Posto auto Viadana (MN) - VIA CODISOTTO n. CM , piano T	13,00 mq	200,00 €/mq	€ 2.600,00	100,00%	€ 3.000,00
Bene N° 3 - Posto auto Viadana (MN) - VIA CODISOTTO n. CM, piano T	22,00 mq	120,00 €/mq	€ 2.640,00	100,00%	€ 3.500,00
Bene N° 4 - Unità collabente Viadana (MN) - Via Codisotto, n. 118, piano T-1	347,25 mq	150,00 €/mq	€ 52.087,50	100,00%	€ 52.087,50
Bene N° 7 - Ente comune Viadana (MN) - VIA CODISOTTO n. CM, piano T	0,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	- quota ideale proporzionale	
Bene N° 8 - Ente comune Viadana (MN) - VIA CODISOTTO n. CM, piano T	0,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	- quota ideale proporzionale	
Bene N° 9 - Ente comune Viadana (MN) - VIA CODISOTTO n. CM, piano T	0,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	- quota ideale proporzionale	
				Valore di stima:	€ 58.587,50

Valore di stima: € 58.587,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Unità collabente - Altro - demolizione - realizzo per vendita materiali di risulta	21.000,00	€
Unità collabente - Stato d'uso e di manutenzione - collabenza	24.000,00	€

Valore finale di stima: **€ 13.500,00**

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

Mantova, li 09/06/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Ferrari Giuliano

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visure catastali attuali
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - visure catastali storiche
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - estratto di mappa attuale
- ✓ N° 4 Estratti di mappa - mappa impianto e mappa storica
- ✓ N° 5 Estratti di mappa - mappe 1976/2014
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - elaborato planimetrico - al pignoramento
- ✓ N° 7 Visure e schede catastali - elaborato planimetrico - attuale
- ✓ N° 8 Planimetrie catastali - planimetrie catastali
- ✓ N° 9 Concessione edilizia - permesso di costruire 10/188
- ✓ N° 10 Concessione edilizia - D.I.A. 10/188 1V in variante
- ✓ N° 11 Concessione edilizia - D.I.A. 10/188 1V - tav. complessiva
- ✓ N° 12 Concessione edilizia - D.I.A. 10/188 1V - tav. 1
- ✓ N° 13 Concessione edilizia - D.I.A. 10/188 1V - tav. 2
- ✓ N° 14 Concessione edilizia - D.I.A. 10/188 1V - tav. 3
- ✓ N° 15 Concessione edilizia - D.I.A. 10/188 1V - tav. 4
- ✓ N° 16 Concessione edilizia - certificazione di conformità edilizia
- ✓ N° 17 Certificato destinazione urbanistica - C.D.U.
- ✓ N° 18 Altri allegati - N.T.A.
- ✓ N° 19 Altri allegati - regolamento edilizio
- ✓ N° 20 Altri allegati - formalità pregiudizivoli
- ✓ N° 21 Altri allegati - altre formalità
- ✓ N° 22 Foto - documentazione fotografica

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - VIA CODISOTTO, n. 134, piano 1
  appartamento di civile abitazione
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 94, Part. 1117, Sub. 11, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: L'unità immobiliare risulta essere destinata a civile abitazione; si ritiene pertanto che il Certificato di Destinazione Urbanistica non debba essere allegato

- **Bene N° 5** - Ente comune ubicato a Viadana (MN) - VIA CODISOTTO n. CM, piano T
  Bene Comune Non Censibile - STRADA DI ACCESSO E SPAZI DI MANOVRA COMUNI A TUTTI I SUB. DEL MAPP. 1117, A TUTTI I SUB. DEL MAPP. 1118 ED AI MAPP. 1128, 1129 E 1170.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 94, Part. 1116, Categoria E - quota ideale proporzionale

- **Bene N° 6** - Ente comune ubicato a Viadana (MN) - VIA CODISOTTO n. CM, piano T.1
  Bene Comune Non Censibile - LOCALE CONDOMINIALE, AREA ESTERNA, SCALA E BALLATOIO COMUNI AI SUB. 1, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11 E 12 DEL MAPP. 1117. - quota ideale proporzionale
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 94, Part. 1117, Sub. 7, Categoria E

Prezzo base d'asta: **€ 35.000,00**

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Viadana (MN) - VIA CODISOTTO n. CM , piano T
  posto auto coperto
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 94, Part. 1128, Categoria C6
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: L'unità immobiliare risulta essere una piccola tettoia edificata in aderenza ad un vecchio fabbricato rurale e posta a copertura di due posti auto; si ritiene pertanto che il Certificato di Destinazione Urbanistica non debba essere allegato

- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Viadana (MN) - VIA CODISOTTO n. CM, piano T
  posto auto scoperto
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 94, Part. 1170, Categoria C6
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: L'unità immobiliare risulta essere un posto auto scoperto attualmente coltivato a prato; si allega il Certificato di Destinazione Urbanistica -

- **Bene N° 4** - Unità collabente ubicato a Viadana (MN) - Via Codisotto, n. 118, piano T-1
  unità collabente
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 94, Part. 1118, Sub. 5, Categoria F2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: L'unità immobiliare risulta essere un vecchio edificio rurale con destinazione principale a civile abitazione; si ritiene tuttavia che, nelle attuali situazioni di fatto e di diritto, sia opportuno allegare il Certificato di Destinazione Urbanistica al fine di rendere meglio edotti i potenziali acquirenti.

- **Bene N° 7** - Ente comune ubicato a Viadana (MN) - VIA CODISOTTO n. CM, piano T
  BENE COMUNE NON CENSIBILE - AREA CORTILIVA E SPAZI DI MANOVRA COMUNI A TUTTI I SUB. DEL

MAPP. 1118 ED AI MAPP. 1128, 1129 E 1170. - quota ideale proporzionale
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 94, Part. 1118, Sub. 3, Categoria E

- **Bene N° 8** - Ente comune ubicato a Viadana (MN) - VIA CODISOTTO n. CM, piano T
BENE COMUNE NON CENSIBILE - AREA CORTILIVA E SPAZI DI MANOVRA COMUNI A TUTTI I SUB. DEL MAPP. 1118 ED AI MAPP. 1128, 1129 E 1170. - quota ideale proporzionale
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 94, Part. 1118, Sub. 4, Categoria E

- **Bene N° 9** - Ente comune ubicato a Viadana (MN) - VIA CODISOTTO n. CM, piano T
BENE COMUNE NON CENSIBILE - STRADA DI ACCESSO E SPAZI DI MANOVRA COMUNI A TUTTI I SUB. DEL MAPP. 1117, A TUTTI I SUB. DEL MAPP. 1118 ED AI MAPP. 1128, 1129 E 1170.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 94, Part. 1116, Categoria E - quota ideale proporzionale

Prezzo base d'asta: **€ 13.500,00**

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 109/2021 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 35.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Viadana (MN) - VIA CODISOTTO, n. 134, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 94, Part. 1117, Sub. 11, Categoria A2	**Superficie**	87,67 mq
Descrizione:	appartamento di civile abitazione		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 5 - Ente comune			
Ubicazione:	Viadana (MN) - VIA CODISOTTO n. CM, piano T		
Diritto reale:		**Quota**	- quota ideale proporzionale
Tipologia immobile:	Ente comune Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 94, Part. 1116, Categoria E		
Descrizione:	Bene Comune Non Censibile - STRADA DI ACCESSO E SPAZI DI MANOVRA COMUNI A TUTTI I SUB. DEL MAPP. 1117, A TUTTI I SUB. DEL MAPP. 1118 ED AI MAPP. 1128, 1129 E 1170.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 6 - Ente comune			
Ubicazione:	Viadana (MN) - VIA CODISOTTO n. CM, piano T.1		
Diritto reale:		**Quota**	- quota ideale proporzionale
Tipologia immobile:	Ente comune Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 94, Part. 1117, Sub. 7, Categoria E		
Descrizione:	Bene Comune Non Censibile - LOCALE CONDOMINIALE, AREA ESTERNA, SCALA E BALLATOIO COMUNI AI SUB. 1, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11 E 12 DEL MAPP. 1117.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 13.500,00

Bene N° 2 - Posto auto			
Ubicazione:	Viadana (MN) - VIA CODISOTTO n. CM , piano T		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 94, Part. 1128, Categoria C6	**Superficie**	13,00 mq
Descrizione:	posto auto coperto		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 3 - Posto auto			
Ubicazione:	Viadana (MN) - VIA CODISOTTO n. CM, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 94, Part. 1170, Categoria C6	**Superficie**	22,00 mq
Descrizione:	posto auto scoperto		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 4 - Unità collabente			
Ubicazione:	Viadana (MN) - Via Codisotto, n. 118, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Unità collabente Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 94, Part. 1118, Sub. 5, Categoria F2	**Superficie**	347,25 mq
Descrizione:	unità collabente		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 7 - Ente comune			
Ubicazione:	Viadana (MN) - VIA CODISOTTO n. CM, piano T		
Diritto reale:		**Quota**	- quota ideale proporzionale
Tipologia immobile:	Ente comune Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 94, Part. 1118, Sub. 3, Categoria E		
Descrizione:	BENE COMUNE NON CENSIBILE - AREA CORTILIVA E SPAZI DI MANOVRA COMUNI A TUTTI I SUB. DEL MAPP. 1118 ED AI MAPP. 1128, 1129 E 1170.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 8 - Ente comune			
Ubicazione:	Viadana (MN) - VIA CODISOTTO n. CM, piano T		
Diritto reale:		**Quota**	- quota ideale proporzionale
Tipologia immobile:	Ente comune Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 94, Part. 1118, Sub. 4, Categoria E		
Descrizione:	BENE COMUNE NON CENSIBILE - AREA CORTILIVA E SPAZI DI MANOVRA COMUNI A TUTTI I SUB. DEL MAPP. 1118 ED AI MAPP. 1128, 1129 E 1170.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 9 - Ente comune			
Ubicazione:	Viadana (MN) - VIA CODISOTTO n. CM, piano T		
Diritto reale:		**Quota**	- quota ideale proporzionale
Tipologia immobile:	Ente comune Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 94, Part. 1116, Categoria E		
Descrizione:	BENE COMUNE NON CENSIBILE - STRADA DI ACCESSO E SPAZI DI MANOVRA COMUNI A TUTTI I SUB. DEL MAPP. 1117, A TUTTI I SUB. DEL MAPP. 1118 ED AI MAPP. 1128, 1129 E 1170.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		