

TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Stasulli Beatrice, nell'Esecuzione Immobiliare 137/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SOMMARIO

Incarico.....	6
Premessa	6
Descrizione	6
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Viadana (MN) - Via Pier Antonio Maggi,10.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Pier Antonio Maggi,10	6
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Viadana (MN) - Via Pier Antonio Maggi,10	7
Bene N° 4 - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Pier Antonio Maggi,10	7
Bene N° 5 - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Pier Antonio Maggi,10	7
Lotto Unico	7
Completezza documentazione ex art. 567	8
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Viadana (MN) - Via Pier Antonio Maggi,10.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Pier Antonio Maggi,10	8
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Viadana (MN) - Via Pier Antonio Maggi,10	8
Bene N° 4 - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Pier Antonio Maggi,10	8
Bene N° 5 - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Pier Antonio Maggi,10	8
Titolarità	9
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Viadana (MN) - Via Pier Antonio Maggi,10.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Pier Antonio Maggi,10	9
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Viadana (MN) - Via Pier Antonio Maggi,10	9
Bene N° 4 - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Pier Antonio Maggi,10	9
Bene N° 5 - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Pier Antonio Maggi,10	10
Confini	10
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Viadana (MN) - Via Pier Antonio Maggi,10	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Pier Antonio Maggi,10	10
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Viadana (MN) - Via Pier Antonio Maggi,10	10
Bene N° 4 - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Pier Antonio Maggi,10	10
Bene N° 5 - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Pier Antonio Maggi,10	11
Consistenza	11
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Viadana (MN) - Via Pier Antonio Maggi,10	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Pier Antonio Maggi,10	11
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Viadana (MN) - Via Pier Antonio Maggi,10	11

Bene N° 4 - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Pier Antonio Maggi,10	12
Bene N° 5 - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Pier Antonio Maggi,10	12
Cronistoria Dati Catastali.....	12
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Viadana (MN) - Via Pier Antonio Maggi,10	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Pier Antonio Maggi,10	13
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Viadana (MN) - Via Pier Antonio Maggi,10	14
Bene N° 4 - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Pier Antonio Maggi,10	15
Bene N° 5 - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Pier Antonio Maggi,10	15
Dati Catastali	16
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Viadana (MN) - Via Pier Antonio Maggi,10	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Pier Antonio Maggi,10	17
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Viadana (MN) - Via Pier Antonio Maggi,10	17
Bene N° 4 - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Pier Antonio Maggi,10	18
Bene N° 5 - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Pier Antonio Maggi,10	18
Precisazioni.....	19
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Viadana (MN) - Via Pier Antonio Maggi,10	19
Bene N° 2 - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Pier Antonio Maggi,10	19
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Viadana (MN) - Via Pier Antonio Maggi,10	19
Bene N° 4 - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Pier Antonio Maggi,10	19
Bene N° 5 - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Pier Antonio Maggi,10	19
Stato conservativo	20
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Viadana (MN) - Via Pier Antonio Maggi,10	20
Bene N° 2 - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Pier Antonio Maggi,10	20
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Viadana (MN) - Via Pier Antonio Maggi,10	20
Bene N° 4 - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Pier Antonio Maggi,10	20
Bene N° 5 - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Pier Antonio Maggi,10	20
Servitù, censo, livello, usi civici	20
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Viadana (MN) - Via Pier Antonio Maggi,10	20
Bene N° 2 - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Pier Antonio Maggi,10	20
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Viadana (MN) - Via Pier Antonio Maggi,10	20
Bene N° 4 - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Pier Antonio Maggi,10	21

Bene N° 5 - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Pier Antonio Maggi,10	21
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	21
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Viadana (MN) - Via Pier Antonio Maggi,10	21
Bene N° 2 - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Pier Antonio Maggi,10	22
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Viadana (MN) - Via Pier Antonio Maggi,10	22
Bene N° 4 - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Pier Antonio Maggi,10	23
Bene N° 5 - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Pier Antonio Maggi,10	23
Stato di occupazione	24
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Viadana (MN) - Via Pier Antonio Maggi,10	24
Bene N° 2 - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Pier Antonio Maggi,10	24
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Viadana (MN) - Via Pier Antonio Maggi,10	24
Bene N° 4 - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Pier Antonio Maggi,10	24
Bene N° 5 - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Pier Antonio Maggi,10	24
Provenienze Ventennali	25
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Viadana (MN) - Via Pier Antonio Maggi,10	25
Bene N° 2 - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Pier Antonio Maggi,10	26
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Viadana (MN) - Via Pier Antonio Maggi,10	27
Bene N° 4 - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Pier Antonio Maggi,10	28
Bene N° 5 - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Pier Antonio Maggi,10	29
Formalità pregiudizievoli	30
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Viadana (MN) - Via Pier Antonio Maggi,10	30
Bene N° 2 - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Pier Antonio Maggi,10	30
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Viadana (MN) - Via Pier Antonio Maggi,10	31
Bene N° 4 - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Pier Antonio Maggi,10	32
Bene N° 5 - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Pier Antonio Maggi,10	33
Normativa urbanistica	34
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Viadana (MN) - Via Pier Antonio Maggi,10	34
Bene N° 2 - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Pier Antonio Maggi,10	34
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Viadana (MN) - Via Pier Antonio Maggi,10	34
Bene N° 4 - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Pier Antonio Maggi,10	35
Bene N° 5 - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Pier Antonio Maggi,10	35

Regolarità edilizia	35
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Viadana (MN) - Via Pier Antonio Maggi,10	35
Bene N° 2 - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Pier Antonio Maggi,10	35
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Viadana (MN) - Via Pier Antonio Maggi,10	35
Bene N° 4 - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Pier Antonio Maggi,10	36
Bene N° 5 - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Pier Antonio Maggi,10	37
Stima / Formazione lotti	38
Riserve e particolarità da segnalare	41
Riepilogo bando d'asta	43
Lotto Unico	43
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 137/2023 del R.G.E.	45
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 275.000,00	45

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



All'udienza del 26/10/2023, il sottoscritto Geom. Stasulli Beatrice, con studio in Via XXV Aprile, 24 - 46040 - Rodigo (MN), email beatricestasulli@gmail.com, PEC beatrice.stasulli@geopec.it, Tel. 0376653392, Fax 0376292022, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/11/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Viadana (MN) - Via Pier Antonio Maggi,10
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Pier Antonio Maggi,10
- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Viadana (MN) - Via Pier Antonio Maggi,10
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Pier Antonio Maggi,10
- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Pier Antonio Maggi,10

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA PIER ANTONIO MAGGI,10

Piena proprietà di villetta con destinazione civile abitazione con annessa area cortiva disposta su due piani con inglobata l'autorimessa (bene 2) e un deposito formaggio con confezionamento (bene 3) inseriti nel lotto di area identificata catastalmente al Fg. 109 mapp. 408 adiacente all'area dove sorgono altri due garage (bene 4 e bene 5) inseriti nel lotto di area identificata catastalmente al Fg. 109 mapp. 486; l'unità immobiliare oggetto di stima è sita nel Comune di Viadana identificato catastalmente al Fg. 109 mapp. 408 sub. 301 in aderenza alla via denominata "Pietro Maggi" ed è costituita a piano terra da un ingresso al quale si accede da un portico, ripostiglio, lavanderia che sfoga su un secondo portico, piccolo wc, cantina; a piano primo dal vano scala si accede ad un soggiorno, tinello, corridoio, cucina, pranzo, ripostiglio corridoio, due bagni, tre camere da letto, tre balconi.

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA PIER ANTONIO MAGGI,10

Piena proprietà di porzione di fabbricato con destinazione garage e annessa area cortiva inglobato nella villetta (bene 1) adiacente alla quale vi è un deposito formaggio con confezionamento (bene 3) inseriti nel lotto di area identificata catastalmente al Fg. 109 mapp. 408 in aderenza all'area dove sorgono altri due garage (bene 4 e bene 5) inseriti nel lotto di area identificata catastalmente al Fg. 109 mapp. 486; l'unità immobiliare oggetto di stima è sita nel Comune di Viadana identificato catastalmente al Fg. 109 mapp. 408 sub. 302 in aderenza alla via denominata "Pietro Maggi".

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

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA PIER ANTONIO MAGGI,10

Piena proprietà di porzione di fabbricato con destinazione locale di deposito e confezionamento formaggi e annessa area cortiva in comune con il bene 1 e bene 2 inglobato nella villetta (bene 1) con garage (bene 2) inseriti nel lotto di area identificata catastalmente al Fg. 109 mapp. 408 in aderenza all'area dove sorgono altri due garage (bene 4 e bene 5) inseriti nel lotto di area identificata catastalmente al Fg. 109 mapp. 486; l'unità immobiliare oggetto di stima è sita nel Comune di Viadana identificato catastalmente al Fg. 109 mapp. 408 sub. 304 in aderenza alla via denominata "Pietro Maggi".

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

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA PIER ANTONIO MAGGI,10

Piena proprietà di porzione di fabbricato con destinazione garage e annessa area cortiva comune anche all'altro garage attiguo (bene 5) inseriti nel lotto di area identificata catastalmente al Fg. 109 mapp. 486 in aderenza all'area identificata catastalmente al Fg. 109 mapp. 408 dove sorgono la villetta (bene 1) con l'inglobato garage (bene 2) e l'adiacente deposito formaggio con confezionamento (bene 3); l'unità immobiliare oggetto di stima è sita nel Comune di Viadana identificato catastalmente al Fg. 109 mapp. 486 sub. 1 in vicinanza alla via denominata "Pietro Maggi".

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

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA PIER ANTONIO MAGGI,10

Piena proprietà di porzione di fabbricato con destinazione garage e annessa area cortiva comune anche all'altro garage attiguo (bene 4) inseriti nel lotto di area identificata catastalmente al Fg. 109 mapp. 486 in aderenza all'area identificata catastalmente al Fg. 109 mapp. 408 dove sorgono la villetta (bene 1) con l'inglobato garage (bene 2) e l'adiacente deposito formaggio con confezionamento (bene 3); l'unità immobiliare oggetto di stima è sita nel Comune di Viadana identificato catastalmente al Fg. 109 mapp. 486 sub. 2 in vicinanza alla via denominata "Pietro Maggi".

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Viadana (MN) - Via Pier Antonio Maggi,10
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Pier Antonio Maggi,10

- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Viadana (MN) - Via Pier Antonio Maggi,10
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Pier Antonio Maggi,10
- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Pier Antonio Maggi,10

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA PIER ANTONIO MAGGI,10

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

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta mancante dei seguenti atti:
Estratto di mappa, che la scrivente ha comunque provveduto a reperire perché necessari per poter rispondere ai quesiti posti in sede di giuramento.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA PIER ANTONIO MAGGI,10

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

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta mancante dei seguenti atti:
Estratto di mappa, che la scrivente ha comunque provveduto a reperire perché necessari per poter rispondere ai quesiti posti in sede di giuramento.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA PIER ANTONIO MAGGI,10

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

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta mancante dei seguenti atti:
Estratto di mappa, che la scrivente ha comunque provveduto a reperire perché necessari per poter rispondere ai quesiti posti in sede di giuramento.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA PIER ANTONIO MAGGI,10

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

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta mancante dei seguenti atti:
Estratto di mappa, che la scrivente ha comunque provveduto a reperire perché necessari per poter rispondere ai quesiti posti in sede di giuramento.

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA PIER ANTONIO MAGGI,10

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

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta mancante dei seguenti atti:
Estratto di mappa, che la scrivente ha comunque provveduto a reperire perché necessari per poter rispondere ai quesiti posti in sede di giuramento.

ai quesiti posti in sede di giuramento.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA PIER ANTONIO MAGGI,10

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 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA PIER ANTONIO MAGGI,10

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 - DEPOSITO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA PIER ANTONIO MAGGI,10

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° 4 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA PIER ANTONIO MAGGI,10

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° 5 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA PIER ANTONIO MAGGI,10

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA PIER ANTONIO MAGGI,10

Confini in senso orario N.E.S.O.:

Quanto al mappale 408 con mapp. 531, con mapp. 384, con via Pietro Maggi , con mapp. 377, con limite di fg., con mapp. 486 (beni 4 e 5)

Il tutto come meglio in mappa e di fatto.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA PIER ANTONIO MAGGI,10

Confini in senso orario N.E.S.O.:

Quanto al mappale 408 con mapp. 531, con mapp. 384, con via Pietro Maggi , con mapp. 377, con limite di fg., con mapp. 486 (beni 4 e 5)

Il tutto come meglio in mappa e di fatto.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA PIER ANTONIO MAGGI,10

Confini in senso orario N.E.S.O.:

Quanto al mappale 408 con mapp. 531, con mapp. 384, con via Pietro Maggi , con mapp. 377, con limite di fg., con mapp. 486 (beni 4 e 5)

Il tutto come meglio in mappa e di fatto.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA PIER ANTONIO MAGGI,10

Confini in senso orario N.E.S.O.:

Quanto al mappale 486 con limite di foglio, con mapp. 531, con mapp. 408 (beni 1, 2 e 3), con mapp. 377.

Il tutto come meglio in mappa e di fatto.

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA PIER ANTONIO MAGGI,10

Confini in senso orario N.E.S.O.:

Quanto al mappale 486 con limite di foglio, con mapp. 531, con mapp. 408 (beni 1, 2 e 3), con mapp. 377.

Il tutto come meglio in mappa e di fatto.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA PIER ANTONIO MAGGI,10

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	177,55 mq	222,60 mq	1	222,60 mq	0,00 m	primo
Abitazione (loc. accessori)	71,90 mq	87,80 mq	0,80	70,24 mq	0,00 m	terra
Balcone scoperto	56,00 mq	56,00 mq	0,20	11,20 mq	0,00 m	primo
Portico	40,30 mq	40,30 mq	0,20	8,06 mq	0,00 m	terra
area verde	500,00 mq	500,00 mq	0,05	25,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				337,10 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				337,10 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA PIER ANTONIO MAGGI,10

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	35,40 mq	43,30 mq	0,50	21,65 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				21,65 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				21,65 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA PIER ANTONIO MAGGI,10

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

deposito e confez. formaggi	83,50 mq	98,00 mq	0,50	49,00 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				49,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				49,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA PIER ANTONIO MAGGI,10

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	15,50 mq	18,50 mq	0,50	9,25 mq	0,00 m	terra
area verde	38,00 mq	38,00 mq	0,05	1,90 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				11,15 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				11,15 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA PIER ANTONIO MAGGI,10

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	16,20 mq	19,50 mq	0,50	9,75 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				9,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				9,75 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA PIER ANTONIO MAGGI,10

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 109, Part. 408 Categoria A7

		Cl.3, Cons. 11 vani Piano PT-S-T
Dal 01/01/1992 al 01/12/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 109, Part. 408 Categoria A7 Cl.3, Cons. 11 vani Piano PT-S-T
Dal 01/12/2000 al 27/04/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 109, Part. 408, Sub. 301 Categoria A7 Cl.2, Cons. 11,5 vani Piano PT-1
Dal 27/04/2001 al 15/11/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 109, Part. 408, Sub. 301 Categoria A7 Cl.5, Cons. 13 vani Rendita € 1.141,37 Piano PT-1
Dal 15/11/2013 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 109, Part. 408, Sub. 301 Categoria A7 Cl.5, Cons. 13 vani Rendita € 1.141,37 Piano PT-1
Dal 09/11/2015 al 14/01/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 109, Part. 408, Sub. 301 Categoria A7 Cl.5, Cons. 13 vani Superficie catastale 233 mq Rendita € 1.141,37 Piano P.T.-1

Si precisa che dal 30/06/1987 al 01/12/2000 l'abitazione (bene 1), il garage (bene 2) e il deposito formaggi (bene 3) erano identificate con un'unica categoria catastale A/7 prima della nuova identificazione in A/7 per l'abitazione, C/6 per il garage e C/2 per il deposito e confezionamento formaggi.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA PIER ANTONIO MAGGI,10

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 109, Part. 408 Categoria A7 Cl.3, Cons. 11 vani Piano PT-S-T
Dal 01/01/1992 al 01/12/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 109, Part. 408 Categoria A7 Cl.3, Cons. 11 vani Piano PT-S-T
Dal 01/12/2000 al 27/04/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 109, Part. 408, Sub. 302 Categoria C6 Cl.3, Cons. 36 mq Piano PT
Dal 27/04/2001 al 15/11/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 109, Part. 408, Sub. 302 Categoria C6

		Cl.4, Cons. 36 mq Rendita € 65,07 Piano PT
Dal 15/11/2013 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 109, Part. 408, Sub. 302 Categoria C6 Cl.4, Cons. 36 mq Rendita € 65,07 Piano PT
Dal 09/11/2015 al 14/01/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 109, Part. 408, Sub. 302 Categoria C6 Cl.4, Cons. 36 mq Superficie catastale 44 mq mq Rendita € 65,07 Piano P.T.

Si precisa che dal 30/06/1987 al 01/12/2000 l'abitazione (bene 1), il garage (bene 2) e il deposito formaggi (bene 3) erano identificate con un'unica categoria catastale A/7 prima della nuova identificazione in A/7 per l'abitazione, C/6 per il garage e C/2 per il deposito e confezionamento formaggi.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA PIER ANTONIO MAGGI,10

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 109, Part. 408 Categoria A7 Cl.3, Cons. 11 vani Piano PT-S-T
Dal 01/01/1992 al 01/12/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 109, Part. 408 Categoria A7 Cl.3, Cons. 11 vani Piano PT-S-T
Dal 01/12/2000 al 27/04/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 109, Part. 408, Sub. 303 Categoria C2 Cl.3, Cons. 64 mq Piano PT
Dal 27/04/2001 al 03/11/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 109, Part. 408, Sub. 303 Categoria C2 Cl.6, Cons. 66 mq Rendita € 204,52 Piano PT
Dal 03/11/2006 al 03/11/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 109, Part. 408, Sub. 304 Categoria C2 Cl.4, Cons. 81 mq Rendita € 179,88 Piano P.T.
Dal 03/11/2007 al 15/11/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 109, Part. 408, Sub. 304 Categoria C2 Cl.4, Cons. 81 mq Rendita € 179,88

Dal 15/11/2013 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 109, Part. 408, Sub. 304 Categoria C2 Cl.4, Cons. 81 mq Rendita € 179,88 Piano P.T.
Dal 09/11/2015 al 14/01/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 109, Part. 408, Sub. 304 Categoria C2 Cl.4, Cons. 81 mq Superficie catastale 96 mq Rendita € 179,88 Piano P.T.

Si precisa che dal 30/06/1987 al 01/12/2000 l'abitazione (bene 1), il garage (bene 2) e il deposito formaggi (bene 3) erano identificate con un'unica categoria catastale A/7 prima della nuova identificazione in A/7 per l'abitazione, C/6 per il garage e C/2 per il deposito e confezionamento formaggi.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA PIER ANTONIO MAGGI,10

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/10/2011 al 08/10/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 109, Part. 486, Sub. 1 Categoria C6 Cl.6, Cons. 17 mq Rendita € 42,14 Piano P.T.
Dal 08/10/2012 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 109, Part. 486, Sub. 1 Categoria C6 Cl.6, Cons. 17 mq Rendita € 42,14 Piano P.T.
Dal 09/11/2015 al 14/01/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 109, Part. 486, Sub. 1 Categoria C6 Cl.6, Cons. 17 mq Superficie catastale 21 mq Rendita € 42,14 Piano P.T.

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA PIER ANTONIO MAGGI,10

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 109, Part. 408, Sub. 1 Categoria A7 Cl.3, Cons. 11 vani Piano P.T. - S - T
Dal 01/01/1992 al 01/12/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 109, Part. 408 Categoria A7 Cl.3, Cons. 11 vani Piano P.T. - S - T
Dal 01/12/2000 al 27/04/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 109, Part. 408, Sub. 303

		Categoria C2 Cl.3, Cons. 64 mq Rendita € 118,99 Piano P.T.
Dal 27/04/2001 al 03/11/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 109, Part. 408, Sub. 303 Categoria C2 Cl.6, Cons. 66 mq Rendita € 204,52 Piano P.T.
Dal 03/11/2006 al 03/11/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 109, Part. 408, Sub. 306 Categoria C6 Cl.6, Cons. 16 mq Rendita € 39,66 Piano P.T.
Dal 03/11/2007 al 10/10/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 109, Part. 408, Sub. 306 Categoria C6 Cl.6, Cons. 16 mq Rendita € 39,66 Piano P.T.
Dal 10/10/2011 al 10/10/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 109, Part. 486, Sub. 2 Categoria C6 Cl.6, Cons. 16 mq Rendita € 39,66 Piano P.T.
Dal 10/10/2012 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 109, Part. 486, Sub. 2 Categoria C6 Cl.6, Cons. 16 mq Rendita € 39,66 Piano P.T.
Dal 09/11/2015 al 14/01/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 109, Part. 486, Sub. 2 Categoria C6 Cl.6, Cons. 16 mq Superficie catastale 19 mq Rendita € 39,66 Piano P.T.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA PIER ANTONIO MAGGI,10

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	109	408	301		A7	5	13 vani	233 mq	1141,37 €	P.T.-1	

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

Prese in esame le planimetrie catastali dell' immobile sopra citato, depositate presso il Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova – Comune di Viadana (MN), nel sopralluogo effettuato si è riscontrato che lo stato dei luoghi risulta essere conforme tranne che una piccola porzione di parete in cartongesso in lavanderia.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA PIER ANTONIO MAGGI,10

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	109	408	302		C6	4	36 mq	44 mq mq	65,07 €	P.T.	

Corrispondenza catastale

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

Prese in esame le planimetrie catastali dell' immobile sopra citato, depositate presso il Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova – Comune di Viadana (MN), nel sopralluogo effettuato si è riscontrato che lo stato dei luoghi risulta essere conforme.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA PIER ANTONIO MAGGI,10

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	109	408	304		C2	4	81 mq	96 mq	179,88 €	P.T.	

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

Prese in esame le planimetrie catastali dell' immobile sopra citato, depositate presso il Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova – Comune di Viadana (MN), nel sopralluogo effettuato si è riscontrato che lo stato dei luoghi risulta essere conforme.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA PIER ANTONIO MAGGI,10

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	109	486	1		C6	6	17 mq	21 mq	42,14 €	P.T.	

Corrispondenza catastale

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

Prese in esame le planimetrie catastali dell' immobile sopra citato, depositate presso il Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova – Comune di Viadana (MN), nel sopralluogo effettuato si è riscontrato che lo stato dei luoghi risulta essere conforme.

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA PIER ANTONIO MAGGI,10

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	109	486	2		C6	6	16 mq	19 mq	39,66 €	P.T.	

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

Prese in esame le planimetrie catastali dell' immobile sopra citato, depositate presso il Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova – Comune di Viadana (MN), nel sopralluogo effettuato si è riscontrato che lo stato dei luoghi risulta essere conforme.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA PIER ANTONIO MAGGI,10

Si precisa quanto scritto nella Certificazione Notarile del Notaio Dottor Vincenzo Calderini agli atti:

" Gli immobili riportati a foglio 109 particella 408 subalterno 301, subalterno 302 e subalterno 304 sono stati costruiti sull'ente urbano riportato in NCT al foglio 109 particella 408.

Gli immobili riportati a foglio 109 particella 486 subalterno 1 e subalterno 2 sono stati costruiti sull'ente urbano riportato in NCT al foglio 109 particella 486."

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA PIER ANTONIO MAGGI,10

Si precisa quanto scritto nella Certificazione Notarile del Notaio Dottor Vincenzo Calderini agli atti:

" Gli immobili riportati a foglio 109 particella 408 subalterno 301, subalterno 302 e subalterno 304 sono stati costruiti sull'ente urbano riportato in NCT al foglio 109 particella 408.

Gli immobili riportati a foglio 109 particella 486 subalterno 1 e subalterno 2 sono stati costruiti sull'ente urbano riportato in NCT al foglio 109 particella 486."

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA PIER ANTONIO MAGGI,10

Si precisa quanto scritto nella Certificazione Notarile del Notaio Dottor Vincenzo Calderini agli atti:

" Gli immobili riportati a foglio 109 particella 408 subalterno 301, subalterno 302 e subalterno 304 sono stati costruiti sull'ente urbano riportato in NCT al foglio 109 particella 408.

Gli immobili riportati a foglio 109 particella 486 subalterno 1 e subalterno 2 sono stati costruiti sull'ente urbano riportato in NCT al foglio 109 particella 486."

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA PIER ANTONIO MAGGI,10

Si precisa quanto scritto nella Certificazione Notarile del Notaio Dottor Vincenzo Calderini agli atti:

" Gli immobili riportati a foglio 109 particella 408 subalterno 301, subalterno 302 e subalterno 304 sono stati costruiti sull'ente urbano riportato in NCT al foglio 109 particella 408.

Gli immobili riportati a foglio 109 particella 486 subalterno 1 e subalterno 2 sono stati costruiti sull'ente urbano riportato in NCT al foglio 109 particella 486."

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA PIER ANTONIO MAGGI,10

Si precisa quanto scritto nella Certificazione Notarile del Notaio Dottor Vincenzo Calderini agli atti:

" Gli immobili riportati a foglio 109 particella 408 subalterno 301, subalterno 302 e subalterno 304 sono stati costruiti sull'ente urbano riportato in NCT al foglio 109 particella 408.

Gli immobili riportati a foglio 109 particella 486 subalterno 1 e subalterno 2 sono stati costruiti sull'ente urbano riportato in NCT al foglio 109 particella 486."

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA PIER ANTONIO MAGGI,10

Al momento del sopralluogo l'immobile si può considerare essere in uno stato manutentivo buono.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA PIER ANTONIO MAGGI,10

Al momento del sopralluogo l'immobile si può considerare essere in uno scarso stato manutentivo.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA PIER ANTONIO MAGGI,10

Al momento del sopralluogo l'immobile si può considerare essere in un discreto stato manutentivo.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA PIER ANTONIO MAGGI,10

Al momento del sopralluogo l'immobile si può considerare essere in uno scarso stato manutentivo.

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA PIER ANTONIO MAGGI,10

Al momento del sopralluogo l'immobile si può considerare essere in uno scarso stato manutentivo.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA PIER ANTONIO MAGGI,10

In forza degli atti e della documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Viadana (MN), relativa al bene oggetto di esecuzione immobiliare, attualmente non risulta essere in corso alcuna procedura espropriativa per pubblica utilità.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA PIER ANTONIO MAGGI,10

In forza degli atti e della documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Viadana (MN), relativa al bene oggetto di esecuzione immobiliare, attualmente non risulta essere in corso alcuna procedura espropriativa per pubblica utilità.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA PIER ANTONIO MAGGI,10

In forza degli atti e della documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Viadana (MN), relativa al bene oggetto di esecuzione immobiliare, attualmente non risulta essere in corso alcuna procedura espropriativa per pubblica utilità.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA PIER ANTONIO MAGGI,10

In forza degli atti e della documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Viadana (MN), relativa al bene oggetto di esecuzione immobiliare, attualmente non risulta essere in corso alcuna procedura espropriativa per pubblica utilità.

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA PIER ANTONIO MAGGI,10

In forza degli atti e della documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Viadana (MN), relativa al bene oggetto di esecuzione immobiliare, attualmente non risulta essere in corso alcuna procedura espropriativa per pubblica utilità.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA PIER ANTONIO MAGGI,10

Piena proprietà di villetta con destinazione civile abitazione con annessa area cortiva disposta su due piani con inglobata l'autorimessa (bene 2) e un deposito formaggio con confezionamento (bene 3) inseriti nel lotto di area identificata catastalmente al Fg. 109 mapp. 408 adiacente all'area dove sorgono altri due garage (bene 4 e bene 5) inseriti nel lotto di area identificata catastalmente al Fg. 109 mapp. 486; l'unità immobiliare oggetto di stima è sita nel Comune di Viadana identificato catastalmente al Fg. 109 mapp. 408 sub. 301 in aderenza alla via denominata "Pietro Maggi" ed è costituita a piano terra da un ingresso al quale si accede da un portico, ripostiglio, lavanderia che sfoga su un secondo portico, piccolo wc, cantina; a piano primo dal vano scala si accede ad un soggiorno, tinello, corridoio, cucina, pranzo, ripostiglio corridoio, due bagni, tre camere da letto, tre balconi.

Dal punto di vista orografico il terreno su cui insiste l'edificio risulta avere un andamento pianeggiante.

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

Il fabbricato con destinazione civile è composta da un corpo di fabbrica a forma irregolare con annessi portici; con altezza di circa 2,60 m a piano terra; di circa 3,00 m a piano primo.

Dal punto di vista costruttivo è ipotizzabile che l'edificio sia formato da una muratura portante così costituita: Fondazioni in c.a.; muri d'ambito portanti in laterizio; travi, pilastri, strutture a sbalzo scale in c.a.; solai in latero-cemento; anche la copertura a falde risulta formata da struttura portante con sovrastante manto di copertura; l'unità è suddivisa mediante l'utilizzo di tramezze in "laterizio leggero".

Tutte le murature sono rivestite con intonaco finito a civile e tinteggiate.

L'accesso all'edificio preso in esame avviene direttamente da una strada denominata Via Pietro Maggi.

Per quanto concerne gli impianti e le finiture dell'unità immobiliare si è potuto rilevare, nel sopralluogo effettuato, quanto segue:

L'edificio è dotato di impianto di riscaldamento con corpi scaldanti formati da radiatori; l'impianto prende

origine dai contatori acqua e gas delle aziende erogatrici dei servizi; i locali sono dotati di impianto elettrico con tubazioni incassate sotto traccia.

In fase di sopralluogo il figlio della proprietaria che abita nell'edificio ha dichiarato che l'edificio è dotato di impianto solare termico e di due impianti fotovoltaici per la produzione di energia elettrica; si precisa che in fase di accesso agli atti è stata rinvenuta la pratica di un nuovo impianto fotovoltaico con potenza di picco di 3,00 kWp (scambio sul posto).

Per quanto concerne le finiture queste si possono considerare di discreto livello tenuto conto dell'epoca di costruzione del fabbricato dove all'interno la pavimentazione in piastrelle in parte in ceramica monocottura o materiale simile e legno tipo industriale nelle camere da letto; i serramenti sono formati da doppie ante in legno (internamente) dotate di vetro-doppio, sistema di oscuramento con serramenti avvolgibili; porte interne in legno tamburato; il bagno è dotato di sanitari in vetrochina di colore bianco, i rivestimenti sono formati da piastrelle in ceramica monocottura o materiale simile.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA PIER ANTONIO MAGGI,10

Piena proprietà di porzione di fabbricato con destinazione garage e annessa area cortiva inglobato nella villetta (bene 1) adiacente alla quale vi è un deposito formaggio con confezionamento (bene 3) inseriti nel lotto di area identificata catastalmente al Fg. 109 mapp. 408 in aderenza all'area dove sorgono altri due garage (bene 4 e bene 5) inseriti nel lotto di area identificata catastalmente al Fg. 109 mapp 486; l'unità immobiliare oggetto di stima è sita nel Comune di Viadana identificato catastalmente al Fg. 109 mapp. 408 sub. 302 in aderenza alla via denominata "Pietro Maggi".

Dal punto di vista orografico il terreno su cui insiste l'edificio risulta avere un andamento pianeggiante.

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

La porzione di fabbricato con destinazione garage ha una forma rettangolare con altezza di circa 2,60 m a piano terra.

Dal punto di vista costruttivo è ipotizzabile che l'edificio sia formato da una muratura portante così costituita: Fondazioni in c.a.; muri d'ambito portanti in laterizio; solai in latero-cemento.

Tutte le murature sono rivestite con intonaco finito a civile e tinteggiate.

L'accesso all'unità presa in esame avviene da una strada denominata Via Pietro Maggi attraverso l'area cortiva.

Per quanto concerne gli impianti e le finiture dell'unità immobiliare si è potuto rilevare, nel sopralluogo effettuato, quanto segue:

il locale è dotato di impianto elettrico con tubazioni incassate sotto traccia.

Per quanto concerne le finiture queste si possono considerare di normale livello tenuto conto dell'epoca di costruzione del fabbricato dove all'interno la pavimentazione in piastrelle in parte in ceramica monocottura o materiale simile; i serramenti sono formati da doppie ante in legno (internamente) dotate di vetro-doppio e due portoni a bascula in metallo.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA PIER ANTONIO MAGGI,10

Piena proprietà di porzione di fabbricato con destinazione locale di deposito e confezionamento formaggi e annessa area cortiva in comune con il bene 1 e bene 2 inglobato nella villetta (bene 1) con garage (bene 2) inseriti nel lotto di area identificata catastalmente al Fg. 109 mapp. 408 in aderenza all'area dove sorgono altri due garage (bene 4 e bene 5) inseriti nel lotto di area identificata catastalmente al Fg. 109 mapp 486; l'unità immobiliare oggetto di stima è sita nel Comune di Viadana identificato catastalmente al Fg. 109 mapp. 408 sub. 304 in aderenza alla via denominata "Pietro Maggi".

Dal punto di vista orografico il terreno su cui insiste l'edificio risulta avere un andamento pianeggiante.

Si precisa inoltre che al fine della presente valutazione non è stato possibile effettuare nessun tipo di indagine

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

La porzione di fabbricato con destinazione locale di deposito e confezionamento formaggi ha una forma irregolare e dal punto di vista costruttivo è ipotizzabile che l'edificio esistente (deposito) sia formato da una muratura portante così costituita: Fondazioni, travi, pilastri in c.a.; solai in latero-cemento e come da relazione allegata si presume che muri d'ambito portanti siano in bimattoni rivestiti con intonaco finito a civile e tinteggiate; la pavimentazione si presenta in battuto di cemento. Per ciò che riguarda la zona ampliata (confezionamento formaggio) come da relazione tecnica allegata si evince che la struttura onde consentire la realizzazione di ambiente da destinare al confezionamento sottovuoto di formaggio conservato nel deposito attiguo è stata realizzata con pannelli prefabbricati coibentati dello spessore di cm 10 circa per le pareti verticali e per il soffitto, pavimento in materiale plastificato tipo linoleum, serramenti metallici, altrettanto dicasi per i servizi che presentano pareti lavabili con materiale sintetico.

L'accesso all'unità presa in esame avviene da una strada denominata Via Pietro Maggi attraverso l'area cortiva. Per quanto concerne gli impianti si può dire che il locale è dotato di impianto elettrico e per quanto concerne le finiture queste si possono considerare di normale livello tenuto conto dell'epoca di costruzione del fabbricato e dell'ampliamento per l'uso sopra descritto del bene oggetto di stima.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA PIER ANTONIO MAGGI,10

Piena proprietà di porzione di fabbricato con destinazione garage e annessa area cortiva comune anche all'altro garage attiguo (bene 5) inseriti nel lotto di area identificata catastalmente al Fg. 109 mapp. 486 in aderenza all'area identificata catastalmente al Fg. 109 mapp. 408 dove sorgono la villetta (bene 1) con l'inglobato garage (bene 2) e l'adiacente deposito formaggio con confezionamento (bene 3); l'unità immobiliare oggetto di stima è sita nel Comune di Viadana identificato catastalmente al Fg. 109 mapp. 486 sub. 1 in vicinanza alla via denominata "Pietro Maggi".

Dal punto di vista orografico il terreno su cui insiste l'edificio risulta avere un andamento pianeggiante.

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

La porzione di fabbricato con destinazione garage ha una forma rettangolare con altezza di circa 2,30 m a piano terra.

Dal punto di vista costruttivo è ipotizzabile che l'edificio sia formato da una muratura portante con blocchi tipo cemento e tetto piano con sovrastante isolamento così come da relazione allegata

Tutte le murature non sono rivestite con intonaco e non sono tinteggiate.

L'accesso all'unità presa in esame avviene da una strada denominata Via Pietro Maggi attraverso l'area cortiva.

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA PIER ANTONIO MAGGI,10

Piena proprietà di porzione di fabbricato con destinazione garage e annessa area cortiva comune anche all'altro garage attiguo (bene 4) inseriti nel lotto di area identificata catastalmente al Fg. 109 mapp. 486 in aderenza all'area identificata catastalmente al Fg. 109 mapp. 408 dove sorgono la villetta (bene 1) con l'inglobato garage (bene 2) e l'adiacente deposito formaggio con confezionamento (bene 3); l'unità immobiliare oggetto di stima è sita nel Comune di Viadana identificato catastalmente al Fg. 109 mapp. 486 sub. 2 in vicinanza alla via denominata "Pietro Maggi".

Dal punto di vista orografico il terreno su cui insiste l'edificio risulta avere un andamento pianeggiante.

Si precisa inoltre che al fine della presente valutazione non è stato possibile effettuare nessun tipo di indagine

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

La porzione di fabbricato con destinazione garage ha una forma rettangolare con altezza di circa 2,30 m a piano terra.

Dal punto di vista costruttivo è ipotizzabile che l'edificio sia formato da una muratura portante in blocchi tipo cemento e tetto piano con sovrastante isolamento così come da relazione allegata

Tutte le murature non sono rivestite con intonaco e non sono tinteggiate.

L'accesso all'unità presa in esame avviene da una strada denominata Via Pietro Maggi attraverso l'area cortiva.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA PIER ANTONIO MAGGI,10

L'immobile risulta occupato dal debitore, dal figlio e i nipoti.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA PIER ANTONIO MAGGI,10

L'immobile risulta occupato dal debitore, dal figlio e i nipoti.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA PIER ANTONIO MAGGI,10

L'immobile risulta occupato dal debitore, dal figlio e i nipoti.

il deposito e confezionamento formaggi è al momento del sopralluogo in disuso.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA PIER ANTONIO MAGGI,10

L'immobile risulta occupato dal debitore, dal figlio e i nipoti.

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA PIER ANTONIO MAGGI,10

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA PIER ANTONIO MAGGI,10

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.

Si precisa quanto scritto nella certificazione notarile del Notaio Dottor Vincenzo Calderini agli atti:

"Gruppo 1

Comune di Viadana (MN) l'immobile riportato nel Catasto di Mantova

-Abitazione in villini di categoria A/7 alla Via Pier Antonio Maggi n.10, di vani 13 riportato nel NCEU al Fg. 109 Particella 408 Sub. 301, rendita € 1.141,37

-Stalle ,scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) di categoria C/6 alla Via Pier Antonio Maggi n. 10, di mq 36 riportato nel NCEU al Fg. 109 Particella 408 Sub. 302, rendita € 65,07

-Magazzini e locali di deposito di categoria C/2 alla Via Pier Antonio Maggi n. 10 di mq. 81 riportato nel NCEU al Fg. 109 Particella 408 Sub. 304, rendita € 178,88

- ente urbano di Are 7 e Ca 70 riportato nel NCT al Fg. 109 Particella 408.

Gruppo 2

Comune di Viadana (MN) l'immobile riportato nel Catasto di Mantova

-Stalle ,scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) di categoria C/6 alla Via Pier Antonio Maggi n. 10, di mq 17 riportato nel NCEU al Fg. 109 Particella 486 Sub. 1, rendita € 42,14

-Stalle ,scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) di categoria C/6 alla Via Pier Antonio Maggi n. 10, di mq 16 riportato nel NCEU al Fg. 109 Particella 486 Sub. 2, rendita € 39,66

- ente urbano di Ca 74 riportato nel NCT al Fg. 109 Particella 486.

Titolarità -piena proprietà quota 1000/1000

Attuale proprietario:

**** Omissis ****.

Gruppo 1

A **** Omissis ****l'immobile riportato in NCT a Foglio 109 Particella 408 di cui alla procedura ed ente urbano su cui sono stati costruiti gli immobili di cui alla procedura è pervenuto per atto di Compravendita del Segretario Comunale **** Omissis **** del 11 luglio 1966 repertorio n 7566 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Mantova in data 8 agosto 1966 al numero di reg. gen. 6323 e numero di reg. part. 4077 da Comune di Viadana ci sede in Viadana Mantova per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile sito nel Comune di Viadana (MN) di cui alla procedura.

Gruppo 2

A **** Omissis ****l'immobile riportato in NCT a Foglio 109 Particella 486 di cui alla procedura ed ente urbano su cui sono stati costruiti gli immobili di cui alla procedura è pervenuto per atto di Compravendita del Notaio

Besana Francesco del 12 giugno 1992 rep. n. 70473 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Mantova in data 6 luglio 1992 al num. di registro generale 6251 e num. di registro particolare 4200 da Comune di Viadana con sede in Viadana (MN) C.F. 83000670204 per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile sito nel Comune di Viadana (MN) di cui alla procedura."

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA PIER ANTONIO MAGGI,10

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.

Si precisa quanto scritto nella certificazione notarile del Notaio Dottor Vincenzo Calderini agli atti:

"Gruppo 1

Comune di Viadana (MN) l'immobile riportato nel Catasto di Mantova

-Abitazione in villini di categoria A/7 alla Via Pier Antonio Maggi n.10, di vani 13 riportato nel NCEU al Fg. 109 Particella 408 Sub. 301, rendita € 1.141,37

-Stalle ,scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) di categoria C/6 alla Via Pier Antonio Maggi n. 10, di mq 36 riportato nel NCEU al Fg. 109 Particella 408 Sub. 302, rendita € 65,07

-Magazzini e locali di deposito di categoria C/2 alla Via Pier Antonio Maggi n. 10 di mq. 81 riportato nel NCEU al Fg. 109 Particella 408 Sub. 304, rendita € 178,88

- ente urbano di Are 7 e Ca 70 riportato nel NCT al Fg. 109 Particella 408.

Gruppo 2

Comune di Viadana (MN) l'immobile riportato nel Catasto di Mantova

-Stalle ,scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) di categoria C/6 alla Via Pier Antonio Maggi n. 10, di mq 17 riportato nel NCEU al Fg. 109 Particella 486 Sub. 1, rendita € 42,14

-Stalle ,scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) di categoria C/6 alla Via Pier Antonio Maggi n. 10, di mq 16 riportato nel NCEU al Fg. 109 Particella 486 Sub. 2, rendita € 39,66

- ente urbano di Ca 74 riportato nel NCT al Fg. 109 Particella 486.

Titolarità -piena proprietà quota 1000/1000

Attuale proprietario:

**** Omissis ****.

Gruppo 1

A **** Omissis ****l'immobile riportato in NCT a Foglio 109 Particella 408 di cui alla procedura ed ente urbano su cui sono stati costruiti gli immobili di cui alla procedura è pervenuto per atto di Compravendita del Segretario Comunale **** Omissis **** del 11 luglio 1966 repertorio n 7566 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Mantova in data 8 agosto 1966 al numero di reg. gen. 6323 e numero di reg. part. 4077 da Comune di Viadana ci sede in Viadana Mantova per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile sito nel Comune di Viadana (MN) di cui alla procedura.

Gruppo 2

A **** Omissis ****l'immobile riportato in NCT a Foglio 109 Particella 486 di cui alla procedura ed ente urbano su cui sono stati costruiti gli immobili di cui alla procedura è pervenuto per atto di Compravendita del Notaio Besana Francesco del 12 giugno 1992 rep. n. 70473 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Mantova in data 6 luglio 1992 al num. di registro generale 6251 e num. di registro particolare

4200 da Comune di Viadana con sede in Viadana (MN) C.F. 83000670204 per i diritti pari a 1/! di piena proprietà dell'immobile sito nel Comune di Viadana (MN) di cui alla procedura."

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA PIER ANTONIO MAGGI,10

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.

Si precisa quanto scritto nella certificazione notarile del Notaio Dottor Vincenzo Calderini agli atti:

"Gruppo 1

Comune di Viadana (MN) l'immobile riportato nel Catasto di Mantova

-Abitazione in villini di categoria A/7 alla Via Pier Antonio Maggi n.10, di vani 13 riportato nel NCEU al Fg. 109 Particella 408 Sub. 301, rendita € 1.141,37

-Stalle ,scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) di categoria C/6 alla Via Pier Antonio Maggi n. 10, di mq 36 riportato nel NCEU al Fg. 109 Particella 408 Sub. 302, rendita € 65,07

-Magazzini e locali di deposito di categoria C/2 alla Via Pier Antonio Maggi n. 10 di mq. 81 riportato nel NCEU al Fg. 109 Particella 408 Sub. 304, rendita € 178,88

- ente urbano di Are 7 e Ca 70 riportato nel NCT al Fg. 109 Particella 408.

Gruppo 2

Comune di Viadana (MN) l'immobile riportato nel Catasto di Mantova

-Stalle ,scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) di categoria C/6 alla Via Pier Antonio Maggi n. 10, di mq 17 riportato nel NCEU al Fg. 109 Particella 486 Sub. 1, rendita € 42,14

-Stalle ,scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) di categoria C/6 alla Via Pier Antonio Maggi n. 10, di mq 16 riportato nel NCEU al Fg. 109 Particella 486 Sub. 2, rendita € 39,66

- ente urbano di Ca 74 riportato nel NCT al Fg. 109 Particella 486.

Titolarità -piena proprietà quota 1000/1000

Attuale proprietario:

**** Omissis ****.

Gruppo 1

A **** Omissis ****l'immobile riportato in NCT a Foglio 109 Particella 408 di cui alla procedura ed ente urbano su cui sono stati costruiti gli immobili di cui alla procedura è pervenuto per atto di Compravendita del Segretario Comunale **** Omissis **** del 11 luglio 1966 repertorio n 7566 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Mantova in data 8 agosto 1966 al numero di reg. gen. 6323 e numero di reg. part. 4077 da Comune di Viadana ci sede in Viadana Mantova per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile sito nel Comune di Viadana (MN) di cui alla procedura.

Gruppo 2

A **** Omissis ****l'immobile riportato in NCT a Foglio 109 Particella 486 di cui alla procedura ed ente urbano su cui sono stati costruiti gli immobili di cui alla procedura è pervenuto per atto di Compravendita del Notaio Besana Francesco del 12 giugno 1992 rep. n. 70473 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Mantova in data 6 luglio 1992 al num. di registro generale 6251 e num. di registro particolare 4200 da Comune di Viadana con sede in Viadana (MN) C.F. 83000670204 per i diritti pari a 1/! di piena proprietà dell'immobile sito nel Comune di Viadana (MN) di cui alla procedura."

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA PIER ANTONIO MAGGI,10

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.

Si precisa quanto scritto nella certificazione notarile del Notaio Dottor Vincenzo Calderini agli atti:

"Gruppo 1

Comune di Viadana (MN) l'immobile riportato nel Catasto di Mantova

-Abitazione in villini di categoria A/7 alla Via Pier Antonio Maggi n.10, di vani 13 riportato nel NCEU al Fg. 109 Particella 408 Sub. 301, rendita € 1.141,37

-Stalle ,scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) di categoria C/6 alla Via Pier Antonio Maggi n. 10, di mq 36 riportato nel NCEU al Fg. 109 Particella 408 Sub. 302, rendita € 65,07

-Magazzini e locali di deposito di categoria C/2 alla Via Pier Antonio Maggi n. 10 di mq. 81 riportato nel NCEU al Fg. 109 Particella 408 Sub. 304, rendita € 178,88

- ente urbano di Are 7 e Ca 70 riportato nel NCT al Fg. 109 Particella 408.

Gruppo 2

Comune di Viadana (MN) l'immobile riportato nel Catasto di Mantova

-Stalle ,scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) di categoria C/6 alla Via Pier Antonio Maggi n. 10, di mq 17 riportato nel NCEU al Fg. 109 Particella 486 Sub. 1, rendita € 42,14

-Stalle ,scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) di categoria C/6 alla Via Pier Antonio Maggi n. 10, di mq 16 riportato nel NCEU al Fg. 109 Particella 486 Sub. 2, rendita € 39,66

- ente urbano di Ca 74 riportato nel NCT al Fg. 109 Particella 486.

Titolarità -piena proprietà quota 1000/1000

Attuale proprietario:

**** Omissis ****.

Gruppo 1

A **** Omissis ****l'immobile riportato in NCT a Foglio 109 Particella 408 di cui alla procedura ed ente urbano su cui sono stati costruiti gli immobili di cui alla procedura è pervenuto per atto di Compravendita del Segretario Comunale **** Omissis **** del 11 luglio 1966 repertorio n 7566 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Mantova in data 8 agosto 1966 al numero di reg. gen. 6323 e numero di reg. part. 4077 da Comune di Viadana ci sede in Viadana Mantova per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile sito nel Comune di Viadana (MN) di cui alla procedura.

Gruppo 2

A **** Omissis ****l'immobile riportato in NCT a Foglio 109 Particella 486 di cui alla procedura ed ente urbano su cui sono stati costruiti gli immobili di cui alla procedura è pervenuto per atto di Compravendita del Notaio Besana Francesco del 12 giugno 1992 rep. n. 70473 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Mantova in data 6 luglio 1992 al num. di registro generale 6251 e num. di registro particolare 4200 da Comune di Viadana con sede in Viadana (MN) C.F. 83000670204 per i diritti pari a 1/! di piena proprietà dell'immobile sito nel Comune di Viadana (MN) di cui alla procedura."

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA PIER ANTONIO MAGGI,10

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.

Si precisa quanto scritto nella certificazione notarile del Notaio Dottor Vincenzo Calderini agli atti:

"Gruppo 1

Comune di Viadana (MN) l'immobile riportato nel Catasto di Mantova

-Abitazione in villini di categoria A/7 alla Via Pier Antonio Maggi n.10, di vani 13 riportato nel NCEU al Fg. 109 Particella 408 Sub. 301, rendita € 1.141,37

-Stalle ,scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) di categoria C/6 alla Via Pier Antonio Maggi n. 10, di mq 36 riportato nel NCEU al Fg. 109 Particella 408 Sub. 302, rendita € 65,07

-Magazzini e locali di deposito di categoria C/2 alla Via Pier Antonio Maggi n. 10 di mq. 81 riportato nel NCEU al Fg. 109 Particella 408 Sub. 304, rendita € 178,88

- ente urbano di Are 7 e Ca 70 riportato nel NCT al Fg. 109 Particella 408.

Gruppo 2

Comune di Viadana (MN) l'immobile riportato nel Catasto di Mantova

-Stalle ,scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) di categoria C/6 alla Via Pier Antonio Maggi n. 10, di mq 17 riportato nel NCEU al Fg. 109 Particella 486 Sub. 1, rendita € 42,14

-Stalle ,scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) di categoria C/6 alla Via Pier Antonio Maggi n. 10, di mq 16 riportato nel NCEU al Fg. 109 Particella 486 Sub. 2, rendita € 39,66

- ente urbano di Ca 74 riportato nel NCT al Fg. 109 Particella 486.

Titolarità -piena proprietà quota 1000/1000

Attuale proprietario:

**** Omissis ****.

Gruppo 1

A **** Omissis ****l'immobile riportato in NCT a Foglio 109 Particella 408 di cui alla procedura ed ente urbano su cui sono stati costruiti gli immobili di cui alla procedura è pervenuto per atto di Compravendita del Segretario Comunale **** Omissis **** del 11 luglio 1966 repertorio n 7566 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Mantova in data 8 agosto 1966 al numero di reg. gen. 6323 e numero di reg. part. 4077 da Comune di Viadana ci sede in Viadana Mantova per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile sito nel Comune di Viadana (MN) di cui alla procedura.

Gruppo 2

A **** Omissis ****l'immobile riportato in NCT a Foglio 109 Particella 486 di cui alla procedura ed ente urbano su cui sono stati costruiti gli immobili di cui alla procedura è pervenuto per atto di Compravendita del Notaio Besana Francesco del 12 giugno 1992 rep. n. 70473 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Mantova in data 6 luglio 1992 al num. di registro generale 6251 e num. di registro particolare 4200 da Comune di Viadana con sede in Viadana (MN) C.F. 83000670204 per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile sito nel Comune di Viadana (MN) di cui alla procedura."

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA PIER ANTONIO MAGGI,10

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione sono a carico della procedura e verranno detratti in via pregiudiziale dal prezzo di aggiudicazione, mentre gli onorari spettanti al delegato per l'espletamento di tali incombenze sono a carico dell'aggiudicatario.

Si precisa quanto scritto nella Certificazione Notarile del Notaio Dottor Vincenzo Calderini agli atti:

"Stato delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli al 11/10/2023:

-Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Besana Francesco del 30 Maggio 2017 rep. n. 198998/35200 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Mantova in data 1 giugno 2017 al num. gen. 6249 e al num. part. 877 a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede in Siena C.F. 00884060526, domicilio Ipotecario eletto in Siena (SI) Piazza Salimbeni 3, per capitale di € 100.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 200.000,00, durata 20 anni, a carico di [REDACTED]

-Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Besana Francesco del 7 agosto 2018 rep. n. 200977/36426 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Mantova in data 13 agosto 2018 al numero generale 11213 e al numero particolare 1584 a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede in Siena C.F. 00884060526, domicilio ipotecario eletto in Siena (SI) Piazza Salimbeni 3, per capitale di € 50.000,00 oltre ad interessi e spese per una spesa complessiva di € 100.000,00, durata 20 anni, a carico di su, [REDACTED] per diritti pari a 1/1 di piena proprietà su riportato NCEU a Fg.109 Particella 408 sub. 301, riportato in NCEU a Fg. 109 Particella 408 sub. 302, riportato in NCEU a Fg. 109 Particella 408 sub. 304, riportato in NCEU a Fg. 109 Particella 486 sub. 1, riportato in NCEU a Fg. 109 Particella 486 sub. 2, riportato in NCT a Fg. 109 Particella 408, riportato in NCT a Fg. 109 Particella 486, siti nel Comune di Viadana (MN) di cui alla procedura.

Debitore non datore di ipoteca **** Omissis ****.

-Verbale di Pignoramento Immobili atto Uff.giud.unep presso Tribunale di Mantova del 14 agosto 2023 rep. n. 2101 e trascritto presso gli uffici di pubblicità immobiliare di Mantova in data 11 ottobre 2023 al numero gen. 12339 a al numero part, 9001 a favore di **** Omissis ****, a carico di [REDACTED]

[REDACTED] per diritti pari a 1/1 di piena proprietà su riportato NCEU a Fg.109 Particella 408 sub. 301, riportato in NCEU a Fg. 109 Particella 408 sub. 302, riportato in NCEU a Fg. 109 Particella 408 sub. 304, riportato in NCEU a Fg. 109 Particella 486 sub. 1, riportato in NCEU a Fg. 109 Particella 486 sub. 2, riportato in NCT a Fg. 109 Particella 408, riportato in NCT a Fg. 109 Particella 486, siti nel Comune di Viadana (MN) di cui alla procedura."

Si precisa che nell'Atto di Pignoramento agli atti la data di nascita dell'esecutato Sig.ra **** Omissis ****.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA PIER ANTONIO MAGGI,10

Gli oneri di cancellazione sono a carico della procedura e verranno detratti in via pregiudiziale dal prezzo di aggiudicazione, mentre gli onorari spettanti al delegato per l'espletamento di tali incombenze sono a carico dell'aggiudicatario.

Si precisa quanto scritto nella Certificazione Notarile del Notaio Dottor Vincenzo Calderini agli atti:

"Stato delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli al 11/10/2023:

-Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Besana Francesco del 30 Maggio 2017 rep. n. 198998/35200 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Mantova in data 1 giugno 2017 al num. gen. 6249 e al num. part. 877 a favore di Banca Monte dei Maschi di Siena S.p.A. con sede in Siena C.F. 00884060526, domicilio Ipotecario eletto in Siena (SI) Piazza Salimbeni 3, per capitale di € 100.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 200.000,00, durata 20 anni, a carico di [REDACTED]

-Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Besana Francesco del 7 agosto 2018 rep. n. 200977/36426 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Mantova in data 13 agosto 2018 al numero generale 11213 e al numero particolare 1584 a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede in Siena C.F. 00884060526, domicilio ipotecario eletto in Siena (SI) Piazza Salimbeni 3, per capitale di € 50.000,00 oltre ad interessi e spese per una spesa complessiva di € 100.000,00, durata 20 anni, a carico di su, [REDACTED] per diritti pari a 1/1 di piena proprietà su riportato NCEU a Fg.109 Particella 408 sub. 301, riportato in NCEU a Fg. 109 Particella 408 sub. 302, riportato in NCEU a Fg. 109 Particella 408 sub. 304, riportato in NCEU a Fg. 109 Particella 486 sub. 1, riportato in NCEU a Fg. 109 Particella 486 sub. 2, riportato in NCT a Fg. 109 Particella 408, riportato in NCT a Fg. 109 Particella 486, siti nel Comune di Viadana (MN) di cui alla procedura.

Debitore non datore di ipoteca **** Omissis ****.

-Verbale di Pignoramento Immobili atto Uff.giud.unep presso Tribunale di Mantova del 14 agosto 2023 rep. n. 2101 e trascritto presso gli uffici di pubblicità immobiliare di Mantova in data 11 ottobre 2023 al numero gen. 12339 a al numero part, 9001 a favore di **** Omissis ****, a carico di [REDACTED] per diritti pari a 1/1 di piena proprietà su riportato NCEU a Fg.109 Particella 408 sub. 301, riportato in NCEU a Fg. 109 Particella 408 sub. 302, riportato in NCEU a Fg. 109 Particella 408 sub. 304, riportato in NCEU a Fg. 109 Particella 486 sub. 1, riportato in NCEU a Fg. 109 Particella 486 sub. 2, riportato in NCT a Fg. 109 Particella 408, riportato in NCT a Fg. 109 Particella 486, siti nel Comune di Viadana (MN) di cui alla procedura."

Si precisa che nell'Atto di Pignoramento agli atti la data di nascita dell'esecutato Sig.ra **** Omissis ****.

Gli oneri di cancellazione sono a carico della procedura e verranno detratti in via pregiudiziale dal prezzo di aggiudicazione, mentre gli onorari spettanti al delegato per l'espletamento di tali incombenze sono a carico dell'aggiudicatario.

Si precisa quanto scritto nella Certificazione Notarile del Notaio Dottor Vincenzo Calderini agli atti:
"Stato delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli al 11/10/2023:

-Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Besana Francesco del 30 Maggio 2017 rep. n. 198998/35200 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Mantova in data 1 giugno 2017 al num. gen. 6249 e al num. part. 877 a favore di Banca Monte dei Maschi di Siena S.p.A. con sede in Siena C.F. 00884060526, domicilio Ipotecario eletto in Siena (SI) Piazza Salimbeni 3, per capitale di € 100.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 200.000,00, durata 20 anni, a carico di [REDACTED]

-Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Besana Francesco del 7 agosto 2018 rep. n. 200977/36426 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Mantova in data 13 agosto 2018 al numero generale 11213 e al numero particolare 1584 a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede in Siena C.F. 00884060526, domicilio ipotecario eletto in Siena (SI) Piazza Salimbeni 3, per capitale di € 50.000,00 oltre ad interessi e spese per una spesa complessiva di € 100.000,00, durata 20 anni, a carico di su, [REDACTED] per diritti pari a 1/1 di piena proprietà su riportato NCEU a Fg.109 Particella 408 sub. 301, riportato in NCEU a Fg. 109 Particella 408 sub. 302, riportato in NCEU a Fg. 109 Particella 408 sub. 304, riportato in NCEU a Fg. 109 Particella 486 sub. 1, riportato in NCEU a Fg. 109 Particella 486 sub. 2, riportato in NCT a Fg. 109 Particella 408, riportato in NCT a Fg. 109 Particella 486, siti nel Comune di Viadana (MN) di cui alla procedura.

Debitore non datore di ipoteca **** Omissis ****.

-Verbale di Pignoramento Immobili atto Uff.giud.unep presso Tribunale di Mantova del 14 agosto 2023 rep. n. 2101 e trascritto presso gli uffici di pubblicità immobiliare di Mantova in data 11 ottobre 2023 al numero gen. 12339 a al numero part, 9001 a favore di **** Omissis ****, a carico di [REDACTED]

[REDACTED] per diritti pari a 1/1 di piena proprietà su riportato NCEU a Fg.109 Particella 408 sub. 301, riportato in NCEU a Fg. 109 Particella 408 sub. 302, riportato in NCEU a Fg. 109 Particella 408 sub. 304, riportato in NCEU a Fg. 109 Particella 486 sub. 1, riportato in NCEU a Fg. 109 Particella 486 sub. 2, riportato in NCT a Fg. 109 Particella 408, riportato in NCT a Fg. 109 Particella 486, siti nel Comune di Viadana (MN) di cui alla procedura."

Si precisa che nell'Atto di Pignoramento agli atti la data di nascita dell'esecutato Sig.ra **** Omissis ****.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA PIER ANTONIO MAGGI,10

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione sono a carico della procedura e verranno detratti in via pregiudiziale dal prezzo di aggiudicazione, mentre gli onorari spettanti al delegato per l'espletamento di tali incombenze sono a carico dell'aggiudicatario.

Si precisa quanto scritto nella Certificazione Notarile del Notaio Dottor Vincenzo Calderini agli atti:

"Stato delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli al 11/10/2023:

-Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Besana Francesco del 30 Maggio 2017 rep. n. 198998/35200 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Mantova in data 1 giugno 2017 al num. gen. 6249 e al num. part. 877 a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede in Siena C.F. 00884060526, domicilio ipotecario eletto in Siena (SI) Piazza Salimbeni 3, per capitale di € 100.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 200.000,00, durata 20 anni, a carico di [REDACTED]

-Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Besana Francesco del 7 agosto 2018 rep. n. 200977/36426 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Mantova in data 13 agosto 2018 al numero generale 11213 e al numero particolare 1584 a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede in Siena C.F. 00884060526, domicilio ipotecario eletto in Siena (SI) Piazza Salimbeni 3, per capitale di € 50.000,00 oltre ad interessi e spese per una spesa complessiva di € 100.000,00, durata 20 anni, a carico di su, [REDACTED]

per diritti pari a 1/1 di piena proprietà su riportato NCEU a Fg.109 Particella 408 sub. 301, riportato in NCEU a Fg. 109 Particella 408 sub. 302, riportato in NCEU a Fg. 109 Particella 408 sub. 304, riportato in NCEU a Fg. 109 Particella 486 sub. 1, riportato in NCEU a Fg. 109 Particella 486 sub. 2, riportato in NCT a Fg. 109 Particella 408, riportato in NCT a Fg. 109 Particella 486, siti nel Comune di Viadana (MN) di cui alla procedura.

Debitore non datore di ipoteca **** Omissis ****.

-Verbale di Pignoramento Immobili atto Uff.giud.unep presso Tribunale di Mantova del 14 agosto 2023 rep. n. 2101 e trascritto presso gli uffici di pubblicità immobiliare di Mantova in data 11 ottobre 2023 al numero gen. 12339 a al numero part, 9001 a favore di **** Omissis ****, a carico di [REDACTED]

per diritti pari a 1/1 di piena proprietà su riportato NCEU a Fg.109 Particella 408 sub. 301, riportato in NCEU a Fg. 109 Particella 408 sub. 302, riportato in NCEU a Fg. 109 Particella 408 sub. 304, riportato in NCEU a Fg. 109 Particella 486 sub. 1, riportato in NCEU a Fg. 109 Particella 486 sub. 2, riportato in NCT a Fg. 109 Particella 408, riportato in NCT a Fg. 109 Particella 486, siti nel Comune di Viadana (MN) di cui alla procedura."

Si precisa che nell'Atto di Pignoramento agl'atti la data di nascita dell'esecutato Sig.ra **** Omissis ****.

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA PIER ANTONIO MAGGI,10

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione sono a carico della procedura e verranno detratti in via pregiudiziale dal prezzo di aggiudicazione, mentre gli onorari spettanti al delegato per l'espletamento di tali incombenze sono a carico dell'aggiudicatario.

Si precisa quanto scritto nella Certificazione Notarile del Notaio Dottor Vincenzo Calderini agli atti:

"Stato delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli al 11/10/2023:

-Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Besana Francesco del 30 Maggio 2017 rep. n. 198998/35200 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Mantova in data 1 giugno 2017 al num. gen. 6249 e al num. part. 877 a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede in Siena C.F. 00884060526, domicilio Ipotecario eletto in Siena (SI) Piazza Salimbeni 3, per capitale di € 100.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 200.000,00, durata 20 anni, a carico di **** Omissis

-Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Besana Francesco del 7 agosto 2018 rep. n. 200977/36426 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Mantova in data 13 agosto 2018 al numero generale 11213 e al numero particolare 1584 a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede in Siena C.F. 00884060526, domicilio ipotecario eletto in Siena (SI) Piazza Salimbeni 3, per capitale di € 50.000,00 oltre ad interessi e spese per una spesa complessiva di € 100.000,00, durata 20 anni, a carico di su,

per diritti pari a 1/1 di piena proprietà su riportato NCEU a Fg.109 Particella 408 sub. 301, riportato in NCEU a Fg. 109 Particella 408 sub. 302, riportato in NCEU a Fg. 109 Particella 408 sub. 304, riportato in NCEU a Fg. 109 Particella 486 sub. 1, riportato in NCEU a Fg. 109 Particella 486 sub. 2, riportato in NCT a Fg. 109 Particella 408, riportato in NCT a Fg. 109 Particella 486, siti nel Comune di Viadana (MN) di cui alla procedura.

Debitore non datore di ipoteca **** Omissis ****.

-Verbale di Pignoramento Immobili atto Uff.giud.unep presso Tribunale di Mantova del 14 agosto 2023 rep. n. 2101 e trascritto presso gli uffici di pubblicità immobiliare di Mantova in data 11 ottobre 2023 al numero gen. 12339 a al numero part, 9001 a favore di **** Omissis ****, a carico di

per diritti pari a 1/1 di piena proprietà su riportato NCEU a Fg.109 Particella 408 sub. 301, riportato in NCEU a Fg. 109 Particella 408 sub. 302, riportato in NCEU a Fg. 109 Particella 408 sub. 304, riportato in NCEU a Fg. 109 Particella 486 sub. 1, riportato in NCEU a Fg. 109 Particella 486 sub. 2, riportato in NCT a Fg. 109 Particella 408, riportato in NCT a Fg. 109 Particella 486, siti nel Comune di Viadana (MN) di cui alla procedura."

Si precisa che nell'Atto di Pignoramento agl'atti la data di nascita dell'esecutato Sig.ra **** Omissis ****.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA PIER ANTONIO MAGGI,10

Inquadramento Urbanistico:

Il bene immobile oggetto di stima è costituito da un fabbricato civile; pertanto ai fini dell'emissione del decreto di trasferimento non necessita di Certificato di Destinazione Urbanistica

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA PIER ANTONIO MAGGI,10

Inquadramento Urbanistico:

Il bene immobile oggetto di stima è costituito da un fabbricato civile; pertanto ai fini dell'emissione del decreto di trasferimento non necessita di Certificato di Destinazione Urbanistica

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA PIER ANTONIO MAGGI,10

Inquadramento Urbanistico:

Il bene immobile oggetto di stima è costituito da un fabbricato civile; pertanto ai fini dell'emissione del decreto di trasferimento non necessita di Certificato di Destinazione Urbanistica

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA PIER ANTONIO MAGGI,10

Inquadramento Urbanistico:

Il bene immobile oggetto di stima è costituito da un fabbricato civile; pertanto ai fini dell'emissione del decreto di trasferimento non necessita di Certificato di Destinazione Urbanistica

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA PIER ANTONIO MAGGI,10

Inquadramento Urbanistico:

Il bene immobile oggetto di stima è costituito da un fabbricato civile; pertanto ai fini dell'emissione del decreto di trasferimento non necessita di Certificato di Destinazione Urbanistica

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA PIER ANTONIO MAGGI,10

Posizione edilizia e urbanistica:

dall'esame della documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Viadana (Mn) con richiesta di accesso agli atti del 15.01.2024, si prende atto che come da dichiarazione del Comune di Viadana non risulta disponibile la pratica edilizia della costruzione della villetta (bene 1) con garage (bene2)

Non essendo in possesso di nessuna documentazione relativa alla costruzione della villetta (bene1) con garage (bene2) non è possibile specificare se ci siano o meno difformità.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA PIER ANTONIO MAGGI,10

Posizione edilizia e urbanistica:

dall'esame della documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Viadana (Mn) con richiesta di accesso agli atti del 15.01.2024, si prende atto che come da dichiarazione del Comune di Viadana non risulta disponibile la pratica edilizia della costruzione della villetta (bene 1) con garage (bene2)

Non essendo in possesso di nessuna documentazione relativa alla costruzione della villetta (bene1) con garage (bene2) non è possibile specificare se ci siano o meno difformità.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA PIER ANTONIO MAGGI,10

L'immobile risulta agibile.

Posizione edilizia e urbanistica:

dall'esame della documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Viadana (Mn) con richiesta di accesso agli atti del 15.01.2024, si prende atto che gli immobili oggetto della presente relazione di stima sono stati edificati in forza delle seguenti pratiche edilizie:

_ C.E. in Sanatoria per cambio di destinazione d'uso dei locali per deposito formaggio N. 00/069 del 28/08/2000

_ C.E. costruzione ampliamento di fabbricato per ricavo locali confezionamento un servizio e costruzione rustico N. 02/0271 del 17/03/2003

_ DIA per ampliamento di fabbricato per ricavare locale confezionamento ed un servizio in uso alla ditta [REDACTED] e costruzione di un garage al servizio dell'abitazione e sovrizzo muro di cinta N. 06/139 del 09/05/2006 per rinnovo C.E. 02/0271.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Conformità progettuale:

In merito alla conformità progettuale, presi in esame gli elaborati grafici in possesso dello scrivente depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Viadana (MN) nel sopralluogo effettuato si è riscontrato che lo stato dei luoghi risulta essere conforme alle pratiche edilizie sopra citate.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA PIER ANTONIO MAGGI,10

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

Posizione edilizia e urbanistica:

dall'esame della documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Viadana (Mn) con richiesta di accesso agli atti del 15.01.2024, si prende atto che gli immobili oggetto della presente relazione di stima sono stati edificati in forza delle seguenti pratiche edilizie:

_ C.E. costruzione ampliamento di fabbricato per ricavo locali confezionamento un servizio e costruzione rustico N. 02/0271 del 17/03/2003

_ DIA per ampliamento di fabbricato per ricavare locale confezionamento ed un servizio in uso alla ditta [REDACTED] e costruzione di un garage al servizio dell'abitazione e sovrizzo muro di cinta N. 06/139 del 09/05/2006 per

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Conformità progettuale:

In merito alla conformità progettuale, presi in esame gli elaborati grafici in possesso dello scrivente depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Viadana (MN) nel sopralluogo effettuato si è riscontrato che lo stato dei luoghi risulta essere conforme alle pratiche edilizie sopra citate.

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA PIER ANTONIO MAGGI,10

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

Posizione edilizia e urbanistica:

dall'esame della documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Viadana (Mn) con richiesta di accesso agli atti del 15.01.2024, si prende atto che gli immobili oggetto della presente relazione di stima sono stati edificati in forza delle seguenti pratiche edilizie:

_ C.E. costruzione ampliamento di fabbricato per ricavo locali confezionamento un servizio e costruzione rustico N. 02/0271

del 17/03/2003

_ DIA per ampliamento di fabbricato per ricavare locale confezionamento ed un servizio in uso alla ditta [REDACTED] e costruzione di un garage al servizio dell'abitazione e sovrizzo muro di cinta N. 06/139 del 09/05/2006 per rinnovo C.E. 02/0271.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Conformità progettuale:

In merito alla conformità progettuale, presi in esame gli elaborati grafici in possesso dello scrivente depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Viadana (MN) nel sopralluogo effettuato si è riscontrato che lo stato dei luoghi risulta essere conforme alle pratiche edilizie sopra citate.

Criteri di stima

La perizia esposta è stata redatta conformemente ai sottoesposti criteri al fine di poter procedere ad una corretta valutazione dei beni immobili di proprietà del debitore esecutato:

I. in fase preliminare si sono reperiti tutti gli elementi che hanno dato origine alla richiesta di valutazione e ne permettono l'esito risolutivo;

II. reperimento e successiva analisi di informazioni e di dati particolarmente significativi, in applicazione a criteri economici e tecniche valutative;

III. effettuazione di tutti i sopralluoghi ed ispezioni necessarie alla constatazione dei beni immobili oggetto di stima;

IV. reperimento, presso gli uffici di competenza, di ogni documento ufficiale necessario per stilare il presente documento;

V. verifica della congruità tra i documenti e i beni oggetto di stima;

VI. disamina di regolarità e conformità degli immobili ai documenti depositati presso gli uffici competenti;

VII. determinazione del valore ordinario dei beni riferito all'attualità, previa elaborazione dei dati raccolti, reperimento di prezzi di beni simili suffragati dalla consultazione di operatori del settore ed adottando criteri analitici e sintetico - comparativi; nel caso specifico della procedura oggetto della presente stima, la valutazione del più probabile valore di mercato degli immobili è avvenuta, ove possibile, mediante stima sintetica applicando il principio comparativo tra l'immobile oggetto di valutazione, raffrontandolo, per una più completa e puntuale valutazione, con i valori espressi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio OMI al 2022, che tuttavia sono stati considerati dallo scrivente come utile elemento di riferimento, non rigidamente vincolante per la stima effettuata, proprio per la loro intrinseca caratteristica di generalità quindi avulsa da aspetti specifici e caratteristici del bene da stimare;

VIII. calcolo del valore finale mediante eventuali somme o detrazioni al valore ordinario e considerazioni finali.

Si precisa che la valutazione dei beni immobili oggetto della presente relazione viene redatta al fine ultimo dell'alienazione dei beni stessi, per cui si è ritenuto opportuno improntare la stessa su un principio di prudenza, tendente ad assegnare ai beni un valore il più possibile aderente a quanto si possa attendere dal mercato immobiliare odierno, tenendo conto delle indicazioni che possono essere tratte dalla situazione economica odierna, attualmente caratterizzata da una spiccata stagnazione del mercato immobiliare.

La consistenza dell'immobile oggetto di stima è stata desunta ove possibile dagli elaborati di progetto reperiti durante l'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Viadana (MN), in mancanza di questi dalle planimetrie catastali depositate presso il Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova.

Si precisa che le valutazioni effettuate nella presente relazione sono da intendersi a corpo e non a misura essendo il calcolo della consistenza immobiliare puramente orientativo per l'individuazione di un corretto valore di stima.

Premesse estimative

Nell'affrontare una valutazione di beni immobili il perito estimatore è prioritariamente chiamato ad individuare le finalità che tale stima deve perseguire; deve scegliere tra le diverse soluzioni metodologiche, elaborate dalla dottrina e utilizzate nella prassi, quella che meglio si adatta alla fattispecie oggetto dell'incarico e che più razionalmente consente di raggiungere le finalità del processo di valutazione.

In linea teorica, la relazione di stima è volta a tutelare interessi diversi e spesso contrapposti.

Secondo la prassi consolidata, il perito deve pervenire a una valutazione dei beni immobili in oggetto che risulti quanto più possibile: astratta, ovvero non condizionata da interessi particolari; razionale, ovvero costruita e ragionata attraverso un processo logico; argomentabile e condivisibile; obiettiva, ovvero facilmente dimostrabile; stabile, ovvero non influenzata da elementi rapidamente mutevoli.

Secondo la dottrina e la prassi professionale più consolidata, la scelta del metodo di valutazione è funzione della finalità della stima della realtà dell'oggetto di valutazione e della tipologia dei beni oggetto di valutazione.

Stanti le considerazioni esposte, il valore individuato nella relazione di stima che segue deve essere considerato un valore attuale, ovvero un valore che nelle presenti condizioni può essere ragionevolmente attribuito ai beni oggetto di stima.

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Viadana (MN) - Via Pier Antonio Maggi,10
Piena proprietà di villetta con destinazione civile abitazione con annessa area cortiva disposta su due piani con inglobata l'autorimessa (bene 2) e un deposito formaggio con confezionamento (bene 3) inseriti nel lotto di area identificata catastalmente al Fg. 109 mapp. 408 adiacente all'area dove sorgono altri due garage (bene 4 e bene 5) inseriti nel lotto di area identificata catastalmente al Fg. 109 mapp 486; l'unità immobiliare oggetto di stima è sita nel Comune di Viadana identificato catastalmente al Fg. 109 mapp. 408 sub. 301 in aderenza alla via denominata "Pietro Maggi" ed è costituita a piano terra da un ingresso al quale si accede da un portico, ripostiglio, lavanderia che sfoga su un secondo portico, piccolo wc, cantina; a piano primo dal vano scala si accede ad un soggiorno, tinello, corridoio, cucina, pranzo, ripostiglio corridoio, due bagni, tre camere da letto, tre balconi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 109, Part. 408, Sub. 301, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 270.000,00
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Pier Antonio Maggi,10
Piena proprietà di porzione di fabbricato con destinazione garage e annessa area cortiva inglobato nella villetta (bene 1) adiacente alla quale vi è un deposito formaggio con confezionamento (bene 3) inseriti nel lotto di area identificata catastalmente al Fg. 109 mapp. 408 in aderenza all'area dove sorgono altri due garage (bene 4 e bene 5) inseriti nel lotto di area identificata catastalmente al Fg. 109 mapp 486; l'unità immobiliare oggetto di stima è sita nel Comune di Viadana identificato catastalmente al Fg. 109 mapp. 408 sub. 302 in aderenza alla via denominata "Pietro Maggi".
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 109, Part. 408, Sub. 302, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 17.300,00
- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Viadana (MN) - Via Pier Antonio Maggi,10
Piena proprietà di porzione di fabbricato con destinazione locale di deposito e confezionamento formaggi e annessa area cortiva in comune con il bene 1 e bene 2 inglobato nella villetta (bene 1) con garage (bene 2) inseriti nel lotto di area identificata catastalmente al Fg. 109 mapp. 408 in aderenza all'area dove sorgono altri due garage (bene 4 e bene 5) inseriti nel lotto di area identificata catastalmente al Fg. 109 mapp 486; l'unità immobiliare oggetto di stima è sita nel Comune di Viadana identificato catastalmente al Fg. 109 mapp. 408 sub. 304 in aderenza alla via denominata "Pietro Maggi".
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 109, Part. 408, Sub. 304, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 39.200,00
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Pier Antonio Maggi,10
Piena proprietà di porzione di fabbricato con destinazione garage e annessa area cortiva comune anche all'altro garage attiguo (bene 5) inseriti nel lotto di area identificata catastalmente al Fg. 109 mapp 486 in aderenza all'area identificata catastalmente al Fg. 109 mapp. 408 dove sorgono la villetta (bene 1) con l'inglobato garage (bene 2) e l'adiacente deposito formaggio con confezionamento (bene 3); l'unità

immobiliare oggetto di stima è sita nel Comune di Viadana identificato catastalmente al Fg. 109 mapp. 486 sub. 1 in vicinanza alla via denominata "Pietro Maggi".

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 109, Part. 486, Sub. 1, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 8.900,00

- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Pier Antonio Maggi,10

Piena proprietà di porzione di fabbricato con destinazione garage e annessa area cortiva comune anche all'altro garage attiguo (bene 4) inseriti nel lotto di area identificata catastalmente al Fg. 109 mapp. 486 in aderenza all'area identificata catastalmente al Fg. 109 mapp. 408 dove sorgono la villetta (bene 1) con l'inglobato garage (bene 2) e l'adiacente deposito formaggio con confezionamento (bene 3); l'unità immobiliare oggetto di stima è sita nel Comune di Viadana identificato catastalmente al Fg. 109 mapp. 486 sub. 2 in vicinanza alla via denominata "Pietro Maggi".

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 109, Part. 486, Sub. 2, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 7.800,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Viadana (MN) - Via Pier Antonio Maggi,10	337,10 mq	800,00 €/mq	€ 269.680,00	100,00%	€ 270.000,00
Bene N° 2 - Garage Viadana (MN) - Via Pier Antonio Maggi,10	21,65 mq	800,00 €/mq	€ 17.320,00	100,00%	€ 17.300,00
Bene N° 3 - Deposito Viadana (MN) - Via Pier Antonio Maggi,10	49,00 mq	800,00 €/mq	€ 39.200,00	100,00%	€ 39.200,00
Bene N° 4 - Garage Viadana (MN) - Via Pier Antonio Maggi,10	11,15 mq	800,00 €/mq	€ 8.920,00	100,00%	€ 8.900,00
Bene N° 5 - Garage Viadana (MN) - Via Pier Antonio Maggi,10	9,75 mq	800,00 €/mq	€ 7.800,00	100,00%	€ 7.800,00
Valore di stima:					€ 343.200,00

Valore di stima: € 343.000,00

Deprezamenti

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

Per quanto concerne la valutazione del bene oggetto di esecuzione immobiliare, lo scrivente valutando lo stato manutentivo e di conservazione del cespite, le caratteristiche impiantistiche, l'epoca di costruzione, accertato il grado di finiture e l'ubicazione rispetto al centro abitato del Comune di Viadana (Mn), assunte altresì le necessarie informazioni presso operatori del settore immobiliare e tenuto conto delle quotazioni fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio OMI, che tuttavia sono state considerate dallo scrivente come utile elemento di riferimento, non rigidamente vincolante per la stima effettuata, proprio per la loro intrinseca caratteristica di generalità quindi avulsa da aspetti specifici e caratteristici del bene da stimare; tale valutazione è stata improntata su un principio di prudenza, tendente ad assegnare al bene un valore il più possibile aderente a quanto si possa attendere dal mercato immobiliare, tenendo conto delle indicazioni che possono essere tratte dalla situazione economica odierna, attualmente caratterizzata da una spiccata stagnazione del mercato immobiliare.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Successivamente al conferimento d'incarico lo scrivente procedeva nell'espletamento dello stesso, compiendo le prime necessarie operazioni preliminari di seguito descritte (allegato n. 1):

- Veniva effettuata la richiesta di accesso agli atti amministrativi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Viadana (MN).
- Veniva Effettuato accesso atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Viadana il giorno 11 marzo 2024 (MN)
- Venivano effettuato sopralluogo presso gli immobili oggetto di stima nel Comune di Viadana (MN) il 19 aprile 2024 ;

Terminate tali operazioni preliminari, la scrivente, assunte le opportune informazioni presso il debitore esecutato e presso terzi interessati, compiute le opportune ispezioni catastali, ipotecarie e amministrative, ha proceduto, nella sua qualità di tecnico incaricato e nell'assolvimento dell'incarico assegnatogli, alla redazione della sotto esposta relazione mediante risposta ai quesiti posti in sede di giuramento.

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.

Rodigo, li 13/05/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Stasulli Beatrice

- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato_1_Documentazione operazioni preliminari
- ✓ N° 2 Altri allegati - Allegato_2_Documentazione catastale
- ✓ N° 3 Altri allegati - Allegato_3_Documentazione fotografica
- ✓ N° 4 Altri allegati - Allegato_4_Documentazione urbanistica
- ✓ N° 5 Altri allegati - Allegato_5_Documentazione ipotecaria

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Viadana (MN) - Via Pier Antonio Maggi,10
Piena proprietà di villetta con destinazione civile abitazione con annessa area cortiva disposta su due piani con inglobata l'autorimessa (bene 2) e un deposito formaggio con confezionamento (bene 3) inseriti nel lotto di area identificata catastalmente al Fg. 109 mapp. 408 adiacente all'area dove sorgono altri due garage (bene 4 e bene 5) inseriti nel lotto di area identificata catastalmente al Fg. 109 mapp 486; l'unità immobiliare oggetto di stima è sita nel Comune di Viadana identificato catastalmente al Fg. 109 mapp. 408 sub. 301 in aderenza alla via denominata "Pietro Maggi" ed è costituita a piano terra da un ingresso al quale si accede da un portico, ripostiglio, lavanderia che sfoga su un secondo portico, piccolo wc, cantina; a piano primo dal vano scala si accede ad un soggiorno, tinello, corridoio, cucina, pranzo, ripostiglio corridoio, due bagni, tre camere da letto, tre balconi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 109, Part. 408, Sub. 301, Categoria A7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Inquadramento Urbanistico: Il bene immobile oggetto di stima è costituito da un fabbricato civile; pertanto ai fini dell'emissione del decreto di trasferimento non necessita di Certificato di Destinazione Urbanistica
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Pier Antonio Maggi,10
Piena proprietà di porzione di fabbricato con destinazione garage e annessa area cortiva inglobato nella villetta (bene 1) adiacente alla quale vi è un deposito formaggio con confezionamento (bene 3) inseriti nel lotto di area identificata catastalmente al Fg. 109 mapp. 408 in aderenza all'area dove sorgono altri due garage (bene 4 e bene 5) inseriti nel lotto di area identificata catastalmente al Fg. 109 mapp 486; l'unità immobiliare oggetto di stima è sita nel Comune di Viadana identificato catastalmente al Fg. 109 mapp. 408 sub. 302 in aderenza alla via denominata "Pietro Maggi". Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 109, Part. 408, Sub. 302, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Inquadramento Urbanistico: Il bene immobile oggetto di stima è costituito da un fabbricato civile; pertanto ai fini dell'emissione del decreto di trasferimento non necessita di Certificato di Destinazione Urbanistica
- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Viadana (MN) - Via Pier Antonio Maggi,10
Piena proprietà di porzione di fabbricato con destinazione locale di deposito e confezionamento formaggi e annessa area cortiva in comune con il bene 1 e bene 2 inglobato nella villetta (bene 1) con garage (bene 2) inseriti nel lotto di area identificata catastalmente al Fg. 109 mapp. 408 in aderenza all'area dove sorgono altri due garage (bene 4 e bene 5) inseriti nel lotto di area identificata catastalmente al Fg. 109 mapp 486; l'unità immobiliare oggetto di stima è sita nel Comune di Viadana identificato catastalmente al Fg. 109 mapp. 408 sub. 304 in aderenza alla via denominata "Pietro Maggi". Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 109, Part. 408, Sub. 304, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Inquadramento Urbanistico: Il bene immobile oggetto di stima è costituito da un fabbricato civile; pertanto ai fini dell'emissione del decreto di trasferimento non necessita di Certificato di Destinazione Urbanistica
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Pier Antonio Maggi,10
Piena proprietà di porzione di fabbricato con destinazione garage e annessa area cortiva comune anche all'altro garage attiguo (bene 5) inseriti nel lotto di area identificata catastalmente al Fg. 109 mapp 486 in aderenza all'area identificata catastalmente al Fg. 109 mapp. 408 dove sorgono la villetta (bene 1)

con l'inglobato garage (bene 2) e l'adiacente deposito formaggio con confezionamento (bene 3); l'unità immobiliare oggetto di stima è sita nel Comune di Viadana identificato catastalmente al Fg. 109 mapp. 486 sub. 1 in vicinanza alla via denominata "Pietro Maggi". Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 109, Part. 486, Sub. 1, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Inquadramento Urbanistico: Il bene immobile oggetto di stima è costituito da un fabbricato civile; pertanto ai fini dell'emissione del decreto di trasferimento non necessita di Certificato di Destinazione Urbanistica

- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Pier Antonio Maggi,10
Piena proprietà di porzione di fabbricato con destinazione garage e annessa area cortiva comune anche all'altro garage attiguo (bene 4) inseriti nel lotto di area identificata catastalmente al Fg. 109 mapp 486 in aderenza all'area identificata catastalmente al Fg. 109 mapp. 408 dove sorgono la villetta (bene 1) con l'inglobato garage (bene 2) e l'adiacente deposito formaggio con confezionamento (bene 3); l'unità immobiliare oggetto di stima è sita nel Comune di Viadana identificato catastalmente al Fg. 109 mapp. 486 sub. 2 in vicinanza alla via denominata "Pietro Maggi". Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 109, Part. 486, Sub. 2, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Inquadramento Urbanistico: Il bene immobile oggetto di stima è costituito da un fabbricato civile; pertanto ai fini dell'emissione del decreto di trasferimento non necessita di Certificato di Destinazione Urbanistica

Prezzo base d'asta: € 275.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 137/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 275.000,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Viadana (MN) - Via Pier Antonio Maggi,10		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 109, Part. 408, Sub. 301, Categoria A7	Superficie	337,10 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo l'immobile si può considerare essere in uno stato manutentivo buono.		
Descrizione:	Piena proprietà di villetta con destinazione civile abitazione con annessa area cortiva disposta su due piani con inglobata l'autorimessa (bene 2) e un deposito formaggio con confezionamento (bene 3) inseriti nel lotto di area identificata catastalmente al Fg. 109 mapp. 408 adiacente all'area dove sorgono altri due garage (bene 4 e bene 5) inseriti nel lotto di area identificata catastalmente al Fg. 109 mapp 486; l'unità immobiliare oggetto di stima è sita nel Comune di Viadana identificato catastalmente al Fg. 109 mapp. 408 sub. 301 in aderenza alla via denominata "Pietro Maggi" ed è costituita a piano terra da un ingresso al quale si accede da un portico, ripostiglio, lavanderia che sfoga su un secondo portico, piccolo wc, cantina; a piano primo dal vano scala si accede ad un soggiorno, tinello, corridoio, cucina, pranzo, ripostiglio corridoio, due bagni, tre camere da letto, tre balconi.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore, dal figlio e i nipoti.		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Viadana (MN) - Via Pier Antonio Maggi,10		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 109, Part. 408, Sub. 302, Categoria C6	Superficie	21,65 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo l'immobile si può considerare essere in uno scarso stato manutentivo.		
Descrizione:	Piena proprietà di porzione di fabbricato con destinazione garage e annessa area cortiva inglobato nella villetta (bene 1) adiacente alla quale vi è un deposito formaggio con confezionamento (bene 3) inseriti nel lotto di area identificata catastalmente al Fg. 109 mapp. 408 in aderenza all'area dove sorgono altri due garage (bene 4 e bene 5) inseriti nel lotto di area identificata catastalmente al Fg. 109 mapp 486; l'unità immobiliare oggetto di stima è sita nel Comune di Viadana identificato catastalmente al Fg. 109 mapp. 408 sub. 302 in aderenza alla via denominata "Pietro Maggi".		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore, dal figlio e i nipoti.
------------------------------	--

Bene N° 3 - Deposito			
Ubicazione:	Viadana (MN) - Via Pier Antonio Maggi,10		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 109, Part. 408, Sub. 304, Categoria C2	Superficie	49,00 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo l'immobile si può considerare essere in un discreto stato manutentivo.		
Descrizione:	Piena proprietà di porzione di fabbricato con destinazione locale di deposito e confezionamento formaggi e annessa area cortiva in comune con il bene 1 e bene 2 inglobato nella villetta (bene 1) con garage (bene 2) inseriti nel lotto di area identificata catastalmente al Fg. 109 mapp. 408 in aderenza all'area dove sorgono altri due garage (bene 4 e bene 5) inseriti nel lotto di area identificata catastalmente al Fg. 109 mapp 486; l'unità immobiliare oggetto di stima è sita nel Comune di Viadana identificato catastalmente al Fg. 109 mapp. 408 sub. 304 in aderenza alla via denominata "Pietro Maggi".		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore, dal figlio e i nipoti.		

Bene N° 4 - Garage			
Ubicazione:	Viadana (MN) - Via Pier Antonio Maggi,10		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 109, Part. 486, Sub. 1, Categoria C6	Superficie	11,15 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo l'immobile si può considerare essere in uno scarso stato manutentivo.		
Descrizione:	Piena proprietà di porzione di fabbricato con destinazione garage e annessa area cortiva comune anche all'altro garage attiguo (bene 5) inseriti nel lotto di area identificata catastalmente al Fg. 109 mapp 486 in aderenza all'area identificata catastalmente al Fg. 109 mapp. 408 dove sorgono la villetta (bene 1) con l'inglobato garage (bene 2) e l'adiacente deposito formaggio con confezionamento (bene 3); l'unità immobiliare oggetto di stima è sita nel Comune di Viadana identificato catastalmente al Fg. 109 mapp. 486 sub. 1 in vicinanza alla via denominata "Pietro Maggi".		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore, dal figlio e i nipoti.		

Bene N° 5 - Garage	
Ubicazione:	Viadana (MN) - Via Pier Antonio Maggi,10

Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 109, Part. 486, Sub. 2, Categoria C6	Superficie	9,75 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo l'immobile si può considerare essere in uno scarso stato manutentivo.		
Descrizione:	Piena proprietà di porzione di fabbricato con destinazione garage e annessa area cortiva comune anche all'altro garage attiguo (bene 4) inseriti nel lotto di area identificata catastalmente al Fg. 109 mapp 486 in aderenza all'area identificata catastalmente al Fg. 109 mapp. 408 dove sorgono la villetta (bene 1) con l'inglobato garage (bene 2) e l'adiacente deposito formaggio con confezionamento (bene 3); l'unità immobiliare oggetto di stima è sita nel Comune di Viadana identificato catastalmente al Fg. 109 mapp. 486 sub. 2 in vicinanza alla via denominata "Pietro Maggi".		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore, dal figlio e i nipoti.		