

TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Sarasini Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 228/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - Via Pietro Mascagni, 14, piano Secondo	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Pietro Mascagni, 14, piano Terra.....	4
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - Via Pietro Mascagni, 14, piano Secondo	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Pietro Mascagni, 14, piano Terra.....	5
Titolarità	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - Via Pietro Mascagni, 14, piano Secondo	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Pietro Mascagni, 14, piano Terra.....	5
Confini.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - Via Pietro Mascagni, 14, piano Secondo	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Pietro Mascagni, 14, piano Terra.....	6
Consistenza.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - Via Pietro Mascagni, 14, piano Secondo	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Pietro Mascagni, 14, piano Terra.....	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - Via Pietro Mascagni, 14, piano Secondo	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Pietro Mascagni, 14, piano Terra.....	7
Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - Via Pietro Mascagni, 14, piano Secondo	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Pietro Mascagni, 14, piano Terra.....	8
Stato conservativo	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - Via Pietro Mascagni, 14, piano Secondo	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Pietro Mascagni, 14, piano Terra.....	9
Parti Comuni	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - Via Pietro Mascagni, 14, piano Secondo	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Pietro Mascagni, 14, piano Terra.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - Via Pietro Mascagni, 14, piano Secondo.....	10

Bene N° 2 - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Pietro Mascagni, 14, piano Terra	10
Stato di occupazione	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - Via Pietro Mascagni, 14, piano Secondo.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Pietro Mascagni, 14, piano Terra	11
Provenienze Ventennali	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - Via Pietro Mascagni, 14, piano Secondo.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Pietro Mascagni, 14, piano Terra	12
Formalità pregiudizievoli	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - Via Pietro Mascagni, 14, piano Secondo.....	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Pietro Mascagni, 14, piano Terra	14
Normativa urbanistica	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - Via Pietro Mascagni, 14, piano Secondo.....	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Pietro Mascagni, 14, piano Terra	15
Regolarità edilizia	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - Via Pietro Mascagni, 14, piano Secondo.....	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Pietro Mascagni, 14, piano Terra	16
Vincoli od oneri condominiali.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - Via Pietro Mascagni, 14, piano Secondo.....	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Pietro Mascagni, 14, piano Terra	17
Stima / Formazione lotti.....	17
Riepilogo bando d'asta.....	20
Lotto Unico	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 228/2024 del R.G.E.	21
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 142.000,00	21
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - Via Pietro Mascagni, 14, piano Secondo.....	22
Bene N° 2 - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Pietro Mascagni, 14, piano Terra	22

All'udienza del 03/12/2024, il sottoscritto Geom. Sarasini Alessandro, con studio in Via Giuseppe Garibaldi, 2 - 46010 - Commessaggio (MN), email alessandro@archiometra.it; alessandro.sarasini@gmail.com, PEC alessandro.sarasini@geopec.it, Tel. 0376 927270, Fax 0376 927270, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - Via Pietro Mascagni, 14, piano Secondo
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Pietro Mascagni, 14, piano Terra

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA PIETRO MASCAGNI, 14, PIANO SECONDO

Appartamento posto al piano secondo di una palazzina residenziale di cinque piani fuori terra sita nel centro del capoluogo con cantina pertinenziale al piano terra e cortile condominiale recintato e piantumato.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA PIETRO MASCAGNI, 14, PIANO TERRA

Garage posto al piano terra di una palazzina residenziale di cinque piani fuori terra sita nel centro del capoluogo con cortile condominiale recintato e piantumato.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - Via Pietro Mascagni, 14, piano Secondo

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Pietro Mascagni, 14, piano Terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA PIETRO MASCAGNI, 14, PIANO SECONDO

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA PIETRO MASCAGNI, 14, PIANO TERRA

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA PIETRO MASCAGNI, 14, PIANO SECONDO

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA PIETRO MASCAGNI, 14, PIANO TERRA

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA PIETRO MASCAGNI, 14, PIANO SECONDO

Per quanto riguarda l'appartamento in senso orario:

- a Nord muri esterni in affaccio cortile comune (BCNC p.lla 557 sub 16);
- ad Est sempre muri in affaccio BCNC sub 16 ed altra proprietà (appartamento 8);
- a Sud altra proprietà (appartamento 8), disimpegno sub 16 ed altra proprietà (appartamento 6);
- ad Ovest altra proprietà (appartamento 6) e muri in affaccio al cortile comune (BNC p.lla 557 sub 16).

Per quanto riguarda invece la cantina posta al piano terra in senso orario:

- a Nord muri esterni in affaccio cortile comune (BCNC p.lla 557 sub 16);
- ad Est locale lavanderia (BCNC sub 16);
- a Sud disimpegno sub 16;
- ad Ovest altra proprietà.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA PIETRO MASCAGNI, 14, PIANO TERRA

Per quanto riguarda l'autorimessa in senso antiorario:

- In lati Nord, Ovest e Sud altra proprietà
- In lato Est il cortile comune ((BCNC p.lla 557 sub 16)

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA PIETRO MASCAGNI, 14, PIANO SECONDO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	110,00 mq	134,00 mq	1	134,00 mq	3,00 m	Secondo
Loggia	14,00 mq	15,00 mq	0,40	6,00 mq	3,00 m	Secondo
Cantina	8,70 mq	9,00 mq	0,20	1,80 mq	2,20 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				141,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				141,80 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA PIETRO MASCAGNI, 14, PIANO TERRA

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

Autorimessa	11,60 mq	14,00 mq	1	14,00 mq	2,20 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				14,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				14,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA PIETRO MASCAGNI, 14, PIANO SECONDO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 12/06/1987	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 106, Part. 557, Sub. 7 Categoria A2
Dal 12/06/1987 al 30/06/1987	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 106, Part. 557, Sub. 7 Categoria A2
Dal 30/06/1987 al 30/12/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 106, Part. 557, Sub. 7 Categoria A2
Dal 30/12/2011 al 11/06/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 106, Part. 557, Sub. 7 Categoria A2
Dal 30/12/2011 al 30/12/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 106, Part. 557, Sub. 7 Categoria A2
Dal 11/06/2012 al 19/09/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 106, Part. 557, Sub. 25 Categoria A2, Cons. 8 vani Superficie catastale 139 mq Rendita € 557,77 Piano T-2

Si conferma che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA PIETRO MASCAGNI, 14, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 12/06/1987	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 106, Part. 557, Sub. 7 Categoria A2
Dal 12/06/1987 al 30/06/1987	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 106, Part. 557, Sub. 7

		Categoria A2
Dal 30/06/1987 al 30/12/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 106, Part. 557, Sub. 7 Categoria A2
Dal 30/12/2011 al 11/06/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 106, Part. 557, Sub. 7 Categoria A2
Dal 30/12/2011 al 30/12/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 106, Part. 557, Sub. 7 Categoria A2
Dal 11/06/2012 al 19/09/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 106, Part. 557, Sub. 24 Categoria C6, Cons. 12 mq Superficie catastale 14 mq Rendita € 29,75 Piano T

Si conferma che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA PIETRO MASCAGNI, 14, PIANO SECONDO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	106	557	25		A2		8 vani	139 mq	557,77 €	T-2	

Corrispondenza catastale

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

In data 19/09/2025 è stato effettuato un aggiornamento catastale consistente nella soppressione della particella 557 sub 7 del foglio 106 e conseguente creazione delle due particelle 557 sub 24 (C/6) e sub 25 (A/2).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA PIETRO MASCAGNI, 14, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	106	557	24		C6		12 mq	14 mq	29,75 €	T	

Corrispondenza catastale

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

In data 19/09/2025 è stato effettuato un aggiornamento catastale consistente nella soppressione della particella 557 sub 7 del foglio 106 e conseguente creazione delle due particelle 557 sub 24 (C/6) e sub 25 (A/2).

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA PIETRO MASCAGNI, 14, PIANO SECONDO

L'appartamento è in buono stato conservativo e manutentivo. Per quanto riguarda le parti comuni e il fabbricato condominiale nel suo insieme occorrerebbe di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria soprattutto sulle facciate.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA PIETRO MASCAGNI, 14, PIANO TERRA

Il garage è in stato conservativo e manutentivo scadente. Per quanto riguarda le parti comuni e il fabbricato condominiale nel suo insieme occorrerebbe di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria soprattutto sulle facciate.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA PIETRO MASCAGNI, 14, PIANO SECONDO

Le parti comuni (condominiali) oltre all'ampio cortile e agli spazi di manovra per l'accesso ai garage, abbiamo i disimpegni ai vari piani, il vano scala e la cabina ascensore. Al piano terra sono comuni un locale lavanderia, un bagno e il locale autoclave. Al quinto ed ultimo piano troviamo un'ampia terrazza con n. 2 locali tecnici e il vano ascensore.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA PIETRO MASCAGNI, 14, PIANO TERRA

Le parti comuni (condominiali) sono l'ampio cortile piantumato e gli spazi di manovra per l'accesso al garage.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA PIETRO MASCAGNI, 14, PIANO SECONDO

La struttura portante del condominio è realizzata con telai in cemento armato e solai in laterizio armato. La copertura è piana, in laterizio armato, con manto in asfalto e guaina impermeabilizzante.

La muratura perimetrali sono costituite da mattoni doppio UNI con intercapedine e parete interna in mattoni forati.

Le murature divisorie tra gli appartamenti, doppie pareti in forati.

Le pareti in gesso intonacate a tempera.

Le parti a civile tinteggiate a calce con colore e colla.

Il portoncino d'Ingresso condominiale in legno e acciaio verniciato, con specchiature laterali in vetro.

I serramenti delle parti comuni sono in acciaio verniciato con fermavetro in alluminio.

Le scale sono rivestite in lastre di marmo botticino, con parapetto in acciaio verniciato e corrimano in legno verniciato.

Locali Comuni:

La lavanderia è dotata di 3 lavatoi, pavimento in battuto di cemento, pareti tinteggiate e fascia di protezione in piastrelle di ceramica.

Lo stanzino da bagno ha finiture simili alla lavanderia, ma con pavimento piastrellato e dotato di "turca" e lavandino.

L'ascensore ha porta di accesso ad unica anta, in buono stato di conservazione e manutenzione.

L'impianto elettrico è del tipo "sottotraccia", con sistema citofonico per gli appartamenti.

L'appartamento pignorato ha:

I pavimenti della cucina, del bagno e della lavanderia: piastrelle di ceramica. Mentre il resto dei locali ha pavimenti in parquet.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate, con alcune stanze controsoffittate in cartongesso.

Lo stanzino da bagno è dotato dei consueti elementi sanitari, ha pareti piastrellate e box doccia con pannellatura trasparente.

Il locale lavanderia ha un lavatoio, un water e un piatto doccia.

L'impianto elettrico sottotraccia, con punti luce ben distribuiti e di recente fattura.

Il soggiorno è accessoriato di impianto di climatizzazione a due unità (esterna/interna).

Il riscaldamento autonomo, con caldaia sul balcone di ponente e termosifoni in ghisa verniciata in ogni locale.

I serramenti esterni in legno con vetro spesso, protetti da tapparelle in PVC.

Il portoncino d'ingresso in legno verniciato ha una blindatura "leggera".

Le porte interne a tamponatura cieca in legno verniciato hanno ferramenta in acciaio.

I balconi a loggia hanno pavimenti in quadretti bicolore in gres, parapetto in acciaio e formelle in elementi prefabbricati in cls tinteggiato.

La cantina del piano terra, con accesso dal primo piano tramite vano scala, ha pareti intonacate e tinteggiate al civile, pavimento in battuto di cemento e punto luce a parete.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA PIETRO MASCAGNI, 14, PIANO TERRA

Il garage ha pareti intonacate al grezzo e tinteggiate, pavimento in battuto di cemento e a protezione del locale è installata una basculante in lamiera di acciaio verniciato.

E' presente un punto luce con interruttore di comando.

Per la struttura portante e finiture del condominio si veda quanto riportato al Bene 1 - Appartamento del piano secondo

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA PIETRO MASCAGNI, 14, PIANO SECONDO

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Occupato da terzi senza contratto di affitto e, a detta loro, in attesa di trasferimento in altro immobile.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA PIETRO MASCAGNI, 14, PIANO TERRA

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Occupato da terzi senza contratto di affitto e, a detta loro, in attesa di trasferimento in altro immobile.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA PIETRO MASCAGNI, 14, PIANO SECONDO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/09/1979 al 30/11/2011	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Chizzini D.	07/09/1979	17560	4623
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			14/09/1979	6584	4686
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/11/2011 al 06/11/2024	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott Chizzini Augusto	30/12/2011	26514	15689
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			03/01/2012	133	115

Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA PIETRO MASCAGNI, 14, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/09/1979 al 30/11/2011	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Chizzini D.	07/09/1979	17560	4623
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			14/09/1979	6584	4686
		Registrazione			
Dal 30/11/2011 al 06/11/2024	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott Chizzini Augusto	30/12/2011	26514	15689
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			03/01/2012	133	115
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA PIETRO MASCAGNI, 14, PIANO SECONDO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 06/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Mantova il 13/02/2019
Reg. gen. 1854 - Reg. part. 221
Importo: € 360.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Mantova il 20/08/2019
Reg. gen. 10630 - Reg. part. 1588
Importo: € 40.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Ipoteca della Riscossione** derivante da Ruolo del 18/04/2023
Iscritto a Mantova il 19/04/2023
Reg. gen. 4514 - Reg. part. 643
Importo: € 657.640,76
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca della Riscossione** derivante da Ruolo del 14/06/2023
Iscritto a Mantova il 15/06/2023
Reg. gen. 7157 - Reg. part. 1067
Importo: € 692.740,22
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Mantova il 06/11/2024
Reg. gen. 14614 - Reg. part. 10636
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA PIETRO MASCAGNI, 14, PIANO TERRA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 06/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Mantova il 13/02/2019
Reg. gen. 1854 - Reg. part. 221
Importo: € 360.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Mantova il 20/08/2019
Reg. gen. 10630 - Reg. part. 1588
Importo: € 40.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Ipoteca della Riscossione** derivante da Ruolo del 18/04/2023
Iscritto a Mantova il 19/04/2023
Reg. gen. 4514 - Reg. part. 643
Importo: € 657.640,76
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca della Riscossione** derivante da Ruolo del 14/06/2023
Iscritto a Mantova il 15/06/2023
Reg. gen. 7157 - Reg. part. 1067
Importo: € 692.740,22
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Mantova il 06/11/2024
Reg. gen. 14614 - Reg. part. 10636
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

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

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA PIETRO MASCAGNI, 14, PIANO SECONDO

L'immobile pignorato è inserito dal vigente P.G.T., adottato con delibera C.C. 42 del 25 luglio 2023, in area B2 – tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale specificato alle Norme Tecniche di attuazione all'art. 13.

Per una migliore definizione delle norme contenute si rimanda alle indicazioni del portale istituzionale del Comune di Viadana.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA PIETRO MASCAGNI, 14, PIANO TERRA

L'immobile pignorato è inserito dal vigente P.G.T., adottato con delibera C.C. 42 del 25 luglio 2023, in area B2 – tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale specificato alle Norme Tecniche di attuazione all'art. 13.

Per una migliore definizione delle norme contenute si rimanda alle indicazioni del portale istituzionale del Comune di Viadana.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA PIETRO MASCAGNI, 14, PIANO SECONDO

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile risulta agibile.

L'immobile pignorato è stato edificato in forza di Licenza Edilizia n. 41/71 del 7 luglio 1971, il 9 agosto 1971 hanno avuto inizio i lavori e sono terminati il 15 dicembre 1972.

Il 21/12/1972 il Sindaco di Viadana rilasciava Autorizzazione all'Abitabilità n. 41/71.

Per quanto riguarda la corrispondenza è necessario chiarire che le tavole di progetto riportano un piano "tipo" e che quindi non è presente il progetto del piano interessato dall'immobile pignorato. Detto questo lo stato attuale differisce da quello di progetto per:

- demolizione del muro divisorio tra corridoio e cucina;
 - redistribuzione del locale bagno e lavanderia;
 - modifica delle dimensioni delle finestre del bagno e della lavanderia (modifica riscontrabile sull'elaborato di prospetto Nord (in questo caso sono presenti sulla tavola in parola segni grafici che evidenziano la modifica riscontrata).
- il locale cantina del piano terra ha una diversa conformazione planimetrica.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA PIETRO MASCAGNI, 14, PIANO TERRA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile risulta agibile.

L'immobile pignorato è stato edificato in forza di Licenza Edilizia n. 41/71 del 7 luglio 1971, il 9 agosto 1971 hanno avuto inizio i lavori e sono terminati il 15 dicembre 1972.

Il 21/12/1972 il Sindaco di Viadana rilasciava Autorizzazione all'Abitabilità n. 41/71.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultima autorizzazione (41/71).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA PIETRO MASCAGNI, 14, PIANO SECONDO

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.200,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.170,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Gli oneri condominiali riportati comprendono anche la quota del Bene 2 - garage del piano terra e sono stati saldati per tutto il 2025.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA PIETRO MASCAGNI, 14, PIANO TERRA

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Vedasi quanto riportato al Bene 1 - appartamento del secondo piano.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - Via Pietro Mascagni, 14, piano Secondo
Appartamento posto al piano secondo di una palazzina residenziale di cinque piani fuori terra sita nel centro del capoluogo con cantina pertinenziale al piano terra e cortile condominiale recintato e piantumato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 106, Part. 557, Sub. 25, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1), Usufrutto (1/1)
Valore di stima del bene: € 155.980,00
Nella determinazione del valore finale dell'immobile pignorato dovrà essere dedotto prudenzialmente € 10.000,00 per gli oneri di regolarizzazione edilizia/urbanistica.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Pietro Mascagni, 14, piano Terra
Garage posto al piano terra di una palazzina residenziale di cinque piani fuori terra sita nel centro del capoluogo con cortile condominiale recintato e piantumato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 106, Part. 557, Sub. 24, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1), Usufrutto (1/1)
Valore di stima del bene: € 7.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Viadana (MN) - Via Pietro Mascagni, 14, piano Secondo	141,80 mq	1.100,00 €/mq	€ 155.980,00	100,00%	€ 155.980,00
Bene N° 2 - Garage Viadana (MN) - Via Pietro Mascagni, 14, piano Terra	14,00 mq	500,00 €/mq	€ 7.000,00	100,00%	€ 7.000,00
Valore di stima:					€ 162.980,00

Valore di stima: € 160.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	10000,00	€
Stato d'uso e di manutenzione	5,00	%

Valore finale di stima: € 142.000,00

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

Si è aggiunto un deprezzamento legato alla vetustà dell'immobile in particolare alla situazione di danneggiamento del garage al piano semi interrato causa umidità.

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.

Commessaggio, li 30/09/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Sarasini Alessandro

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Documentazione Catastale
- ✓ Altri allegati - Documentazione Edilizia
- ✓ Altri allegati - Documentazione Fotografica



✓ Altri allegati - Documentazione redatta a tutela della Privacy

✓ Altri allegati - Elenco beni pignorati - formato RTF



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - Via Pietro Mascagni, 14, piano Secondo
Appartamento posto al piano secondo di una palazzina residenziale di cinque piani fuori terra sita nel centro del capoluogo con cantina pertinenziale al piano terra e cortile condominiale recintato e piantumato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 106, Part. 557, Sub. 25, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1), Usufrutto (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile pignorato è inserito dal vigente P.G.T., adottato con delibera C.C. 42 del 25 luglio 2023, in area B2 – tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale specificato alle Norme Tecniche di attuazione all'art. 13. Per una migliore definizione delle norme contenute si rimanda alle indicazioni del portale istituzionale del Comune di Viadana.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Viadana (MN) - Via Pietro Mascagni, 14, piano Terra
Garage posto al piano terra di una palazzina residenziale di cinque piani fuori terra sita nel centro del capoluogo con cortile condominiale recintato e piantumato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 106, Part. 557, Sub. 24, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1), Usufrutto (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile pignorato è inserito dal vigente P.G.T., adottato con delibera C.C. 42 del 25 luglio 2023, in area B2 – tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale specificato alle Norme Tecniche di attuazione all'art. 13. Per una migliore definizione delle norme contenute si rimanda alle indicazioni del portale istituzionale del Comune di Viadana.

Prezzo base d'asta: € 142.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 228/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 142.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Viadana (MN) - Via Pietro Mascagni, 14, piano Secondo		
Diritto reale:	Nuda proprietà Usufrutto	Quota	1/1 1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 106, Part. 557, Sub. 25, Categoria A2	Superficie	141,80 mq
Stato conservativo:	L'appartamento è in buono stato conservativo e manutentivo. Per quanto riguarda le parti comuni e il fabbricato condominiale nel suo insieme occorrerebbe di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria soprattutto sulle facciate.		
Descrizione:	Appartamento posto al piano secondo di una palazzina residenziale di cinque piani fuori terra sita nel centro del capoluogo con cantina pertinenziale al piano terra e cortile condominiale recintato e piantumato.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Viadana (MN) - Via Pietro Mascagni, 14, piano Terra		
Diritto reale:	Nuda proprietà Usufrutto	Quota	1/1 1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 106, Part. 557, Sub. 24, Categoria C6	Superficie	14,00 mq
Stato conservativo:	Il garage è in stato conservativo e manutentivo scadente. Per quanto riguarda le parti comuni e il fabbricato condominiale nel suo insieme occorrerebbe di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria soprattutto sulle facciate.		
Descrizione:	Garage posto al piano terra di una palazzina residenziale di cinque piani fuori terra sita nel centro del capoluogo con cortile condominiale recintato e piantumato.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA PIETRO MASCAGNI, 14, PIANO SECONDO

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Mantova il 13/02/2019
Reg. gen. 1854 - Reg. part. 221
Importo: € 360.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Mantova il 20/08/2019
Reg. gen. 10630 - Reg. part. 1588
Importo: € 40.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Mantova il 06/11/2024
Reg. gen. 14614 - Reg. part. 10636
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA PIETRO MASCAGNI, 14, PIANO TERRA

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Mantova il 13/02/2019
Reg. gen. 1854 - Reg. part. 221
Importo: € 360.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Mantova il 20/08/2019
Reg. gen. 10630 - Reg. part. 1588
Importo: € 40.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Trascrizioni



- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Mantova il 06/11/2024

Reg. gen. 14614 - Reg. part. 10636

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

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

