TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Caleffi Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 143/2025 del R.G.E.

contro

******* Omissis *******

******* Omissis *******

SOMMARIO

Incarico 6
Premessa 6
Descrizione 6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - via Lodovico Grossi n. 5, 46019, piano secondo 6
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Viadana (MN) - via Lodovico Grossi n. 5, 46019, piano interrato 6
Bene N° 3 - Soffitta ubicata a Viadana (MN) - via Lodovico Grossi n. 5, 46019, piano terzo 7
Bene N° 4 - Soffitta ubicata a Viadana (MN) - via Lodovico Grossi n. 5, 46019, piano terzo 7
Lotto Unico 8
Completezza documentazione ex art. 567 8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - via Lodovico Grossi n. 5, 46019, piano secondo 8
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Viadana (MN) - via Lodovico Grossi n. 5, 46019, piano interrato 8
Bene N° 3 - Soffitta ubicata a Viadana (MN) - via Lodovico Grossi n. 5, 46019, piano terzo 8
Bene N° 4 - Soffitta ubicata a Viadana (MN) - via Lodovico Grossi n. 5, 46019, piano terzo 8
Titolarità 9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - via Lodovico Grossi n. 5, 46019, piano secondo 9
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Viadana (MN) - via Lodovico Grossi n. 5, 46019, piano interrato 9
Bene N° 3 - Soffitta ubicata a Viadana (MN) - via Lodovico Grossi n. 5, 46019, piano terzo 9
Bene N° 4 - Soffitta ubicata a Viadana (MN) - via Lodovico Grossi n. 5, 46019, piano terzo 10
Confini 10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - via Lodovico Grossi n. 5, 46019, piano secondo 10
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Viadana (MN) - via Lodovico Grossi n. 5, 46019, piano interrato 10
Bene N° 3 - Soffitta ubicata a Viadana (MN) - via Lodovico Grossi n. 5, 46019, piano terzo 10
Bene N° 4 - Soffitta ubicata a Viadana (MN) - via Lodovico Grossi n. 5, 46019, piano terzo 11
Consistenza 11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - via Lodovico Grossi n. 5, 46019, piano secondo 11
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Viadana (MN) - via Lodovico Grossi n. 5, 46019, piano interrato 11
Bene N° 3 - Soffitta ubicata a Viadana (MN) - via Lodovico Grossi n. 5, 46019, piano terzo 12
Bene N° 4 - Soffitta ubicata a Viadana (MN) - via Lodovico Grossi n. 5, 46019, piano terzo 12
Cronistoria Dati Catastali 12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - via Lodovico Grossi n. 5, 46019, piano secondo 12
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Viadana (MN) - via Lodovico Grossi n. 5, 46019, piano interrato 13

Bene N° 3 - Soffitta ubicata a Viadana (MN) - via Lodovico Grossi n. 5, 46019, piano terzo....14
Bene N° 4 - Soffitta ubicata a Viadana (MN) - via Lodovico Grossi n. 5, 46019, piano terzo....15
Dati Catastali....16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - via Lodovico Grossi n. 5, 46019, piano secondo....16
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Viadana (MN) - via Lodovico Grossi n. 5, 46019, piano interrato....16
Bene N° 3 - Soffitta ubicata a Viadana (MN) - via Lodovico Grossi n. 5, 46019, piano terzo....17
Bene N° 4 - Soffitta ubicata a Viadana (MN) - via Lodovico Grossi n. 5, 46019, piano terzo....17
Precisazioni....18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - via Lodovico Grossi n. 5, 46019, piano secondo....18
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Viadana (MN) - via Lodovico Grossi n. 5, 46019, piano interrato....18
Bene N° 3 - Soffitta ubicata a Viadana (MN) - via Lodovico Grossi n. 5, 46019, piano terzo....18
Bene N° 4 - Soffitta ubicata a Viadana (MN) - via Lodovico Grossi n. 5, 46019, piano terzo....18
Patti....18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - via Lodovico Grossi n. 5, 46019, piano secondo....18
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Viadana (MN) - via Lodovico Grossi n. 5, 46019, piano interrato....19
Bene N° 3 - Soffitta ubicata a Viadana (MN) - via Lodovico Grossi n. 5, 46019, piano terzo....19
Bene N° 4 - Soffitta ubicata a Viadana (MN) - via Lodovico Grossi n. 5, 46019, piano terzo....19
Stato conservativo....19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - via Lodovico Grossi n. 5, 46019, piano secondo....19
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Viadana (MN) - via Lodovico Grossi n. 5, 46019, piano interrato....19
Bene N° 3 - Soffitta ubicata a Viadana (MN) - via Lodovico Grossi n. 5, 46019, piano terzo....19
Bene N° 4 - Soffitta ubicata a Viadana (MN) - via Lodovico Grossi n. 5, 46019, piano terzo....19
Parti Comuni....19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - via Lodovico Grossi n. 5, 46019, piano secondo....19
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Viadana (MN) - via Lodovico Grossi n. 5, 46019, piano interrato....20
Bene N° 3 - Soffitta ubicata a Viadana (MN) - via Lodovico Grossi n. 5, 46019, piano terzo....20
Bene N° 4 - Soffitta ubicata a Viadana (MN) - via Lodovico Grossi n. 5, 46019, piano terzo....20
Servitù, censo, livello, usi civici....20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - via Lodovico Grossi n. 5, 46019, piano secondo....20
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Viadana (MN) - via Lodovico Grossi n. 5, 46019, piano interrato....20
Bene N° 3 - Soffitta ubicata a Viadana (MN) - via Lodovico Grossi n. 5, 46019, piano terzo....20

Bene N° 4 - Soffitta ubicata a Viadana (MN) - via Lodovico Grossi n. 5, 46019, piano terzo....20
Caratteristiche costruttive prevalenti....20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - via Lodovico Grossi n. 5, 46019, piano secondo....21
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Viadana (MN) - via Lodovico Grossi n. 5, 46019, piano interrato....21
Bene N° 3 - Soffitta ubicata a Viadana (MN) - via Lodovico Grossi n. 5, 46019, piano terzo....21
Bene N° 4 - Soffitta ubicata a Viadana (MN) - via Lodovico Grossi n. 5, 46019, piano terzo....21
Stato di occupazione....22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - via Lodovico Grossi n. 5, 46019, piano secondo....22
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Viadana (MN) - via Lodovico Grossi n. 5, 46019, piano interrato....22
Bene N° 3 - Soffitta ubicata a Viadana (MN) - via Lodovico Grossi n. 5, 46019, piano terzo....22
Bene N° 4 - Soffitta ubicata a Viadana (MN) - via Lodovico Grossi n. 5, 46019, piano terzo....22
Provenienze Ventennali....22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - via Lodovico Grossi n. 5, 46019, piano secondo....23
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Viadana (MN) - via Lodovico Grossi n. 5, 46019, piano interrato....24
Bene N° 3 - Soffitta ubicata a Viadana (MN) - via Lodovico Grossi n. 5, 46019, piano terzo....25
Bene N° 4 - Soffitta ubicata a Viadana (MN) - via Lodovico Grossi n. 5, 46019, piano terzo....26
Formalità pregiudizievoli....27
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - via Lodovico Grossi n. 5, 46019, piano secondo....27
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Viadana (MN) - via Lodovico Grossi n. 5, 46019, piano interrato....28
Bene N° 3 - Soffitta ubicata a Viadana (MN) - via Lodovico Grossi n. 5, 46019, piano terzo....28
Bene N° 4 - Soffitta ubicata a Viadana (MN) - via Lodovico Grossi n. 5, 46019, piano terzo....28
Normativa urbanistica....29
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - via Lodovico Grossi n. 5, 46019, piano secondo....29
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Viadana (MN) - via Lodovico Grossi n. 5, 46019, piano interrato....29
Bene N° 3 - Soffitta ubicata a Viadana (MN) - via Lodovico Grossi n. 5, 46019, piano terzo....29
Bene N° 4 - Soffitta ubicata a Viadana (MN) - via Lodovico Grossi n. 5, 46019, piano terzo....29
Regolarità edilizia....29
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - via Lodovico Grossi n. 5, 46019, piano secondo....29
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Viadana (MN) - via Lodovico Grossi n. 5, 46019, piano interrato....30
Bene N° 3 - Soffitta ubicata a Viadana (MN) - via Lodovico Grossi n. 5, 46019, piano terzo....31
Bene N° 4 - Soffitta ubicata a Viadana (MN) - via Lodovico Grossi n. 5, 46019, piano terzo....32

Vincoli od oneri condominiali....33
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - via Lodovico Grossi n. 5, 46019, piano secondo....33
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Viadana (MN) - via Lodovico Grossi n. 5, 46019, piano interrato....33
Bene N° 3 - Soffitta ubicata a Viadana (MN) - via Lodovico Grossi n. 5, 46019, piano terzo....34
Bene N° 4 - Soffitta ubicata a Viadana (MN) - via Lodovico Grossi n. 5, 46019, piano terzo....34
Stima / Formazione lotti....34
Riepilogo bando d'asta....38
Lotto Unico....38
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 143/2025 del R.G.E....40
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 139.873,50....40
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento....42
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - via Lodovico Grossi n. 5, 46019, piano secondo....42
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Viadana (MN) - via Lodovico Grossi n. 5, 46019, piano interrato....42
Bene N° 3 - Soffitta ubicata a Viadana (MN) - via Lodovico Grossi n. 5, 46019, piano terzo....42
Bene N° 4 - Soffitta ubicata a Viadana (MN) - via Lodovico Grossi n. 5, 46019, piano terzo....42

INCARICO

All'udienza del 06/02/2026, il sottoscritto Geom. Caleffi Marco, con studio in Via Tazzoli, 2 - 46013 - Canneto sull'Oglio (MN), email info@studiotecnicocaleffi.it, PEC marco.caleffi@geopec.it, Tel. 338 4823441, Fax 0376 1851267, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/02/2026 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 Lodovico Grossi n. 5, 46019, piano secondo
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Viadana (MN) - via Lodovico Grossi n. 5, 46019, piano interrato
- **Bene N° 3** - Soffitta ubicata a Viadana (MN) - via Lodovico Grossi n. 5, 46019, piano terzo
- **Bene N° 4** - Soffitta ubicata a Viadana (MN) - via Lodovico Grossi n. 5, 46019, piano terzo

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA LODOVICO GROSSI N. 5, 46019, PIANO SECONDO

appartamento in centro al secondo piano, con ascensore, sito all'interno del palazzo che si affaccia sulla piazza principale di Viadana (condominio Manzoni). L'alloggio è composto da cucina, soggiorno, due camere da letto, bagno, corridoio e balcone e dispone di due soffitte e una cantina. Il condominio è a destinazione prevalentemente residenziale fatta eccezione per il piano terra in cui sono presenti diverse attività prevalentemente commerciali. L'alloggio si affaccia su cortili secondari posti sul retro del palazzo ed ha accesso nella via che fiancheggia la sede del Comune. Essendo la zona molto frequentata i parcheggi pubblici sono a pagamento, tuttavia la zona è particolarmente dotata di servizi di qualsivoglia natura.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

Interno n. 7

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA LODOVICO GROSSI N. 5, 46019, PIANO INTERRATO

cantina facente parte di appartamento in centro al secondo piano, con ascensore, sito all'interno del palazzo che si affaccia sulla piazza principale di Viadana (condominio Manzoni). Il condominio è a destinazione prevalentemente residenziale fatta eccezione per il piano terra in cui sono presenti diverse attività prevalentemente commerciali. L'alloggio si affaccia su cortili secondari posti sul retro del palazzo ed ha accesso nella via che fiancheggia la sede del Comune. Essendo la zona molto frequentata i parcheggi pubblici sono a pagamento, tuttavia la zona è particolarmente dotata di servizi di qualsivoglia natura. La cantina ospita il locale tecnico dell'ascensore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 3 - SOFFITTA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA LODOVICO GROSSI N. 5, 46019, PIANO TERZO

Soffitta facente parte di appartamento in centro al secondo piano, con ascensore, sito all'interno del palazzo che si affaccia sulla piazza principale di Viadana (condominio Manzoni). Il condominio è a destinazione prevalentemente residenziale fatta eccezione per il piano terra in cui sono presenti diverse attività prevalentemente commerciali. L'alloggio si affaccia su cortili secondari posti sul retro del palazzo ed ha accesso nella via che fiancheggia la sede del Comune. Essendo la zona molto frequentata i parcheggi pubblici sono a pagamento, tuttavia la zona è particolarmente dotata di servizi di qualsivoglia natura. Il piano soffitta non è servito dall'ascensore

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

La porta della soffitta riporta il numero 6

BENE N° 4 - SOFFITTA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA LODOVICO GROSSI N. 5, 46019, PIANO TERZO

Soffitta facente parte di appartamento in centro al secondo piano, con ascensore, sito all'interno del palazzo che si affaccia sulla piazza principale di Viadana (condominio Manzoni). Il condominio è a destinazione prevalentemente residenziale fatta eccezione per il piano terra in cui sono presenti diverse attività prevalentemente commerciali. L'alloggio si affaccia su cortili secondari posti sul retro del palazzo ed ha accesso nella via che fiancheggia la sede del Comune. Essendo la zona molto frequentata i parcheggi pubblici sono a pagamento, tuttavia la zona è particolarmente dotata di servizi di qualsivoglia natura. Il piano soffitta non è

servito dall'ascensore

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

La porta della soffitta riporta il numero 4

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - via Lodovico Grossi n. 5, 46019, piano secondo
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Viadana (MN) - via Lodovico Grossi n. 5, 46019, piano interrato
- **Bene N° 3** - Soffitta ubicata a Viadana (MN) - via Lodovico Grossi n. 5, 46019, piano terzo
- **Bene N° 4** - Soffitta ubicata a Viadana (MN) - via Lodovico Grossi n. 5, 46019, piano terzo

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA LODOVICO GROSSI N. 5, 46019, PIANO SECONDO

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

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA LODOVICO GROSSI N. 5, 46019, PIANO INTERRATO

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

BENE N° 3 - SOFFITTA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA LODOVICO GROSSI N. 5, 46019, PIANO TERZO

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

BENE N° 4 - SOFFITTA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA LODOVICO GROSSI N. 5, 46019, PIANO TERZO

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 LODOVICO GROSSI N. 5, 46019, PIANO SECONDO

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA LODOVICO GROSSI N. 5, 46019, PIANO INTERRATO

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

BENE N° 3 - SOFFITTA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA LODOVICO GROSSI N. 5, 46019, PIANO TERZO

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

BENE N° 4 - SOFFITTA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA LODOVICO GROSSI N. 5, 46019, PIANO TERZO

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA LODOVICO GROSSI N. 5, 46019, PIANO SECONDO

da nord in senso orario: sub. 14 del mapp. 390, poi subalterni 391, 392, 5 (vano scala comune), 22 con interposto cavedio

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA LODOVICO GROSSI N. 5, 46019, PIANO INTERRATO

da nord in senso orario: sub. 5 del mapp. 390 (parte comune), poi mapp. 392, via Grossi e mapp. 390 sub. 40

BENE N° 3 - SOFFITTA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA LODOVICO GROSSI N. 5, 46019, PIANO TERZO

da nord in senso orario: mapp. 390 sub. 13, 390 sub. 5 (parte comune), mapp. 390 sub. 11, piazza Manzoni

BENE N° 4 - SOFFITTA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA LODOVICO GROSSI N. 5, 46019, PIANO TERZO

da nord in senso orario: mapp. 390 sub. 22, 390 sub. 5 (parte comune), mapp. 390 subalterni 39-20-27, piazza Manzoni-angolo via Grassi

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA LODOVICO GROSSI N. 5, 46019, PIANO SECONDO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	77,60 mq	92,61 mq	1	92,61 mq	3,09 m	2
Balcone scoperto	9,95 mq	10,05 mq	0,25	2,51 mq	0,00 m	2
			Totale superficie convenzionale:	**95,12 mq**		
			Incidenza condominiale:	**5,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**99,88 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'incidenza condominiale è stimata sulla base della conformazione e composizione dell'edificio

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA LODOVICO GROSSI N. 5, 46019, PIANO INTERRATO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	8,10 mq	8,48 mq	0,20	1,70 mq	2,60 m	-1
			Totale superficie convenzionale:	**1,70 mq**		
			Incidenza condominiale:	**1,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**1,72 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'incidenza condominiale è stimata sulla base della conformazione e composizione dell'edificio

BENE N° 3 - SOFFITTA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA LODOVICO GROSSI N. 5, 46019, PIANO TERZO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	17,42 mq	19,43 mq	0,20	3,89 mq	1,80 m	3
			Totale superficie convenzionale:	3,89 mq		
			Incidenza condominiale:	1,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	3,93 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'incidenza condominiale è stimata sulla base della conformazione e composizione dell'edificio

BENE N° 4 - SOFFITTA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA LODOVICO GROSSI N. 5, 46019, PIANO TERZO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	23,33 mq	27,43 mq	0,20	5,49 mq	1,80 m	3
			Totale superficie convenzionale:	5,49 mq		
			Incidenza condominiale:	1,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	5,54 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'incidenza condominiale è stimata sulla base della conformazione e composizione dell'edificio

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA LODOVICO GROSSI N. 5, 46019, PIANO SECONDO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **19/02/1984** al **26/12/1989**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 106, Part. 390, Sub. 23 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 Piano 2
Dal **26/12/1989** al **01/12/1990**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 106, Part. 390, Sub. 23 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 Piano 2
Dal **01/12/1990** al **28/05/2018**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 106, Part. 390, Sub. 23 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 Piano 2
Dal **28/05/2018** al **25/03/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 106, Part. 390, Sub. 23 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,0 Rendita € 296,96 Piano 2
Dal **25/03/2025** al **10/06/2026**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 106, Part. 390, Sub. 42 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 Superficie catastale 96 mq Rendita € 326,66 Piano 2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA LODOVICO GROSSI N. 5, 46019, PIANO INTERRATO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **09/04/1987** al **01/12/1990**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 106, Part. 390, Sub. 31 Categoria A2 Cl.3, Cons. 0,5 Piano S1
Dal **01/12/1990** al **01/12/1990**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 106, Part. 390, Sub. 31 Categoria A2 Cl.3, Cons. 0,5 Piano S1
Dal **01/12/1990** al **28/10/2016**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 106, Part. 390, Sub. 31 Categoria A2 Cl.3, Cons. 0,5 Rendita € 34,86 Piano S1
Dal **28/10/2016** al **12/12/2016**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 106, Part. 390, Sub. 305 Categoria C2 Cl.1, Cons. 24 Rendita € 30,99

		Piano S1-3
Dal **12/12/2016** al **28/05/2018**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 106, Part. 390, Sub. 305 Categoria C2 Cl.1, Cons. 34 Rendita € 43,90 Piano S1-3
Dal **28/05/2018** al **05/05/2023**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 106, Part. 390, Sub. 305 Categoria C2 Cl.1, Cons. 34 Rendita € 10,33 Piano S1-3
Dal **05/05/2023** al **25/03/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 106, Part. 390, Sub. 308 Categoria C2 Cl.1, Cons. 8 Rendita € 10,33 Piano S1
Dal **25/03/2025** al **05/07/2026**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 106, Part. 390, Sub. 308 Categoria C2 Cl.1, Cons. 8 Superficie catastale 12 mq Rendita € 10,33 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

BENE N° 3 - SOFFITTA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA LODOVICO GROSSI N. 5, 46019, PIANO TERZO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **19/02/1984** al **26/12/1989**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 106, Part. 390, Sub. 23 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 Piano 2-3
Dal **26/12/1989** al **01/12/1990**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 106, Part. 390, Sub. 23 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 Piano 2-3
Dal **01/12/1990** al **31/10/2016**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 106, Part. 390, Sub. 23 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 Rendita € 326,66 Piano 2-3
Dal **31/10/2016** al **28/05/2018**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 106, Part. 390, Sub. 23 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 Rendita € 296,96 Piano 2-3
Dal **28/05/2018** al **05/09/2022**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 106, Part. 390, Sub. 23

		Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 Rendita € 296,96 Piano 2-3
Dal **05/09/2022** al **25/03/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 106, Part. 390, Sub. 43 Categoria C2 Cl.1, Cons. 18 Superficie catastale 10 mq Rendita € 23,24 Piano 3
Dal **25/03/2025** al **05/07/2026**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 106, Part. 390, Sub. 43 Categoria C2 Cl.1, Cons. 18 Superficie catastale 10 mq Rendita € 23,24 Piano 3

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

BENE N° 4 - SOFFITTA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA LODOVICO GROSSI N. 5, 46019, PIANO TERZO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **09/04/1987** al **01/12/1990**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 106, Part. 390, Sub. 31 Categoria A2 Cl.3, Cons. 0,5 Piano st-3
Dal **01/12/1990** al **01/12/1990**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 106, Part. 390, Sub. 31 Categoria A2 Cl.3, Cons. 0,5 Piano ST-3
Dal **01/12/1990** al **28/10/2016**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 106, Part. 390, Sub. 305 Categoria C2 Cl.1, Cons. 24 Superficie catastale 26 mq Rendita € 30,99 Piano 3
Dal **28/10/2016** al **28/05/2018**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 106, Part. 390, Sub. 305 Categoria C2 Cl.1, Cons. 24 Superficie catastale 26 mq Rendita € 30,99 Piano 3
Dal **28/05/2018** al **05/05/2023**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 106, Part. 390, Sub. 305 Categoria C2 Cl.1, Cons. 34 Superficie catastale 40 mq Rendita € 43,90 Piano 3
Dal **05/05/2023** al **25/03/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 106, Part. 390, Sub. 310

		Categoria C2 Cl.1, Cons. 23 Superficie catastale 28 mq Rendita € 29,70 Piano 3
Dal **25/03/2025** al **05/07/2026**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 106, Part. 390, Sub. 310 Categoria C2 Cl.1, Cons. 23 Superficie catastale 28 mq Rendita € 29,70 Piano 3

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA LODOVICO GROSSI N. 5, 46019, 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	390	42		A2	2	5,5	96 mq	326,66 €	2	

Corrispondenza catastale

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

si allega planimetria catastale

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA LODOVICO GROSSI N. 5, 46019, PIANO INTERRATO

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

	106	390	308		C2	1	8	12 mq	10,33 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

si allega planimetria catastale

BENE N° 3 - SOFFITTA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA LODOVICO GROSSI N. 5, 46019, PIANO TERZO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	106	390	43		C2	1	18	10 mq	23,24 €	3	

Corrispondenza catastale

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

si allega planimetria catastale

BENE N° 4 - SOFFITTA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA LODOVICO GROSSI N. 5, 46019, PIANO TERZO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	106	390	310		C2	1	23	28 mq	29,7 €	3	

Corrispondenza catastale

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

si allega planimetria catastale

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA LODOVICO GROSSI N. 5, 46019, PIANO SECONDO

nulla da rilevare

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA LODOVICO GROSSI N. 5, 46019, PIANO INTERRATO

Si segnala la presenza del vano ascensore all'interno della cantina limita la fruibilità del bene e ne riduce la superficie; il tutto è stato ratificato nell'atto di provenienza (Notaio Carmine Maio Gaudio rep. 42328/15132 del 25/03/2025) come segue: "all'interno della cantina (mappale 390 sub. 308) è presente il vano motore dell'ascensore condominiale che ne occupa parte del suolo; nella detta cantina è stato installato un cancello per separare l'area occupata dal vano motore dalla restante parte della cantina; di talché la parte acquirente dichiara di aver visionato la detta cantina e di essere a conoscenza della situazione della stessa e dichiara di accettarla nello stato di fatto in cui si trova alla data del presente atto, rinunciando a qualsivoglia pretesa nei confronti di parte venditrice".

BENE N° 3 - SOFFITTA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA LODOVICO GROSSI N. 5, 46019, PIANO TERZO

nulla da segnalare

BENE N° 4 - SOFFITTA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA LODOVICO GROSSI N. 5, 46019, PIANO TERZO

nulla da segnalare

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA LODOVICO GROSSI N. 5, 46019, PIANO SECONDO

nulla da rilevare

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA LODOVICO GROSSI N. 5, 46019, PIANO INTERRATO

nulla da rilevare

BENE N° 3 - SOFFITTA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA LODOVICO GROSSI N. 5, 46019, PIANO TERZO

nulla da rilevare

BENE N° 4 - SOFFITTA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA LODOVICO GROSSI N. 5, 46019, PIANO TERZO

nulla da rilevare

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA LODOVICO GROSSI N. 5, 46019, PIANO SECONDO

L'appartamento è in ottime condizioni. Le finiture interne sono buone e ben conservate. I serramenti sono di ottima qualità essendo stati sostituiti recentemente. Quanto agli impianti non è stato possibile effettuare test di prova, tuttavia alla vista risultano in buono stato e ben manutenuti

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA LODOVICO GROSSI N. 5, 46019, PIANO INTERRATO

La cantina non presenta particolari finiture ma è in condizioni accettabili anche se piuttosto umida

BENE N° 3 - SOFFITTA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA LODOVICO GROSSI N. 5, 46019, PIANO TERZO

La soffitta non presenta particolari finiture ma è in condizioni accettabili anche se piuttosto bassa

BENE N° 4 - SOFFITTA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA LODOVICO GROSSI N. 5, 46019, PIANO TERZO

La soffitta non presenta particolari finiture ma è in condizioni accettabili anche se piuttosto bassa

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA LODOVICO GROSSI N. 5, 46019, PIANO SECONDO

oltre alle parti di cui all'art. 1117 CC. costituiscono beni comuni non censibili a più unità immobiliari i subb. 5 e 9 del mapp. 390 fg. 106

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA LODOVICO GROSSI N. 5, 46019, PIANO INTERRATO

oltre alle parti di cui all'art. 1117 CC. costituiscono beni comuni non censibili a più unità immobiliari i subb. 5 e 9 del mapp. 390 fg. 106

BENE N° 3 - SOFFITTA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA LODOVICO GROSSI N. 5, 46019, PIANO TERZO

oltre alle parti di cui all'art. 1117 CC. costituiscono beni comuni non censibili a più unità immobiliari i subb. 5 e 9 del mapp. 390 fg. 106

BENE N° 4 - SOFFITTA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA LODOVICO GROSSI N. 5, 46019, PIANO TERZO

oltre alle parti di cui all'art. 1117 CC. costituiscono beni comuni non censibili a più unità immobiliari i subb. 5 e 9 del mapp. 390 fg. 106

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA LODOVICO GROSSI N. 5, 46019, PIANO SECONDO

Parte del sub. 5 è di uso pubblico nella parte corrispondente al portico verso via Manzoni

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA LODOVICO GROSSI N. 5, 46019, PIANO INTERRATO

Parte del sub. 5 è di uso pubblico nella parte corrispondente al portico verso via Manzoni. Vedasi quanto esposto nelle precisazioni in merito alla presenza del vano ascensore.

BENE N° 3 - SOFFITTA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA LODOVICO GROSSI N. 5, 46019, PIANO TERZO

Parte del sub. 5 è di uso pubblico nella parte corrispondente al portico verso via Manzoni

BENE N° 4 - SOFFITTA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA LODOVICO GROSSI N. 5, 46019, PIANO TERZO

Parte del sub. 5 è di uso pubblico nella parte corrispondente al portico verso via Manzoni

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA LODOVICO GROSSI N. 5, 46019, PIANO SECONDO

I beni oggetto di esecuzione si trovano all'interno di un complesso condominiale edificato oltre sessanta anni fa con struttura in muratura e pilastri, solai e tetto in latero-cemento con porzioni a terrazza impermeabilizzate accessibili solo per attività di manutenzione. Le pareti esterne sono prevalentemente intonacate e tinteggiate con colore chiaro con la sola eccezione della porzione porticata verso la piazza le cui pareti sono rivestite di pietra calcarea chiara. I serramenti sono prevalentemente in legno con avvolgibili in plastica fatta eccezione per le vetrine in metallo dei negozi che si affacciano sul portico. gli spazi comuni sono piuttosto compressi sia per l'accesso pedonale, che può avvenire sia da Piazza Manzoni che da via Grossi che per quello carraio che avviene solo da via Rocca. Il vano scala con accesso da via Grossi è dotato di ascensore.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA LODOVICO GROSSI N. 5, 46019, PIANO INTERRATO

I beni oggetto di esecuzione si trovano all'interno di un complesso condominiale edificato oltre sessanta anni fa con struttura in muratura e pilastri, solai e tetto in latero-cemento con porzioni a terrazza impermeabilizzate accessibili solo per attività di manutenzione. Le pareti esterne sono prevalentemente intonacate e tinteggiate con colore chiaro con la sola eccezione della porzione porticata verso la piazza le cui pareti sono rivestite di pietra calcarea chiara. I serramenti sono prevalentemente in legno con avvolgibili in plastica fatta eccezione per le vetrine in metallo dei negozi che si affacciano sul portico. gli spazi comuni sono piuttosto compressi sia per l'accesso pedonale, che può avvenire sia da Piazza Manzoni che da via Grossi che per quello carraio che avviene solo da via Rocca. Il vano scala con accesso da via Grossi è dotato di ascensore.
La cantina è stata ricavata nel sottoscala ed ospita, nella prima parte, anche il loc. tecnico dell'ascensore. La porta di ingresso è in metallo, il pavimento in cemento al quarzo e le pareti parte in mattoni a vista e parte intonacate.

BENE N° 3 - SOFFITTA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA LODOVICO GROSSI N. 5, 46019, PIANO TERZO

I beni oggetto di esecuzione si trovano all'interno di un complesso condominiale edificato oltre sessanta anni fa con struttura in muratura e pilastri, solai e tetto in latero-cemento con porzioni a terrazza impermeabilizzate accessibili solo per attività di manutenzione. Le pareti esterne sono prevalentemente intonacate e tinteggiate con colore chiaro con la sola eccezione della porzione porticata verso la piazza le cui pareti sono rivestite di pietra calcarea chiara. I serramenti sono prevalentemente in legno con avvolgibili in plastica fatta eccezione per le vetrine in metallo dei negozi che si affacciano sul portico. gli spazi comuni sono piuttosto compressi sia per l'accesso pedonale, che può avvenire sia da Piazza Manzoni che da via Grossi che per quello carraio che avviene solo da via Rocca. Il vano scala con accesso da via Grossi è dotato di ascensore.
La porta di ingresso è in legno a doghe aperte metallo, il pavimento in cemento staggiato, le pareti parte in muratura grezza e il tetto in latero-cemento grezzo.

BENE N° 4 - SOFFITTA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA LODOVICO GROSSI N. 5, 46019, PIANO TERZO

I beni oggetto di esecuzione si trovano all'interno di un complesso condominiale edificato oltre sessanta anni fa con struttura in muratura e pilastri, solai e tetto in latero-cemento con porzioni a terrazza impermeabilizzate accessibili solo per attività di manutenzione. Le pareti esterne sono prevalentemente intonacate e tinteggiate con colore chiaro con la sola eccezione della porzione porticata verso la piazza le cui pareti sono rivestite di pietra calcarea chiara. I serramenti sono prevalentemente in legno con avvolgibili in plastica fatta eccezione per le vetrine in metallo dei negozi che si affacciano sul portico. gli spazi comuni sono piuttosto compressi sia per

l'accesso pedonale, che può avvenire sia da Piazza Manzoni che da via Grossi che per quello carraio che avviene solo da via Rocca. Il vano scala con accesso da via Grossi è dotato di ascensore.
La porta di ingresso è in legno a doghe aperte metallo, il pavimento in cemento staggiato, le pareti parte in muratura grezza e il tetto in latero-cemento grezzo.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA LODOVICO GROSSI N. 5, 46019, PIANO SECONDO

L'immobile è occupato dagli esecutati

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA LODOVICO GROSSI N. 5, 46019, PIANO INTERRATO

L'immobile è occupato dagli esecutati

BENE N° 3 - SOFFITTA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA LODOVICO GROSSI N. 5, 46019, PIANO TERZO

L'immobile è occupato dagli esecutati

BENE N° 4 - SOFFITTA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA LODOVICO GROSSI N. 5, 46019, PIANO TERZO

L'immobile è occupato dagli esecutati

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA LODOVICO GROSSI N. 5, 46019, PIANO SECONDO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **01/12/1990** al **28/05/2018**	**** Omissis ****	**compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Francesco Besana	01/12/1990	60491	6643
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		AGENZIA DI MANTOVA	02/01/1991	22	16
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **28/05/2018** al **25/03/2025**	**** Omissis ****	**compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Giulio Grilli	28/05/2018	15151	11212
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		AGENZIA DI MANTOVA	01/06/2018	7058	4471
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **25/03/2025** al **01/05/2026**	**** Omissis ****	**compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Gaudio Carmine Mario	25/03/2025	42328	15132
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		AGENZIA DI MANTOVA	04/04/2025	4319	3053
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA LODOVICO GROSSI N. 5, 46019, PIANO INTERRATO

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="11">Dal 01/12/1990 al 28/05/2018</td><td rowspan="11">**** Omissis ****</td><td colspan="4">compravendita</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Notaio Francesco Besana</td><td>01/12/1990</td><td>60491</td><td>6643</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>AGENZIA DI MANTOVA</td><td>02/01/1991</td><td>22</td><td>16</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="11">Dal 28/05/2018 al 25/03/2025</td><td rowspan="11">**** Omissis ****</td><td colspan="4">compravendita</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Notaio Giulio Grilli</td><td>28/05/2018</td><td>15151</td><td>11212</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>AGENZIA DI MANTOVA</td><td>01/06/2018</td><td>7058</td><td>4471</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="11">Dal 25/03/2025 al 01/05/2026</td><td rowspan="11">**** Omissis ****</td><td colspan="4">compravendita</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Notaio Gaudio Carmine Mario</td><td>25/03/2025</td><td>42328</td><td>15132</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
</table>

		AGENZIA DI MANTOVA	04/04/2025	4319	3053
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 3 - SOFFITTA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA LODOVICO GROSSI N. 5, 46019, PIANO TERZO

Periodo	**Proprietà**	**Atti**			
Dal **01/12/1990** al **28/05/2018**	**** Omissis ****	**compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Francesco Besana	01/12/1990	60491	6643
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		AGENZIA DI MANTOVA	02/01/1991	22	16
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **28/05/2018** al **25/03/2025**	**** Omissis ****	**compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Giulio Grilli	28/05/2018	15151	11212
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		AGENZIA DI MANTOVA	01/06/2018	7058	4471
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Dal **25/03/2025** al **01/05/2026**	**** Omissis ****	**compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Gaudio Carmine Mario	25/03/2025	42328	15132
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		AGENZIA DI MANTOVA	04/04/2025	4319	3053
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 4 - SOFFITTA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA LODOVICO GROSSI N. 5, 46019, PIANO TERZO

Periodo	**Proprietà**	**Atti**			
Dal **01/12/1990** al **28/05/2018**	**** Omissis ****	**compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Francesco Besana	01/12/1990	60491	6643
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		AGENZIA DI MANTOVA	02/01/1991	22	16
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **28/05/2018** al **25/03/2025**	**** Omissis ****	**compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**

		Notaio Giulio Grilli	28/05/2018	15151	11212
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		AGENZIA DI MANTOVA	01/06/2018	7058	4471
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **25/03/2025** al **01/05/2026**	**** Omissis ****	**compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Gaudio Carmine Mario	25/03/2025	42328	15132
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		AGENZIA DI MANTOVA	04/04/2025	4319	3053
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA LODOVICO GROSSI N. 5, 46019, PIANO SECONDO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di MANTOVA aggiornate al 05/07/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
  Trascritto a MANTOVA il 14/10/2025
  Reg. gen. 13746 - Reg. part. 9561
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA LODOVICO GROSSI N. 5, 46019, PIANO INTERRATO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di MANTOVA aggiornate al 05/07/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
  Trascritto a MANTOVA il 14/10/2025
  Reg. gen. 13746 - Reg. part. 9561
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - SOFFITTA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA LODOVICO GROSSI N. 5, 46019, PIANO TERZO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di MANTOVA aggiornate al 05/07/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
  Trascritto a MANTOVA il 14/10/2025
  Reg. gen. 13746 - Reg. part. 9561
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

BENE N° 4 - SOFFITTA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA LODOVICO GROSSI N. 5, 46019, PIANO TERZO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di MANTOVA aggiornate al 05/07/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
  Trascritto a MANTOVA il 14/10/2025
  Reg. gen. 13746 - Reg. part. 9561
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA LODOVICO GROSSI N. 5, 46019, PIANO SECONDO

Nel vigente PGT l'edificio che ospita i beni in oggetto si trova in zona A - TESSUTO URBANO E COMPLESSI EDILIZI DI ANTICA FORMAZIONE (di cui all'art. 12 ed altri delle NTA)

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA LODOVICO GROSSI N. 5, 46019, PIANO INTERRATO

Nel vigente PGT l'edificio che ospita i beni in oggetto si trova in zona A - TESSUTO URBANO E COMPLESSI EDILIZI DI ANTICA FORMAZIONE (di cui all'art. 12 ed altri delle NTA)

BENE N° 3 - SOFFITTA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA LODOVICO GROSSI N. 5, 46019, PIANO TERZO

Nel vigente PGT l'edificio che ospita i beni in oggetto si trova in zona A - TESSUTO URBANO E COMPLESSI EDILIZI DI ANTICA FORMAZIONE (di cui all'art. 12 ed altri delle NTA)

BENE N° 4 - SOFFITTA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA LODOVICO GROSSI N. 5, 46019, PIANO TERZO

Nel vigente PGT l'edificio che ospita i beni in oggetto si trova in zona A - TESSUTO URBANO E COMPLESSI EDILIZI DI ANTICA FORMAZIONE (di cui all'art. 12 ed altri delle NTA)

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA LODOVICO GROSSI N. 5, 46019, PIANO SECONDO

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

All'istanza di accesso agli atti inoltrata il 10/02/2026 prot. n. 38685 l'Ufficio Tecnico del Comune di Viadana ha risposto, con atto del 13/03/2026 prot. 26/A4281 firmato dall'Arch. Stefano Gozzi, che "non risulta disponibile

nessuna pratica edilizia"
Pur sussistendo i requisito per il riconoscimento dell'agibilità quest'ultima, al pari dei titoli edilizi, non è stata rintracciata fra gli atti del Comune.
Nell'atto di provenienza (compravendita del 25/03/2025 del Notaio Carmine Mario Gaudio) si riporta quanto segue: "ai sensi e per gli effetti della vigente normativa urbanistico-edilizia, che gli immobili in oggetto siti in Viadana (MN) alla Via Ludovico Grossi n. 5, preesistevano alla data del 1 settembre 1967; dichiara che successivamente sono state eseguite opere legittimate con comunicazione asseverata da relazione tecnica protocollata dal Comune di Viadana in data 1 dicembre 1990, n. 18459. La parte alienante dichiara che l'immobile in oggetto è dotato dei requisiti per il riconoscimento dell'agibilità, ma di non essere, al momento, in possesso del relativo certificato. La parte acquirente assume, pertanto, a proprio carico l'onere di assicurarne il rilascio, a propria cura e spese, con esonero della parte venditrice da ogni responsabilità. Dichiara, infine, che successivamente non sono state realizzate opere tali da richiedere ulteriori provvedimenti autorizzativi.
Per effetto di quanto sopra lo scrivente Esperto ritiene sostenibile l'esistenza del requisito di conformità edilizio-urbanistica

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Non essendo disponibile alcun titolo edilizio la verifica di rispondenza dello stato dei luoghi è stata condotta unicamente con riferimento alle planimetrie catastali rispetto alle quali non sono state riscontrate variazioni significative.
Per effetto di quanto sopra, tenuto conto di quanto presente negli atti di provenienza, lo scrivente Esperto ritiene sostenibile l'esistenza del requisito di conformità edilizio-urbanistica.
L'attestato di prestazione energetica (APE) scade il 04/11/2026

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA LODOVICO GROSSI N. 5, 46019, PIANO INTERRATO

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

All'istanza di accesso agli atti inoltrata il 10/02/2026 prot. n. 38685 l'Ufficio Tecnico del Comune di Viadana ha risposto, con atto del 13/03/2026 prot. 26/A4281 firmato dall'Arch. Stefano Gozzi, che "non risulta disponibile nessuna pratica edilizia"
Pur sussistendo i requisito per il riconoscimento dell'agibilità quest'ultima, al pari dei titoli edilizi, non è stata rintracciata fra gli atti del Comune.
Nell'atto di provenienza (compravendita del 25/03/2025 del Notaio Carmine Mario Gaudio) si riporta quanto segue: "ai sensi e per gli effetti della vigente normativa urbanistico-edilizia, che gli immobili in oggetto siti in Viadana (MN) alla Via Ludovico Grossi n. 5, preesistevano alla data del 1 settembre 1967; dichiara che

successivamente sono state eseguite opere legittimate con comunicazione asseverata da relazione tecnica protocollata dal Comune di Viadana in data 1 dicembre 1990, n. 18459. La parte alienante dichiara che l'immobile in oggetto è dotato dei requisiti per il riconoscimento dell'agibilità, ma di non essere, al momento, in possesso del relativo certificato. La parte acquirente assume, pertanto, a proprio carico l'onere di assicurarne il rilascio, a propria cura e spese, con esonero della parte venditrice da ogni responsabilità. Dichiara, infine, che successivamente non sono state realizzate opere tali da richiedere ulteriori provvedimenti autorizzativi.
Per effetto di quanto sopra lo scrivente Esperto ritiene sostenibile l'esistenza del requisito di conformità edilizio-urbanistica

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Non essendo disponibile alcun titolo edilizio la verifica di rispondenza dello stato dei luoghi è stata condotta unicamente con riferimento alle planimetrie catastali rispetto alle quali non sono state riscontrate variazioni significative.
Per effetto di quanto sopra, tenuto conto di quanto presente negli atti di provenienza, lo scrivente Esperto ritiene sostenibile l'esistenza del requisito di conformità edilizio-urbanistica.
L'attestato di prestazione energetica (APE) scade il 04/11/2026

BENE N° 3 - SOFFITTA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA LODOVICO GROSSI N. 5, 46019, PIANO TERZO

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

All'istanza di accesso agli atti inoltrata il 10/02/2026 prot. n. 38685 l'Ufficio Tecnico del Comune di Viadana ha risposto, con atto del 13/03/2026 prot. 26/A4281 firmato dall'Arch. Stefano Gozzi, che "non risulta disponibile nessuna pratica edilizia"
Pur sussistendo i requisito per il riconoscimento dell'agibilità quest'ultima, al pari dei titoli edilizi, non è stata rintracciata fra gli atti del Comune.
Nell'atto di provenienza (compravendita del 25/03/2025 del Notaio Carmine Mario Gaudio) si riporta quanto segue: "ai sensi e per gli effetti della vigente normativa urbanistico-edilizia, che gli immobili in oggetto siti in Viadana (MN) alla Via Ludovico Grossi n. 5, preesistevano alla data del 1 settembre 1967; dichiara che successivamente sono state eseguite opere legittimate con comunicazione asseverata da relazione tecnica protocollata dal Comune di Viadana in data 1 dicembre 1990, n. 18459. La parte alienante dichiara che l'immobile in oggetto è dotato dei requisiti per il riconoscimento dell'agibilità, ma di non essere, al momento, in possesso del relativo certificato. La parte acquirente assume, pertanto, a proprio carico l'onere di assicurarne il rilascio, a propria cura e spese, con esonero della parte venditrice da ogni responsabilità. Dichiara, infine, che successivamente non sono state realizzate opere tali da richiedere ulteriori provvedimenti autorizzativi.

Per effetto di quanto sopra lo scrivente Esperto ritiene sostenibile l'esistenza del requisito di conformità edilizio-urbanistica

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Non essendo disponibile alcun titolo edilizio la verifica di rispondenza dello stato dei luoghi è stata condotta unicamente con riferimento alle planimetrie catastali rispetto alle quali non sono state riscontrate variazioni significative.
Per effetto di quanto sopra, tenuto conto di quanto presente negli atti di provenienza, lo scrivente Esperto ritiene sostenibile l'esistenza del requisito di conformità edilizio-urbanistica.
L'attestato di prestazione energetica (APE) scade il 04/11/2026

BENE N° 4 - SOFFITTA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA LODOVICO GROSSI N. 5, 46019, PIANO TERZO

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

All'istanza di accesso agli atti inoltrata il 10/02/2026 prot. n. 38685 l'Ufficio Tecnico del Comune di Viadana ha risposto, con atto del 13/03/2026 prot. 26/A4281 firmato dall'Arch. Stefano Gozzi, che "non risulta disponibile nessuna pratica edilizia"
Pur sussistendo i requisito per il riconoscimento dell'agibilità quest'ultima, al pari dei titoli edilizi, non è stata rintracciata fra gli atti del Comune.
Nell'atto di provenienza (compravendita del 25/03/2025 del Notaio Carmine Mario Gaudio) si riporta quanto segue: "ai sensi e per gli effetti della vigente normativa urbanistico-edilizia, che gli immobili in oggetto siti in Viadana (MN) alla Via Ludovico Grossi n. 5, preesistevano alla data del 1 settembre 1967; dichiara che successivamente sono state eseguite opere legittimate con comunicazione asseverata da relazione tecnica protocollata dal Comune di Viadana in data 1 dicembre 1990, n. 18459. La parte alienante dichiara che l'immobile in oggetto è dotato dei requisiti per il riconoscimento dell'agibilità, ma di non essere, al momento, in possesso del relativo certificato. La parte acquirente assume, pertanto, a proprio carico l'onere di assicurarne il rilascio, a propria cura e spese, con esonero della parte venditrice da ogni responsabilità. Dichiara, infine, che successivamente non sono state realizzate opere tali da richiedere ulteriori provvedimenti autorizzativi.
Per effetto di quanto sopra lo scrivente Esperto ritiene sostenibile l'esistenza del requisito di conformità edilizio-urbanistica

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Non essendo disponibile alcun titolo edilizio la verifica di rispondenza dello stato dei luoghi è stata condotta unicamente con riferimento alle planimetrie catastali rispetto alle quali non sono state riscontrate variazioni significative.
Per effetto di quanto sopra, tenuto conto di quanto presente negli atti di provenienza, lo scrivente Esperto ritiene sostenibile l'esistenza del requisito di conformità edilizio-urbanistica.
L'attestato di prestazione energetica (APE) scade il 04/11/2026

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA LODOVICO GROSSI N. 5, 46019, PIANO SECONDO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

secondo quanto riferito dall'amministratore pro-tempore (Rag. Lorenza Rossi) la situazione finanziaria degli esecutati nei confronti del condominio è regolare. Al momento non vi sono spese straordinarie deliberate. Le tabelle millesimali sono generali e speciali per la ripartizione particolareggiata delle varie porzioni (scale, ascensore, scantinato).
L'amministratore ha indicato le seguenti quote millesimali:
* millesimi generali: 35,49 (39,47 comprese soffitte e cantina)
* millesimi scale: 98,15 (164,64 comprese soffitta e cantina)
* millesimi scantinato: 15,02

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA LODOVICO GROSSI N. 5, 46019, PIANO INTERRATO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

secondo quanto riferito dall'amministratore pro-tempore (Rag. Lorenza Rossi) la situazione finanziaria degli esecutati nei confronti del condominio è regolare. Al momento non vi sono spese straordinarie deliberate. Le tabelle millesimali sono generali e speciali per la ripartizione particolareggiata delle varie porzioni (scale, ascensore, scantinato).
L'amministratore ha indicato le seguenti quote millesimali:

* millesimi generali: 35,49 (39,47 comprese soffitte e cantina)
* millesimi scale: 98,15 (164,64 comprese soffitta e cantina)
* millesimi scantinato: 15,02

BENE N° 3 - SOFFITTA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA LODOVICO GROSSI N. 5, 46019, PIANO TERZO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

secondo quanto riferito dall'amministratore pro-tempore (Rag. Lorenza Rossi) la situazione finanziaria degli esecutati nei confronti del condominio è regolare. Al momento non vi sono spese straordinarie deliberate. Le tabelle millesimali sono generali e speciali per la ripartizione particolareggiata delle varie porzioni (scale, ascensore, scantinato).
L'amministratore ha indicato le seguenti quote millesimali:
* millesimi generali: 35,49 (39,47 comprese soffitte e cantina)
* millesimi scale: 98,15 (164,64 comprese soffitta e cantina)
* millesimi scantinato: 15,02

BENE N° 4 - SOFFITTA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA LODOVICO GROSSI N. 5, 46019, PIANO TERZO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

secondo quanto riferito dall'amministratore pro-tempore (Rag. Lorenza Rossi) la situazione finanziaria degli esecutati nei confronti del condominio è regolare. Al momento non vi sono spese straordinarie deliberate. Le tabelle millesimali sono generali e speciali per la ripartizione particolareggiata delle varie porzioni (scale, ascensore, scantinato).
L'amministratore ha indicato le seguenti quote millesimali:
* millesimi generali: 35,49 (39,47 comprese soffitte e cantina)
* millesimi scale: 98,15 (164,64 comprese soffitta e cantina)
* millesimi scantinato: 15,02

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - via Lodovico Grossi n. 5, 46019, piano secondo
  appartamento in centro al secondo piano, con ascensore, sito all'interno del palazzo che si affaccia sulla piazza principale di Viadana (condominio Manzoni). L'alloggio è composto da cucina, soggiorno, due camere da letto, bagno, corridoio e balcone e dispone di due soffitte e una cantina. Il condominio è a destinazione prevalentemente residenziale fatta eccezione per il piano terra in cui sono presenti diverse attività prevalentemente commerciali. L'alloggio si affaccia su cortili secondari posti sul retro del palazzo ed ha accesso nella via che fiancheggia la sede del Comune. Essendo la zona molto frequentata i parcheggi pubblici sono a pagamento, tuttavia la zona è particolarmente dotata di servizi di qualsivoglia natura.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 106, Part. 390, Sub. 42, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 149.820,00
  Rilevato che nel mercato ordinario locale il bene oggetto di stima ha caratteristiche ricorrenti e diffuse in una significativa quantità di immobili molti dei quali sono in carico al mercato
  immobiliare attuale ed attestata la presenza di svariati elementi di raffronto secondo i principi dell'ordinarietà,
  la stima è stata effettuata con il metodo comparativo.

- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Viadana (MN) - via Lodovico Grossi n. 5, 46019, piano interrato
  cantina facente parte di appartamento in centro al secondo piano, con ascensore, sito all'interno del palazzo che si affaccia sulla piazza principale di Viadana (condominio Manzoni). Il condominio è a destinazione prevalentemente residenziale fatta eccezione per il piano terra in cui sono presenti diverse attività prevalentemente commerciali. L'alloggio si affaccia su cortili secondari posti sul retro del palazzo ed ha accesso nella via che fiancheggia la sede del Comune. Essendo la zona molto frequentata i parcheggi pubblici sono a pagamento, tuttavia la zona è particolarmente dotata di servizi di qualsivoglia natura. La cantina ospita il locale tecnico dell'ascensore.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 106, Part. 390, Sub. 308, Categoria C2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 860,00
  Rilevato che nel mercato ordinario locale il bene oggetto di stima ha caratteristiche ricorrenti e diffuse in una significativa quantità di immobili molti dei quali sono in carico al mercato
  immobiliare attuale ed attestata la presenza di svariati elementi di raffronto secondo i principi dell'ordinarietà,
  la stima è stata effettuata con il metodo comparativo.

- **Bene N° 3** - Soffitta ubicata a Viadana (MN) - via Lodovico Grossi n. 5, 46019, piano terzo
  Soffitta facente parte di appartamento in centro al secondo piano, con ascensore, sito all'interno del palazzo che si affaccia sulla piazza principale di Viadana (condominio Manzoni). Il condominio è a destinazione prevalentemente residenziale fatta eccezione per il piano terra in cui sono presenti diverse attività prevalentemente commerciali. L'alloggio si affaccia su cortili secondari posti sul retro del palazzo ed ha accesso nella via che fiancheggia la sede del Comune. Essendo la zona molto frequentata i parcheggi pubblici sono a pagamento, tuttavia la zona è particolarmente dotata di servizi di qualsivoglia natura. Il piano soffitta non è servito dall'ascensore
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 106, Part. 390, Sub. 43, Categoria C2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 1.965,00
  Rilevato che nel mercato ordinario locale il bene oggetto di stima ha caratteristiche ricorrenti e diffuse

in una significativa quantità di immobili molti dei quali sono in carico al mercato
immobiliare attuale ed attestata la presenza di svariati elementi di raffronto secondo i principi dell'ordinarietà,
la stima è stata effettuata con il metodo comparativo.

- **Bene N° 4** - Soffitta ubicata a Viadana (MN) - via Lodovico Grossi n. 5, 46019, piano terzo
  Soffitta facente parte di appartamento in centro al secondo piano, con ascensore, sito all'interno del palazzo che si affaccia sulla piazza principale di Viadana (condominio Manzoni). Il condominio è a destinazione prevalentemente residenziale fatta eccezione per il piano terra in cui sono presenti diverse attività prevalentemente commerciali. L'alloggio si affaccia su cortili secondari posti sul retro del palazzo ed ha accesso nella via che fiancheggia la sede del Comune. Essendo la zona molto frequentata i parcheggi pubblici sono a pagamento, tuttavia la zona è particolarmente dotata di servizi di qualsivoglia natura. Il piano soffitta non è servito dall'ascensore
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 106, Part. 390, Sub. 310, Categoria C2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 2.770,00
  Rilevato che nel mercato ordinario locale il bene oggetto di stima ha caratteristiche ricorrenti e diffuse
  in una significativa quantità di immobili molti dei quali sono in carico al mercato
  immobiliare attuale ed attestata la presenza di svariati elementi di raffronto secondo i principi dell'ordinarietà,
  la stima è stata effettuata con il metodo comparativo.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Viadana (MN) - via Lodovico Grossi n. 5, 46019, piano secondo	99,88 mq	1.500,00 €/mq	€ 149.820,00	100,00%	€ 149.820,00
Bene N° 2 - Cantina Viadana (MN) - via Lodovico Grossi n. 5, 46019, piano interrato	1,72 mq	500,00 €/mq	€ 860,00	100,00%	€ 860,00
Bene N° 3 - Soffitta Viadana (MN) - via Lodovico Grossi n. 5, 46019, piano terzo	3,93 mq	500,00 €/mq	€ 1.965,00	100,00%	€ 1.965,00
Bene N° 4 - Soffitta Viadana (MN) - via Lodovico Grossi n. 5, 46019, piano terzo	5,54 mq	500,00 €/mq	€ 2.770,00	100,00%	€ 2.770,00
				Valore di stima:	€ 155.415,00

Valore di stima: € 155.415,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: **€ 139.873,50**

Rilevato che nel mercato ordinario locale il bene oggetto di stima ha caratteristiche ricorrenti e diffuse in una significativa quantità di immobili molti dei quali sono in carico al mercato immobiliare attuale ed attestata la presenza di svariati elementi di raffronto secondo i principi dell'ordinarietà, la stima è stata effettuata con il metodo comparativo.

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.

Canneto sull'Oglio, li 25/09/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Caleffi Marco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - 1 - PERIZIA OSCURATA (Aggiornamento al 15/06/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 5 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (Aggiornamento al 15/06/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 3 - SCHEDA DI CONTROLLO (Aggiornamento al 15/06/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 2 - DATI CATASTALI (Aggiornamento al 15/06/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 4 - FASCICOLO CATASTALE (Aggiornamento al 15/06/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 7 - ATTI DELLA VERIFICA URBANISTICA (Aggiornamento al 15/06/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 6 - TITOLI DI PROVENIENZA (Aggiornamento al 15/06/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 9 - SITUAZIONE CONDOMINIALE (Aggiornamento al 15/06/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 10 - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (Aggiornamento al 15/06/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 8 - NORMATIVA URBANISTICA (Aggiornamento al 15/06/2026)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Viadana (MN) - via Lodovico Grossi n. 5, 46019, piano secondo
  appartamento in centro al secondo piano, con ascensore, sito all'interno del palazzo che si affaccia sulla piazza principale di Viadana (condominio Manzoni). L'alloggio è composto da cucina, soggiorno, due camere da letto, bagno, corridoio e balcone e dispone di due soffitte e una cantina. Il condominio è a destinazione prevalentemente residenziale fatta eccezione per il piano terra in cui sono presenti diverse attività prevalentemente commerciali. L'alloggio si affaccia su cortili secondari posti sul retro del palazzo ed ha accesso nella via che fiancheggia la sede del Comune. Essendo la zona molto frequentata i parcheggi pubblici sono a pagamento, tuttavia la zona è particolarmente dotata di servizi di qualsivoglia natura.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 106, Part. 390, Sub. 42, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: Nel vigente PGT l'edificio che ospita i beni in oggetto si trova in zona A - TESSUTO URBANO E COMPLESSI EDILIZI DI ANTICA FORMAZIONE (di cui all'art. 12 ed altri delle NTA)

- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Viadana (MN) - via Lodovico Grossi n. 5, 46019, piano interrato
  cantina facente parte di appartamento in centro al secondo piano, con ascensore, sito all'interno del palazzo che si affaccia sulla piazza principale di Viadana (condominio Manzoni). Il condominio è a destinazione prevalentemente residenziale fatta eccezione per il piano terra in cui sono presenti diverse attività prevalentemente commerciali. L'alloggio si affaccia su cortili secondari posti sul retro del palazzo ed ha accesso nella via che fiancheggia la sede del Comune. Essendo la zona molto frequentata i parcheggi pubblici sono a pagamento, tuttavia la zona è particolarmente dotata di servizi di qualsivoglia natura. La cantina ospita il locale tecnico dell'ascensore.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 106, Part. 390, Sub. 308, Categoria C2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: Nel vigente PGT l'edificio che ospita i beni in oggetto si trova in zona A - TESSUTO URBANO E COMPLESSI EDILIZI DI ANTICA FORMAZIONE (di cui all'art. 12 ed altri delle NTA)

- **Bene N° 3** - Soffitta ubicata a Viadana (MN) - via Lodovico Grossi n. 5, 46019, piano terzo
  Soffitta facente parte di appartamento in centro al secondo piano, con ascensore, sito all'interno del palazzo che si affaccia sulla piazza principale di Viadana (condominio Manzoni). Il condominio è a destinazione prevalentemente residenziale fatta eccezione per il piano terra in cui sono presenti diverse attività prevalentemente commerciali. L'alloggio si affaccia su cortili secondari posti sul retro del palazzo ed ha accesso nella via che fiancheggia la sede del Comune. Essendo la zona molto frequentata i parcheggi pubblici sono a pagamento, tuttavia la zona è particolarmente dotata di servizi di qualsivoglia natura. Il piano soffitta non è servito dall'ascensore
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 106, Part. 390, Sub. 43, Categoria C2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: Nel vigente PGT l'edificio che ospita i beni in oggetto si trova in zona A - TESSUTO URBANO E COMPLESSI EDILIZI DI ANTICA FORMAZIONE (di cui all'art. 12 ed altri delle NTA)

- **Bene N° 4** - Soffitta ubicata a Viadana (MN) - via Lodovico Grossi n. 5, 46019, piano terzo
  Soffitta facente parte di appartamento in centro al secondo piano, con ascensore, sito all'interno del palazzo che si affaccia sulla piazza principale di Viadana (condominio Manzoni). Il condominio è a destinazione prevalentemente residenziale fatta eccezione per il piano terra in cui sono presenti diverse attività prevalentemente commerciali. L'alloggio si affaccia su cortili secondari posti sul retro del palazzo ed ha accesso nella via che fiancheggia la sede del Comune. Essendo la zona molto

frequentata i parcheggi pubblici sono a pagamento, tuttavia la zona è particolarmente dotata di servizi di qualsivoglia natura. Il piano soffitta non è servito dall'ascensore
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 106, Part. 390, Sub. 310, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Nel vigente PGT l'edificio che ospita i beni in oggetto si trova in zona A - TESSUTO URBANO E COMPLESSI EDILIZI DI ANTICA FORMAZIONE (di cui all'art. 12 ed altri delle NTA)

Prezzo base d'asta: **€ 139.873,50**

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 143/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 139.873,50

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Viadana (MN) - via Lodovico Grossi n. 5, 46019, piano secondo		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 106, Part. 390, Sub. 42, Categoria A2	**Superficie**	99,88 mq
Stato conservativo:	L'appartamento è in ottime condizioni. Le finiture interne sono buone e ben conservate. I serramenti sono di ottima qualità essendo stati sostituiti recentemente. Quanto agli impianti non è stato possibile effettuare test di prova, tuttavia alla vista risultano in buono stato e ben manutenuti		
Descrizione:	appartamento in centro al secondo piano, con ascensore, sito all'interno del palazzo che si affaccia sulla piazza principale di Viadana (condominio Manzoni). L'alloggio è composto da cucina, soggiorno, due camere da letto, bagno, corridoio e balcone e dispone di due soffitte e una cantina. Il condominio è a destinazione prevalentemente residenziale fatta eccezione per il piano terra in cui sono presenti diverse attività prevalentemente commerciali. L'alloggio si affaccia su cortili secondari posti sul retro del palazzo ed ha accesso nella via che fiancheggia la sede del Comune. Essendo la zona molto frequentata i parcheggi pubblici sono a pagamento, tuttavia la zona è particolarmente dotata di servizi di qualsivoglia natura.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dagli esecutati		

Bene N° 2 - Cantina			
Ubicazione:	Viadana (MN) - via Lodovico Grossi n. 5, 46019, piano interrato		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 106, Part. 390, Sub. 308, Categoria C2	**Superficie**	1,72 mq
Stato conservativo:	La cantina non presenta particolari finiture ma è in condizioni accettabili anche se piuttosto umida		
Descrizione:	cantina facente parte di appartamento in centro al secondo piano, con ascensore, sito all'interno del palazzo che si affaccia sulla piazza principale di Viadana (condominio Manzoni). Il condominio è a destinazione prevalentemente residenziale fatta eccezione per il piano terra in cui sono presenti diverse attività prevalentemente commerciali. L'alloggio si affaccia su cortili secondari posti sul retro del palazzo ed ha accesso nella via che fiancheggia la sede del Comune. Essendo la zona molto frequentata i parcheggi pubblici sono a pagamento, tuttavia la zona è particolarmente dotata di servizi di qualsivoglia natura. La cantina ospita il locale tecnico dell'ascensore.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dagli esecutati

Bene N° 3 - Soffitta			
Ubicazione:	Viadana (MN) - via Lodovico Grossi n. 5, 46019, piano terzo		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Soffitta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 106, Part. 390, Sub. 43, Categoria C2	**Superficie**	3,93 mq
Stato conservativo:	La soffitta non presenta particolari finiture ma è in condizioni accettabili anche se piuttosto bassa		
Descrizione:	Soffitta facente parte di appartamento in centro al secondo piano, con ascensore, sito all'interno del palazzo che si affaccia sulla piazza principale di Viadana (condominio Manzoni). Il condominio è a destinazione prevalentemente residenziale fatta eccezione per il piano terra in cui sono presenti diverse attività prevalentemente commerciali. L'alloggio si affaccia su cortili secondari posti sul retro del palazzo ed ha accesso nella via che fiancheggia la sede del Comune. Essendo la zona molto frequentata i parcheggi pubblici sono a pagamento, tuttavia la zona è particolarmente dotata di servizi di qualsivoglia natura. Il piano soffitta non è servito dall'ascensore		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dagli esecutati		

Bene N° 4 - Soffitta			
Ubicazione:	Viadana (MN) - via Lodovico Grossi n. 5, 46019, piano terzo		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Soffitta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 106, Part. 390, Sub. 310, Categoria C2	**Superficie**	5,54 mq
Stato conservativo:	La soffitta non presenta particolari finiture ma è in condizioni accettabili anche se piuttosto bassa		
Descrizione:	Soffitta facente parte di appartamento in centro al secondo piano, con ascensore, sito all'interno del palazzo che si affaccia sulla piazza principale di Viadana (condominio Manzoni). Il condominio è a destinazione prevalentemente residenziale fatta eccezione per il piano terra in cui sono presenti diverse attività prevalentemente commerciali. L'alloggio si affaccia su cortili secondari posti sul retro del palazzo ed ha accesso nella via che fiancheggia la sede del Comune. Essendo la zona molto frequentata i parcheggi pubblici sono a pagamento, tuttavia la zona è particolarmente dotata di servizi di qualsivoglia natura. Il piano soffitta non è servito dall'ascensore		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dagli esecutati		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA LODOVICO GROSSI N. 5, 46019, PIANO SECONDO

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
  Trascritto a MANTOVA il 14/10/2025
  Reg. gen. 13746 - Reg. part. 9561
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA LODOVICO GROSSI N. 5, 46019, PIANO INTERRATO

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
  Trascritto a MANTOVA il 14/10/2025
  Reg. gen. 13746 - Reg. part. 9561
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - SOFFITTA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA LODOVICO GROSSI N. 5, 46019, PIANO TERZO

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
  Trascritto a MANTOVA il 14/10/2025
  Reg. gen. 13746 - Reg. part. 9561
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

BENE N° 4 - SOFFITTA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA LODOVICO GROSSI N. 5, 46019, PIANO TERZO

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
  Trascritto a MANTOVA il 14/10/2025
  Reg. gen. 13746 - Reg. part. 9561
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura