TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Andreoli Stefano, nell'Esecuzione Immobiliare 109/2025 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

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

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

SOMMARIO

Incarico 6
Premessa 6
Lotto 1 7
Descrizione 8
Bene N° 1 - Casa colonica ubicata a Viadana (MN) - via Feniletto, 1B, piano T/1/2 8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Viadana (MN) - via Feniletto, piano T 8
Completezza documentazione ex art. 567 8
Bene N° 1 - Casa colonica ubicata a Viadana (MN) - via Feniletto, 1B, piano T/1/2 8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Viadana (MN) - via Feniletto, piano T 8
Titolarità 9
Bene N° 1 - Casa colonica ubicata a Viadana (MN) - via Feniletto, 1B, piano T/1/2 9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Viadana (MN) - via Feniletto, piano T 9
Confini 10
Bene N° 1 - Casa colonica ubicata a Viadana (MN) - via Feniletto, 1B, piano T/1/2 10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Viadana (MN) - via Feniletto, piano T 10
Consistenza 10
Bene N° 1 - Casa colonica ubicata a Viadana (MN) - via Feniletto, 1B, piano T/1/2 10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Viadana (MN) - via Feniletto, piano T 11
Dati Catastali 11
Bene N° 1 - Casa colonica ubicata a Viadana (MN) - via Feniletto, 1B, piano T/1/2 11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Viadana (MN) - via Feniletto, piano T 11
Stato conservativo 12
Bene N° 1 - Casa colonica ubicata a Viadana (MN) - via Feniletto, 1B, piano T/1/2 12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Viadana (MN) - via Feniletto, piano T 12
Servitù, censo, livello, usi civici 12
Bene N° 1 - Casa colonica ubicata a Viadana (MN) - via Feniletto, 1B, piano T/1/2 12
Caratteristiche costruttive prevalenti 12
Bene N° 1 - Casa colonica ubicata a Viadana (MN) - via Feniletto, 1B, piano T/1/2 12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Viadana (MN) - via Feniletto, piano T 13
Stato di occupazione 13
Bene N° 1 - Casa colonica ubicata a Viadana (MN) - via Feniletto, 1B, piano T/1/2 13

Bene N° 2 - Garage ubicato a Viadana (MN) - via Feniletto, piano T....13
Provenienze Ventennali....13
Bene N° 1 - Casa colonica ubicata a Viadana (MN) - via Feniletto, 1B, piano T/1/2....13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Viadana (MN) - via Feniletto, piano T....14
Formalità pregiudizievoli....14
Bene N° 1 - Casa colonica ubicata a Viadana (MN) - via Feniletto, 1B, piano T/1/2....14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Viadana (MN) - via Feniletto, piano T....15
Normativa urbanistica....17
Bene N° 1 - Casa colonica ubicata a Viadana (MN) - via Feniletto, 1B, piano T/1/2....17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Viadana (MN) - via Feniletto, piano T....17
Regolarità edilizia....17
Bene N° 1 - Casa colonica ubicata a Viadana (MN) - via Feniletto, 1B, piano T/1/2....17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Viadana (MN) - via Feniletto, piano T....18
Lotto 2....19
Descrizione....20
Bene N° 3 - Locale residenziale ubicato a Viadana (MN) - via Feniletto, 1A, piano T....20
Bene N° 4 - Locale residenziale ubicato a Viadana (MN) - via Feniletto, 1A, piano 1....20
Bene N° 5 - Locale residenziale ubicato a Viadana (MN) - via Feniletto, 1A, piano 1....20
Bene N° 6 - Locale residenziale ubicato a Viadana (MN) - via Feniletto, 1A, piano 2....21
Completezza documentazione ex art. 567....21
Bene N° 3 - Locale residenziale ubicato a Viadana (MN) - via Feniletto, 1A, piano T....21
Bene N° 4 - Locale residenziale ubicato a Viadana (MN) - via Feniletto, 1A, piano 1....21
Bene N° 5 - Locale residenziale ubicato a Viadana (MN) - via Feniletto, 1A, piano 1....21
Bene N° 6 - Locale residenziale ubicato a Viadana (MN) - via Feniletto, 1A, piano 2....21
Titolarità....21
Bene N° 3 - Locale residenziale ubicato a Viadana (MN) - via Feniletto, 1A, piano T....21
Bene N° 4 - Locale residenziale ubicato a Viadana (MN) - via Feniletto, 1A, piano 1....22
Bene N° 5 - Locale residenziale ubicato a Viadana (MN) - via Feniletto, 1A, piano 1....23
Bene N° 6 - Locale residenziale ubicato a Viadana (MN) - via Feniletto, 1A, piano 2....23
Confini....24
Bene N° 3 - Locale residenziale ubicato a Viadana (MN) - via Feniletto, 1A, piano T....24
Bene N° 4 - Locale residenziale ubicato a Viadana (MN) - via Feniletto, 1A, piano 1....24

Bene N° 5 - Locale residenziale ubicato a Viadana (MN) - via Feniletto, 1A, piano 1 24
Bene N° 6 - Locale residenziale ubicato a Viadana (MN) - via Feniletto, 1A, piano 2 24
Consistenza 24
Bene N° 3 - Locale residenziale ubicato a Viadana (MN) - via Feniletto, 1A, piano T 24
Bene N° 4 - Locale residenziale ubicato a Viadana (MN) - via Feniletto, 1A, piano 1 25
Bene N° 5 - Locale residenziale ubicato a Viadana (MN) - via Feniletto, 1A, piano 1 25
Bene N° 6 - Locale residenziale ubicato a Viadana (MN) - via Feniletto, 1A, piano 2 25
Dati Catastali 26
Bene N° 3 - Locale residenziale ubicato a Viadana (MN) - via Feniletto, 1A, piano T 26
Bene N° 4 - Locale residenziale ubicato a Viadana (MN) - via Feniletto, 1A, piano 1 26
Bene N° 5 - Locale residenziale ubicato a Viadana (MN) - via Feniletto, 1A, piano 1 27
Bene N° 6 - Locale residenziale ubicato a Viadana (MN) - via Feniletto, 1A, piano 2 27
Stato conservativo 27
Bene N° 3 - Locale residenziale ubicato a Viadana (MN) - via Feniletto, 1A, piano T 27
Bene N° 4 - Locale residenziale ubicato a Viadana (MN) - via Feniletto, 1A, piano 1 28
Bene N° 5 - Locale residenziale ubicato a Viadana (MN) - via Feniletto, 1A, piano 1 28
Bene N° 6 - Locale residenziale ubicato a Viadana (MN) - via Feniletto, 1A, piano 2 28
Servitù, censo, livello, usi civici 28
Bene N° 3 - Locale residenziale ubicato a Viadana (MN) - via Feniletto, 1A, piano T 28
Bene N° 4 - Locale residenziale ubicato a Viadana (MN) - via Feniletto, 1A, piano 1 28
Bene N° 5 - Locale residenziale ubicato a Viadana (MN) - via Feniletto, 1A, piano 1 28
Bene N° 6 - Locale residenziale ubicato a Viadana (MN) - via Feniletto, 1A, piano 2 28
Caratteristiche costruttive prevalenti 28
Bene N° 3 - Locale residenziale ubicato a Viadana (MN) - via Feniletto, 1A, piano T 28
Bene N° 4 - Locale residenziale ubicato a Viadana (MN) - via Feniletto, 1A, piano 1 29
Bene N° 5 - Locale residenziale ubicato a Viadana (MN) - via Feniletto, 1A, piano 1 29
Bene N° 6 - Locale residenziale ubicato a Viadana (MN) - via Feniletto, 1A, piano 2 29
Stato di occupazione 29
Bene N° 3 - Locale residenziale ubicato a Viadana (MN) - via Feniletto, 1A, piano T 29
Bene N° 4 - Locale residenziale ubicato a Viadana (MN) - via Feniletto, 1A, piano 1 30
Bene N° 5 - Locale residenziale ubicato a Viadana (MN) - via Feniletto, 1A, piano 1 30

Bene N° 6 - Locale residenziale ubicato a Viadana (MN) - via Feniletto, 1A, piano 2 30
Provenienze Ventennali 30
Bene N° 3 - Locale residenziale ubicato a Viadana (MN) - via Feniletto, 1A, piano T 30
Bene N° 4 - Locale residenziale ubicato a Viadana (MN) - via Feniletto, 1A, piano 1 31
Bene N° 5 - Locale residenziale ubicato a Viadana (MN) - via Feniletto, 1A, piano 1 31
Bene N° 6 - Locale residenziale ubicato a Viadana (MN) - via Feniletto, 1A, piano 2 32
Formalità pregiudizievoli 32
Bene N° 3 - Locale residenziale ubicato a Viadana (MN) - via Feniletto, 1A, piano T 32
Bene N° 4 - Locale residenziale ubicato a Viadana (MN) - via Feniletto, 1A, piano 1 33
Bene N° 5 - Locale residenziale ubicato a Viadana (MN) - via Feniletto, 1A, piano 1 35
Bene N° 6 - Locale residenziale ubicato a Viadana (MN) - via Feniletto, 1A, piano 2 36
Normativa urbanistica 37
Bene N° 3 - Locale residenziale ubicato a Viadana (MN) - via Feniletto, 1A, piano T 37
Bene N° 4 - Locale residenziale ubicato a Viadana (MN) - via Feniletto, 1A, piano 1 37
Bene N° 5 - Locale residenziale ubicato a Viadana (MN) - via Feniletto, 1A, piano 1 38
Bene N° 6 - Locale residenziale ubicato a Viadana (MN) - via Feniletto, 1A, piano 2 38
Regolarità edilizia 38
Bene N° 3 - Locale residenziale ubicato a Viadana (MN) - via Feniletto, 1A, piano T 38
Bene N° 4 - Locale residenziale ubicato a Viadana (MN) - via Feniletto, 1A, piano 1 38
Bene N° 5 - Locale residenziale ubicato a Viadana (MN) - via Feniletto, 1A, piano 1 39
Bene N° 6 - Locale residenziale ubicato a Viadana (MN) - via Feniletto, 1A, piano 2 40
Stima / Formazione lotti 41
Lotto 1 41
Lotto 2 42
Riserve e particolarità da segnalare 44
Riepilogo bando d'asta 46
Lotto 1 46
Lotto 2 46
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 109/2025 del R.G.E. 48
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 178.000,00 48
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 17.000,00 48

INCARICO

All'udienza del 29/09/2025, il sottoscritto Geom. Andreoli Stefano, con studio in Strada Cipata, 34 - 46100 - Mantova (MN), email stefano.andreoli@mail.com, PEC stefano.andreoli@geopec.it, Tel. 0376 1590505, Fax 0376 1590506, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/10/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Casa colonica ubicata a Viadana (MN) - via Feniletto, 1B, piano T/1/2
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Viadana (MN) - via Feniletto, piano T
- **Bene N° 3** - Locale residenziale ubicato a Viadana (MN) - via Feniletto, 1A, piano T
- **Bene N° 4** - Locale residenziale ubicato a Viadana (MN) - via Feniletto, 1A, piano 1
- **Bene N° 5** - Locale residenziale ubicato a Viadana (MN) - via Feniletto, 1A, piano 1
- **Bene N° 6** - Locale residenziale ubicato a Viadana (MN) - via Feniletto, 1A, piano 2

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Casa colonica ubicata a Viadana (MN) - via Feniletto, 1B, piano T/1/2
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Viadana (MN) - via Feniletto, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - CASA COLONICA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA FENILETTO, 1B, PIANO T/1/2

Casa ex colonica ristrutturata con distribuzione su 2 livelli, rustici in corpo staccato e area cortiva di pertinenza. Il cespite è ubicato in zona agricola, a Nord del capoluogo.

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 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 FENILETTO, PIANO T

Garage in aderenza alla casa ex colonica e comunicante con essa.

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 vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - CASA COLONICA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA FENILETTO, 1B, PIANO T/1/2

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 FENILETTO, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - CASA COLONICA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA FENILETTO, 1B, PIANO T/1/2

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/4)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/4)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il regime patrimoniale in separazione dei beni degli esecutati **** Omissis **** e **** Omissis **** è desunto dall'atto di convenzione matrimoniale di separazione dei beni trascritto ai nn. 4503/2996 in data 10/04/2019 per atto del notaio Besana Francesco in data 13/03/2019 rep. 201913/37005.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA FENILETTO, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/4)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/4)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il regime patrimoniale in separazione dei beni degli esecutati **** Omissis **** e **** Omissis **** è desunto dall'atto di convenzione matrimoniale di separazione dei beni trascritto ai nn. 4503/2996 in data 10/04/2019 per atto del notaio Besana Francesco in data 13/03/2019 rep. 201913/37005.

CONFINI

BENE N° 1 - CASA COLONICA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA FENILETTO, 1B, PIANO T/1/2

Per l'abitazione in unico corpo con i rustici e l'area cortiva di pertinenza, da N in senso orario: Mapp. 64, Mapp. 89 sub. 304, Mapp. 43, via Feniletto, Mapp. 97

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA FENILETTO, PIANO T

Per 3 lati l'area cortiva di pertinenza, sul quarto lato l'abitazione mapp 89 sub. 303.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - CASA COLONICA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA FENILETTO, 1B, PIANO T/1/2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	195,00 mq	233,00 mq	1	233,00 mq	3,00 m	T/1
pollaio	56,00 mq	45,00 mq	0,25	11,25 mq	2,85 m	T
deposito atrezzi	11,00 mq	11,00 mq	0,2	2,20 mq	2,00 m	T
tettoia	14,00 mq	14,00 mq	0,15	2,10 mq	2,50 m	T
cortile	1630,00 mq	1630,00 mq	0,01	14,90 mq	0,00 m	T
			Totale superficie convenzionale:	**263,45 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**263,45 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA FENILETTO, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	34,00 mq	37,00 mq	1	37,00 mq	3,00 m	T
			Totale superficie convenzionale:	**37,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**37,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - CASA COLONICA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA FENILETTO, 1B, PIANO T/1/2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	74	89	303		A2	4	9,5	341 mq	785,01 €	T/1/2	Part. 94 sub. 301

Corrispondenza catastale

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

L'immobile è stato oggetto di aggiornamento catastale per divisione e inserimento deposito attrezzi e tettoia

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA FENILETTO, PIANO T

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

	74	89	302		C6	4	33	37 mq	59,65 €	T	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - CASA COLONICA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA FENILETTO, 1B, PIANO T/1/2

L'abitazione si presenta in buone condizioni generali di manutenzione; i rustici in corpo staccato versano in cattive condizioni di manutenzione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA FENILETTO, PIANO T

Il garage si presenta in buone condizioni generali di manutenzione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - CASA COLONICA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA FENILETTO, 1B, PIANO T/1/2

Parte della soffitta è accessibile unicamente attraverso il Mapp. 89 sub. 307

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - CASA COLONICA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA FENILETTO, 1B, PIANO T/1/2

Trattasi di porzione di casa ex colonica interamente ristrutturata nel 2003/2004. La distribuzione è su 2 livelli con 3 lati liberi e il quarto in aderenza al restante fabbricato, non ristrutturato. E' presente un sottotetto distinto in 2 ambienti non comunicanti di cui uno raggiungibile tramite scala retrattile dal disimpegno del piano primo e l'altro accessibile dal sottotetto della contigua u.i.
Le strutture in elevazione sono quelle tipiche delle case coloniche del 900 con murature portanti in laterizio pieno intonacato, solai di piano e di copertura prevalentemente in legno, manto in tegole di cotto. La porzione di fabbricato a Nord, fuori sagoma, è stata oggetto di ricostruzione e presenta strutture in laterizio con solaio in laterocemento.
Internamente le finiture sono di tipo civile con pareti intonacate e tinteggiate, pavimenti in ceramica, serramenti in legno con vetrocamera, zanzariera e oscurante esterno in legno, rivestimento ceramico alle pareti dei bagni nella zona cottura della cucina. I serramenti interni sono in legno tamburato. Gli impianti comprendono quello elettrico di FM, illuminazione e messa a terra, quello idrico con approvvigionamento da pozzo e scarico acque di rifiuto; il riscaldamento è costituito da caldaia murale alimentata a gpl (deposito fuori terra installato sull'area cortiva) e corpi scaldanti in ghisa. E' inoltre presente l'impianto di aria condizionata ad espansione diretta. In generale le finiture e i materiali sono di buona qualità e lo stato manutentivo è anch'esso buono.
Il rustico in corpo distinto non è stato oggetto di ristrutturazione, presenta murature parzialmente prive di

intonaco e in generale versa in cattivo stato.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA FENILETTO, PIANO T

Il garage è stato oggetto di ricostruzione e presenta strutture in laterizio con solaio in laterocemento.
Internamente le finiture sono al grezzo con pareti intonacate e pavimento in ceramica; l'accesso avviene dall'area cortiva tramite portone sezionale elettrificato e anche mediante porta interna di collegamento all'abitazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - CASA COLONICA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA FENILETTO, 1B, PIANO T/1/2

L'immobile risulta occupato dagli esecutati **** Omissis **** e **** Omissis ****

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA FENILETTO, PIANO T

L'immobile risulta occupato dagli esecutati **** Omissis **** e **** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - CASA COLONICA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA FENILETTO, 1B, PIANO T/1/2

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="10">Dal 06/12/2002</td><td rowspan="10">**** 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>Besana Francesco</td><td>06/12/2002</td><td>131519</td><td>18682</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>MANTOVA</td><td>30/12/2002</td><td>17026</td><td>10491</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>SUZZARA</td><td>27/12/2002</td><td>256</td><td></td></tr>
</table>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA FENILETTO, PIANO T

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="9">Dal 06/12/2002</td><td rowspan="9">**** 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>Besana Francesco</td><td>06/12/2002</td><td>131519</td><td>18682</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>MANTOVA</td><td>30/12/2002</td><td>17026</td><td>10491</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>SUZZARA</td><td>27/12/2002</td><td>256</td><td></td></tr>
</table>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - CASA COLONICA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA FENILETTO, 1B, PIANO T/1/2

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
  Iscritto a MANTOVA il 12/05/2011
  Reg. gen. 5925 - Reg. part. 1196
  Quota: 1/1
  Importo: € 454.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 227.000,00
  Rogante: Besana Francesco
  Data: 28/04/2011
  N° repertorio: 184751
  N° raccolta: 29870

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
  Iscritto a MODENA il 27/12/2023
  Reg. gen. 16242 - Reg. part. 2540
  Quota: 1/2
  Importo: € 75.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 33.448,00
  Rogante: Tribunale di Modena
  Data: 27/11/2023
  N° repertorio: 3737/2023
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
  Iscritto a MANTOVA il 29/03/2024
  Reg. gen. 4162 - Reg. part. 602
  Quota: 1/4
  Importo: € 30.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 20.000,00
  Rogante: Tribunale di Mantova
  Data: 26/01/2024
  N° repertorio: 72
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
  Iscritto a MODENA il 18/04/2025
  Reg. gen. 5051 - Reg. part. 909
  Quota: 1/2
  Importo: € 20.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 8.857,55
  Rogante: Ufficio Giudice di Pace di Modena
  Data: 14/08/2023
  N° repertorio: 76/2024

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
  Trascritto a MANTOVA il 15/09/2025
  Reg. gen. 12231 - Reg. part. 8524
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA FENILETTO, PIANO T

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
  Iscritto a MANTOVA il 12/05/2011
  Reg. gen. 5925 - Reg. part. 1196
  Quota: 1/1
  Importo: € 454.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 227.000,00
  Rogante: Besana Francesco
  Data: 28/04/2011
  N° repertorio: 184751
  N° raccolta: 29870
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
  Iscritto a MODENA il 27/12/2023
  Reg. gen. 16242 - Reg. part. 2540
  Quota: 1/2
  Importo: € 75.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 33.448,00
  Rogante: Tribunale di Modena
  Data: 27/11/2023
  N° repertorio: 3737/2023
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
  Iscritto a MANTOVA il 29/03/2024
  Reg. gen. 4162 - Reg. part. 602
  Quota: 1/4
  Importo: € 30.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 20.000,00
  Rogante: Tribunale di Mantova
  Data: 26/01/2024
  N° repertorio: 72
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
  Iscritto a MODENA il 18/04/2025
  Reg. gen. 5051 - Reg. part. 909
  Quota: 1/2
  Importo: € 20.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 8.857,55
  Rogante: Ufficio Giudice di Pace di Modena
  Data: 14/08/2023
  N° repertorio: 76/2024

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
  Trascritto a MANTOVA il 15/09/2025
  Reg. gen. 12231 - Reg. part. 8524
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - CASA COLONICA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA FENILETTO, 1B, PIANO T/1/2

In base allo strumento urbanistico vigente PGT approvato con delibera di C.C. n. 38 del 28/03/2011 pubblicato sul BURL n. 34 del 24/08/2011 il cespite è inquadrato in zona "E - Aree agricole boschive e naturali" disciplinato all'art. 17 delle NTA.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA FENILETTO, PIANO T

In base allo strumento urbanistico vigente PGT approvato con delibera di C.C. n. 38 del 28/03/2011 pubblicato sul BURL n. 34 del 24/08/2011 il cespite è inquadrato in zona "E - Aree agricole boschive e naturali" disciplinato all'art. 17 delle NTA.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - CASA COLONICA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA FENILETTO, 1B, PIANO T/1/2

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

Tramite richiesta di accesso agli atti prot. 9767 del 15/01/2026 è stata acquisita la seguente documentazione edilizia:
-concessione edilizia n. 02/0197 prot. 15439/28998 del 07/10/2002 afferente "Ristrutturazione casa rurale";
-concessione edilizia di variante n. 02/0197V1 prot. 23900/31348 del 23/08/2003 afferente "Ristrutturazione casa rurale Var. n.1";
-dichiarazione di fine lavori e richiesta del certificato di agibilità prot. 47716 del 02/12/2004.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

La costruzione originaria dell'edificio di cui la porzione oggetto di stima è parte è stata ultimata in data antecedente il 01/09/1967 (dato desunto dall'atto di provenienza e confermato dalla mappa del cessato catasto).
Premesso che solo da un rilievo geometrico di dettaglio (di cui l'esperto stimatore non è incaricato) è possibile accertare tutte le eventuali difformità ai sensi della vigente normativa, dal confronto fra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici allegati ai titoli sono emerse alcune difformità fra cui la diversa conformazione di certe spalle di muro, l'assenza di un vano porta nel muro sottostante la linea di colmo al piano sottotetto, un vano porta di collegamento con la contigua u.i al piano primo, le diverse altezze interne.
In esito a quanto sopra si ritiene necessario acquisire il titolo edilizio in sanatoria.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA FENILETTO, PIANO T

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

Tramite richiesta di accesso agli atti prot. 9767 del 15/01/2026 è stata acquisita la seguente documentazione edilizia:
-concessione edilizia n. 02/0197 prot. 15439/28998 del 07/10/2002 afferente "Ristrutturazione casa rurale";
-concessione edilizia di variante n. 02/0197V1 prot. 23900/31348 del 23/08/2003 afferente "Ristrutturazione casa rurale Var. n.1";
-dichiarazione di fine lavori e richiesta del certificato di agibilità prot. 47716 del 02/12/2004.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

La costruzione originaria dell'edificio di cui la porzione oggetto di stima è parte è stata ultimata in data antecedente il 01/09/1967 (dato desunto dall'atto di provenienza).
Premesso che solo da un rilievo geometrico di dettaglio (di cui l'esperto stimatore non è incaricato) è possibile accertare tutte le eventuali difformità ai sensi della vigente normativa, dal confronto fra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici allegati ai titoli non sono emerse difformità.
Tutto ciò premesso si ritiene sostanzialmente conforme l'u.i. in oggetto.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Locale residenziale ubicato a Viadana (MN) - via Feniletto, 1A, piano T
- **Bene N° 4** - Locale residenziale ubicato a Viadana (MN) - via Feniletto, 1A, piano 1
- **Bene N° 5** - Locale residenziale ubicato a Viadana (MN) - via Feniletto, 1A, piano 1
- **Bene N° 6** - Locale residenziale ubicato a Viadana (MN) - via Feniletto, 1A, piano 2

DESCRIZIONE

BENE N° 3 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA FENILETTO, 1A, PIANO T

N. 2 stanze in casa colonica al piano terreno, con area cortiva di pertinenza.

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 vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 4 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA FENILETTO, 1A, PIANO 1

N. 1 stanza in casa colonica al piano primo, lato Sud.

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 vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 5 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA FENILETTO, 1A, PIANO 1

N. 1 stanza in casa colonica al piano primo, lato Nord.

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 vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 6 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA FENILETTO, 1A, PIANO 2

N. 1 sottotetto in casa colonica.

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 vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 3 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA FENILETTO, 1A, PIANO T

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

BENE N° 4 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA FENILETTO, 1A, PIANO 1

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

BENE N° 5 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA FENILETTO, 1A, PIANO 1

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

BENE N° 6 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA FENILETTO, 1A, PIANO 2

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

TITOLARITÀ

BENE N° 3 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA FENILETTO, 1A, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/4)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/4)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il regime patrimoniale in separazione dei beni degli esecutati **** Omissis **** e **** Omissis **** è desunto dall'atto di convenzione matrimoniale di separazione dei beni trascritto ai nn. 4503/2996 in data 10/04/2019 per atto del notaio Besana Francesco in data 13/03/2019 rep. 201913/37005.

BENE N° 4 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA FENILETTO, 1A, PIANO 1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/4)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/4)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il regime patrimoniale in separazione dei beni degli esecutati **** Omissis **** e **** Omissis **** è desunto dall'atto di convenzione matrimoniale di separazione dei beni trascritto ai nn. 4503/2996 in data 10/04/2019

per atto del notaio Besana Francesco in data 13/03/2019 rep. 201913/37005.

BENE N° 5 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA FENILETTO, 1A, PIANO 1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/4)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/4)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il regime patrimoniale in separazione dei beni degli esecutati **** Omissis **** e **** Omissis **** è desunto dall'atto di convenzione matrimoniale di separazione dei beni trascritto ai nn. 4503/2996 in data 10/04/2019 per atto del notaio Besana Francesco in data 13/03/2019 rep. 201913/37005.

BENE N° 6 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA FENILETTO, 1A, PIANO 2

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/4)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/4)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il regime patrimoniale in separazione dei beni degli esecutati **** Omissis **** e **** Omissis **** è desunto dall'atto di convenzione matrimoniale di separazione dei beni trascritto ai nn. 4503/2996 in data 10/04/2019 per atto del notaio Besana Francesco in data 13/03/2019 rep. 201913/37005.

CONFINI

BENE N° 3 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA FENILETTO, 1A, PIANO T

Da N in senso orario in unico corpo con l'area cortiva pertinenziale: Mapp. 64, Mapp. 43, Mapp. 89 sub. 303

BENE N° 4 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA FENILETTO, 1A, PIANO 1

Da N in senso orario: mapp. 89 sub 306, corridoio di accesso di cui al Mapp. 43, muro di confine, mapp. 89 sub. 303.

BENE N° 5 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA FENILETTO, 1A, PIANO 1

Da N in senso orario: muro di confine, corridoio di accesso di cui al Mapp. 43, mapp. 89 sub. 305, mapp. 89 sub. 303

BENE N° 6 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA FENILETTO, 1A, PIANO 2

Da N in senso orario: muro di confine, altra u.i. Mapp. 43, muro di confine, mapp. 89 sub. 303

CONSISTENZA

BENE N° 3 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA FENILETTO, 1A, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	30,00 mq	36,00 mq	1	39,00 mq	2,76 m	T
Cortile	220,00 mq	240,00 mq	0,01	1,40 mq	0,00 m	T
			Totale superficie convenzionale:	**40,40 mq**		

Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**
Superficie convenzionale complessiva:	**40,40 mq**	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 4 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA FENILETTO, 1A, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Stanza	16,00 mq	20,00 mq	1	20,00 mq	3,04 m	1
Totale superficie convenzionale:				**20,00 mq**		
Incidenza condominiale:				**0,00**	**%**	
Superficie convenzionale complessiva:				**20,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 5 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA FENILETTO, 1A, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Stanza	13,00 mq	16,00 mq	1	16,00 mq	3,20 m	1
Totale superficie convenzionale:				**16,00 mq**		
Incidenza condominiale:				**0,00**	**%**	
Superficie convenzionale complessiva:				**16,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 6 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA FENILETTO, 1A, PIANO 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Sottotetto	32,00 mq	36,00 mq	1	36,00 mq	2,15 m	2
Totale superficie convenzionale:				**36,00 mq**		
Incidenza condominiale:				**0,00**	**%**	
Superficie convenzionale complessiva:				**36,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

BENE N° 3 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA FENILETTO, 1A, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	74	89	304		A2	4	3	47 mq	247,9 €	T	

Corrispondenza catastale

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

L'immobile è stato oggetto di aggiornamento catastale per divisione.

BENE N° 4 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA FENILETTO, 1A, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	74	89	305		A2	4	1,5	21 mq	123,95 €	1	

Corrispondenza catastale

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

L'immobile è stato oggetto di aggiornamento catastale per divisione.

BENE N° 5 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA FENILETTO, 1A, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	74	89	306		A2	4	1,5	17 mq	123,95 €	1	

Corrispondenza catastale

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

L'immobile è stato oggetto di aggiornamento catastale per divisione.

BENE N° 6 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA FENILETTO, 1A, PIANO 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	74	89	307		A2	4	2,5	35 mq	206,58 €	2	

Corrispondenza catastale

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

L'immobile è stato oggetto di aggiornamento catastale per divisione.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 3 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA FENILETTO, 1A, PIANO T

La porzione di edificio di cui l'u.i. è parte non è stata ristrutturata; le finiture sono vetuste e lo stato conservativo in generale è discreto.

BENE N° 4 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA FENILETTO, 1A, PIANO 1

La porzione di edificio di cui l'u.i. è parte non è stata ristrutturata; le finiture sono vetuste e lo stato conservativo in generale è discreto.

BENE N° 5 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA FENILETTO, 1A, PIANO 1

La porzione di edificio di cui l'u.i. è parte non è stata ristrutturata; le finiture sono vetuste e lo stato conservativo in generale è scarso.

BENE N° 6 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA FENILETTO, 1A, PIANO 2

La porzione di edificio di cui l'u.i. è parte non è stata ristrutturata; lo stato conservativo in generale è discreto.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 3 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA FENILETTO, 1A, PIANO T

L'unico accesso all'u.i. in oggetto avviene dal corridoio/ingresso della contigua u.i. mapp. 43

BENE N° 4 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA FENILETTO, 1A, PIANO 1

L'unico accesso all'u.i. in oggetto avviene dal corridoio della contigua u.i. mapp. 43

BENE N° 5 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA FENILETTO, 1A, PIANO 1

Gli accessi all'u.i. in oggetto sono n. 2 rispettivamente dal corridoio della contigua u.i. mapp. 43 e dalla camera da letto del bene 1 (mapp. 89 sub. 303)

BENE N° 6 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA FENILETTO, 1A, PIANO 2

Gli accessi all'u.i. in oggetto sono n. 2 rispettivamente dal sottotetto della contigua u.i. mapp. 43 e dal sottotetto del bene 1 (mapp. 89 sub. 303)

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 3 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA FENILETTO, 1A, PIANO T

Trattasi di porzione di casa ex colonica non ristrutturata. La distribuzione è al piano terreno con accesso dal corridoio/ingresso della contigua u.i. Le stanze sono fra loro comunicanti; quella a Nord è allestita a cucina con un lavello e una stufa a legna.
Le strutture in elevazione sono quelle tipiche delle case coloniche del 900 con murature portanti in laterizio pieno intonacato e solai di piano in legno.

Internamente le finiture sono di tipo economico con pareti intonacate e tinteggiate, pavimenti in ceramica e rivestimento ceramico alle pareti del locale cucina, serramenti in legno con vetri semplici e oscurante esterno in legno. I serramenti interni sono in legno tamburato. Gli impianti, derivati da quelli dell'u.i. da cui ha accesso, comprendono quello elettrico di FM e illuminazione, quello idrico con approvvigionamento da pozzo e scarico acque di rifiuto; il riscaldamento non è presente. In generale le finiture e i materiali sono poveri e vetusti.

BENE N° 4 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA FENILETTO, 1A, PIANO 1

Trattasi di porzione di casa ex colonica non ristrutturata. La distribuzione è al piano primo con accesso dal corridoio della contigua u.i. La stanza ha una sola finestra sul lato Sud.
Le strutture in elevazione sono quelle tipiche delle case coloniche del 900 con murature portanti in laterizio pieno intonacato e solai di piano in legno.
Internamente le finiture sono di tipo economico con pareti intonacate e tinteggiate, pavimenti in ceramica, serramenti in legno con vetri semplici e oscurante esterno in legno. I serramenti interni sono in legno tamburato. Gli impianti, derivati da quelli dell'u.i. da cui ha accesso, comprendono quello elettrico di FM e illuminazione; il riscaldamento non è presente. In generale le finiture e i materiali sono poveri e vetusti.

BENE N° 5 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA FENILETTO, 1A, PIANO 1

Trattasi di porzione di casa ex colonica non ristrutturata. La distribuzione è al piano primo con accesso dal corridoio della contigua u.i. e dalla camera da letto del bene 1. La stanza ha una sola finestra sul lato Nord.
Le strutture in elevazione sono quelle tipiche delle case coloniche del 900 con murature portanti in laterizio pieno intonacato e solai di piano in legno.
Internamente le finiture sono di tipo economico con pareti intonacate e tinteggiate, il pavimento è ricoperto da un foglio di linoleum o pvc, serramenti in legno con vetri semplici e oscurante esterno in legno. I serramenti interni sono in legno tamburato. Gli impianti, derivati da quelli dell'u.i. da cui ha accesso tramite corridoio, comprendono quello elettrico di FM e illuminazione; il riscaldamento non è presente. In generale le finiture e i materiali sono poveri e vetusti.

BENE N° 6 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA FENILETTO, 1A, PIANO 2

Trattasi di porzione di casa ex colonica non ristrutturata. L'accesso è dal sottotetto della contigua u.i. Mapp. 43 e dal sottotetto del bene 1. Il sottotetto ha 1 finestrello sul muro Nord.
Le strutture in elevazione sono quelle tipiche delle case coloniche del 900 con murature portanti in laterizio pieno intonacato e solai di piano e di copertura in legno.
Internamente il sottotetto è al grezzo ed è privo di impianti.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 3 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA FENILETTO, 1A, PIANO T

L'immobile risulta occupato dall esecutato **** Omissis ****

BENE N° 4 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA FENILETTO, 1A, PIANO 1

L'immobile risulta occupato dall esecutato **** Omissis ****

BENE N° 5 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA FENILETTO, 1A, PIANO 1

L'immobile risulta occupato dall esecutato **** Omissis ****

BENE N° 6 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA FENILETTO, 1A, PIANO 2

L'immobile risulta libero da cose e persone.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 3 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA FENILETTO, 1A, PIANO T

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="11">Dal 06/12/2002</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>Besana Francesco</td><td>06/12/2002</td><td>131519</td><td>18682</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>MANTOVA</td><td>30/12/2002</td><td>17026</td><td>10491</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>SUZZARA</td><td>27/12/2002</td><td>256</td><td></td></tr>
</table>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 4 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA FENILETTO, 1A, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **06/12/2002**	**** Omissis ****	**COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Besana Francesco	06/12/2002	131519	18682
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		MANTOVA	30/12/2002	17026	10491
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		SUZZARA	27/12/2002	256	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 5 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA FENILETTO, 1A, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **06/12/2002**	**** Omissis ****	**COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Besana Francesco	06/12/2002	131519	18682
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		MANTOVA	30/12/2002	17026	10491
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		SUZZARA	27/12/2002	256	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 6 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA FENILETTO, 1A, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **06/12/2002**	**** Omissis ****	**COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Besana Francesco	06/12/2002	131519	18682
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		MANTOVA	30/12/2002	17026	10491
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		SUZZARA	27/12/2002	256	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 3 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA FENILETTO, 1A, PIANO T

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
  Iscritto a MANTOVA il 12/05/2011
  Reg. gen. 5925 - Reg. part. 1196
  Quota: 1/1
  Importo: € 454.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 227.000,00
  Rogante: Besana Francesco
  Data: 28/04/2011
  N° repertorio: 184751
  N° raccolta: 29870
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
  Iscritto a MODENA il 27/12/2023
  Reg. gen. 16242 - Reg. part. 2540
  Quota: 1/2
  Importo: € 75.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura
Capitale: € 33.448,00
Rogante: Tribunale di Modena
Data: 27/11/2023
N° repertorio: 3737/2023

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
  Iscritto a MANTOVA il 29/03/2024
  Reg. gen. 4162 - Reg. part. 602
  Quota: 1/4
  Importo: € 30.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 20.000,00
  Rogante: Tribunale di Mantova
  Data: 26/01/2024
  N° repertorio: 72
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
  Iscritto a MODENA il 18/04/2025
  Reg. gen. 5051 - Reg. part. 909
  Quota: 1/2
  Importo: € 20.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 8.857,55
  Rogante: Ufficio Giudice di Pace di Modena
  Data: 14/08/2023
  N° repertorio: 76/2024

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
  Trascritto a MANTOVA il 15/09/2025
  Reg. gen. 12231 - Reg. part. 8524
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

BENE N° 4 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA FENILETTO, 1A, PIANO 1

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
  Iscritto a MANTOVA il 12/05/2011
  Reg. gen. 5925 - Reg. part. 1196
  Quota: 1/1
  Importo: € 454.000,00

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 227.000,00
Rogante: Besana Francesco
Data: 28/04/2011
N° repertorio: 184751
N° raccolta: 29870

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
  Iscritto a MODENA il 27/12/2023
  Reg. gen. 16242 - Reg. part. 2540
  Quota: 1/2
  Importo: € 75.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 33.448,00
  Rogante: Tribunale di Modena
  Data: 27/11/2023
  N° repertorio: 3737/2023
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
  Iscritto a MANTOVA il 29/03/2024
  Reg. gen. 4162 - Reg. part. 602
  Quota: 1/4
  Importo: € 30.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 20.000,00
  Rogante: Tribunale di Mantova
  Data: 26/01/2024
  N° repertorio: 72
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
  Iscritto a MODENA il 18/04/2025
  Reg. gen. 5051 - Reg. part. 909
  Quota: 1/2
  Importo: € 20.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 8.857,55
  Rogante: Ufficio Giudice di Pace di Modena
  Data: 14/08/2023
  N° repertorio: 76/2024

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
  Trascritto a MANTOVA il 15/09/2025
  Reg. gen. 12231 - Reg. part. 8524
  Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 5 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA FENILETTO, 1A, PIANO 1

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
  Iscritto a MANTOVA il 12/05/2011
  Reg. gen. 5925 - Reg. part. 1196
  Quota: 1/1
  Importo: € 454.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 227.000,00
  Rogante: Besana Francesco
  Data: 28/04/2011
  N° repertorio: 184751
  N° raccolta: 29870
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
  Iscritto a MODENA il 27/12/2023
  Reg. gen. 16242 - Reg. part. 2540
  Quota: 1/2
  Importo: € 75.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 33.448,00
  Rogante: Tribunale di Modena
  Data: 27/11/2023
  N° repertorio: 3737/2023
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
  Iscritto a MANTOVA il 29/03/2024
  Reg. gen. 4162 - Reg. part. 602
  Quota: 1/4
  Importo: € 30.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 20.000,00
  Rogante: Tribunale di Mantova
  Data: 26/01/2024
  N° repertorio: 72
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
  Iscritto a MODENA il 18/04/2025
  Reg. gen. 5051 - Reg. part. 909
  Quota: 1/2

Importo: € 20.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 8.857,55
Rogante: Ufficio Giudice di Pace di Modena
Data: 14/08/2023
N° repertorio: 76/2024

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
  Trascritto a MANTOVA il 15/09/2025
  Reg. gen. 12231 - Reg. part. 8524
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

BENE N° 6 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA FENILETTO, 1A, PIANO 2

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
  Iscritto a MANTOVA il 12/05/2011
  Reg. gen. 5925 - Reg. part. 1196
  Quota: 1/1
  Importo: € 454.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 227.000,00
  Rogante: Besana Francesco
  Data: 28/04/2011
  N° repertorio: 184751
  N° raccolta: 29870
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
  Iscritto a MODENA il 27/12/2023
  Reg. gen. 16242 - Reg. part. 2540
  Quota: 1/2
  Importo: € 75.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 33.448,00
  Rogante: Tribunale di Modena
  Data: 27/11/2023
  N° repertorio: 3737/2023

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
  Iscritto a MANTOVA il 29/03/2024
  Reg. gen. 4162 - Reg. part. 602
  Quota: 1/4
  Importo: € 30.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 20.000,00
  Rogante: Tribunale di Mantova
  Data: 26/01/2024
  N° repertorio: 72
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
  Iscritto a MODENA il 18/04/2025
  Reg. gen. 5051 - Reg. part. 909
  Quota: 1/2
  Importo: € 20.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 8.857,55
  Rogante: Ufficio Giudice di Pace di Modena
  Data: 14/08/2023
  N° repertorio: 76/2024

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
  Trascritto a MANTOVA il 15/09/2025
  Reg. gen. 12231 - Reg. part. 8524
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 3 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA FENILETTO, 1A, PIANO T

In base allo strumento urbanistico vigente PGT approvato con delibera di C.C. n. 38 del 28/03/2011 pubblicato sul BURL n. 34 del 24/08/2011 il cespite è inquadrato in zona "E - Aree agricole boschive e naturali" disciplinato all'art. 17 delle NTA.

BENE N° 4 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA FENILETTO, 1A, PIANO 1

In base allo strumento urbanistico vigente PGT approvato con delibera di C.C. n. 38 del 28/03/2011 pubblicato sul BURL n. 34 del 24/08/2011 il cespite è inquadrato in zona "E - Aree agricole boschive e naturali"

disciplinato all'art. 17 delle NTA.

BENE N° 5 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA FENILETTO, 1A, PIANO 1

In base allo strumento urbanistico vigente PGT approvato con delibera di C.C. n. 38 del 28/03/2011 pubblicato sul BURL n. 34 del 24/08/2011 il cespite è inquadrato in zona "E - Aree agricole boschive e naturali" disciplinato all'art. 17 delle NTA.

BENE N° 6 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA FENILETTO, 1A, PIANO 2

In base allo strumento urbanistico vigente PGT approvato con delibera di C.C. n. 38 del 28/03/2011 pubblicato sul BURL n. 34 del 24/08/2011 il cespite è inquadrato in zona "E - Aree agricole boschive e naturali" disciplinato all'art. 17 delle NTA.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 3 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA FENILETTO, 1A, PIANO T

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Tramite richiesta di accesso agli atti prot. 9767 del 15/01/2026 è stata acquisita documentazione edilizia riferita unicamente ad altra u.i.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non 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.

La costruzione originaria dell'edificio di cui la porzione oggetto di stima è parte è stata ultimata in data antecedente il 01/09/1967 (dato desunto dall'atto di provenienza e dalla mappa del cessato catasto).
In assenza di documentazione edilizia la conformità è verificata rispetto alle planimetrie catastali di impianto (prot. 60693 del 15/04/2002) nelle quali era rappresentato un vano porta di collegamento fra la stanza Sud e la contigua u.i. bene 1 (mapp 89 sub 303). Il vano porta risulta chiuso nelle planimetrie depositate in seguito alla ristrutturazione del bene 1 (prot. MN0047667 del 18/05/2004).
Tutto ciò premesso si ritiene sostanzialmente conforme l'u.i. in oggetto.

BENE N° 4 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA FENILETTO, 1A, PIANO 1

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Tramite richiesta di accesso agli atti prot. 9767 del 15/01/2026 è stata acquisita documentazione edilizia riferita unicamente ad altra u.i.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non 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.

La costruzione originaria dell'edificio di cui la porzione oggetto di stima è parte è stata ultimata in data antecedente il 01/09/1967 (dato desunto dall'atto di provenienza e confermata dalla mappa del cessato catasto).
In assenza di documentazione edilizia la conformità è verificata rispetto alle planimetrie catastali di impianto (prot. 60693 del 15/04/2002) le quali risultano coerenti con lo stato dei luoghi.
Tutto ciò premesso si ritiene sostanzialmente conforme l'u.i. in oggetto.

BENE N° 5 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA FENILETTO, 1A, PIANO 1

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Tramite richiesta di accesso agli atti prot. 9767 del 15/01/2026 è stata acquisita documentazione edilizia riferita unicamente ad altra u.i.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non 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.

La costruzione originaria dell'edificio di cui la porzione oggetto di stima è parte è stata ultimata in data antecedente il 01/09/1967 (dato desunto dall'atto di provenienza).
In assenza di documentazione edilizia la conformità è verificata rispetto alle planimetrie catastali di impianto (prot. 60693 del 15/04/2002) le quali risultano coerenti con lo stato dei luoghi.
Tutto ciò premesso si ritiene sostanzialmente conforme l'u.i. in oggetto.

BENE N° 6 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA FENILETTO, 1A, PIANO 2

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Tramite richiesta di accesso agli atti prot. 9767 del 15/01/2026 è stata acquisita documentazione edilizia riferita unicamente ad altra u.i.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non 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.

La costruzione originaria dell'edificio di cui la porzione oggetto di stima è parte è stata ultimata in data antecedente il 01/09/1967 (dato desunto dall'atto di provenienza e confermato dalla mappa del cessato catasto).
In assenza di documentazione edilizia la conformità è verificata rispetto alle planimetrie catastali di impianto (prot. 60693 del 15/04/2002) le quali risultano coerenti con lo stato dei luoghi.
Tutto ciò premesso si ritiene sostanzialmente conforme l'u.i. in oggetto.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

La formazione dei lotti è finalizzata ad aggregare beni aventi caratteristiche simili e in ogni caso a favorire l'appetibilità dei beni posti in vendita.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Casa colonica ubicata a Viadana (MN) - via Feniletto, 1B, piano T/1/2
  Casa ex colonica ristrutturata con distribuzione su 2 livelli, rustici in corpo staccato e area cortiva di pertinenza. Il cespite è ubicato in zona agricola, a Nord del capoluogo.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 74, Part. 89, Sub. 303, Categoria A2, Graffato Part. 94 sub. 301
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/4), Nuda proprietà (2/4), Usufrutto (1/2)
  Valore di stima del bene: € 184.415,00
  Il metodo estimativo utilizzato è quello del confronto. Nei mercati immobiliari attivi il metodo del confronto è ritenuto il più diretto, probante e documentato.
  Il valore di stima è espresso dal prodotto della superficie commerciale per il prezzo medio. La superficie commerciale è il prodotto della superficie esterna lorda misurata sulle planimetrie catastali, opportunamente ridotte in scala tramite misure a campione assunte in loco, per il corrispondente fattore di ragguaglio. Il prezzo medio è ottenuto tramite ricerca di mercato su immobili appartenenti al medesimo segmento di mercato dell'immobile da stimare.
  Il valore complessivo del bene tiene conto dei costi di regolarizzazione edilizia per ottenimento del titolo edilizio in sanatoria che si stima in €. 5.000 comprensivi di oneri tecnici e sanzione, esclusa l'IVA.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Viadana (MN) - via Feniletto, piano T
  Garage in aderenza alla casa ex colonica e comunicante con essa.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 74, Part. 89, Sub. 302, Categoria C6
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/4), Nuda proprietà (2/4), Usufrutto (1/2)
  Valore di stima del bene: € 12.950,00
  Il metodo estimativo utilizzato è quello del confronto. Nei mercati immobiliari attivi il metodo del confronto è ritenuto il più diretto, probante e documentato.
  Il valore di stima è espresso dal prodotto della superficie commerciale per il prezzo medio. La superficie commerciale è il prodotto della superficie esterna lorda misurata sulle planimetrie catastali, opportunamente ridotte in scala tramite misure a campione assunte in loco, per il corrispondente fattore di ragguaglio. Il prezzo medio è ottenuto tramite ricerca di mercato su immobili appartenenti al medesimo segmento di mercato dell'immobile da stimare.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Casa colonica Viadana (MN) - via Feniletto, 1B, piano	263,45 mq	700,00 €/mq	€ 184.415,00	100,00%	€ 184.415,00

T/1/2					
Bene N° 2 - Garage Viadana (MN) - via Feniletto, piano T	37,00 mq	350,00 €/mq	€ 12.950,00	100,00%	€ 12.950,00
				Valore di stima:	€ 197.365,00

Valore di stima: € 197.365,00

Deprezzamenti

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

Valore finale di stima: **€ 178.000,00**

Per il dettaglio sul metodo di stima si rinvia ai capitoli di stima dei singoli beni.

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Locale residenziale ubicato a Viadana (MN) - via Feniletto, 1A, piano T
  N. 2 stanze in casa colonica al piano terreno, con area cortiva di pertinenza.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 74, Part. 89, Sub. 304, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/4), Nuda proprietà (2/4), Usufrutto (1/2)
  Valore di stima del bene: € 8.080,00
  Il metodo estimativo utilizzato è quello del confronto. Nei mercati immobiliari attivi il metodo del confronto è ritenuto il più diretto, probante e documentato.
  Il valore di stima è espresso dal prodotto della superficie commerciale per il prezzo medio. La superficie commerciale è il prodotto della superficie esterna lorda misurata sulle planimetrie catastali, opportunamente ridotte in scala tramite misure a campione assunte in loco, per il corrispondente fattore di ragguaglio. Il prezzo medio è ottenuto tramite ricerca di mercato su immobili appartenenti al medesimo segmento di mercato dell'immobile da stimare.

- **Bene N° 4** - Locale residenziale ubicato a Viadana (MN) - via Feniletto, 1A, piano 1
  N. 1 stanza in casa colonica al piano primo, lato Sud.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 74, Part. 89, Sub. 305, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/4), Nuda proprietà (2/4), Usufrutto (1/2)
  Valore di stima del bene: € 4.200,00
  Il metodo estimativo utilizzato è quello del confronto. Nei mercati immobiliari attivi il metodo del confronto è ritenuto il più diretto, probante e documentato.
  Il valore di stima è espresso dal prodotto della superficie commerciale per il prezzo medio. La superficie

commerciale è il prodotto della superficie esterna lorda misurata sulle planimetrie catastali, opportunamente ridotte in scala tramite misure a campione assunte in loco, per il corrispondente fattore di ragguaglio. Il prezzo medio è ottenuto tramite ricerca di mercato su immobili appartenenti al medesimo segmento di mercato dell'immobile da stimare.

- **Bene N° 5** - Locale residenziale ubicato a Viadana (MN) - via Feniletto, 1A, piano 1
  N. 1 stanza in casa colonica al piano primo, lato Nord.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 74, Part. 89, Sub. 306, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/4), Nuda proprietà (2/4), Usufrutto (1/2)
  Valore di stima del bene: € 3.200,00
  Il metodo estimativo utilizzato è quello del confronto. Nei mercati immobiliari attivi il metodo del confronto è ritenuto il più diretto, probante e documentato.
  Il valore di stima è espresso dal prodotto della superficie commerciale per il prezzo medio. La superficie commerciale è il prodotto della superficie esterna lorda misurata sulle planimetrie catastali, opportunamente ridotte in scala tramite misure a campione assunte in loco, per il corrispondente fattore di ragguaglio. Il prezzo medio è ottenuto tramite ricerca di mercato su immobili appartenenti al medesimo segmento di mercato dell'immobile da stimare.

- **Bene N° 6** - Locale residenziale ubicato a Viadana (MN) - via Feniletto, 1A, piano 2
  N. 1 sottotetto in casa colonica.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 74, Part. 89, Sub. 307, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/4), Nuda proprietà (2/4), Usufrutto (1/2)
  Valore di stima del bene: € 3.600,00
  Il metodo estimativo utilizzato è quello del confronto. Nei mercati immobiliari attivi il metodo del confronto è ritenuto il più diretto, probante e documentato.
  Il valore di stima è espresso dal prodotto della superficie commerciale per il prezzo medio. La superficie commerciale è il prodotto della superficie esterna lorda misurata sulle planimetrie catastali, opportunamente ridotte in scala tramite misure a campione assunte in loco, per il corrispondente fattore di ragguaglio. Il prezzo medio è ottenuto tramite ricerca di mercato su immobili appartenenti al medesimo segmento di mercato dell'immobile da stimare.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Locale residenziale Viadana (MN) - via Feniletto, 1A, piano T	40,40 mq	200,00 €/mq	€ 8.080,00	100,00%	€ 8.080,00
Bene N° 4 - Locale residenziale Viadana (MN) - via Feniletto, 1A, piano 1	20,00 mq	200,00 €/mq	€ 4.200,00	100,00%	€ 4.200,00
Bene N° 5 - Locale residenziale Viadana (MN) - via Feniletto, 1A, piano 1	16,00 mq	200,00 €/mq	€ 3.200,00	100,00%	€ 3.200,00
Bene N° 6 - Locale residenziale	36,00 mq	100,00 €/mq	€ 3.600,00	100,00%	€ 3.600,00

Viadana (MN) - via Feniletto, 1A, piano 2					
				Valore di stima:	€ 19.080,00

Valore di stima: € 19.080,00

Deprezzamenti

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

Valore finale di stima: **€ 17.000,00**

Per il dettaglio sul metodo di stima si rinvia ai capitoli di stima dei singoli beni.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità riscontrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte dell'esperto stimatore di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, si constata l'impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

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

Mantova, li 03/04/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Andreoli Stefano

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 0 Altri allegati - Quadro riassuntivo immobili
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di acquisto
- ✓ N° 2 Altri allegati - Convenzione matrimoniale di separazione dei beni
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Documentazione catastale
- ✓ N° 4 Concessione edilizia - Documentazione edilizia
- ✓ N° 5 Altri allegati - Contratti di locazione
- ✓ N° 6 Altri allegati - Certificati anagrafici
- ✓ N° 7 Altri allegati - Certificazione notarile
- ✓ N° 8 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 9 Altri allegati - Check list
- ✓ N° 10 Altri allegati - Perizia provacy

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Casa colonica ubicata a Viadana (MN) - via Feniletto, 1B, piano T/1/2
  Casa ex colonica ristrutturata con distribuzione su 2 livelli, rustici in corpo staccato e area cortiva di pertinenza. Il cespite è ubicato in zona agricola, a Nord del capoluogo.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 74, Part. 89, Sub. 303, Categoria A2, Graffato Part. 94 sub. 301
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/4), Nuda proprietà (2/4), Usufrutto (1/2)
  Destinazione urbanistica: In base allo strumento urbanistico vigente PGT approvato con delibera di C.C. n. 38 del 28/03/2011 pubblicato sul BURL n. 34 del 24/08/2011 il cespite è inquadrato in zona "E - Aree agricole boschive e naturali" disciplinato all'art. 17 delle NTA.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Viadana (MN) - via Feniletto, piano T
  Garage in aderenza alla casa ex colonica e comunicante con essa.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 74, Part. 89, Sub. 302, Categoria C6
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/4), Nuda proprietà (2/4), Usufrutto (1/2)
  Destinazione urbanistica: In base allo strumento urbanistico vigente PGT approvato con delibera di C.C. n. 38 del 28/03/2011 pubblicato sul BURL n. 34 del 24/08/2011 il cespite è inquadrato in zona "E - Aree agricole boschive e naturali" disciplinato all'art. 17 delle NTA.

Prezzo base d'asta: **€ 178.000,00**

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Locale residenziale ubicato a Viadana (MN) - via Feniletto, 1A, piano T
  N. 2 stanze in casa colonica al piano terreno, con area cortiva di pertinenza.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 74, Part. 89, Sub. 304, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/4), Nuda proprietà (2/4), Usufrutto (1/2)
  Destinazione urbanistica: In base allo strumento urbanistico vigente PGT approvato con delibera di C.C. n. 38 del 28/03/2011 pubblicato sul BURL n. 34 del 24/08/2011 il cespite è inquadrato in zona "E - Aree agricole boschive e naturali" disciplinato all'art. 17 delle NTA.

- **Bene N° 4** - Locale residenziale ubicato a Viadana (MN) - via Feniletto, 1A, piano 1
  N. 1 stanza in casa colonica al piano primo, lato Sud.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 74, Part. 89, Sub. 305, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/4), Nuda proprietà (2/4), Usufrutto (1/2)
  Destinazione urbanistica: In base allo strumento urbanistico vigente PGT approvato con delibera di C.C. n. 38 del 28/03/2011 pubblicato sul BURL n. 34 del 24/08/2011 il cespite è inquadrato in zona "E - Aree agricole boschive e naturali" disciplinato all'art. 17 delle NTA.

- **Bene N° 5** - Locale residenziale ubicato a Viadana (MN) - via Feniletto, 1A, piano 1
  N. 1 stanza in casa colonica al piano primo, lato Nord.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 74, Part. 89, Sub. 306, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/4), Nuda proprietà (2/4), Usufrutto (1/2)

Destinazione urbanistica: In base allo strumento urbanistico vigente PGT approvato con delibera di C.C. n. 38 del 28/03/2011 pubblicato sul BURL n. 34 del 24/08/2011 il cespite è inquadrato in zona "E - Aree agricole boschive e naturali" disciplinato all'art. 17 delle NTA.

- **Bene N° 6** - Locale residenziale ubicato a Viadana (MN) - via Feniletto, 1A, piano 2
  N. 1 sottotetto in casa colonica.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 74, Part. 89, Sub. 307, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/4), Nuda proprietà (2/4), Usufrutto (1/2)
  Destinazione urbanistica: In base allo strumento urbanistico vigente PGT approvato con delibera di C.C. n. 38 del 28/03/2011 pubblicato sul BURL n. 34 del 24/08/2011 il cespite è inquadrato in zona "E - Aree agricole boschive e naturali" disciplinato all'art. 17 delle NTA.

Prezzo base d'asta: **€ 17.000,00**

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 109/2025 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 178.000,00

Bene N° 1 - Casa colonica			
Ubicazione:	Viadana (MN) - via Feniletto, 1B, piano T/1/2		
Diritto reale:	Proprietà Nuda proprietà Usufrutto	**Quota**	2/4 2/4 1/2
Tipologia immobile:	Casa colonica Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 74, Part. 89, Sub. 303, Categoria A2, Graffato Part. 94 sub. 301	**Superficie**	263,45 mq
Stato conservativo:	L'abitazione si presenta in buone condizioni generali di manutenzione; i rustici in corpo staccato versano in cattive condizioni di manutenzione.		
Descrizione:	Casa ex colonica ristrutturata con distribuzione su 2 livelli, rustici in corpo staccato e area cortiva di pertinenza. Il cespite è ubicato in zona agricola, a Nord del capoluogo.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dagli esecutati **** Omissis **** e **** Omissis ****		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Viadana (MN) - via Feniletto, piano T		
Diritto reale:	Proprietà Nuda proprietà Usufrutto	**Quota**	2/4 2/4 1/2
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 74, Part. 89, Sub. 302, Categoria C6	**Superficie**	37,00 mq
Stato conservativo:	Il garage si presenta in buone condizioni generali di manutenzione.		
Descrizione:	Garage in aderenza alla casa ex colonica e comunicante con essa.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dagli esecutati **** Omissis **** e **** Omissis ****		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 17.000,00

Bene N° 3 - Locale residenziale			
Ubicazione:	Viadana (MN) - via Feniletto, 1A, piano T		
Diritto reale:	Proprietà Nuda proprietà Usufrutto	**Quota**	2/4 2/4 1/2
Tipologia immobile:	Locale residenziale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 74, Part. 89, Sub. 304, Categoria A2	**Superficie**	40,40 mq
Stato conservativo:	La porzione di edificio di cui l'u.i. è parte non è stata ristrutturata; le finiture sono vetuste e lo stato conservativo in generale è discreto.		
Descrizione:	N. 2 stanze in casa colonica al piano terreno, con area cortiva di pertinenza.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall esecutato **** Omissis ****		

Bene N° 4 - Locale residenziale			
Ubicazione:	Viadana (MN) - via Feniletto, 1A, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà Nuda proprietà Usufrutto	**Quota**	2/4 2/4 1/2
Tipologia immobile:	Locale residenziale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 74, Part. 89, Sub. 305, Categoria A2	**Superficie**	20,00 mq
Stato conservativo:	La porzione di edificio di cui l'u.i. è parte non è stata ristrutturata; le finiture sono vetuste e lo stato conservativo in generale è discreto.		
Descrizione:	N. 1 stanza in casa colonica al piano primo, lato Sud.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall esecutato **** Omissis ****		

Bene N° 5 - Locale residenziale			
Ubicazione:	Viadana (MN) - via Feniletto, 1A, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà Nuda proprietà Usufrutto	**Quota**	2/4 2/4 1/2
Tipologia immobile:	Locale residenziale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 74, Part. 89, Sub. 306,	**Superficie**	16,00 mq

	Categoria A2		
Stato conservativo:	La porzione di edificio di cui l'u.i. è parte non è stata ristrutturata; le finiture sono vetuste e lo stato conservativo in generale è scarso.		
Descrizione:	N. 1 stanza in casa colonica al piano primo, lato Nord.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall esecutato **** Omissis ****		

Bene N° 6 - Locale residenziale			
Ubicazione:	Viadana (MN) - via Feniletto, 1A, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà Nuda proprietà Usufrutto	**Quota**	2/4 2/4 1/2
Tipologia immobile:	Locale residenziale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 74, Part. 89, Sub. 307, Categoria A2	**Superficie**	36,00 mq
Stato conservativo:	La porzione di edificio di cui l'u.i. è parte non è stata ristrutturata; lo stato conservativo in generale è discreto.		
Descrizione:	N. 1 sottotetto in casa colonica.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta libero da cose e persone.		