TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Monicelli Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 199/2020 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

SOMMARIO

Incarico 4
Premessa 4
Lotto 1 5
Descrizione 6
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Viadana (MN) - Via Milano, 205, edificio A 6
Bene N° 3 - Fabbricato commerciale ubicato a Viadana (MN) - Via Milano, 205, edificio C 6
Completezza documentazione ex art. 567 6
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Viadana (MN) - Via Milano, 205, edificio A 6
Bene N° 3 - Fabbricato commerciale ubicato a Viadana (MN) - Via Milano, 205, edificio C 6
Titolarità 6
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Viadana (MN) - Via Milano, 205, edificio A 6
Bene N° 3 - Fabbricato commerciale ubicato a Viadana (MN) - Via Milano, 205, edificio C 7
Confini 7
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Viadana (MN) - Via Milano, 205, edificio A 7
Bene N° 3 - Fabbricato commerciale ubicato a Viadana (MN) - Via Milano, 205, edificio C 7
Consistenza 7
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Viadana (MN) - Via Milano, 205, edificio A 7
Bene N° 3 - Fabbricato commerciale ubicato a Viadana (MN) - Via Milano, 205, edificio C 8
Cronistoria Dati Catastali 8
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Viadana (MN) - Via Milano, 205, edificio A 8
Bene N° 3 - Fabbricato commerciale ubicato a Viadana (MN) - Via Milano, 205, edificio C 9
Dati Catastali 9
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Viadana (MN) - Via Milano, 205, edificio A 9
Bene N° 3 - Fabbricato commerciale ubicato a Viadana (MN) - Via Milano, 205, edificio C 9
Stato conservativo 10
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Viadana (MN) - Via Milano, 205, edificio A 10
Bene N° 3 - Fabbricato commerciale ubicato a Viadana (MN) - Via Milano, 205, edificio C 10
Caratteristiche costruttive prevalenti 10
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Viadana (MN) - Via Milano, 205, edificio A 10
Bene N° 3 - Fabbricato commerciale ubicato a Viadana (MN) - Via Milano, 205, edificio C 10
Stato di occupazione 11
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Viadana (MN) - Via Milano, 205, edificio A 11
Bene N° 3 - Fabbricato commerciale ubicato a Viadana (MN) - Via Milano, 205, edificio C 11
Provenienze Ventennali 11
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Viadana (MN) - Via Milano, 205, edificio A 11
Bene N° 3 - Fabbricato commerciale ubicato a Viadana (MN) - Via Milano, 205, edificio C 12
Formalità pregiudizievoli 13

Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Viadana (MN) - Via Milano, 205, edificio A 13
Bene N° 3 - Fabbricato commerciale ubicato a Viadana (MN) - Via Milano, 205, edificio C 13
Normativa urbanistica 14
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Viadana (MN) - Via Milano, 205, edificio A 14
Bene N° 3 - Fabbricato commerciale ubicato a Viadana (MN) - Via Milano, 205, edificio C 15
Regolarità edilizia 15
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Viadana (MN) - Via Milano, 205, edificio A 15
Bene N° 3 - Fabbricato commerciale ubicato a Viadana (MN) - Via Milano, 205, edificio C 16
Lotto 2 18
Descrizione 19
Completezza documentazione ex art. 567 19
Titolarità 19
Confini 19
Consistenza 19
Cronistoria Dati Catastali 20
Dati Catastali 20
Stato conservativo 21
Caratteristiche costruttive prevalenti 21
Stato di occupazione 21
Provenienze Ventennali 21
Formalità pregiudizievoli 22
Normativa urbanistica 23
Regolarità edilizia 24
Stima / Formazione lotti 25
Lotto 1 25
Lotto 2 26
Riepilogo bando d'asta 28
Lotto 1 28
Lotto 2 28
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 199/2020 del R.G.E. 29
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 520.000,00 29
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 76.000,00 29
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 31
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Viadana (MN) - Via Milano, 205, edificio A 31
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Viadana (MN) - Via Milano 203, edificio B 31
Bene N° 3 - Fabbricato commerciale ubicato a Viadana (MN) - Via Milano, 205, edificio C 32

INCARICO

All'udienza del 25/01/2021, il sottoscritto Geom. Monicelli Alessandro, con studio in Via Trieste, 36 - 46100 - Mantova (MN), email alessandro.monicelli@gmail.com, PEC alessandro.monicelli@geopec.it, Tel. 0376 446417, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/01/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Viadana (MN) - Via Milano, 205, edificio A
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Viadana (MN) - Via Milano 203, edificio B
- **Bene N° 3** - Fabbricato commerciale ubicato a Viadana (MN) - Via Milano, 205, edificio C

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Viadana (MN) - Via Milano, 205, edificio A
- **Bene N° 3** - Fabbricato commerciale ubicato a Viadana (MN) - Via Milano, 205, edificio C

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA MILANO, 205, EDIFICIO A

Locale ad uso magazzino posto al piano terra della superficie di mq. 570.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 3 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA MILANO, 205, EDIFICIO C

Fabbricato commerciale distribuito su due piani fuori terra con laboratorio, uffici e servizi annessi.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA MILANO, 205, EDIFICIO A

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

BENE N° 3 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA MILANO, 205, EDIFICIO C

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA MILANO, 205, EDIFICIO A

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 3 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA MILANO, 205, EDIFICIO C

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA MILANO, 205, EDIFICIO A

a Nord con ragioni mappale 327;
ad Est con ragioni mappale 283;
a Sud con ragioni mappali 410 e 6388;
ad Ovest con ragioni mappale 6391 e 278.

BENE N° 3 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA MILANO, 205, EDIFICIO C

a Nord con via Milano;
ad Est con ragioni mappale 6371, 323 e mappale 267;
a Sud con ragioni mappali 410;
ad Ovest con ragioni mappale 326 e 327.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA MILANO, 205, EDIFICIO A

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	319,00 mq	324,50 mq	1,00	324,50 mq	4,90 m	Terra
Ufficio	20,50 mq	26,00 mq	1,00	26,00 mq	2,85 m	T
Ufficio	20,30 mq	25,50 mq	1,00	25,50 mq	2,80 m	T
Tettoia	234,00 mq	234,00 mq	0,40	93,60 mq	5,00 m	T
			Totale superficie convenzionale:	**469,60 mq**		

Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**
Superficie convenzionale complessiva:	**469,60 mq**	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA MILANO, 205, EDIFICIO C

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	357,00 mq	375,00 mq	1,00	375,00 mq	5,50 m	T
Ufficio	20,30 mq	21,00 mq	1,00	21,00 mq	3,00 m	T
Laboratorio	250,00 mq	260,00 mq	1,00	260,00 mq	3,20 m	T
Vano scala	6,50 mq	8,00 mq	0,50	4,00 mq	0,00 m	
Ufficio	49,00 mq	53,00 mq	1,00	53,00 mq	3,00 m	T
Locale tecnico	7,60 mq	9,60 mq	1,00	9,60 mq	3,00 m	T
Servizi igienici	9,80 mq	12,00 mq	1,00	12,00 mq	3,00 m	T
Laboratorio	71,00 mq	80,00 mq	0,90	72,00 mq	3,30 m	1
Magazzino	255,00 mq	285,00 mq	0,90	256,50 mq	3,30 m	1
Totale superficie convenzionale:				**1063,10 mq**		
Incidenza condominiale:				**0,00**	**%**	
Superficie convenzionale complessiva:				**1063,10 mq**		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA MILANO, 205, EDIFICIO A

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **14/07/1999** al **21/03/2000**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 96, Part. 326 Categoria D8 Cl.U Graffato 413-414
Dal **21/03/2000** al **16/05/2000**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 96, Part. 326, Sub. 301 Categoria C2 Cl.3, Cons. 366 mq. Graffato 413 sub 301
Dal **16/05/2000** al **20/04/2006**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 96, Part. 326, Sub. 302 Categoria C2 Cl.3, Cons. 366 mq. Rendita € 680,48

		Piano T Graffato 413 sub 302
Dal **20/04/2006** al **23/02/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 96, Part. 326, Sub. 303 Categoria C2 Cl.3, Cons. 570 mq Rendita € 1.059,77 Piano T
Dal **23/02/2007** al **27/05/2008**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 96, Part. 326, Sub. 303 Categoria C2 Cl.4, Cons. 570 mq. Rendita € 1.265,83 Piano T
Dal **27/05/2008** al **27/01/2021**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 96, Part. 326, Sub. 303 Categoria C2 Cl.4, Cons. 570 mq. Superficie catastale 704 mq Rendita € 1.265,83 Piano T

La titolare catastale corrispondoe a quella reale

BENE N° 3 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA MILANO, 205, EDIFICIO C

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **29/01/1999** al **27/01/2021**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 96, Part. 283, Sub. 303 Categoria D8 Rendita € 5.438,29 Piano T-1

L ditta titolare catastale corrisponde a quella reale.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA MILANO, 205, EDIFICIO A

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	96	326	303		C2	4	570 mq.	704 mq	1265,83 €	T	

BENE N° 3 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA MILANO, 205, EDIFICIO C

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	96	283	303		D8				5438,29 €	T-1	

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA MILANO, 205, EDIFICIO A

L'immobile si trova in condizioni conservative e manutentive buone.

BENE N° 3 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA MILANO, 205, EDIFICIO C

L'immobile si trova in condizioni conservative e manutentive buone.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA MILANO, 205, EDIFICIO A

Il capannone è composto da un unico locale ad un solo piano h.5,05 con due uffici posti uno a destra ed uno a sinistra rispetto al portone sezionale di ingresso: quello di sinistra risulta collegato con altro ufficio del capannone adiacente. L'ufficio di destra risulta avere parete in alluminio e vetro con sovrastante struttura in ferro raggiungibile da scala anch'essa in ferro. Sopra l'ufficio di sinistra, in muratura doppio UNI, solaio in latero cemento, è stato realizzato un soppalco collegato con il piano primo del capannone contiguo. Un portone in ferro verniciato e vetro verso il fondo, lo collega con la tettoia.

La struttura è in c.a., il tetto con copertura in pannelli di alluminio, lattonerie in lamiera, muri di tamponamento in blocchi intonacati e tinteggiati, pavimenti in battuto di cemento lisciato tipo industriale

Privo di impianto di riscaldamento e di servizi igienici, dotato di impianto elettrico.

La tettoia che si trova sul fondo del cortile pertinenziale in adiacenza al capannone a cui è direttamente collegato da portone sezionale, ha struttura di ferro con copertura in onduline e chiusura sul fronte da teli impermeabili. Il pavimento è in cemento lisciato tipo industriale.

BENE N° 3 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA MILANO, 205, EDIFICIO C

Tale edificio in parte a due piani fuori terra, è suddiviso in due parti: una destinata a laboratorio ed una a magazzino strettamente collegato al capannone adiacente. Inoltre al p.t. troviamo un ufficio con ingresso dall'esterno ed un ufficio interno anche in questo caso collegato con l'ufficio del capannone adiacente, due wc con antibagno, un locale caldaia con accesso dall'esterno.

Mediante scala in muratura si accede al primo piano che si suddivide in due locali magazzino, il più piccolo utilizzato come ufficio.

La struttura è in c.a., il tetto con copertura in pannelli di alluminio, lattonerie in lamiera, muri di tamponamento in blocchi intonacati e tinteggiati, pavimenti in battuto di cemento lisciato tipo industriale. I portoni sono sezionali, le porte interne degli uffici sono in legno e vetro, alcune antifuoco con aperture antipanico, finestrature in alluminio e vetro.
I servizi hanno pavimenti in monocottura e piastrellatura alle pareti, gli uffici pavimenti in monocottura.

Privo di impianto di riscaldamento tranne per la parte a laboratorio dove si trova un generatore ad aria e per gli uffici con caldaia a gas, termoconvettori ed split di condizionamento, dotato di impianto elettrico, impianto fognante in condotta comunale.

Si fa notare che al di sopra degli uffici - mappali 283 e 326- fra loro collegati ed in parte sul mappale 326 è stato realizzato un ampio soppalco in struttura di ferro adibito a deposito/magazzino a cui si accede mediante scala in ferro.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA MILANO, 205, EDIFICIO A

L'immobile è occupato dalla società esecutata.

BENE N° 3 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA MILANO, 205, EDIFICIO C

L'immobile è occupato dall'attività artigianale della ditta esecutata.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA MILANO, 205, EDIFICIO A

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **25/05/2000** al **27/05/2008**	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dante Chizzini da Viadana	16/05/2000	123789	

		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
			25/05/2000		3806
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **27/05/2008** al **12/01/2021**	**** Omissis ****	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Augusto Chizzini di Viadana	27/05/2008	19189	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 3 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA MILANO, 205, EDIFICIO C

Periodo	**Proprietà**	**Atti**			
Dal **24/02/1990** al **12/01/2021**	**** Omissis ****	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Dante Chizzinni	24/02/1990	52697	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Agenzia delle Entrate	01/03/1990	--	1478
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA MILANO, 205, EDIFICIO A

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 12/01/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo foindiario
  Iscritto a Mantova il 18/09/2008
  Reg. gen. 2937 - Reg. part. --
  Quota: intera
  Importo: € 900.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Percentuale interessi: 6,25 %

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a Mantova il 30/11/2020
  Reg. gen. 12574 - Reg. part. 8744
  Quota: piena proprietà
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Gli importi delle spese e delle competenze relative alle formalità da cancellare/svincolare descritte nella relazione notarile sono le seguenti: - Diritti Erariali: (pagamento con F.23) ISCRIZIONE € 285,00, PIGNORAMENTO IMM.RE € 410,00 - Competenze: Compilazione e presentazione eseguita su supporto informatico € 400,oo oltre IVA ed eventuali spese vive documentate.

BENE N° 3 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA MILANO, 205, EDIFICIO C

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 12/01/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo foindiario
  Iscritto a Mantova il 18/09/2008
  Reg. gen. 2937 - Reg. part. --
  Quota: intera
  Importo: € 900.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Percentuale interessi: 6,25 %

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a Mantova il 30/11/2020
  Reg. gen. 12574 - Reg. part. 8744
  Quota: piena proprietà
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Gli importi delle spese e delle competenze relative alle formalità da cancellare/svincolare descritte nella relazione notarile sono le seguenti: - Diritti Erariali: (pagamento con F.23) ISCRIZIONE € 285,00, PIGNORAMENTO IMM.RE € 410,00 - Competenze: Compilazione e presentazione eseguita su supporto informatico € 400,oo oltre IVA ed eventuali spese vive documentate.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA MILANO, 205, EDIFICIO A

Il cespite identificato al Foglio: 96 Numero: 326 (Area: 1388.22 mq) è normato al Piano delle Regole nei seguenti articoli:
AMBITO FLUVIALI PAI
Ambiti fluviali PAI - Ambiti definiti 'C' - Per circa 1388.22 mq pari al 100% dell'area
NTA (Artt: 4.5.5) (Pg: 68)

TESSUTO URBANO CONSOLIDATO (TUC)
Perimetro di tessuto urbano consolidato (TUC) - Per circa 1388.22 mq pari al 100% dell'area

ZONA PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA
Zone prevalentemente produttive - Per circa 1387.57 mq pari al 99.95% dell'area

NTA (Artt: 4.1.11) (Pg: 44, 45, 46, 47)

BENE N° 3 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA MILANO, 205, EDIFICIO C

Il cespite identificato al Foglio: 96 Numero: 326 (Area: 1388.22 mq) è normato al Piano delle Regole nei seguenti articoli:
AMBITO FLUVIALI PAI
Ambiti fluviali PAI - Ambiti definiti 'C' - Per circa 1388.22 mq pari al 100% dell'area
NTA (Artt: 4.5.5) (Pg: 68)

TESSUTO URBANO CONSOLIDATO (TUC)
Perimetro di tessuto urbano consolidato (TUC) - Per circa 1388.22 mq pari al 100% dell'area

ZONA PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA
Zone prevalentemente produttive - Per circa 1387.57 mq pari al 99.95% dell'area
NTA (Artt: 4.1.11) (Pg: 44, 45, 46, 47)

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA MILANO, 205, EDIFICIO A

L'immobile risulta agibile.

Per quanto riguarda il cespite in parola sono state reperite le seguenti istanze autorizzative:
1) Domanda di concessione del 07/09/1999 Prot. 26384 per ristrutturazione;
2) Concessione n. 99/170, Prot. n. 3506 del 27/01/2000 per ristrutturazione;
3) Dichiarazione di inizio lavori del 08/02/2000;
4) Dichiarazione di fine lavori e richiesta rilascio permesso di agibilità del 29/03/2000 prot. n. 9938;
5) Comunicazione del 21/03/2006, Prot. n. 06/10465 per sostituzione tetto di amianto con pannelli in alluminio

Per la tettoia

1) DIA prot. n. 9501 del 7 marzo 2005;
2) DIA di variante prot. n. 43567 del 4 novembre 2005;
3) Dichiarazione di fine lavori, presentazione documentazione (tra cui collaudo statico del 13/06/2006 a firma arch. Fabrizio Bo) e richiesta certificato di agibilità prot. n. 32035 del 21 agosto 2006.

Si segnala la mancanza di documenti di rilascio dell'agibilità per alcune pratiche per le quali si è rinvenuto solo le dichiarazione di fine lavori e le richieste di rilascio dell'agibilità. Si può presumere che ciò possa essere dovuto alla prevista procedura del "silenzio-assenso".

Salvo precisi e completi rilievi non richiesti dalla procedura, confrontando la documentazione rinvenuta con lo stato di fatto esistente, si può rilevare una sostanziale conformità per quanto riguarda sagome, dimensionamento, volumetria, prospetti e distribuzione interna salvo la presenza dei soppalchi in ferro per i quali non è stata rinvenuta alcuna documentazione edilizia autorizzativa.
Lo scrivente ha considerato, nella valorizzazione di stima, l'immobile privo di tali strutture che dovranno essere, quindi, rimosse dall'esecutato.

Si ritiene pertanto che si debba provvedere alla loro regolarizzazione mediante pratica in sanatoria ed aggiornamento della planimetrie catastali. Di tale questione si è tenuto conto nella valutazione dei cespiti.

BENE N° 3 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA MILANO, 205, EDIFICIO C

1) Concessione n. 504, Prot. n. 16494 del 12/03/1990;
2) Dichiarazione di fine lavori e richiesta permesso di agibilità del 21/09/1991 Prot. 17309;
3) Licenza di agibilità del 06/02/1992 (lo si evince dal frontespizio della pratica edilizia);
4) Domanda di cambio di destinazione d'uso del 21/12/1996 da ufficio ad emporio commerciale;
5) Concessione n. 96/206 del 06/02/1997 per variazione d'uso;
6) Dichiarazione di fine lavori e richiesta permesso di agibilità del 01/03/1997, prot. n. 5925;
7) Licenza di agibilità n. 96/2006 del 08/05/1997;
8) Domanda per cambio destinazione senza opere da emporio ad ufficio del 06/03/1999, prot. n. 6466;
9) Concessione n. 99/046 del 22/05/1999, Prot. n. 19305;
10) Domanda di concessione del 07/09/1999 prot. n. 26384 per ristrutturazione;
11) Comunicazione inizio e fine lavori del 25/11/1999, prot. n. 35424 e 35425
12) Concessione edilizia n. 99/170, Prot. n. 3506 del 27/01/2000 per ristrutturazione;
13) Dichiarazione di inizio lavori del 08/02/2000;
14) Dichiarazione di fine lavori e richiesta di permesso di agibilità del 29/03/2000, Prot. 9938
15) Comunicazione del 21/03/2006, Prot. n. 06/10465 per sostituzione tetto di amianto con pannelli in alluminio;
16) Sollecito perfezionamento istanza di agibilità dell'11/11/2008 prot. n. 35506/42897 per pagamento diritti di segreteria e successiva ricevuta di versamento prot. Il 16&12/2008 al Prot. n. 47675;

Si segnala la mancanza di documenti di rilascio dell'agibilità per alcune pratiche per le quali si è rinvenuto solo le dichiarazione di fine lavori e le richieste di rilascio dell'agibilità. Si può presumere che ciò possa essere dovuto alla prevista procedura del "silenzio- assenso".

Salvo precisi e completi rilievi non richiesti dalla procedura, confrontando la documentazione rinvenuta con lo stato di fatto esistente, si può rilevare una sostanziale conformità per quanto riguarda sagome, dimensionamento, volumetria, prospetti e distribuzione interna.
L'intera superficie dei magazzini è occupata da scaffalature in parte soppalcate di cui non è stata

rinvenuta alcuna documentazione autorizzativa.
Lo scrivente ha considerato, nella valorizzazione di stima, l'immobile privo di tali strutture che dovranno essere, quindi, rimosse dall'esecutato.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Viadana (MN) - Via Milano 203, edificio B

DESCRIZIONE

Locale magazzino posto al piano terra della superficie di circa mq. 250.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

I due mappali confinano:
a Nord con via Milano e, dopo salto, con ragioni mappale 6370;
ad Est con ragioni mappale 6370 e mappale 267;
a Sud con ragioni mappale 267;
ad Ovest con ragioni mappale 283.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	224,00 mq	254,00 mq	1,00	254,00 mq	4,20 m	T
			Totale superficie convenzionale:	254,00 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	

Superficie convenzionale complessiva:	**254,00 mq**	

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **18/12/2000** al **29/05/2001**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 96, Part. 323, Sub. 306 Categoria C2 Cl.4, Cons. 224 mq. Rendita € 497,45 Piano T Graffato 6371 sub 301
Dal **29/05/2001** al **23/03/2006**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 96, Part. 323, Sub. 306 Categoria C2 Cl.4, Cons. 224 mq. Rendita € 497,45 Piano T Graffato 6371 sub 301
Dal **23/03/2006** al **23/03/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 96, Part. 323, Sub. 306 Categoria C2 Cl.4, Cons. 224 mq. Rendita € 457,45 Piano T Graffato 6371 sub 301
Dal **23/03/2007** al **19/04/2012**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 96, Part. 323, Sub. 307 Categoria C2 Cl.4, Cons. 228 mq. Rendita € 506,33 Piano T Graffato 6371 sub 302
Dal **19/04/2012** al **27/01/2021**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 96, Part. 323, Sub. 307 Categoria C2 Cl.4, Cons. 228 mq. Superficie catastale 307 mq Rendita € 506,33 Piano T Graffato 6371 sub 302

La titolare catastale corrisponde a quella reaale.

DATI CATASTALI

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

	96	323	307		C2	4	228 mq.	307 mq	506,33 €	T	6371 sub 302

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in condizioni conservative e manutentive buone.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Tale edificio, collegato a via Milano da una striscia di terreno, si trova di fatto unito funzionalmente al complesso più ampio del mappale 267 non interessato dalla procedura esecutiva. La sua eventuale vendita presuppone quindi la chiusura di tutti i passaggi che lo collegano a detta struttura principale e, probabilmente, il sezionamento degli impianti.
L'area pertinenziale risulta pavimentata per lo più in asfalto così come il suo collegamento con via Milano.

Il capannone ha struttura in c.a., muri di tamponamento in blocchi intonacati, copertura in pannelli in alluminio, facciate intonacate e tinteggiate, pavimentato in battuto di cemento lisciato tipo industriale,

L'impiantistica è costituita da impianto elettrico tipo industriale. L'edificio è privo di impianto di riscaldamento tranne che per il locale wc riscaldato da termosifone elettrico, autoclave e scaldacqua posti al di sopra dei servizi. L'impianto fognario collegato alle condotte comunali.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dall'attività artigianale della ditta esecutata.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **12/01/1972** al **29/05/2001**	**** Omissis ****	Compravendità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Notaio Dante CHizzini	12/02/1972	5691	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
			24/02/1972		1047
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **29/05/2001** al **19/04/2012**	**** Omissis ****	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Dante Chizzinbi	29/05/2001	128836	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Agenzia delle Entrate	04/06/2001	--	4460
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **19/04/2012** al **12/01/2021**	**** Omissis ****	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Dante Chizzinni	19/04/2012	27032	--
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Agenzia delle Entrate	27/04/2012	--	3216
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 12/01/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo foindiario
  Iscritto a Mantova il 18/09/2008
  Reg. gen. 2937 - Reg. part. --
  Quota: intera
  Importo: € 900.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Percentuale interessi: 6,25 %

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a Mantova il 30/11/2020
  Reg. gen. 12574 - Reg. part. 8744
  Quota: piena proprietà
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Gli importi delle spese e delle competenze relative alle formalità da cancellare/svincolare descritte nella relazione notarile sono le seguenti: - Diritti Erariali: (pagamento con F.23) ISCRIZIONE € 285,00, PIGNORAMENTO IMM.RE € 410,00 - Competenze: Compilazione e presentazione eseguita su supporto informatico € 400,oo oltre IVA ed eventuali spese vive documentate.

NORMATIVA URBANISTICA

Il cespite identificato al Foglio: 96 Numero: 326 (Area: 1388.22 mq) è normato al Piano delle Regole nei seguenti articoli:
AMBITO FLUVIALI PAI
Ambiti fluviali PAI - Ambiti definiti 'C' - Per circa 1388.22 mq pari al 100% dell'area
NTA (Artt: 4.5.5) (Pg: 68)

TESSUTO URBANO CONSOLIDATO (TUC)
Perimetro di tessuto urbano consolidato (TUC) - Per circa 1388.22 mq pari al 100% dell'area

ZONA PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA
Zone prevalentemente produttive - Per circa 1387.57 mq pari al 99.95% dell'area
NTA (Artt: 4.1.11) (Pg: 44, 45, 46, 47)

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'edificio originale risale all'anno 1972 (officina) come si evidenzia dalla consultazione del registro, ma senza avere a disposizione alcuna pratica così come dichiarato dal Comune di Viadana (si allega dichiarazione del responsabile tecnico). Per tale costruzione si è individuata una tavola (datata 15 luglio 2000) in una pratica edilizia di sanatoria dell'anno 2000. Si è presa visione del collaudo depositato presso il Genio Civile di Mantova in data 21/01/1975 a firma dell'Ing. Aldo Rossi.
Da relazione tecnica all'interno della pratica per sanatoria e ristrutturazione presentata il 15/07/2000 Prot. 21743 si evince che tale edificio risulta edificato da Licenza di costruzione n. 61 del 16/05/1973 con lavori iniziati il 13/05/1974 ed ultimati il 27/12/1974.

Successivamente si sono rinvenute le seguenti documentazioni edilizie:

1) Concessione n. 00/091, Prot. 28309 del 11/09/2000 per ristrutturazione;
2) DIA del 22/11/2000 Prot. n. 34665 per variante in corso d'opera e per sanatoria e ristrutturazione:
3) Dichiarazione di fine lavori e richiesta permesso di agibilità del 27/02/2001, Prot. 5776.
4) Comunicazione del 21/03/2006, Prot. n. 06/10465 per sostituzione tetto di amianto con pannelli in alluminio

Si segnala la mancanza del documento inerente il rilascio dell'agibilità e le pratiche riguardanti la realizzazione degli edifici in adiacenza (tettoie e capannone) che di fatto hanno modificato i requisiti aereoilluminanti.

Allo stato attuale non si può dichiarare la corrispondenza fra lo stato dei luoghi e quanto autorizzato in quanto la costruzione dei capannoni adiacenti ha modificato presumibilmente i requisiti aereoilluminanti e non è stata reperita la documentazione che ne accerti la conformità.
Dalla verifica metrica dimensionale sembra sussistere l'idoneità aereoilluminante che dovrà però essere sopportata da apposita istanza edilizia.
Di tale situazione se ne tiene conto nella valutazione di stima.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Preso atto della consistenza dei beni, si ritiene di suddividere gli stessi in due lotti distinti, avendo riscontrato la loro comoda e possibile divisibilità.
Lotto 1: costituito da i due edifici artigianali contigui (Fg 96 p.lla 326 sub 303 e p.lla 283 sub 303;
Lotto 2: Costituito dall'edificio al fg. 96 p.lla 323 sub 307.
Tale divisione rende, a giudizio dello scrivente, i cespiti più appetibili in quanto il lotto 1 forma una unità produttiva funzionalmente autonoma rispetto al lotto 2 che si trova connesso ad altri edifici non facenti parte della presente procedura.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Viadana (MN) - Via Milano, 205, edificio A
  Locale ad uso magazzino posto al piano terra della superficie di mq. 570.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 96, Part. 326, Sub. 303, Categoria C2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 152.620,00
  Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura 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.

- **Bene N° 3** - Fabbricato commerciale ubicato a Viadana (MN) - Via Milano, 205, edificio C
  Fabbricato commerciale distribuito su due piani fuori terra con laboratorio, uffici e servizi annessi.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 96, Part. 283, Sub. 303, Categoria D8
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 372.085,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Magazzino Viadana (MN) - Via Milano, 205, edificio A	469,60 mq	325,00 €/mq	€ 152.620,00	100,00%	€ 152.620,00
Bene N° 3 - Fabbricato commerciale	1063,10 mq	350,00 €/mq	€ 372.085,00	100,00%	€ 372.085,00

Viadana (MN) - Via Milano, 205, edificio C					
				Valore di stima:	€ 524.705,00

Valore di stima: € 520.000,00

Valore finale di stima: **€ 520.000,00**

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Viadana (MN) - Via Milano 203, edificio B
  Locale magazzino posto al piano terra della superficie di circa mq. 250.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 96, Part. 323, Sub. 307, Categoria C2, Graffato 6371 sub 302
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 76.200,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Magazzino Viadana (MN) - Via Milano 203, edificio B	254,00 mq	300,00 €/mq	€ 76.200,00	100,00%	€ 76.200,00
				Valore di stima:	€ 76.200,00

Valore di stima: € 76.000,00

Valore finale di stima: **€ 76.000,00**

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

Mantova, li 30/03/2021

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Allegato 1 - LOTTO 1 - Documentazione Catastale - Bene 1 e 3
- ✓ Altri allegati - Allegato 2 - LOTTO 1 - Documentazione Edilizia - Bene 1
- ✓ Altri allegati - Allegato 3 - LOTTO 1 - Documentazione Edilizia - Bene 3
- ✓ Altri allegati - Allegato 4 - LOTTO 1 - Documentazione Fotografica - Bene 1
- ✓ Altri allegati - Allegato 5 - LOTTO 1 - Documentazione Fotografica - Bene 3
- ✓ Altri allegati - Allegato 6 - LOTTO 1 - Documentazione Urbanistica - Bene 1 e 3
- ✓ Altri allegati - Allegato 7 - LOTTO 2 - Documentazione Catastale - Bene 2
- ✓ Altri allegati - Allegato 8 - LOTTO 2 - Documentazione Edilizia - Bene 2
- ✓ Altri allegati - Allegato 9 - LOTTO 2 - Documentazione Fotografica - Bene 2
- ✓ Altri allegati - Allegato 10 - LOTTO 2 - Documentazione Urbanistica - Bene 2
- ✓ Altri allegati - Scheda di controllo
- ✓ Altri allegati - Riepilogo identificativo in formato RTF

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Viadana (MN) - Via Milano, 205, edificio A
  Locale ad uso magazzino posto al piano terra della superficie di mq. 570. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 96, Part. 326, Sub. 303, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il cespite identificato al Foglio: 96 Numero: 326 (Area: 1388.22 mq) è normato al Piano delle Regole nei seguenti articoli: AMBITO FLUVIALI PAI Ambiti fluviali PAI - Ambiti definiti 'C' - Per circa 1388.22 mq pari al 100% dell'area NTA (Artt: 4.5.5) (Pg: 68) TESSUTO URBANO CONSOLIDATO (TUC) Perimetro di tessuto urbano consolidato (TUC) - Per circa 1388.22 mq pari al 100% dell'area ZONA PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA Zone prevalentemente produttive - Per circa 1387.57 mq pari al 99.95% dell'area NTA (Artt: 4.1.11) (Pg: 44, 45, 46, 47)

- **Bene N° 3** - Fabbricato commerciale ubicato a Viadana (MN) - Via Milano, 205, edificio C
  Fabbricato commerciale distribuito su due piani fuori terra con laboratorio, uffici e servizi annessi.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 96, Part. 283, Sub. 303, Categoria D8 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il cespite identificato al Foglio: 96 Numero: 326 (Area: 1388.22 mq) è normato al Piano delle Regole nei seguenti articoli: AMBITO FLUVIALI PAI Ambiti fluviali PAI - Ambiti definiti 'C' - Per circa 1388.22 mq pari al 100% dell'area NTA (Artt: 4.5.5) (Pg: 68) TESSUTO URBANO CONSOLIDATO (TUC) Perimetro di tessuto urbano consolidato (TUC) - Per circa 1388.22 mq pari al 100% dell'area ZONA PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA Zone prevalentemente produttive - Per circa 1387.57 mq pari al 99.95% dell'area NTA (Artt: 4.1.11) (Pg: 44, 45, 46, 47)

Prezzo base d'asta: **€ 520.000,00**

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Viadana (MN) - Via Milano 203, edificio B
  Locale magazzino posto al piano terra della superficie di circa mq. 250. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 96, Part. 323, Sub. 307, Categoria C2, Graffato 6371 sub 302
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il cespite identificato al Foglio: 96 Numero: 326 (Area: 1388.22 mq) è normato al Piano delle Regole nei seguenti articoli: AMBITO FLUVIALI PAI Ambiti fluviali PAI - Ambiti definiti 'C' - Per circa 1388.22 mq pari al 100% dell'area NTA (Artt: 4.5.5) (Pg: 68) TESSUTO URBANO CONSOLIDATO (TUC) Perimetro di tessuto urbano consolidato (TUC) - Per circa 1388.22 mq pari al 100% dell'area ZONA PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA Zone prevalentemente produttive - Per circa 1387.57 mq pari al 99.95% dell'area NTA (Artt: 4.1.11) (Pg: 44, 45, 46, 47)

Prezzo base d'asta: **€ 76.000,00**

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 199/2020 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 520.000,00

Bene N° 1 - Magazzino			
Ubicazione:	Viadana (MN) - Via Milano, 205, edificio A		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 96, Part. 326, Sub. 303, Categoria C2	**Superficie**	469,60 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova in condizioni conservative e manutentive buone.		
Descrizione:	Locale ad uso magazzino posto al piano terra della superficie di mq. 570.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dalla società esecutata.		

Bene N° 3 - Fabbricato commerciale			
Ubicazione:	Viadana (MN) - Via Milano, 205, edificio C		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 96, Part. 283, Sub. 303, Categoria D8	**Superficie**	1063,10 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova in condizioni conservative e manutentive buone.		
Descrizione:	Fabbricato commerciale distribuito su due piani fuori terra con laboratorio, uffici e servizi annessi.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dall'attività artigianale della ditta esecutata.		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 76.000,00

Bene N° 2 - Magazzino			
Ubicazione:	Viadana (MN) - Via Milano 203, edificio B		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1

Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 96, Part. 323, Sub. 307, Categoria C2, Graffato 6371 sub 302	**Superficie**	254,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova in condizioni conservative e manutentive buone.		
Descrizione:	Locale magazzino posto al piano terra della superficie di circa mq. 250.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dall'attività artigianale della ditta esecutata.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA MILANO, 205, EDIFICIO A

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo foindiario
  Iscritto a Mantova il 18/09/2008
  Reg. gen. 2937 - Reg. part. --
  Quota: intera
  Importo: € 900.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Percentuale interessi: 6,25 %

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a Mantova il 30/11/2020
  Reg. gen. 12574 - Reg. part. 8744
  Quota: piena proprietà
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A VIADANA (MN) - VIA MILANO 203, EDIFICIO B

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo foindiario
  Iscritto a Mantova il 18/09/2008
  Reg. gen. 2937 - Reg. part. --
  Quota: intera
  Importo: € 900.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Percentuale interessi: 6,25 %

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a Mantova il 30/11/2020
  Reg. gen. 12574 - Reg. part. 8744
  Quota: piena proprietà
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

BENE N° 3 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA MILANO, 205, EDIFICIO C

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo foindiario
  Iscritto a Mantova il 18/09/2008
  Reg. gen. 2937 - Reg. part. --
  Quota: intera
  Importo: € 900.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Percentuale interessi: 6,25 %

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a Mantova il 30/11/2020
  Reg. gen. 12574 - Reg. part. 8744
  Quota: piena proprietà
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****