
TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Conte Maria, nell'Esecuzione Immobiliare 107/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	17
Premessa.....	17
Descrizione	17
Bene N° 01 - Ufficio ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8	17
Bene N° 02 - Ufficio ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8	18
Bene N° 03 - Ufficio ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8	18
Bene N° 04 - Ufficio ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8	18
Bene N° 05 - Ufficio ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8	18
Bene N° 06 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8.....	19
Bene N° 07 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8.....	19
Bene N° 08 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8.....	19
Bene N° 09 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8.....	19
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8.....	20
Bene N° 11 - Cantina ubicata a Mantova (MN) - via Trieste, 8	20
Bene N° 12 - Cantina ubicata a Mantova (MN) - via Trieste, 8	20
Bene N° 13 - Cantina ubicata a Mantova (MN) - via Trieste, 8	20
Bene N° 14 - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8.....	21
Bene N° 15 - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8.....	21
Bene N° 16 - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8.....	21
Bene N° 17 - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8.....	21
Bene N° 18 - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8.....	21
Bene N° 19 - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8.....	22
Lotto 1	22
Completezza documentazione ex art. 567.....	22
Titolarità	22
Confini	23
Consistenza	23
Cronistoria Dati Catastali.....	23
Dati Catastali	24
Stato conservativo	24
Parti Comuni.....	25
Servitù, censo, livello, usi civici	25
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	26
Stato di occupazione	26
Provenienze Ventennali	27
Formalità pregiudizievoli	27

Normativa urbanistica	28
Regolarità edilizia	29
Vincoli od oneri condominiali.....	31
Lotto 2	32
Completezza documentazione ex art. 567.....	32
Titolarità	32
Confini	32
Consistenza	33
Cronistoria Dati Catastali.....	33
Dati Catastali	33
Stato conservativo	34
Parti Comuni.....	35
Servitù, censo, livello, usi civici	35
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	36
Stato di occupazione	36
Provenienze Ventennali	37
Formalità pregiudizievoli	37
Normativa urbanistica	38
Regolarità edilizia	38
Vincoli od oneri condominiali.....	41
Lotto 3	41
Completezza documentazione ex art. 567.....	42
Titolarità	42
Confini	42
Consistenza	42
Cronistoria Dati Catastali.....	42
Dati Catastali	43
Stato conservativo	43
Parti Comuni.....	44
Servitù, censo, livello, usi civici	45
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	45
Stato di occupazione	46
Provenienze Ventennali	46
Formalità pregiudizievoli	47
Normativa urbanistica	47
Regolarità edilizia	48
Vincoli od oneri condominiali.....	50
Lotto 4	51

Completezza documentazione ex art. 567.....	51
Titolarità	51
Confini	52
Consistenza	52
Cronistoria Dati Catastali.....	52
Dati Catastali	52
Stato conservativo	53
Parti Comuni.....	54
Servitù, censo, livello, usi civici	54
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	54
Stato di occupazione	55
Provenienze Ventennali	56
Formalità pregiudizievoli	56
Normativa urbanistica	57
Regolarità edilizia	57
Vincoli od oneri condominiali.....	60
Lotto 5.....	60
Completezza documentazione ex art. 567.....	60
Titolarità	60
Confini	61
Consistenza	61
Cronistoria Dati Catastali.....	61
Dati Catastali	62
Stato conservativo	62
Parti Comuni.....	63
Servitù, censo, livello, usi civici	64
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	64
Stato di occupazione	65
Provenienze Ventennali	65
Formalità pregiudizievoli	65
Normativa urbanistica	66
Regolarità edilizia	67
Vincoli od oneri condominiali.....	69
Lotto 6	70
Completezza documentazione ex art. 567.....	70
Bene N° 06 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8.....	70
Bene N° 14 - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8.....	70

Bene N° 15 - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8.....	70
Titolarità	70
Bene N° 06 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8.....	70
Bene N° 14 - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8.....	70
Bene N° 15 - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8.....	71
Confini	71
Bene N° 06 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8.....	71
Bene N° 14 - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8.....	71
Bene N° 15 - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8.....	72
Consistenza.....	72
Bene N° 06 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8.....	72
Bene N° 14 - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8.....	72
Bene N° 15 - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8.....	72
Cronistoria Dati Catastali.....	73
Bene N° 06 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8.....	73
Bene N° 14 - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8.....	73
Bene N° 15 - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8.....	73
Dati Catastali	73
Bene N° 06 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8.....	73
Bene N° 14 - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8.....	74
Bene N° 15 - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8.....	75
Stato conservativo	75
Bene N° 06 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8.....	75
Bene N° 14 - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8.....	76
Bene N° 15 - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8.....	77
Parti Comuni.....	77
Bene N° 06 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8.....	78
Bene N° 14 - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8.....	78
Bene N° 15 - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8.....	78
Servitù, censo, livello, usi civici.....	78
Bene N° 06 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8.....	78
Bene N° 14 - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8.....	79

Bene N° 15 - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8.....	79
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	80
Bene N° 06 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8.....	80
Bene N° 14 - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8.....	80
Bene N° 15 - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8.....	81
Stato di occupazione.....	82
Bene N° 06 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8.....	82
Bene N° 14 - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8.....	82
Bene N° 15 - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8.....	82
Provenienze Ventennali.....	82
Bene N° 06 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8.....	82
Bene N° 14 - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8.....	83
Bene N° 15 - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8.....	83
Formalità pregiudizievoli.....	84
Bene N° 06 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8.....	84
Bene N° 14 - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8.....	84
Bene N° 15 - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8.....	85
Normativa urbanistica.....	85
Bene N° 06 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8.....	85
Bene N° 14 - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8.....	86
Bene N° 15 - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8.....	87
Regolarità edilizia.....	88
Bene N° 06 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8.....	88
Bene N° 14 - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8.....	90
Bene N° 15 - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8.....	92
Vincoli od oneri condominiali.....	95
Bene N° 06 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8.....	95
Bene N° 14 - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8.....	95
Bene N° 15 - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8.....	96
Lotto 7.....	96
Completezza documentazione ex art. 567.....	97
Bene N° 07 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8.....	97

Bene N° 13 - Cantina ubicata a Mantova (MN) - via Trieste, 8.....	97
Bene N° 16 - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8.....	97
Titolarità	97
Bene N° 07 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8.....	97
Bene N° 13 - Cantina ubicata a Mantova (MN) - via Trieste, 8.....	97
Bene N° 16 - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8.....	98
Confini	98
Bene N° 07 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8.....	98
Bene N° 13 - Cantina ubicata a Mantova (MN) - via Trieste, 8.....	98
Bene N° 16 - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8.....	98
Consistenza.....	98
Bene N° 07 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8.....	99
Bene N° 13 - Cantina ubicata a Mantova (MN) - via Trieste, 8.....	99
Bene N° 16 - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8.....	99
Cronistoria Dati Catastali.....	99
Bene N° 07 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8.....	99
Bene N° 13 - Cantina ubicata a Mantova (MN) - via Trieste, 8.....	100
Bene N° 16 - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8.....	100
Dati Catastali.....	101
Bene N° 07 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8.....	101
Bene N° 13 - Cantina ubicata a Mantova (MN) - via Trieste, 8.....	101
Bene N° 16 - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8.....	102
Stato conservativo.....	103
Bene N° 07 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8.....	103
Bene N° 13 - Cantina ubicata a Mantova (MN) - via Trieste, 8.....	103
Bene N° 16 - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8.....	104
Parti Comuni.....	105
Bene N° 07 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8.....	105
Bene N° 13 - Cantina ubicata a Mantova (MN) - via Trieste, 8.....	105
Bene N° 16 - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8.....	106
Servitù, censo, livello, usi civici	106
Bene N° 07 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8.....	106

Bene N° 13 - Cantina ubicata a Mantova (MN) - via Trieste, 8	106
Bene N° 16 - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8	107
Caratteristiche costruttive prevalenti	107
Bene N° 07 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8	107
Bene N° 13 - Cantina ubicata a Mantova (MN) - via Trieste, 8	108
Bene N° 16 - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8	108
Stato di occupazione	109
Bene N° 07 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8	109
Bene N° 13 - Cantina ubicata a Mantova (MN) - via Trieste, 8	110
Bene N° 16 - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8	110
Provenienze Ventennali.....	110
Bene N° 07 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8	110
Bene N° 13 - Cantina ubicata a Mantova (MN) - via Trieste, 8	111
Bene N° 16 - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8	111
Formalità pregiudizievoli.....	112
Bene N° 07 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8	112
Bene N° 13 - Cantina ubicata a Mantova (MN) - via Trieste, 8	112
Bene N° 16 - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8	113
Normativa urbanistica.....	113
Bene N° 07 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8	113
Bene N° 13 - Cantina ubicata a Mantova (MN) - via Trieste, 8	114
Bene N° 16 - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8	115
Regolarità edilizia.....	116
Bene N° 07 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8	116
Bene N° 13 - Cantina ubicata a Mantova (MN) - via Trieste, 8	118
Bene N° 16 - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8	121
Vincoli od oneri condominiali.....	123
Bene N° 07 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8	123
Bene N° 13 - Cantina ubicata a Mantova (MN) - via Trieste, 8	124
Bene N° 16 - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8	124
Lotto 8	125
Completezza documentazione ex art. 567	125

Bene N° 08 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8.....	125
Bene N° 12 - Cantina ubicata a Mantova (MN) - via Trieste, 8.....	125
Bene N° 17 - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8.....	125
Titolarità.....	125
Bene N° 08 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8.....	125
Bene N° 12 - Cantina ubicata a Mantova (MN) - via Trieste, 8.....	126
Bene N° 17 - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8.....	126
Confini.....	126
Bene N° 08 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8.....	126
Bene N° 12 - Cantina ubicata a Mantova (MN) - via Trieste, 8.....	127
Bene N° 17 - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8.....	127
Consistenza.....	127
Bene N° 08 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8.....	127
Bene N° 12 - Cantina ubicata a Mantova (MN) - via Trieste, 8.....	127
Bene N° 17 - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8.....	127
Cronistoria Dati Catastali.....	128
Bene N° 08 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8.....	128
Bene N° 12 - Cantina ubicata a Mantova (MN) - via Trieste, 8.....	128
Bene N° 17 - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8.....	128
Dati Catastali.....	129
Bene N° 08 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8.....	129
Bene N° 12 - Cantina ubicata a Mantova (MN) - via Trieste, 8.....	129
Bene N° 17 - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8.....	130
Stato conservativo.....	131
Bene N° 08 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8.....	131
Bene N° 12 - Cantina ubicata a Mantova (MN) - via Trieste, 8.....	131
Bene N° 17 - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8.....	132
Parti Comuni.....	133
Bene N° 08 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8.....	133
Bene N° 12 - Cantina ubicata a Mantova (MN) - via Trieste, 8.....	133
Bene N° 17 - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8.....	133

Servitù, censo, livello, usi civici	134
Bene N° 08 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8.....	134
Bene N° 12 - Cantina ubicata a Mantova (MN) - via Trieste, 8	134
Bene N° 17 - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8.....	135
Caratteristiche costruttive prevalenti	135
Bene N° 08 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8.....	135
Bene N° 12 - Cantina ubicata a Mantova (MN) - via Trieste, 8	136
Bene N° 17 - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8.....	136
Stato di occupazione	137
Bene N° 08 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8.....	137
Bene N° 12 - Cantina ubicata a Mantova (MN) - via Trieste, 8	137
Bene N° 17 - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8.....	138
Provenienze Ventennali.....	138
Bene N° 08 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8.....	138
Bene N° 12 - Cantina ubicata a Mantova (MN) - via Trieste, 8	139
Bene N° 17 - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8.....	139
Formalità pregiudizievoli.....	139
Bene N° 08 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8.....	140
Bene N° 12 - Cantina ubicata a Mantova (MN) - via Trieste, 8	140
Bene N° 17 - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8.....	141
Normativa urbanistica.....	141
Bene N° 08 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8.....	141
Bene N° 12 - Cantina ubicata a Mantova (MN) - via Trieste, 8	142
Bene N° 17 - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8.....	143
Regolarità edilizia.....	144
Bene N° 08 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8.....	144
Bene N° 12 - Cantina ubicata a Mantova (MN) - via Trieste, 8	146
Bene N° 17 - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8.....	149
Vincoli od oneri condominiali.....	151
Bene N° 08 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8.....	151
Bene N° 12 - Cantina ubicata a Mantova (MN) - via Trieste, 8	151
Bene N° 17 - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8.....	152

Lotto 9	152
Completezza documentazione ex art. 567	153
Bene N° 09 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8	153
Bene N° 18 - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8	153
Titolarità	153
Bene N° 09 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8	153
Bene N° 18 - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8	153
Confini	154
Bene N° 09 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8	154
Bene N° 18 - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8	154
Consistenza	154
Bene N° 09 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8	154
Bene N° 18 - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8	154
Cronistoria Dati Catastali	155
Bene N° 09 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8	155
Bene N° 18 - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8	155
Dati Catastali	155
Bene N° 09 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8	155
Bene N° 18 - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8	156
Stato conservativo	156
Bene N° 09 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8	156
Bene N° 18 - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8	157
Parti Comuni	158
Bene N° 09 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8	158
Bene N° 18 - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8	158
Servitù, censo, livello, usi civici	158
Bene N° 09 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8	159
Bene N° 18 - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8	159
Caratteristiche costruttive prevalenti	159
Bene N° 09 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8	160
Bene N° 18 - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8	160
Stato di occupazione	161
Bene N° 09 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8	161

Bene N° 18 - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8.....	161
Provenienze Ventennali.....	161
Bene N° 09 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8.....	162
Bene N° 18 - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8.....	162
Formalità pregiudizievoli.....	162
Bene N° 09 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8.....	162
Bene N° 18 - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8.....	163
Normativa urbanistica.....	163
Bene N° 09 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8.....	164
Bene N° 18 - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8.....	164
Regolarità edilizia.....	165
Bene N° 09 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8.....	165
Bene N° 18 - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8.....	167
Vincoli od oneri condominiali.....	170
Bene N° 09 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8.....	170
Bene N° 18 - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8.....	170
Lotto 10.....	171
Completezza documentazione ex art. 567.....	171
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8.....	171
Bene N° 11 - Cantina ubicata a Mantova (MN) - via Trieste, 8.....	171
Bene N° 19 - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8.....	171
Titolarità.....	171
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8.....	171
Bene N° 11 - Cantina ubicata a Mantova (MN) - via Trieste, 8.....	172
Bene N° 19 - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8.....	172
Confini.....	173
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8.....	173
Bene N° 11 - Cantina ubicata a Mantova (MN) - via Trieste, 8.....	173
Bene N° 19 - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8.....	173
Consistenza.....	173
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8.....	173
Bene N° 11 - Cantina ubicata a Mantova (MN) - via Trieste, 8.....	173

Bene N° 19 - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8	174
Cronistoria Dati Catastali	174
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8	174
Bene N° 11 - Cantina ubicata a Mantova (MN) - via Trieste, 8	174
Bene N° 19 - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8	175
Dati Catastali	175
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8	175
Bene N° 11 - Cantina ubicata a Mantova (MN) - via Trieste, 8	176
Bene N° 19 - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8	176
Stato conservativo	177
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8	177
Bene N° 11 - Cantina ubicata a Mantova (MN) - via Trieste, 8	178
Bene N° 19 - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8	178
Parti Comuni	179
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8	179
Bene N° 11 - Cantina ubicata a Mantova (MN) - via Trieste, 8	179
Bene N° 19 - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8	180
Servitù, censo, livello, usi civici	180
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8	180
Bene N° 11 - Cantina ubicata a Mantova (MN) - via Trieste, 8	180
Bene N° 19 - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8	181
Caratteristiche costruttive prevalenti	181
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8	181
Bene N° 11 - Cantina ubicata a Mantova (MN) - via Trieste, 8	182
Bene N° 19 - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8	183
Stato di occupazione	183
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8	183
Bene N° 11 - Cantina ubicata a Mantova (MN) - via Trieste, 8	184
Bene N° 19 - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8	184
Provenienze Ventennali	185
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8	185
Bene N° 11 - Cantina ubicata a Mantova (MN) - via Trieste, 8	185

Bene N° 19 - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8	185
Formalità pregiudizievoli.....	186
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8.....	186
Bene N° 11 - Cantina ubicata a Mantova (MN) - via Trieste, 8	186
Bene N° 19 - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8.....	187
Normativa urbanistica.....	188
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8.....	188
Bene N° 11 - Cantina ubicata a Mantova (MN) - via Trieste, 8	188
Bene N° 19 - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8.....	189
Regolarità edilizia.....	190
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8.....	190
Bene N° 11 - Cantina ubicata a Mantova (MN) - via Trieste, 8	192
Bene N° 19 - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8.....	195
Vincoli od oneri condominiali	197
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8.....	197
Bene N° 11 - Cantina ubicata a Mantova (MN) - via Trieste, 8	198
Bene N° 19 - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8.....	198
Stima / Formazione lotti	199
Lotto 1	199
Lotto 2	200
Lotto 3	201
Lotto 4	202
Lotto 5	203
Lotto 6	204
Lotto 7	206
Lotto 8	207
Lotto 9	209
Lotto 10	211
Riserve e particolarità da segnalare.....	213
Riepilogo bando d'asta.....	216
Lotto 1	216
Lotto 2	216
Lotto 3	217
Lotto 4	217

Lotto 5	218
Lotto 6	219
Lotto 7	220
Lotto 8	222
Lotto 9	224
Lotto 10	225
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 107/2022 del R.G.E.....	227
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 86.600,00	227
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 60.750,00	227
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 92.450,00	228
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 122.750,00	229
Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 109.600,00	230
Lotto 6 - Prezzo base d'asta: € 429.300,00	230
Lotto 7 - Prezzo base d'asta: € 291.000,00	232
Lotto 8 - Prezzo base d'asta: € 270.550,00	235
Lotto 9 - Prezzo base d'asta: € 228.400,00	237
Lotto 10 - Prezzo base d'asta: € 261.850,00	238
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	241
Bene N° 01 - Ufficio ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8.....	241
Bene N° 02 - Ufficio ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8.....	241
Bene N° 03 - Ufficio ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8.....	242
Bene N° 04 - Ufficio ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8.....	242
Bene N° 05 - Ufficio ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8.....	243
Bene N° 06 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8.....	243
Bene N° 07 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8.....	244
Bene N° 08 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8.....	244
Bene N° 09 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8.....	245
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8.....	245
Bene N° 11 - Cantina ubicata a Mantova (MN) - via Trieste, 8	246
Bene N° 12 - Cantina ubicata a Mantova (MN) - via Trieste, 8	246
Bene N° 13 - Cantina ubicata a Mantova (MN) - via Trieste, 8	247
Bene N° 14 - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8.....	247
Bene N° 15 - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8.....	248
Bene N° 16 - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8.....	248

Bene N° 17 - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8	249
Bene N° 18 - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8	249
Bene N° 19 - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8	250

INCARICO

In data 16/10/2022, il sottoscritto Arch. Conte Maria, con studio in C.So Garibaldi 133 - 46100 - Mantova (MN), email arch_mariaconte@libero.it, PEC maria.conte3@archiworldpec.it, Tel. 0376 220338, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/10/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 01** - Ufficio ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8
- **Bene N° 02** - Ufficio ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8
- **Bene N° 03** - Ufficio ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8
- **Bene N° 04** - Ufficio ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8
- **Bene N° 05** - Ufficio ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8
- **Bene N° 06** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8
- **Bene N° 07** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8
- **Bene N° 08** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8
- **Bene N° 09** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8
- **Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8
- **Bene N° 11** - Cantina ubicata a Mantova (MN) - via Trieste, 8
- **Bene N° 12** - Cantina ubicata a Mantova (MN) - via Trieste, 8
- **Bene N° 13** - Cantina ubicata a Mantova (MN) - via Trieste, 8
- **Bene N° 14** - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8
- **Bene N° 15** - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8
- **Bene N° 16** - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8
- **Bene N° 17** - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8
- **Bene N° 18** - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8
- **Bene N° 19** - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8

DESCRIZIONE

BENE N° 01 - UFFICIO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

Ufficio posto al piano terra nel contesto di un palazzo storico e costituito da: locale principale, disimpegno, ripostiglio e bagno. Il tutto situato nel Comune di Mantova a circa 500 mt dal Municipio e dai principali servizi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 02 - UFFICIO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

Ufficio posto al piano terra nel contesto di un palazzo storico e costituito da: locale principale, disimpegno e bagno. Il tutto situato nel Comune di Mantova a circa 500 mt dal Municipio e dai principali servizi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 03 - UFFICIO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

Ufficio posto al piano terra nel contesto di un palazzo storico e costituito da: locale principale, disimpegno e bagno. Il tutto situato nel Comune di Mantova a circa 500 mt dal Municipio e dai principali servizi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 04 - UFFICIO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

Ufficio posto al piano terra nel contesto di un palazzo storico e costituito da: due locali e bagno. Il tutto situato nel Comune di Mantova a circa 500 mt dal Municipio e dai principali servizi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 05 - UFFICIO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

Ufficio posto al piano terra nel contesto di un palazzo storico e costituito da: locale principale e bagno. Il tutto situato nel Comune di Mantova a circa 500 mt dal Municipio e dai principali servizi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 06 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

Appartamento posto al piano primo (con ascensore) nel contesto di un palazzo storico e costituito da: ingresso, cucina, due bagni, otto camere, ripostigli e balconi. Il tutto situato nel Comune di Mantova a circa 500 mt dal Municipio e dai principali servizi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 07 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

Appartamento posto al piano secondo (con ascensore) nel contesto di un palazzo storico e costituito da: ingresso/pranzo, cucina, due bagni, tre camere, tre disimpegni. Il tutto situato nel Comune di Mantova a circa 500 mt dal Municipio e dai principali servizi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 08 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

Appartamento posto al piano secondo (con ascensore) nel contesto di un palazzo storico e costituito da: ingresso/pranzo, cucina/soggiorno, un bagno, camera con guardaroba, disimpegno. Il tutto situato nel Comune di Mantova a circa 500 mt dal Municipio e dai principali servizi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 09 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

Appartamento posto al piano terzo (con ascensore) nel contesto di un palazzo storico e costituito da: ingresso, cucina, un bagno, tre camere, disimpegno e terrazza. Il tutto situato nel Comune di Mantova a circa 500 mt dal Municipio e dai principali servizi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

Appartamento posto al piano terzo (con ascensore) nel contesto di un palazzo storico e costituito da: ingresso, cucina, un bagno, quattro camere, disimpegno, ripostiglio, terrazza e balcone. Il tutto situato nel Comune di Mantova a circa 500 mt dal Municipio e dai principali servizi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 11 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

Cantina posta al piano interrato (con ascensore) nel contesto di un palazzo storico. Il tutto situato nel Comune di Mantova a circa 500 mt dal Municipio e dai principali servizi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 12 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

Cantina posta al piano interrato (con ascensore) nel contesto di un palazzo storico. Il tutto situato nel Comune di Mantova a circa 500 mt dal Municipio e dai principali servizi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 13 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

Cantina posta al piano interrato (con ascensore) nel contesto di un palazzo storico. Il tutto situato nel Comune di Mantova a circa 500 mt dal Municipio e dai principali servizi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 14 - POSTO AUTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

Posto auto nel cortile interno del contesto di un palazzo storico. Il tutto situato nel Comune di Mantova a circa 500 mt dal Municipio e dai principali servizi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 15 - POSTO AUTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

Posto auto nel cortile interno del contesto di un palazzo storico. Il tutto situato nel Comune di Mantova a circa 500 mt dal Municipio e dai principali servizi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 16 - POSTO AUTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

Posto auto nel cortile interno del contesto di un palazzo storico. Il tutto situato nel Comune di Mantova a circa 500 mt dal Municipio e dai principali servizi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 17 - POSTO AUTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

Posto auto nel cortile interno del contesto di un palazzo storico. Il tutto situato nel Comune di Mantova a circa 500 mt dal Municipio e dai principali servizi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 18 - POSTO AUTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

Posto auto nel cortile interno del contesto di un palazzo storico. Il tutto situato nel Comune di Mantova a circa 500 mt dal Municipio e dai principali servizi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 19 - POSTO AUTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

Posto auto nel cortile interno del contesto di un palazzo storico. Il tutto situato nel Comune di Mantova a circa 500 mt dal Municipio e dai principali servizi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 01** - Ufficio ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Regime patrimoniale dichiarato nell'atto di provenienza Not. Aperti del 25/05/1987 rep. 41771/16512.

CONFINI

Da nord e in senso orario:

mapp. 2, mapp 8 sub 16, mapp 8 sub 305 (androne di ingresso comune), via Trieste.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
FG. 55, mapp.8, sub 302	54,71 mq	69,00 mq	1	69,00 mq	4,50 m	T
Totale superficie convenzionale:				69,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				69,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/05/1997 al 29/01/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 8, Sub. 301 Categoria A10 Cl.2, Cons. 2,5 Piano T Graffato no
Dal 29/01/1999 al 06/04/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 8, Sub. 302 Categoria A10 Cl.4, Cons. 3 Rendita € 1.138,79 Piano T Graffato no
Dal 06/04/2023 al 07/04/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 8, Sub. 302 Categoria A10 Cl.4, Cons. 3 Superficie catastale 69 mq Rendita € 1.138,79 Piano T Graffato no

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	55	8	302		A10	4	3	69 mq	1138,79 €	T	no

Corrispondenza catastale

Ultima scheda planimetrica in atti dal 29/01/1999, prot. n. 287. Tale scheda planimetrica è risultata conforme allo stato dei luoghi ad eccezione dalla rappresentazione del rip./vano tecnico. E' stata dunque redatta e registrata tramite procedura DOCFA una nuova scheda aggiornata (vedi allegato 11), unitamente ad elaborato planimetrico ed elenco subalterni. VARIAZIONE del 04/04/2023 Pratica n. MN0014450 in atti dal 06/04/2023.

La pratica DOCFA di aggiornamento è stata presentata in data 04.04.2023, Pratica n. MN0014450 in atti dal 06/04/2023 e ha previsto:

- la variazione dei mapp. 8 sub 302, mapp. 8 sub 27 e mapp.8 sub 29 senza modifica di identificativi e rendita, per diversa distribuzione degli spazi interni;
- la soppressione dei mapp.8 sub 26 e mapp 8 sub 25 (graff. mapp.9 sub 9), loro fusione e conseguente costituzione del mapp.8 sub 304 (graffato mapp.9 sub 301);
- la soppressione del mapp. 8 sub 15 e nuova costituzione del mapp. 8 sub 307 (con diversa superficie);
- la costituzione di BCNC mapp 8 sub 305 e mapp 8 sub 306;
- la redazione di elaborato planimetrico volto a definire gli spazi comuni mapp 8 sub 305;
- la compilazione di elenco subalterni.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato generale di conservazione dell'intero fabbricato è compatibile con il suo carattere storico e costruttivo, nonché con gli esiti della ristrutturazione avvenuta negli anni Novanta (salvo specifici interventi sulle singole unità come riportati nel paragrafo "regolarità edilizia") e del più recente intervento sulla facciata (2009).

Sulla base di quanto accertabile in fase di sopralluogo e di quanto riferito al CTU, si segnalano tuttavia le seguenti circostanze:

- in occasione di forti venti o intemperie, il manto di copertura produce rumori che potrebbero essere connessi a mal posizionamenti/mancato fissaggio dei coppi;
- importanti infiltrazioni al piano terzo, nella zona intorno al lucernario del vano scala comune, sia verso il vano scala stesso che verso le unità immobiliari;
- importanti infiltrazioni al piano secondo, in corrispondenza dei perimetri delle terrazze oltre che del balcone posti al terzo piano;
- caduta nei locali al piano terra di sabbia/polvere dai solai in legno (solai PT/P1);
- evidenti fenomeni fessurativi sulle pareti nord e sud del vano scale e sulla facciata est verso il cortile, sul solaio decorato dell'androne di ingresso, nonché altri diffusi e di diverse entità, che dovranno essere oggetto di

puntuale rilievo e monitoraggio al fine di accertarne andamento e gravità ed eventuale necessità di consolidamento strutturale;

-fenomeni di umidità di risalita nei locali al piano terreno (principalmente quelli che non presentano cantine sottostanti);

-deformazioni permanenti dei solai in legno del piano terra (solai PT/P1) con frecce misurate all'intradosso anche fino a 15-20 cm che dovranno essere oggetto di monitoraggio ed eventuale necessità di consolidamento strutturale;

-malfunzionamenti/perdite connesse all'impianto sanitario e che hanno richiesto negli ultimi anni diffusi interventi di manutenzione non sempre risolutivi (sono state segnalate le seguenti, per le quali risultano visibili corrispondenti tracce in corrispondenza delle aree interessate: perdite zona cucina del sub 29 verso appartamento piano secondo sub 27; perdite zona bagno sub 27; perdite zona bagno/cucina del sub 24 verso uffici piano terra sub 302/sub 15)

-perdite connesse all'impianto fognario in prossimità del sifone verso strada al piano scantinato;

-distacchi e perdite della decorazione dell'androne di ingresso;

-importanti macchie di umidità e fenomeni di infiltrazione in corrispondenza degli innesti dei balconi lapidei;

-scrostamenti, distacchi e deterioramenti di tutte le imposte;

-deterioramenti di alcuni davanzali, se in legno (es: sub 27, sub 303, ecc);

-sistema citofonico non funzionante.

Per quanto concerne lo specifico bene, si rilevano:

-tracce di infiltrazione nel bagno (probabile corrispondenza con impianti della cucina/bagno soprastanti);

-porzioni di impianti visibili in corrispondenza del solaio ligneo (nell'angolo nord-est, sopra il ripostiglio in cartongesso).

Fino al 1998/1999 il bene 2 si configurava come sala di attesa di pertinenza del bene 1; solo successivamente alla realizzazione del bagno all'interno del bene 2, le unità sono diventate catastalmente indipendenti. Si precisa che non sono emerse certificazioni/schemi di eventuale adeguamento dei sistemi impiantistici (riscaldamento, fornitura idrica, ecc).

PARTI COMUNI

Per l'individuazione della parti comuni si rimanda all'elaborato planimetrico che individua i seguenti BCNC:

-mapp 8 sub 305: androne di ingresso (T), cortile interno (T), vano scala (S-T-1-2-3), ascensore (S-T-1-2-3), corridoi (S), locale macchine (S), comuni a tutte le unità;

-mapp 8 sub 306: disimpegno, comune alle unità sub 27 e sub 304 (graff. mapp. 9 sub 301).

Tale elaborato è stato redatto tenendo conto della documentazione catastale reperita presso il Comune di Mantova in allegato alla pratica del 1991, nonché dell'esito dei sopralluoghi con particolare riferimento all'area di sbarco dell'ascensore al piano interrato/accesso locale macchine.

Si precisa che:

-gli spazi comuni al piano interrato presentano partizioni in legno volte a definire ulteriori suddivisioni oltre a quelle già catastalmente definite;

-l'area comune del cortile interno si configura come area di manovra per i posti auto presenti e che hanno dimensioni medie di 2,20x4,20 mt.

I contatori delle utenze sono posti in appositi armadi negli spazi comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

La relazione ventennale non evidenzia l'esistenza di servitù trascritte.

Dalla consultazione dell'ultimo atto di compravendita Not. Aperti del 25/05/1987 rep. n. 4171/16512 emerge che "l'immobile in oggetto gode ed è gravato dalle servitù derivanti dallo stato delle cose e costituite per

destinazione del padre di famiglia a carico e a favore dell'immobile adiacente di proprietà del Sig. **** Omissis ****"; il penultimo atto di compravendita Not. Nicolini del 29/0171955 rep. n. 11218 riporta inoltre che: "i compratori riconoscono costituite tra le rispettive porzioni descritte [...] per destinazione di famiglia, tutte le servitù derivanti dallo stato delle cose quella compresa di transito attraverso l'androne su via Trieste e l'entrata carraia nel retro del cortile"

Si aggiunge infine che:

-l'ultimo atto di compravendita del fabbricato confinante ad est e prospiciente via Canove (non oggetto di esecuzione e oggi di altra proprietà) è stato venduto nel 2002 dal Sig. **** Omissis **** all'attuale intestatario con atto Not. Di Rocco n. rep 39927 e trascritto a Mantova ai n. 2194rp/3547rg; tale atto riporta la seguente dicitura: "vendita con ogni accessorio, pertinenza, servitù e comunione, così come previsto dalla legge e dai titoli di provenienza".

Allo scopo di descrivere i luoghi si precisa che solo la porzione al piano terra del mapp 10 è oggetto di esecuzione mentre il piano primo (mapp 10 sub 303), pur affacciandosi sul cortile mapp 8 sub 305, non è compreso nella procedura, ha una diversa intestazione e ha accesso dal Vicolo Canove (come pure il mapp 11); non sono presenti collegamenti (porte/scale, ecc) che consentano l'accesso ai mapp 11 e mapp 10/301, dagli spazi comuni del mapp 8/305.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni e strutture portanti verticali: muratura piena;

solai: solai S1-PT a volta in muratura, solai PT-P1 in legno a singola/doppia orditura, solai P1-P2-P3 in legno, solai ala mapp 9 realizzati con voltini in laterizio; solai a terrazza pavimentati in cotto;

struttura di copertura: in legno con elementi di rinforzo in acciaio, tavelle e manto di copertura in coppi;

pareti interne: in muratura intonacata senza decorazioni visibili (ad esclusione dell'androne di ingresso che presenta decorazione a soffitto e fasce laterali);

facciate: esterna verso via Trieste, decorata con elementi lapidei; facciata interna in parte intonacata e in parte facciavista;

fabbricato mapp 10: con struttura in muratura a vista, solai PT-P1 a voltini e parete laterale con bugnato a carattere "giuliesco";

pavimentazioni interne: principalmente in cotto (al piano primo è presente pavimentazione in cotto originale che in alcuni ambienti è stata coperta da altri rivestimenti);

scala principale: con gradini in marmo e balaustra in ferro battuto;

infissi: finestre in legno con doppio vetro termico (ad eccezione del primo piano dove i serramenti sono quelli antecedenti la ristrutturazione degli anni 90); porte in legno di varie fatture, alcune d'epoca; impianto elettrico sottotraccia, impianti di riscaldamento autonomi con caldaie murali e elementi radianti in ogni ambiente (il mapp 8 sub 304 presenta due caldaie in quanto deriva dalla fusione di due unità in precedenza indipendenti), impianto idrico sanitario (negli uffici privo di doccia e bidet), impianto di raffrescamento con split e macchine esterne nelle unità al piano terzo, impianto di elevazione che serve tutti i piani.

Non sono state reperite certificazioni relative agli impianti che pertanto dovranno essere oggetto di controllo e revisione.

Il cortile presenta pavimentazione prevalente in acciottolato, senza perimetrazione dei posti auto.

Unico accesso da via Trieste (carrabile e pedonale), con luce massima netta di passaggio allo stato attuale di 1,98 mt.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Contratto OPPONIBILE. L'immobile risulta occupato da terzi in presenza di contratto di locazione attivo, secondo quanto indicato dall'Agenzia delle Entrate.

Sulla base della documentazione acquisita, infatti, l'attuale occupante risulta essere il Sig.**** Omissis ****, conduttore del contratto di locazione stipulato il 01.05.2006, scaduto il 30.04.2012 e oggetto di proroga fino al 30.04.2024 (Data di registrazione contratto: 5.05.2006; data di scadenza contratto: 30.04.2012 con cessazione automatica antecedente alla data di pignoramento; proroga fino al 30.04.2024; n.003110 015 serie 3; locazione mensile: 500,00 euro mensili / 6000,00 euro annui).

Il canone di mercato viene stimato in 7,7 €/mq x 54,71 mq = 421,27 €/mese. Il canone pertanto non risulta inferiore di un terzo al c.d. giusto prezzo.

Spazi comuni al Piano interrato:

gli spazi comuni posti al piano interrato risultano occupati da cose ed utilizzati come deposito; non sono state fornite informazioni circa la proprietà di quanto presente.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/05/1987	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Aporti	25/05/1987	41771	16512
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	15/06/1987	5580	3713
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 26/08/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Mantova il 30/07/2009
Reg. gen. 10177 - Reg. part. 2102
Importo: € 5.200.000,00

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 2.600.000,00
Rogante: Bertolucci
Data: 24/07/2009
N° repertorio: 64396
N° raccolta: 23674

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a Mantova il 26/08/2022
Reg. gen. 11167 - Reg. part. 8035
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Dall'analisi della documentazione del PGT del Comune di Mantova (<https://www.comune.mantova.it/index.php/urbanistica-int/piano-di-governo-del-territorio/652-elaborati-pgt-approvato>) e mediante consultazione del Sistema Informativo Territoriale, si indica che il fabbricato fg 55 mapp. 8-9-10 (parte), con accesso da Via Trieste civ 8, fa parte del tessuto prevalentemente residenziale colloca all'interno del perimetro dei nuclei di antica formazione A2 (SUBURBIO DELLA PRIMA E SECONDA CERCHIA, Art. D13, D15 delle NTA) nonché in zona di tutela Unesco ed è vincolato ART. 10 COMMA 1 D.LGS 42/2004 (EX ART. 1 L. 1089/39) - TUTELA DIRETTA.

I riferimenti alla documentazione normativa e grafica sotto indicata, sono riportati nell'ALLEGATO 10:

Zona PGT: ZONA DI TUTELA UNESCO
Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a

Zona PGT: BENI PAESAGGISTICI - DM 13.10.77 MANTOVA E CITTADELLA
Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a

Zona PGT: AREE A POTENZIALITA' ARCHEOLOGICA
Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a

Zona PGT: BENI PAESAGGISTICI - DM 26.05.70 LAGO DI MEZZO E INFERIORE
Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a

Zona PGT: TERRITORI CONTERMINI AI LAGHI AI LAGHI (ART. 142 COMMA 1 LETTERA B D.LGS. 42/2004)
Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a

Zona PGT: AREA DI INONDAZIONE PER PIENA CATASTROFICA (FASCIA C)
Gruppo: VINCOLI AMMINISTRATIVI - DP3b

Zona PGT: BENI CULTURALI - ART. 10 COMMA 1 D.LGS 42/2004 (EX ART. 1 L. 1089/39) - TUTELA DIRETTA
Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a

Zona PGT: CENTRO ABITATO

Gruppo: VINCOLI AMMINISTRATIVI - DP3b

Zona PGT: FATTIBILITA' GEOLOGICA CLASSE 2B - CON MODESTE LIMITAZIONI

Gruppo: FATTIBILITA' GEOLOGICA - DP6

Dettaglio Zona: 2b - soggiacenza < 2m; caratteristiche geotecniche da discrete a buone; vulnerabilità idrogeologica estremamente elevata; terreni non accessibili all'osservazione diretta; fascia C del P.A.I.

REGOLARITÀ EDILIZIA

A seguito della richiesta inoltrata dalla scrivente presso l'ufficio tecnico del Comune di Mantova, sono stati visionati i seguenti fascicoli (ALLEGATO 08):

-PG 1986/1931 "SISTEMAZIONE DELLA CASA": non pertinente in quanto riferito ad altro immobili di via Trieste;

-PG1065/1936 "SISTEMAZIONE INTERNA DELLA CASA": non pertinente in quanto riferito ad altro immobili di via Trieste;

-PG. 9958/1955 "COSTRUZIONE DI UN NUOVO PIANO NELLA CASA POSTA IN VIA TRIESTE N.8": il fascicolo contiene la Denuncia per opere edilizie "Costruzione di un terzo piano, ricavandone due piccoli appartamenti", nulla osta da parte del Comune del 30.03.1956, elaborati di progetto, certificato di ottenimento licenza di fabbrica del 17.05.1957, abitabilità del 03.10.1957.

-PG. 7382/1984 "A VARIARE LA DESTINAZIONE D'USO DI APPARTAMENTO CON DESTINAZIONE A STUDIO": il fascicolo contiene la Concessione n. 198 del 1984 del 6.11.1985, nota USS del 23.11.1984, elaborati grafici (intervento superato con intervento del 1991);

-PG. 11929/1991 "RESTAURO CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO AL PIANO TERRA (DA RESIDENZA AD UFFICIO) CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE ED ATTIVITA' COMMERCIALE/DIREZIONALE IN VIA TRIESTE 8": il fascicolo contiene la Domanda di concessione presentata il 21.10.1991 per "MANUTENZIONE STRAORDINARIA E RESTAURO"; il nulla osta Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di BS-CR-MN prot n.5060/CN del 07/10/1991; il parere USSL del 28.11.1991; l'avviso di Concessione n.92/1992 del 30.03.1992; l'inizio lavori del 14.10.1992; la comunicazione da parte della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di BS-CR-MN prot n. 621/MT del 1.02.1993 di riesame dell'approvazione del 7.10.1991 n. 5060; la richiesta nulla osta per coloritura esterna del 16.03.1993; richiesta di variante alla concessione 92/1992 pg 11929/91 del 1.10.1993; la nota della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di BS-CR-MN prot. N. 7203/CN del 20.11.1993; richiesta di proroga del 23.01.1995; il decreto di proroga da parte del Comune dalla data del 30/03/1995 al 30/03/1996; richiesta di proroga del 13.02.1996; il decreto di proroga da parte del Comune dalla data del 30/03/1996 al 30/03/1997; elenco documenti allegati alla richiesta abitabilità/agibilità del 12.03.1997; il parere USSL del 01.04.1997; integrazione documentazione per ottenimento abitabilità/agibilità (dichiarazione e deroga) del 21.04.1997; l'attestazione di maturazione silenzio-assenso del 21.05.1997 (n.40/97); gli elaborati di progetto dell'intero immobile riferiti alla visione della Commissione edilizia nella seduta del giorno 17.12.1991, dall'USSL 47 in data 28.11.1991 e della Soprintendenza in data 7.10.1991 (nota n. 5060), gli elaborati di progetto di variante del piano terra relativi all'inserimento di un bagno e riferiti alla visione della Soprintendenza in data 20.11.1993 (nota n. 7203) (poi oggetto di successiva pratica nel 1998); un repertorio fotografico.

-PG. 3704/1993 per "ESECUZIONE IMPIANTO FOGNARIO": la pratica comprende la richiesta di nulla osta per "SCARICO ACQUE BIANCHE E NERE" del 10.03.1993, relazione tecnica ed elaborati del 5.05.1993, il parere USSL del 28.05.1993, autorizzazione del Comune di Mantova del 25.06.1993

- "RICHIESTA RILASCIO LICENZA IMPIANTO ASCENSORE": la pratica comprende la richiesta del 22.06.1994 e suoi allegati, nota tecnica, licenza 257 del 1994, verbale di omologazione, comunicazione di verifiche periodiche del 1999.

-PG.11715/1997 per "COLORITURA FACCIATA": la pratica comprende richiesta di autorizzazione per opere di arredo urbano del 25.07.1997, l'approvazione della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di

BS-CR-MN prot n.7157/CN del 1.12.1997, autorizzazione del Comune del 22.01.1998, inizio lavori del 20.03.1998, fine lavori del 17.09.1998, la relazione tecnica, scheda tecnica dell'edificio, fotografie, campioni di materiali.

-PG. 9422/1998 per "CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO SENZA OPERE": la pratica comprende la richiesta di concessione presentata il 15.07.1998, relazione tecnica ed elaborati di progetto, l'approvazione della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di BS-CR-MN prot n.7515/CN del 8.08.1998, il parere USSL del 13.08.1998, avviso di concessione n. 228/98, inizio lavori del 3.11.1998, richiesta agibilità del 16.11.1998.

-PG. 13551/1998 per "MANUTENZIONE STRAORDINARIA-INSERIMENTO SERVIZIO IGIENICO IN UFFICIO ESISTENTE": la pratica comprende richiesta di autorizzazione per opere di manutenzione straordinaria del 23.10.1998, relazione tecnica e documentazione fotografica, elaborati di progetto, richiesta deroga LR 6 del 20/02/89 del 7.12.1998, l'approvazione della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di BS-CR-MN prot n.10406 del 14.01.1999, autorizzazione n. 18/89 del Comune di Mantova, inizio lavori del 05.02.1999, fine lavori del 22.02.1999, richiesta agibilità del 23.02.1999.

-PG. 24744/2001 per "MANUTENZIONE ORDINARIA": la cartella d'archivio non contiene la congrua documentazione grafica e descrittiva dell'intervento al fine di verificarne la natura e quindi lo stato autorizzativo e nemmeno se le opere eventualmente proposte siano state oggetto di effettiva esecuzione.

-PG. 16995/2009 per "RIMOZIONE DEPOSITI ORGANICI": la pratica comprende l'autorizzazione con condizioni della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di BS-CR-MN prot n.2384 del 05.03.2009, comunicazione di inizio lavori del 25.05.2009, relazione di fine lavori e documentazione fotografica (31.08.2009), comunicazione di fine lavori del 03.09.2009.

-CILA N. 34727 del 14.07.2016 per "APERTURA NUOVO COLLEGAMENTO": la pratica comprende l'autorizzazione della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di BS-CR-MN prot n.9966 del 22.06.2016, comunicazione di inizio lavori del 14.07.2016, ricevuta presentazione pratica del 14.07.2016, tavole di progetto e relazione tecnica.

A seguito della richiesta inoltrata dalla scrivente presso la SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LE PROVINCE DI CREMONA, MANTOVA E LODI-sede di Mantova, sono stati visionati i seguenti documenti (ALLEGATO 12):

- Nulla Osta prot. 5060 07/10/1991 ed estratto di elaborati grafici
- Nota prot. 621 01/02/1993
- Autorizzazione prot. 956 del 16/03/1993 ed estratto di elaborati grafici
- Autorizzazione prot. 7203 del 20/11/1993 ed estratto di elaborati grafici
- Nota prot. 9956 del 10/01/1994

Con riferimento alle parti comuni e, nello specifico, alle seguenti pratiche edilizie:

-PG. 11929/1991 "RESTAURO CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO AL PIANO TERRA (DA RESIDENZA AD UFFICIO) CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE ED ATTIVITA' COMMERCIALE/DIREZIONALE IN VIA TRIESTE 8";

-PG. 3704/1993 per "ESECUZIONE IMPIANTO FOGNARIO": la pratica comprende la richiesta di nulla osta per "SCARICO ACQUE BIANCHE E NERE" del 10.03.1993, relazione tecnica ed elaborati del 5.05.1993, il parere USSL del 28.05.1993, autorizzazione del Comune di Mantova del 25.06.1993;

- per "RICHIESTA RILASCIO LICENZA IMPIANTO ASCENSORE": la pratica comprende la richiesta del 22.06.1994, licenza 257 del 1994, verbale di omologazione, comunicazione di verifiche periodiche del 1999;

-PG.11715/1997 per "COLORITURA FACCIATA": la pratica comprende richiesta di autorizzazione per opere di arredo urbano del 25.07.1997, l'approvazione della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di BS-CR-MN prot n.7157/CN del 1.12.1997, autorizzazione del Comune del 22.01.1998, inizio lavori del 20.03.1998, fine lavori del 17.09.1998, la relazione tecnica, scheda tecnica dell'edificio, fotografie, campioni di materiali;

-PG. 16995/2009 per "RIMOZIONE DEPOSITI ORGANICI": la pratica comprende l'autorizzazione con condizioni della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di BS-CR-MN prot n.2384 del 05.03.2009, comunicazione di inizio lavori del 25.05.2009, relazione di fine lavori e documentazione fotografica (31.08.2009), comunicazione di fine lavori del 03.09.2009;

-Nulla Osta Soprintendenza prot. 5060 07/10/1991 ed estratto di elaborati grafici;

-Nota Soprintendenza prot. 621 01/02/1993;

-Autorizzazione Soprintendenza prot. 956 del 16/03/1993 ed estratto di elaborati grafici:

si rileva che lo stato dei luoghi è conforme alle suddette pratiche edilizie ad esclusione della realizzazione di un vano tecnico (locale macchine) a servizio dell'impianto di elevazione e del verso di apertura dello sbarco dell'ascensore nel perimetro della cantina di cui al bene n.13 (mapp 8 sub 15). Dovrà pertanto essere presentata apposita pratica edilizia che dovrà essere oggetto di parere positivo da parte della Soprintendenza; i costi di presentazione della pratica o di eliminazione dell'abuso in caso di parere non favorevole, vengono stimati in un importo pari a circa 4000,00 Euro.

Si rileva che, sulla base della documentazione acquisita, il senso di apertura dell'ascensore al piano interrato era già stato oggetto di autorizzazione da parte della soprintendenza con prot. 956 del 16/03/1993.

Con riferimento al bene in oggetto:

-PG. 7382/1984 "A VARIARE LA DESTINAZIONE D'USO DI APPARTAMENTO CON DESTINAZIONE A STUDIO": il fascicolo contiene la Concessione n. 198 del 1984 del 6.11.1985, nota USS del 23.11.1984, elaborati grafici (intervento superato con intervento del 1991);

-PG. 11929/1991 "RESTAURO CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO AL PIANO TERRA (DA RESIDENZA AD UFFICIO) CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE ED ATTIVITA' COMMERCIALE/DIREZIONALE IN VIA TRIESTE 8";

-Nulla Osta Soprintendenza prot. 5060 07/10/1991 ed estratto di elaborati grafici;

-Nota Soprintendenza prot. 621 01/02/1993;

-Autorizzazione Soprintendenza prot. 956 del 16/03/1993 ed estratto di elaborati grafici:

si rileva che la distribuzione interna è conforme alla rappresentazione grafica degli elaborati esaminati presso l'ufficio tecnico del Comune di Mantova ad esclusione della realizzazione di un piccolo ripostiglio/vano tecnico adibito a schermare la caldaia e realizzato in cartongesso che pertanto risulta non autorizzato. Dovrà pertanto essere presentata apposita pratica edilizia che dovrà essere oggetto di parere positivo da parte della Soprintendenza; i costi di presentazione della pratica o di eliminazione dell'abuso in caso di parere non favorevole, vengono stimati in un importo pari a circa 4000,00 Euro.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

L'attuale proprietà ha riferito al CTU che non risulta nominato un amministratore condominiale e che le spese ordinarie vengono pertanto gestite dalla proprietà stessa; non sono stati invece forniti dati in merito alla quantificazione delle spese ordinarie, alla loro modalità di ripartizione, all'eventuale esistenza di tabelle millesimali e di regolamento di condominio, ecc.

Al fine di rispondere al quesito n.11, le spese ordinarie vengono qui stimate in un importo pari a circa 12.000,00 Euro annui, da ripartirsi tra tra le varie unità.

La certificazione ventennale non riporta indicazioni di vincoli trascritti connessi al valore storico artistico dei beni; tuttavia, mediante la consultazione dell'ultimo atto di compravendita (not. Aporti, 25/05/1987 rep

41771) e del precedente (not. Nicolini, 29/01/1955, rep. 11218), il CTU ha rilevato la sussistenza di vincolo di cui alla legge 1.06.1939 n. 1089.

A seguito di accesso agli atti presso la SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LE PROVINCE DI CREMONA,

MANTOVA E LODI, è stata acquisita copia del suddetto vincolo che si allega (ALLEGATO 12).

L'immobile in oggetto risulta essere sottoposto a tutela culturale con D.M. del 30/12/1952 (Casa dell'architetto G. B. Bertani), emesso, sotto il profilo architettonico, ai sensi della L. 1089/1939, oggi Parte Seconda del D.lgs. 42/2004 e ss. mm. e ii. La copia trasmessa dagli uffici della Soprintendenza indica il vincolo come trascritto presso la Conservatoria di Mantova, il giorno 11.03.1953 n.1133/929.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 02** - Ufficio ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Regime patrimoniale dichiarato nell'atto di provenienza Not. Aporti del 25/05/1987 rep. 41771/16512.

CONFINI

Da nord e in senso orario:

mapp 8 sub 305 (androne di ingresso comune), mapp 8 sub 305 (ascensore e vano scala comuni), mapp 13, via Trieste.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
FG. 55, mapp.8, sub 303	30,36 mq	50,00 mq	1	50,00 mq	4,50 m	T
Totale superficie convenzionale:				50,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				50,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/05/1997 al 29/01/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 8, Sub. 301 Categoria A10 Cl.2, Cons. 2,5 Piano T Graffato no
Dal 29/01/1999 al 07/04/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 8, Sub. 303 Categoria A10 Cl.4, Cons. 2 Superficie catastale 57 mq Rendita € 759,19 Piano T Graffato no

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	55	8	303		A10	4	2	57 mq	759,19 €	T	no

Corrispondenza catastale

Ultima scheda planimetrica in atti dal 29/01/1999, prot. n. 287. Tale scheda planimetrica è risultata conforme allo stato dei luoghi.

La pratica DOCFA di aggiornamento è stata presentata in data 04.04.2023, Pratica n. MN0014450 in atti dal 06/04/2023 e ha previsto:

- la variazione dei mapp. 8 sub 302, mapp. 8 sub 27 e mapp.8 sub 29 senza modifica di identificativi e rendita, per diversa distribuzione degli spazi interni;
- la soppressione dei mapp.8 sub 26 e mapp 8 sub 25 (graff. mapp.9 sub 9), loro fusione e conseguente costituzione del mapp.8 sub 304 (graffato mapp.9 sub 301);
- la soppressione del mapp. 8 sub 15 e nuova costituzione del mapp. 8 sub 307 (con diversa superficie);
- la costituzione di BCNC mapp 8 sub 305 e mapp 8 sub 306;
- la redazione di elaborato planimetrico volto a definire gli spazi comuni mapp 8 sub 305;
- la compilazione di elenco subalterni.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato generale di conservazione dell'intero fabbricato è compatibile con il suo carattere storico e costruttivo, nonché con gli esiti della ristrutturazione avvenuta negli anni Novanta (salvo specifici interventi sulle singole unità come riportati nel paragrafo "regolarità edilizia") e del più recente intervento sulla facciata (2009).

Sulla base di quanto accertabile in fase di sopralluogo e di quanto riferito al CTU, si segnalano tuttavia le seguenti circostanze:

- in occasione di forti venti o intemperie, il manto di copertura produce rumori che potrebbero essere connessi a mal posizionamenti/mancato fissaggio dei coppi;
- importanti infiltrazioni al piano terzo, nella zona intorno al lucernario del vano scala comune, sia verso il vano scala stesso che verso le unità immobiliari;
- importanti infiltrazioni al piano secondo, in corrispondenza dei perimetri delle terrazze oltre che del balcone posti al terzo piano;
- caduta nei locali al piano terra di sabbia/polvere dai solai in legno (solai PT/P1);
- evidenti fenomeni fessurativi sulle pareti nord e sud del vano scale e sulla facciata est verso il cortile, sul solaio decorato dell'androne di ingresso, nonché altri diffusi e di diverse entità, che dovranno essere oggetto di puntuale rilievo e monitoraggio al fine di accertarne andamento e gravità ed eventuale necessità di consolidamento strutturale;
- fenomeni di umidità di risalita nei locali al piano terreno (principalmente quelli che non presentano cantine sottostanti);
- deformazioni permanenti dei solai in legno del piano terra (solai PT/P1) con frecce misurate all'intradosso anche fino a 15-20 cm che dovranno essere oggetto di monitoraggio ed eventuale necessità di consolidamento strutturale;
- malfunzionamenti/perdite connesse all'impianto sanitario e che hanno richiesto negli ultimi anni diffusi interventi di manutenzione non sempre risolutivi (sono state segnalate le seguenti, per le quali risultano visibili corrispondenti tracce in corrispondenza delle aree interessate: perdite zona cucina del sub 29 verso appartamento piano secondo sub 27; perdite zona bagno sub 27; perdite zona bagno/cucina del sub 24 verso uffici piano terra sub 302/sub 15)
- perdite connesse all'impianto fognario in prossimità del sifone verso strada al piano scantinato;
- distacchi e perdite della decorazione dell'androne di ingresso;
- importanti macchie di umidità e fenomeni di infiltrazione in corrispondenza degli innesti dei balconi lapidei;
- scrostamenti, distacchi e deterioramenti di tutte le imposte;
- deterioramenti di alcuni davanzali, se in legno (es: sub 27, sub 303, ecc);
- sistema citofonico non funzionante.

Per quanto concerne lo specifico bene, si rilevano:

- il wc non è in sede e sono state riferite problematiche di risalita dell'acqua dallo scarico del bagno con relativi episodi di allagamento; si ravvisa l'esigenza di accertamenti ed interventi per il ripristino della funzionalità. Si precisa che l'unità immobiliare, prima della realizzazione del servizio igienico, si configurava come sala di attesa del bene 1; solo successivamente alla realizzazione del bagno (1998/1999) è stata frazionata, divenendo un'unità catastalmente a sè stante.

L'intervento risulta autorizzato ma si precisa che non sono emerse certificazioni/schemi di impianto relative ad eventuale: integrazione del sistema di smaltimento acque bianche/nere rispetto al progetto fognario autorizzato nel 1993, percorso di approvvigionamento idrico, produzione di acs, nonché di riscaldamento.

PARTI COMUNI

Per l'individuazione della parti comuni si rimanda all'elaborato planimetrico che individua i seguenti BCNC:

-mapp 8 sub 305: androne di ingresso (T), cortile interno (T), vano scala (S-T-1-2-3), ascensore (S-T-1-2-3), corridoi (S), locale macchine (S), comuni a tutte le unità;

-mapp 8 sub 306: disimpegno, comune alle unità sub 27 e sub 304 (graff. mapp. 9 sub 301).

Tale elaborato è stato redatto tenendo conto della documentazione catastale reperita presso il Comune di Mantova in allegato alla pratica del 1991, nonché dell'esito dei sopralluoghi con particolare riferimento all'area di sbarco dell'ascensore al piano interrato/accesso locale macchine.

Si precisa che:

-gli spazi comuni al piano interrato presentano partizioni in legno volte a definire ulteriori suddivisioni oltre a quelle già catastalmente definite;

-l'area comune del cortile interno si configura come area di manovra per i posti auto presenti e che hanno dimensioni medie di 2,20x4,20 mt.

I contatori delle utenze sono posti in appositi armadi negli spazi comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

La relazione ventennale non evidenzia l'esistenza di servitù trascritte.

Dalla consultazione dell'ultimo atto di compravendita Not. Aporti del 25/05/1987 rep. n. 4171/16512 emerge che "l'immobile in oggetto gode ed è gravato dalle servitù derivanti dallo stato delle cose e costituite per destinazione del padre di famiglia a carico e a favore dell'immobile adiacente di proprietà del Sig. **** Omissis ****"; il penultimo atto di compravendita Not. Nicolini del 29/01/1955 rep. n. 11218 riporta inoltre che: "i compratori riconoscono costituite tra le rispettive porzioni descritte [...] per destinazione di famiglia, tutte le servitù derivanti dallo stato delle cose quella compresa di transito attraverso l'androne su via Trieste e l'entrata carraia nel retro del cortile"

Si aggiunge infine che:

-l'ultimo atto di compravendita del fabbricato confinante ad est e prospiciente via Canove (non oggetto di esecuzione e oggi di altra proprietà) è stato venduto nel 2002 dal Sig. **** Omissis **** all'attuale intestatario con atto Not. Di Rocco n. rep 39927 e trascritto a Mantova ai n. 2194rp/3547rg; tale atto riporta la seguente dicitura: "vendita con ogni accessorio, pertinenza, servitù e comunione, così come previsto dalla legge e dai titoli di provenienza".

Allo scopo di descrivere i luoghi si precisa che solo la porzione al piano terra del mapp 10 è oggetto di esecuzione mentre il piano primo (mapp 10 sub 303), pur affacciandosi sul cortile mapp 8 sub 305, non è compreso nella procedura, ha una diversa intestazione e ha accesso dal Vicolo Canove (come pure il mapp 11); non sono presenti collegamenti (porte/scale, ecc) che consentano l'accesso ai mapp 11 e mapp 10/301, dagli

spazi comuni del mapp 8/305.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni e strutture portanti verticali: muratura piena;

solai: solai S1-PT a volta in muratura, solai PT-P1 in legno a singola/doppia orditura, solai P1-P2-P3 in legno, solai ala mapp 9 realizzati con voltini in laterizio; solai a terrazza pavimentati in cotto;

struttura di copertura: in legno con elementi di rinforzo in acciaio, tavelle e manto di copertura in coppi;

pareti interne: in muratura intonacata senza decorazioni visibili (ad esclusione dell'androne di ingresso che presenta decorazione a soffitto e fasce laterali);

facciate: esterna verso via Trieste, decorata con elementi lapidei; facciata interna in parte intonacata e in parte facciavista;

fabbricato mapp 10: con struttura in muratura a vista, solai PT-P1 a voltini e parete laterale con bugnato a carattere "giuliesco";

pavimentazioni interne: principalmente in cotto (al piano primo è presente pavimentazione in cotto originale che in alcuni ambienti è stata coperta da altri rivestimenti);

scala principale: con gradini in marmo e balaustra in ferro battuto;

infissi: finestre in legno con doppio vetro termico (ad eccezione del primo piano dove i serramenti sono quelli antecedenti la ristrutturazione degli anni 90); porte in legno di varie fatture, alcune d'epoca; impianto elettrico sottotraccia, impianti di riscaldamento autonomi con caldaie murali e elementi radianti in ogni ambiente (il mapp 8 sub 304 presenta due caldaie in quanto deriva dalla fusione di due unità in precedenza indipendenti), impianto idrico sanitario (negli uffici privo di doccia e bidet), impianto di raffrescamento con split e macchine esterne nelle unità al piano terzo, impianto di elevazione che serve tutti i piani.

Non sono state reperite certificazioni relative agli impianti che pertanto dovranno essere oggetto di controllo e revisione.

Il cortile presenta pavimentazione prevalente in acciottolato, senza perimetrazione dei posti auto.

Unico accesso da via Trieste (carrabile e pedonale), con luce massima netta di passaggio allo stato attuale di 1,98 mt.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile non risulta oggetto di contratto di locazione attivo, secondo quanto indicato dall'Agenzia delle Entrate; durante il sopralluogo l'accesso è stato consentito da terzi (occupante di altra unità nel fabbricato) temporaneamente in possesso delle chiavi e si presentava ingombro di cose e non utilizzato come ufficio. Dalle informazioni acquisite dai proprietari, l'immobile è ancora in uso da parte dell'ultimo locatario e cioè T MED srl Piva 03774620367, conduttore del contratto di locazione stipulato il 01.07.2016 e scaduto il 30.06.2022 (conduttore Soc Oxthon SRL Piva 02487340347, data di registrazione contratto: 20.07.2016; data di scadenza contratto: 30.06.2022 con cessazione automatica antecedente alla data di pignoramento; n.005320 serie 3T; locazione mensile: 400, 00 euro mensili / 4800,00 euro annui; subentro di T MED srl Piva 03774620367 il 01.07.2018). Il canone di mercato viene stimato in $7,7 \text{ €/mq} \times 30,36 \text{ mq} = 233,77 \text{ €/mese}$. Il canone pertanto non risulta inferiore di un terzo al c.d. giusto prezzo.

INTEGRAZIONE 04.01.2024:

Con provvedimento del GE del 9.11.2023, l'ordine di liberazione degli immobili è stato revocato in quanto

“rilevato che, a seguito degli accertamenti effettuati dal custode, è emerso che i contratti di locazione relativi agli immobili di cui ai lotti n. 2-3-4-7-8-9 e 10 si sono rinnovati in data anteriore al pignoramento” da cui i seguenti:

-Ultimo rinnovo: 01.07.2022

-Scadenza: 30.06.2028

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/05/1987	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Aporti	25/05/1987	41771	16512
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	15/06/1987	5580	3713
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 26/08/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo
 Iscritto a Mantova il 30/07/2009
 Reg. gen. 10177 - Reg. part. 2102
 Importo: € 5.200.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Capitale: € 2.600.000,00
 Rogante: Bertolucci
 Data: 24/07/2009
 N° repertorio: 64396
 N° raccolta: 23674

Trascrizioni

- **pignoramento**

Trascritto a Mantova il 26/08/2022

Reg. gen. 11167 - Reg. part. 8035

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

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

NORMATIVA URBANISTICA

Dall'analisi della documentazione del PGT del Comune di Mantova (<https://www.comune.mantova.it/index.php/urbanistica-int/piano-di-governo-del-territorio/652-elaborati-pgt-approvato>) e mediante consultazione del Sistema Informativo Territoriale, si indica che il fabbricato fg 55 mapp. 8-9-10 (parte), con accesso da Via Trieste civ 8, fa parte del tessuto prevalentemente residenziale colloca all'interno del perimetro dei nuclei di antica formazione A2 (SUBURBIO DELLA PRIMA E SECONDA CERCHIA, Art. D13, D15 delle NTA) nonché in zona di tutela Unesco ed è vincolato ART. 10 COMMA 1 D.LGS 42/2004 (EX ART. 1 L. 1089/39) - TUTELA DIRETTA.

I riferimenti alla documentazione normativa e grafica sotto indicata, sono riportati nell'ALLEGATO 10:

Zona PGT: ZONA DI TUTELA UNESCO

Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a

Zona PGT: BENI PAESAGGISTICI - DM 13.10.77 MANTOVA E CITTADELLA

Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a

Zona PGT: AREE A POTENZIALITA' ARCHEOLOGICA

Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a

Zona PGT: BENI PAESAGGISTICI - DM 26.05.70 LAGO DI MEZZO E INFERIORE

Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a

Zona PGT: TERRITORI CONTERMINI AI LAGHI AI LAGHI (ART. 142 COMMA 1 LETTERA B D.LGS. 42/2004)

Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a

Zona PGT: AREA DI INONDAZIONE PER PIENA CATASTROFICA (FASCIA C)

Gruppo: VINCOLI AMMINISTRATIVI - DP3b

Zona PGT: BENI CULTURALI - ART. 10 COMMA 1 D.LGS 42/2004 (EX ART. 1 L. 1089/39) - TUTELA DIRETTA

Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a

Zona PGT: CENTRO ABITATO

Gruppo: VINCOLI AMMINISTRATIVI - DP3b

Zona PGT: FATTIBILITA' GEOLOGICA CLASSE 2B - CON MODESTE LIMITAZIONI

Gruppo: FATTIBILITA' GEOLOGICA - DP6

Dettaglio Zona: 2b - soggiacenza < 2m; caratteristiche geotecniche da discrete a buone; vulnerabilità idrogeologica estremamente elevata; terreni non accessibili all'osservazione diretta; fascia C del P.A.I.

REGOLARITÀ EDILIZIA

A seguito della richiesta inoltrata dalla scrivente presso l'ufficio tecnico del Comune di Mantova, sono stati visionati i seguenti fascicoli (ALLEGATO 08):

-PG 1986/1931 "SISTEMAZIONE DELLA CASA": non pertinente in quanto riferito ad altro immobili di via Trieste;

-PG1065/1936 "SISTEMAZIONE INTERNA DELLA CASA": non pertinente in quanto riferito ad altro immobili di via Trieste;

-PG. 9958/1955 "COSTRUZIONE DI UN NUOVO PIANO NELLA CASA POSTA IN VIA TRIESTE N.8": il fascicolo contiene la Denuncia per opere edilizie "Costruzione di un terzo piano, ricavandone due piccoli appartamenti", nulla osta da parte del Comune del 30.03.1956, elaborati di progetto, certificato di ottenimento licenza di fabbrica del 17.05.1957, abitabilità del 03.10.1957.

-PG. 7382/1984 "A VARIARE LA DESTINAZIONE D'USO DI APPARTAMENTO CON DESTINAZIONE A STUDIO": il fascicolo contiene la Concessione n. 198 del 1984 del 6.11.1985, nota USS del 23.11.1984, elaborati grafici (intervento superato con intervento del 1991);

-PG. 11929/1991 "RESTAURO CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO AL PIANO TERRA (DA RESIDENZA AD UFFICIO) CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE ED ATTIVITA' COMMERCIALE/DIREZIONALE IN VIA TRIESTE 8": il fascicolo contiene la Domanda di concessione presentata il 21.10.1991 per "MANUTENZIONE STRAORDINARIA E RESTAURO"; il nulla osta Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di BS-CR-MN prot n.5060/CN del 07/10/1991; il parere USSL del 28.11.1991; l'avviso di Concessione n.92/1992 del 30.03.1992; l'inizio lavori del 14.10.1992; la comunicazione da parte della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di BS-CR-MN prot n. 621/MT del 1.02.1993 di riesame dell'approvazione del 7.10.1991 n. 5060; la richiesta nulla osta per coloritura esterna del 16.03.1993; richiesta di variante alla concessione 92/1992 pg 11929/91 del 1.10.1993; la nota della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di BS-CR-MN prot. N. 7203/CN del 20.11.1993; richiesta di proroga del 23.01.1995; il decreto di proroga da parte del Comune dalla data del 30/03/1995 al 30/03/1996; richiesta di proroga del 13.02.1996; il decreto di proroga da parte del Comune dalla data del 30/03/1996 al 30/03/1997; elenco documenti allegati alla richiesta abitabilità/agibilità del 12.03.1997; il parere USSL del 01.04.1997; integrazione documentazione per ottenimento abitabilità/agibilità (dichiarazione e deroga) del 21.04.1997; l'attestazione di maturazione silenzio-assenso del 21.05.1997 (n.40/97); gli elaborati di progetto dell'intero immobile riferiti alla visione della Commissione edilizia nella seduta del giorno 17.12.1991, dall'USSL 47 in data 28.11.1991 e della Soprintendenza in data 7.10.1991 (nota n. 5060), gli elaborati di progetto di variante del piano terra relativi all'inserimento di un bagno e riferiti alla visione della Soprintendenza in data 20.11.1993 (nota n. 7203) (poi oggetto di successiva pratica nel 1998); un repertorio fotografico.

-PG. 3704/1993 per "ESECUZIONE IMPIANTO FOGNARIO": la pratica comprende la richiesta di nulla osta per "SCARICO ACQUE BIANCHE E NERE" del 10.03.1993, relazione tecnica ed elaborati del 5.05.1993, il parere USSL del 28.05.1993, autorizzazione del Comune di Mantova del 25.06.1993

- "RICHIESTA RILASCIO LICENZA IMPIANTO ASCENSORE": la pratica comprende la richiesta del 22.06.1994 e suoi allegati, nota tecnica, licenza 257 del 1994, verbale di omologazione, comunicazione di verifiche periodiche del 1999.

-PG.11715/1997 per "COLORITURA FACCIATA": la pratica comprende richiesta di autorizzazione per opere di arredo urbano del 25.07.1997, l'approvazione della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di BS-CR-MN prot n.7157/CN del 1.12.1997, autorizzazione del Comune del 22.01.1998, inizio lavori del 20.03.1998, fine lavori del 17.09.1998, la relazione tecnica, scheda tecnica dell'edificio, fotografie, campioni di materiali.

-PG. 9422/1998 per "CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO SENZA OPERE": la pratica comprende la richiesta di concessione presentata il 15.07.1998, relazione tecnica ed elaborati di progetto, l'approvazione della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di BS-CR-MN prot n.7515/CN del 8.08.1998, il parere USSL del 13.08.1998, avviso di concessione n. 228/98, inizio lavori del 3.11.1998, richiesta agibilità del 16.11.1998.

-PG. 13551/1998 per "MANUTENZIONE STRAORDINARIA-INSERIMENTO SERVIZIO IGIENICO IN UFFICIO ESISTENTE": la pratica comprende richiesta di autorizzazione per opere di manutenzione straordinaria del

23.10.1998, relazione tecnica e documentazione fotografica, elaborati di progetto, richiesta deroga LR 6 del 20/02/89 del 7.12.1998, l'approvazione della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di BS-CR-MN prot n.10406 del 14.01.1999, autorizzazione n. 18/89 del Comune di Mantova, inizio lavori del 05.02.1999, , fine lavori del 22.02.1999, richiesta agibilità del 23.02.1999.

-PG. 24744/2001 per "MANUTENZIONE ORDINARIA": la cartella d'archivio non contiene la congrua documentazione grafica e descrittiva dell'intervento al fine di verificarne la natura e quindi lo stato autorizzativo e nemmeno se le opere eventualmente proposte siano state oggetto di effettiva esecuzione.

-PG. 16995/2009 per "RIMOZIONE DEPOSITI ORGANICI": la pratica comprende l'autorizzazione con condizioni della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di BS-CR-MN prot n.2384 del 05.03.2009, comunicazione di inizio lavori del 25.05.2009, relazione di fine lavori e documentazione fotografica (31.08.2009), comunicazione di fine lavori del 03.09.2009.

-CILA N. 34727 del 14.07.2016 per "APERTURA NUOVO COLLEGAMENTO": la pratica comprende l'autorizzazione della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di BS-CR-MN prot n.9966 del 22.06.2016, comunicazione di inizio lavori del 14.07.2016, ricevuta presentazione pratica del 14.07.2016, tavole di progetto e relazione tecnica.

A seguito della richiesta inoltrata dalla scrivente presso la SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LE PROVINCE DI CREMONA, MANTOVA E LODI-sede di Mantova, sono stati visionati i seguenti documenti (ALLEGATO 12):

- Nulla Osta prot. 5060 07/10/1991 ed estratto di elaborati grafici
- Nota prot. 621 01/02/1993
- Autorizzazione prot. 956 del 16/03/1993 ed estratto di elaborati grafici
- Autorizzazione prot. 7203 del 20/11/1993 ed estratto di elaborati grafici
- Nota prot. 9956 del 10/01/1994

Con riferimento alle parti comuni e, nello specifico, alle seguenti pratiche edilizie:

-PG. 11929/1991 "RESTAURO CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO AL PIANO TERRA (DA RESIDENZA AD UFFICIO) CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE ED ATTIVITA' COMMERCIALE/DIREZIONALE IN VIA TRIESTE 8";

-PG. 3704/1993 per "ESECUZIONE IMPIANTO FOGNARIO": la pratica comprende la richiesta di nulla osta per "SCARICO ACQUE BIANCHE E NERE" del 10.03.1993, relazione tecnica ed elaborati del 5.05.1993, il parere USSL del 28.05.1993, autorizzazione del Comune di Mantova del 25.06.1993;

- per "RICHIESTA RILASCIO LICENZA IMPIANTO ASCENSORE": la pratica comprende la richiesta del 22.06.1994, licenza 257 del 1994, verbale di omologazione, comunicazione di verifiche periodiche del 1999;

-PG.11715/1997 per "COLORITURA FACCIATA": la pratica comprende richiesta di autorizzazione per opere di arredo urbano del 25.07.1997, l'approvazione della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di BS-CR-MN prot n.7157/CN del 1.12.1997, autorizzazione del Comune del 22.01.1998, inizio lavori del 20.03.1998, fine lavori del 17.09.1998, la relazione tecnica, scheda tecnica dell'edificio, fotografie, campioni di materiali;

-PG. 16995/2009 per "RIMOZIONE DEPOSITI ORGANICI": la pratica comprende l'autorizzazione con condizioni della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di BS-CR-MN prot n.2384 del 05.03.2009, comunicazione di inizio lavori del 25.05.2009, relazione di fine lavori e documentazione fotografica (31.08.2009), comunicazione di fine lavori del 03.09.2009;

-Nulla Osta Soprintendenza prot. 5060 07/10/1991 ed estratto di elaborati grafici;

-Nota Soprintendenza prot. 621 01/02/1993;

-Autorizzazione Soprintendenza prot. 956 del 16/03/1993 ed estratto di elaborati grafici:

si rileva che lo stato dei luoghi è conforme alle suddette pratiche edilizie ad esclusione della realizzazione di un vano tecnico (locale macchine) a servizio dell'impianto di elevazione e del verso di apertura dello sbarco dell'ascensore nel perimetro della cantina di cui al bene n.13 (mapp 8 sub 15). Dovrà pertanto essere

presentata apposita pratica edilizia che dovrà essere oggetto di parere positivo da parte della Soprintendenza; i costi di presentazione della pratica o di eliminazione dell'abuso in caso di parere non favorevole, vengono stimati in un importo pari a circa 4000,00 Euro.

Si rileva che, sulla base della documentazione acquisita, il senso di apertura dell'ascensore al piano interrato era già stato oggetto di autorizzazione da parte della soprintendenza con prot. 956 del 16/03/1993.

Con riferimento al bene in oggetto:

-PG. 11929/1991 "RESTAURO CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO AL PIANO TERRA (DA RESIDENZA AD UFFICIO) CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE ED ATTIVITA' COMMERCIALE/DIREZIONALE IN VIA TRIESTE 8"

-PG. 13551/1998 per "MANUTENZIONE STRAORDINARIA-INSERIMENTO SERVIZIO IGIENICO IN UFFICIO ESISTENTE";

-Nulla Osta Soprintendenza prot. 5060 07/10/1991 ed estratto di elaborati grafici;

-Nota Soprintendenza prot. 621 01/02/1993;

-Autorizzazione Soprintendenza prot. 956 del 16/03/1993 ed estratto di elaborati grafici;

-Autorizzazione prot. 7203 del 20/11/1993 ed estratto di elaborati grafici

-Nota prot. 9956 del 10/01/1994:

si rileva che la distribuzione interna è conforme alla rappresentazione grafica dello stato autorizzato nel 1998.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

L'attuale proprietà ha riferito al CTU che non risulta nominato un amministratore condominiale e che le spese ordinarie vengono pertanto gestite dalla proprietà stessa; non sono stati invece forniti dati in merito alla quantificazione delle spese ordinarie, alla loro modalità di ripartizione, all'eventuale esistenza di tabelle millesimali e di regolamento di condominio, ecc.

Al fine di rispondere al quesito n.11, le spese ordinarie vengono qui stimate in un importo pari a circa 12.000,00 Euro annui, da ripartirsi tra le varie unità.

La certificazione ventennale non riporta indicazioni di vincoli trascritti connessi al valore storico artistico dei beni; tuttavia, mediante la consultazione dell'ultimo atto di compravendita (not. Aporti, 25/05/1987 rep 41771) e del precedente (not. Nicolini, 29/01/1955, rep. 11218), il CTU ha rilevato la sussistenza di vincolo di cui alla legge 1.06.1939 n. 1089.

A seguito di accesso agli atti presso la SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LE PROVINCE DI CREMONA,

MANTOVA E LODI, è stata acquisita copia del suddetto vincolo che si allega (ALLEGATO 12).

L'immobile in oggetto risulta essere sottoposto a tutela culturale con D.M. del 30/12/1952 (Casa dell'architetto G. B. Bertani), emesso, sotto il profilo architettonico, ai sensi della L. 1089/1939, oggi Parte Seconda del D.lgs. 42/2004 e ss. mm. e ii. La copia trasmessa dagli uffici della Soprintendenza indica il vincolo come trascritto presso la Conservatoria di Mantova, il giorno 11.03.1953 n.1133/929.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 03** - Ufficio ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Regime patrimoniale dichiarato nell'atto di provenienza Not. Aporti del 25/05/1987 rep. 41771/16512.

CONFINI

Da nord e in senso orario:

mapp 8 sub 305 (cortile comune), mapp 8 sub 305 (androne di ingresso comune), mapp 8 sub 302.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
FG. 55, mapp.8, sub 16	50,50 mq	61,00 mq	1	61,00 mq	4,50 m	T
Totale superficie convenzionale:				61,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				61,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/05/1996 al 07/04/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 8, Sub. 16 Categoria A10 Cl.2, Cons. 1,5 Superficie catastale 57 mq Rendita € 418,33 Piano T Graffato no

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	55	8	16		A10	2	1,5	57 mq	418,33 €	T	no

Corrispondenza catastale

Ultima scheda planimetrica in atti dal 29/05/1996, prot. n. 1921. Tale scheda planimetrica è risultata conforme allo stato dei luoghi.

La pratica DOCFA di aggiornamento è stata presentata in data 04.04.2023, Pratica n. MN0014450 in atti dal 06/04/2023 e ha previsto:

- la variazione dei mapp. 8 sub 302, mapp. 8 sub 27 e mapp.8 sub 29 senza modifica di identificativi e rendita, per diversa distribuzione degli spazi interni;
- la soppressione dei mapp.8 sub 26 e mapp 8 sub 25 (graff. mapp.9 sub 9), loro fusione e conseguente costituzione del mapp.8 sub 304 (graffato mapp.9 sub 301);
- la soppressione del mapp. 8 sub 15 e nuova costituzione del mapp. 8 sub 307 (con diversa superficie);
- la costituzione di BCNC mapp 8 sub 305 e mapp 8 sub 306;
- la redazione di elaborato planimetrico volto a definire gli spazi comuni mapp 8 sub 305;
- la compilazione di elenco subalterni.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato generale di conservazione dell'intero fabbricato è compatibile con il suo carattere storico e costruttivo, nonché con gli esiti della ristrutturazione avvenuta negli anni Novanta (salvo specifici interventi sulle singole unità come riportati nel paragrafo "regolarità edilizia") e del più recente intervento sulla facciata (2009).

Sulla base di quanto accertabile in fase di sopralluogo e di quanto riferito al CTU, si segnalano tuttavia le seguenti circostanze:

- in occasione di forti venti o intemperie, il manto di copertura produce rumori che potrebbero essere connessi a mal posizionamenti/mancato fissaggio dei coppi;
- importanti infiltrazioni al piano terzo, nella zona intorno al lucernario del vano scala comune, sia verso il vano scala stesso che verso le unità immobiliari;
- importanti infiltrazioni al piano secondo, in corrispondenza dei perimetri delle terrazze oltre che del balcone posti al terzo piano;
- caduta nei locali al piano terra di sabbia/polvere dai solai in legno (solai PT/P1);
- evidenti fenomeni fessurativi sulle pareti nord e sud del vano scale e sulla facciata est verso il cortile, sul solaio decorato dell'androne di ingresso, nonché altri diffusi e di diverse entità, che dovranno essere oggetto di puntuale rilievo e monitoraggio al fine di accertarne andamento e gravità ed eventuale necessità di consolidamento strutturale;
- fenomeni di umidità di risalita nei locali al piano terreno (principalmente quelli che non presentano cantine sottostanti);
- deformazioni permanenti dei solai in legno del piano terra (solai PT/P1) con frecce misurate all'intradosso anche fino a 15-20 cm che dovranno essere oggetto di monitoraggio ed eventuale necessità di consolidamento strutturale;
- malfunzionamenti/perdite connesse all'impianto sanitario e che hanno richiesto negli ultimi anni diffusi interventi di manutenzione non sempre risolutivi (sono state segnalate le seguenti, per le quali risultano visibili corrispondenti tracce in corrispondenza delle aree interessate: perdite zona cucina del sub 29 verso appartamento piano secondo sub 27; perdite zona bagno sub 27; perdite zona bagno/cucina del sub 24 verso uffici piano terra sub 302/sub 15)
- perdite connesse all'impianto fognario in prossimità del sifone verso strada al piano scantinato;
- distacchi e perdite della decorazione dell'androne di ingresso;
- importanti macchie di umidità e fenomeni di infiltrazione in corrispondenza degli innesti dei balconi lapidei;
- scrostamenti, distacchi e deterioramenti di tutte le imposte;
- deterioramenti di alcuni davanzali, se in legno (es: sub 27, sub 303, ecc);
- sistema citofonico non funzionante.

Per quanto concerne lo specifico bene, si rilevano:

- fessure passanti sulla muratura esterna verso il cortile comune, in corrispondenza delle finestre, per le quali è stata riferita la comparsa al CTU a seguito del terremoto del 2012;
- diffusa umidità di risalita.

PARTI COMUNI

Per l'individuazione della parti comuni si rimanda all'elaborato planimetrico che individua i seguenti BCNC:

- mapp 8 sub 305: androne di ingresso (T), cortile interno (T), vano scala (S-T-1-2-3), ascensore (S-T-1-2-3), corridoi (S), locale macchine (S), comuni a tutte le unità;
- mapp 8 sub 306: disimpegno, comune alle unità sub 27 e sub 304 (graff. mapp. 9 sub 301).

Tale elaborato è stato redatto tenendo conto della documentazione catastale reperita presso il Comune di Mantova in allegato alla pratica del 1991, nonché dell'esito dei sopralluoghi con particolare riferimento all'area di sbarco dell'ascensore al piano interrato/accesso locale macchine.

Si precisa che:

- gli spazi comuni al piano interrato presentano partizioni in legno volte a definire ulteriori suddivisioni oltre a quelle già catastalmente definite;
- l'area comune del cortile interno si configura come area di manovra per i posti auto presenti e che hanno dimensioni medie di 2,20x4,20 mt.

I contatori delle utenze sono posti in appositi armadi negli spazi comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

La relazione ventennale non evidenzia l'esistenza di servitù trascritte.

Dalla consultazione dell'ultimo atto di compravendita Not. Aporti del 25/05/1987 rep. n. 4171/16512 emerge che "l'immobile in oggetto gode ed è gravato dalle servitù derivanti dallo stato delle cose e costituite per destinazione del padre di famiglia a carico e a favore dell'immobile adiacente di proprietà del Sig. **** Omissis ****"; il penultimo atto di compravendita Not. Nicolini del 29/01/1955 rep. n. 11218 riporta inoltre che: "i compratori riconoscono costituite tra le rispettive porzioni descritte [...] per destinazione di famiglia, tutte le servitù derivanti dallo stato delle cose quella compresa di transito attraverso l'androne su via Trieste e l'entrata carraia nel retro del cortile"

Si aggiunge infine che:

-l'ultimo atto di compravendita del fabbricato confinante ad est e prospiciente via Canove (non oggetto di esecuzione e oggi di altra proprietà) è stato venduto nel 2002 dal Sig. **** Omissis **** all'attuale intestatario con atto Not. Di Rocco n. rep 39927 e trascritto a Mantova ai n. 2194rp/3547rg; tale atto riporta la seguente dicitura: "vendita con ogni accessorio, pertinenza, servitù e comunione, così come previsto dalla legge e dai titoli di provenienza".

Allo scopo di descrivere i luoghi si precisa che solo la porzione al piano terra del mapp 10 è oggetto di esecuzione mentre il piano primo (mapp 10 sub 303), pur affacciandosi sul cortile mapp 8 sub 305, non è compreso nella procedura, ha una diversa intestazione e ha accesso dal Vicolo Canove (come pure il mapp 11); non sono presenti collegamenti (porte/scale, ecc) che consentano l'accesso ai mapp 11 e mapp 10/301, dagli spazi comuni del mapp 8/305.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni e strutture portanti verticali: muratura piena;

solai: solai S1-PT a volta in muratura, solai PT-P1 in legno a singola/doppia orditura, solai P1-P2-P3 in legno, solai ala mapp 9 realizzati con voltini in laterizio; solai a terrazza pavimentati in cotto;

struttura di copertura: in legno con elementi di rinforzo in acciaio, tavelle e manto di copertura in coppi;

pareti interne: in muratura intonacata senza decorazioni visibili (ad esclusione dell'androne di ingresso che presenta decorazione a soffitto e fasce laterali);

facciate: esterna verso via Trieste, decorata con elementi lapidei; facciata interna in parte intonacata e in parte facciavista;

fabbricato mapp 10: con struttura in muratura a vista, solai PT-P1 a voltini e parete laterale con bugnato a carattere "giuliesco";

pavimentazioni interne: principalmente in cotto (al piano primo è presente pavimentazione in cotto originale che in alcuni ambienti è stata coperta da altri rivestimenti);

scala principale: con gradini in marmo e balaustra in ferro battuto;

infissi: finestre in legno con doppio vetro termico (ad eccezione del primo piano dove i serramenti sono quelli antecedenti la ristrutturazione degli anni 90); porte in legno di varie fatture, alcune d'epoca; impianto elettrico sottotraccia, impianti di riscaldamento autonomi con caldaie murali e elementi radianti in ogni ambiente (il mapp 8 sub 304 presenta due caldaie in quanto deriva dalla fusione di due unità in precedenza indipendenti), impianto idrico sanitario (negli uffici privo di doccia e bidet), impianto di raffrescamento con split e macchine esterne nelle unità al piano terzo, impianto di elevazione che serve tutti i piani.

Non sono state reperite certificazioni relative agli impianti che pertanto dovranno essere oggetto di controllo e revisione.

Il cortile presenta pavimentazione prevalente in acciottolato, senza perimetrazione dei posti auto. Unico accesso da via Trieste (carrabile e pedonale), con luce massima netta di passaggio allo stato attuale di 1,98 mt.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile risulta occupato da terzi in assenza di contratto di locazione attivo, secondo quanto indicato dall'Agenzia delle Entrate.

Sulla base della documentazione acquisita, infatti, l'attuale occupante risulta essere la Sig.ra**** Omissis ****, conduttore del contratto di locazione stipulato il 15.06.2006, con scadenza al 15.06.2012 ma risolto in data 31.12.2008 (Data di registrazione contratto: 5.07.2006; data di scadenza contratto: 15.06.2012 con rinnovo automatico di 4 anni; risolto il 31.12.2008; n. 4229 serie 3; locazione mensile: 500,00 euro mensili / 6000,00 euro annui).

Il canone di mercato viene stimato in 7,7 €/mq x 50,50 mq = 388,85 €/mese. Il canone pertanto non risulta inferiore di un terzo al c.d. giusto prezzo.

Spazi comuni al Piano interrato:

gli spazi comuni posti al piano interrato risultano occupati da cose ed utilizzati come deposito; non sono state fornite informazioni circa la proprietà di quanto presente.

INTEGRAZIONE 04.01.2024:

Con provvedimento del GE del 9.11.2023, l'ordine di liberazione degli immobili è stato revocato in quanto "rilevato che, a seguito degli accertamenti effettuati dal custode, è emerso che i contratti di locazione relativi agli immobili di cui ai lotti n. 2-3-4-7-8-9 e 10 si sono rinnovati in data anteriore al pignoramento" da cui:

Ultimo rinnovo: 15.06.2018

Scadenza: 14.06.2024

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/05/1987	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Aporti	25/05/1987	41771	16512
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	15/06/1987	5580	3713
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

--	--	--	--	--	--

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 26/08/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Mantova il 30/07/2009
Reg. gen. 10177 - Reg. part. 2102
Importo: € 5.200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 2.600.000,00
Rogante: Bertolucci
Data: 24/07/2009
N° repertorio: 64396
N° raccolta: 23674

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a Mantova il 26/08/2022
Reg. gen. 11167 - Reg. part. 8035
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Dall'analisi della documentazione del PGT del Comune di Mantova (<https://www.comune.mantova.it/index.php/urbanistica-int/piano-di-governo-del-territorio/652-elaborati-pgt-approvato>) e mediante consultazione del Sistema Informativo Territoriale, si indica che il fabbricato fg 55 mapp. 8-9-10 (parte), con accesso da Via Trieste civ 8, fa parte del tessuto prevalentemente residenziale colloca all'interno del perimetro dei nuclei di antica formazione A2 (SUBURBIO DELLA PRIMA E SECONDA CERCHIA, Art. D13, D15 delle NTA) nonché in zona di tutela Unesco ed è vincolato ART. 10 COMMA 1 D.LGS 42/2004 (EX ART. 1 L. 1089/39) - TUTELA DIRETTA.

I riferimenti alla documentazione normativa e grafica sotto indicata, sono riportati nell'ALLEGATO 10:

Zona PGT: ZONA DI TUTELA UNESCO
Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a

Zona PGT: BENI PAESAGGISTICI - DM 13.10.77 MANTOVA E CITTADELLA
Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a

Zona PGT: AREE A POTENZIALITA' ARCHEOLOGICA
Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a

Zona PGT: BENI PAESAGGISTICI - DM 26.05.70 LAGO DI MEZZO E INFERIORE
Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a

Zona PGT: TERRITORI CONTERMINI AI LAGHI AI LAGHI (ART. 142 COMMA 1 LETTERA B D.LGS. 42/2004)
Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a

Zona PGT: AREA DI INONDAZIONE PER PIENA CATASTROFICA (FASCIA C)
Gruppo: VINCOLI AMMINISTRATIVI - DP3b

Zona PGT: BENI CULTURALI - ART. 10 COMMA 1 D.LGS 42/2004 (EX ART. 1 L. 1089/39) - TUTELA DIRETTA
Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a

Zona PGT: CENTRO ABITATO
Gruppo: VINCOLI AMMINISTRATIVI - DP3b

Zona PGT: FATTIBILITA' GEOLOGICA CLASSE 2B - CON MODESTE LIMITAZIONI
Gruppo: FATTIBILITA' GEOLOGICA - DP6

Dettaglio Zona: 2b - soggiacenza < 2m; caratteristiche geotecniche da discrete a buone; vulnerabilità idrogeologica estremamente elevata; terreni non accessibili all'osservazione diretta; fascia C del P.A.I.

REGOLARITÀ EDILIZIA

A seguito della richiesta inoltrata dalla scrivente presso l'ufficio tecnico del Comune di Mantova, sono stati visionati i seguenti fascicoli (ALLEGATO 08):

-PG 1986/1931 "SISTEMAZIONE DELLA CASA": non pertinente in quanto riferito ad altro immobili di via Trieste;

-PG1065/1936 "SISTEMAZIONE INTERNA DELLA CASA": non pertinente in quanto riferito ad altro immobili di via Trieste;

-PG. 9958/1955 "COSTRUZIONE DI UN NUOVO PIANO NELLA CASA POSTA IN VIA TRIESTE N.8": il fascicolo contiene la Denuncia per opere edilizie "Costruzione di un terzo piano, ricavandone due piccoli appartamenti", nulla osta da parte del Comune del 30.03.1956, elaborati di progetto, certificato di ottenimento licenza di fabbrica del 17.05.1957, abitabilità del 03.10.1957.

-PG. 7382/1984 "A VARIARE LA DESTINAZIONE D'USO DI APPARTAMENTO CON DESTINAZIONE A STUDIO": il fascicolo contiene la Concessione n. 198 del 1984 del 6.11.1985, nota USS del 23.11.1984, elaborati grafici (intervento superato con intervento del 1991);

-PG. 11929/1991 "RESTAURO CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO AL PIANO TERRA (DA RESIDENZA AD UFFICIO) CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE ED ATTIVITA' COMMERCIALE/DIREZIONALE IN VIA TRIESTE 8": il fascicolo contiene la Domanda di concessione presentata il 21.10.1991 per "MANUTENZIONE STRAORDINARIA E RESTAURO"; il nulla osta Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di BS-CR-MN prot n.5060/CN del 07/10/1991; il parere USSL del 28.11.1991; l'avviso di Concessione n.92/1992 del 30.03.1992; l'inizio lavori del 14.10.1992; la comunicazione da parte della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di BS-CR-MN prot n. 621/MT del 1.02.1993 di riesame dell'approvazione del 7.10.1991 n. 5060; la richiesta nulla osta per coloritura esterna del 16.03.1993; richiesta di variante alla concessione 92/1992 pg 11929/91 del 1.10.1993; la nota della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di BS-CR-MN prot. N. 7203/CN del 20.11.1993; richiesta di proroga del 23.01.1995; il decreto di

proroga da parte del Comune dalla data del 30/03/1995 al 30/03/1996; richiesta di proroga del 13.02.1996; il decreto di proroga da parte del Comune dalla data del 30/03/1996 al 30/03/1997; elenco documenti allegati alla richiesta abitabilità/agibilità del 12.03.1997; il parere USSL del 01.04.1997; integrazione documentazione per ottenimento abitabilità/agibilità (dichiarazione e deroga) del 21.04.1997; l'attestazione di maturazione silenzio-assenso del 21.05.1997 (n.40/97); gli elaborati di progetto dell'intero immobile riferiti alla visione della Commissione edilizia nella seduta del giorno 17.12.1991, dall'USSL 47 in data 28.11.1991 e della Soprintendenza in data 7.10.1991 (nota n. 5060), gli elaborati di progetto di variante del piano terra relativi all'inserimento di un bagno e riferiti alla visione della Soprintendenza in data 20.11.1993 (nota n. 7203) (poi oggetto di successiva pratica nel 1998); un repertorio fotografico.

-PG. 3704/1993 per "ESECUZIONE IMPIANTO FOGNARIO": la pratica comprende la richiesta di nulla osta per "SCARICO ACQUE BIANCHE E NERE" del 10.03.1993, relazione tecnica ed elaborati del 5.05.1993, il parere USSL del 28.05.1993, autorizzazione del Comune di Mantova del 25.06.1993

- "RICHIESTA RILASCIO LICENZA IMPIANTO ASCENSORE": la pratica comprende la richiesta del 22.06.1994 e suoi allegati, nota tecnica, licenza 257 del 1994, verbale di omologazione, comunicazione di verifiche periodiche del 1999.

-PG.11715/1997 per "COLORITURA FACCIATA": la pratica comprende richiesta di autorizzazione per opere di arredo urbano del 25.07.1997, l'approvazione della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di BS-CR-MN prot n.7157/CN del 1.12.1997, autorizzazione del Comune del 22.01.1998, inizio lavori del 20.03.1998, fine lavori del 17.09.1998, la relazione tecnica, scheda tecnica dell'edificio, fotografie, campioni di materiali.

-PG. 9422/1998 per "CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO SENZA OPERE": la pratica comprende la richiesta di concessione presentata il 15.07.1998, relazione tecnica ed elaborati di progetto, l'approvazione della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di BS-CR-MN prot n.7515/CN del 8.08.1998, il parere USSL del 13.08.1998, avviso di concessione n. 228/98, inizio lavori del 3.11.1998, richiesta agibilità del 16.11.1998.

-PG. 13551/1998 per "MANUTENZIONE STRAORDINARIA-INSERIMENTO SERVIZIO IGIENICO IN UFFICIO ESISTENTE": la pratica comprende richiesta di autorizzazione per opere di manutenzione straordinaria del 23.10.1998, relazione tecnica e documentazione fotografica, elaborati di progetto, richiesta deroga LR 6 del 20/02/89 del 7.12.1998, l'approvazione della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di BS-CR-MN prot n.10406 del 14.01.1999, autorizzazione n. 18/89 del Comune di Mantova, inizio lavori del 05.02.1999,, fine lavori del 22.02.1999, richiesta agibilità del 23.02.1999.

-PG. 24744/2001 per "MANUTENZIONE ORDINARIA": la cartella d'archivio non contiene la congrua documentazione grafica e descrittiva dell'intervento al fine di verificarne la natura e quindi lo stato autorizzativo e nemmeno se le opere eventualmente proposte siano state oggetto di effettiva esecuzione.

-PG. 16995/2009 per "RIMOZIONE DEPOSITI ORGANICI": la pratica comprende l'autorizzazione con condizioni della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di BS-CR-MN prot n.2384 del 05.03.2009, comunicazione di inizio lavori del 25.05.2009, relazione di fine lavori e documentazione fotografica (31.08.2009), comunicazione di fine lavori del 03.09.2009.

-CILA N. 34727 del 14.07.2016 per "APERTURA NUOVO COLLEGAMENTO": la pratica comprende l'autorizzazione della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di BS-CR-MN prot n.9966 del 22.06.2016, comunicazione di inizio lavori del 14.07.2016, ricevuta presentazione pratica del 14.07.2016, tavole di progetto e relazione tecnica.

A seguito della richiesta inoltrata dalla scrivente presso la SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LE PROVINCE DI CREMONA, MANTOVA E LODI-sede di Mantova, sono stati visionati i seguenti documenti (ALLEGATO 12):

- Nulla Osta prot. 5060 07/10/1991 ed estratto di elaborati grafici
- Nota prot. 621 01/02/1993
- Autorizzazione prot. 956 del 16/03/1993 ed estratto di elaborati grafici
- Autorizzazione prot. 7203 del 20/11/1993 ed estratto di elaborati grafici
- Nota prot. 9956 del 10/01/1994

Con riferimento alle parti comuni e, nello specifico, alle seguenti pratiche edilizie:

-PG. 11929/1991 "RESTAURO CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO AL PIANO TERRA (DA RESIDENZA AD UFFICIO) CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE ED ATTIVITA' COMMERCIALE/DIREZIONALE IN VIA TRIESTE 8";

-PG. 3704/1993 per "ESECUZIONE IMPIANTO FOGNARIO": la pratica comprende la richiesta di nulla osta per "SCARICO ACQUE BIANCHE E NERE" del 10.03.1993, relazione tecnica ed elaborati del 5.05.1993, il parere USSL del 28.05.1993, autorizzazione del Comune di Mantova del 25.06.1993;

- per "RICHIESTA RILASCIO LICENZA IMPIANTO ASCENSORE": la pratica comprende la richiesta del 22.06.1994, licenza 257 del 1994, verbale di omologazione, comunicazione di verifiche periodiche del 1999;

-PG.11715/1997 per "COLORITURA FACCIATA": la pratica comprende richiesta di autorizzazione per opere di arredo urbano del 25.07.1997, l'approvazione della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di BS-CR-MN prot n.7157/CN del 1.12.1997, autorizzazione del Comune del 22.01.1998, inizio lavori del 20.03.1998, fine lavori del 17.09.1998, la relazione tecnica, scheda tecnica dell'edificio, fotografie, campioni di materiali;

-PG. 16995/2009 per "RIMOZIONE DEPOSITI ORGANICI": la pratica comprende l'autorizzazione con condizioni della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di BS-CR-MN prot n.2384 del 05.03.2009, comunicazione di inizio lavori del 25.05.2009, relazione di fine lavori e documentazione fotografica (31.08.2009), comunicazione di fine lavori del 03.09.2009;

-Nulla Osta Soprintendenza prot. 5060 07/10/1991 ed estratto di elaborati grafici;

-Nota Soprintendenza prot. 621 01/02/1993;

-Autorizzazione Soprintendenza prot. 956 del 16/03/1993 ed estratto di elaborati grafici:

si rileva che lo stato dei luoghi è conforme alle suddette pratiche edilizie ad esclusione della realizzazione di un vano tecnico (locale macchine) a servizio dell'impianto di elevazione e del verso di apertura dello sbarco dell'ascensore nel perimetro della cantina di cui al bene n.13 (mapp 8 sub 15). Dovrà pertanto essere presentata apposita pratica edilizia che dovrà essere oggetto di parere positivo da parte della Soprintendenza; i costi di presentazione della pratica o di eliminazione dell'abuso in caso di parere non favorevole, vengono stimati in un importo pari a circa 4000,00 Euro.

Si rileva che, sulla base della documentazione acquisita, il senso di apertura dell'ascensore al piano interrato era già stato oggetto di autorizzazione da parte della soprintendenza con prot. 956 del 16/03/1993.

Con riferimento al bene in oggetto:

-PG. 11929/1991 "RESTAURO CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO AL PIANO TERRA (DA RESIDENZA AD UFFICIO) CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE ED ATTIVITA' COMMERCIALE/DIREZIONALE IN VIA TRIESTE 8";

-Nulla Osta Soprintendenza prot. 5060 07/10/1991 ed estratto di elaborati grafici;

-Nota Soprintendenza prot. 621 01/02/1993;

-Autorizzazione Soprintendenza prot. 956 del 16/03/1993 ed estratto di elaborati grafici:

si rileva che la distribuzione interna è conforme alla rappresentazione grafica dello stato autorizzato nel 1991.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

L'attuale proprietà ha riferito al CTU che non risulta nominato un amministratore condominiale e che le spese ordinarie vengono pertanto gestite dalla proprietà stessa; non sono stati invece forniti dati in merito alla quantificazione delle spese ordinarie, alla loro modalità di ripartizione, all'eventuale esistenza di tabelle

millesimali e di regolamento di condominio, ecc.

Al fine di rispondere al quesito n.11, le spese ordinarie vengono qui stimate in un importo pari a circa 12.000,00 Euro annui, da ripartirsi tra tra le varie unità.

La certificazione ventennale non riporta indicazioni di vincoli trascritti connessi al valore storico artistico dei beni; tuttavia, mediante la consultazione dell'ultimo atto di compravendita (not. Aporti, 25/05/1987 rep 41771) e del precedente (not. Nicolini, 29/01/1955, rep. 11218), il CTU ha rilevato la sussistenza di vincolo di cui alla legge 1.06.1939 n. 1089.

A seguito di accesso agli atti presso la SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LE PROVINCE DI CREMONA,

MANTOVA E LODI, è stata acquisita copia del suddetto vincolo che si allega (ALLEGATO 12).

L'immobile in oggetto risulta essere sottoposto a tutela culturale con D.M. del 30/12/1952 (Casa dell'architetto G. B. Bertani), emesso, sotto il profilo architettonico, ai sensi della L. 1089/1939, oggi Parte Seconda del D.lgs. 42/2004 e ss. mm. e ii. La copia trasmessa dagli uffici della Soprintendenza indica il vincolo come trascritto presso la Conservatoria di Mantova, il giorno 11.03.1953 n.1133/929.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 04** - Ufficio ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Regime patrimoniale dichiarato nell'atto di provenienza Not. Aporti del 25/05/1987 rep. 41771/16512.

CONFINI

Da nord e in senso orario:

mapp 8 sub 305 (androne di ingresso comune), mapp 8 sub 305 (cortile comune), mapp 10, mapp 14, mapp 13.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
FG. 55, mapp.8, sub 17 (mapp.9, sub 6)	65,50 mq	81,00 mq	1	81,00 mq	4,50 m	T
Totale superficie convenzionale:				81,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				81,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/05/1996 al 07/04/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 8, Sub. 17 Categoria A10 Cl.2, Cons. 2,5 Superficie catastale 81 mq Rendita € 697,22 Piano T Graffato si, con mapp.9 sub.6

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	55	8	17		A10	2	2,5	81 mq	697,22 €	T	si, con mapp.9 sub.6

Corrispondenza catastale

Ultima scheda planimetrica in atti dal 29/05/1996, prot. n. 1921. Tale scheda planimetrica è risultata conforme allo stato dei luoghi.

La pratica DOCFA di aggiornamento è stata presentata in data 04.04.2023, Pratica n. MN0014450 in atti dal 06/04/2023 e ha previsto:

- la variazione dei mapp. 8 sub 302, mapp. 8 sub 27 e mapp.8 sub 29 senza modifica di identificativi e rendita, per diversa distribuzione degli spazi interni;
- la soppressione dei mapp.8 sub 26 e mapp 8 sub 25 (graff. mapp.9 sub 9), loro fusione e conseguente costituzione del mapp.8 sub 304 (graffato mapp.9 sub 301);
- la soppressione del mapp. 8 sub 15 e nuova costituzione del mapp. 8 sub 307 (con diversa superficie);
- la costituzione di BCNC mapp 8 sub 305 e mapp 8 sub 306;
- la redazione di elaborato planimetrico volto a definire gli spazi comuni mapp 8 sub 305;
- la compilazione di elenco subalterni.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato generale di conservazione dell'intero fabbricato è compatibile con il suo carattere storico e costruttivo, nonché con gli esiti della ristrutturazione avvenuta negli anni Novanta (salvo specifici interventi sulle singole unità come riportati nel paragrafo "regolarità edilizia") e del più recente intervento sulla facciata (2009).

Sulla base di quanto accertabile in fase di sopralluogo e di quanto riferito al CTU, si segnalano tuttavia le seguenti circostanze:

- in occasione di forti venti o intemperie, il manto di copertura produce rumori che potrebbero essere connessi a mal posizionamenti/mancato fissaggio dei coppi;
- importanti infiltrazioni al piano terzo, nella zona intorno al lucernario del vano scala comune, sia verso il vano scala stesso che verso le unità immobiliari;
- importanti infiltrazioni al piano secondo, in corrispondenza dei perimetri delle terrazze oltre che del balcone posti al terzo piano;
- caduta nei locali al piano terra di sabbia/polvere dai solai in legno (solai PT/P1);
- evidenti fenomeni fessurativi sulle pareti nord e sud del vano scale e sulla facciata est verso il cortile, sul solaio decorato dell'androne di ingresso, nonché altri diffusi e di diverse entità, che dovranno essere oggetto di puntuale rilievo e monitoraggio al fine di accertarne andamento e gravità ed eventuale necessità di consolidamento strutturale;
- fenomeni di umidità di risalita nei locali al piano terreno (principalmente quelli che non presentano cantine sottostanti);
- deformazioni permanenti dei solai in legno del piano terra (solai PT/P1) con frecce misurate all'intradosso anche fino a 15-20 cm che dovranno essere oggetto di monitoraggio ed eventuale necessità di consolidamento strutturale;
- malfunzionamenti/perdite connesse all'impianto sanitario e che hanno richiesto negli ultimi anni diffusi interventi di manutenzione non sempre risolutivi (sono state segnalate le seguenti, per le quali risultano visibili corrispondenti tracce in corrispondenza delle aree interessate: perdite zona cucina del sub 29 verso appartamento piano secondo sub 27; perdite zona bagno sub 27; perdite zona bagno/cucina del sub 24 verso uffici piano terra sub 302/sub 15)
- perdite connesse all'impianto fognario in prossimità del sifone verso strada al piano scantinato;
- distacchi e perdite della decorazione dell'androne di ingresso;
- importanti macchie di umidità e fenomeni di infiltrazione in corrispondenza degli innesti dei balconi lapidei;

- scrostamenti, distacchi e deterioramenti di tutte le imposte;
- deterioramenti di alcuni davanzali, se in legno (es: sub 27, sub 303, ecc);
- sistema citofonico non funzionante.

PARTI COMUNI

Per l'individuazione della parti comuni si rimanda all'elaborato planimetrico che individua i seguenti BCNC:

- mapp 8 sub 305: androne di ingresso (T), cortile interno (T), vano scala (S-T-1-2-3), ascensore (S-T-1-2-3), corridoi (S), locale macchine (S), comuni a tutte le unità;
- mapp 8 sub 306: disimpegno, comune alle unità sub 27 e sub 304 (graff. mapp. 9 sub 301).

Tale elaborato è stato redatto tenendo conto della documentazione catastale reperita presso il Comune di Mantova in allegato alla pratica del 1991, nonché dell'esito dei sopralluoghi con particolare riferimento all'area di sbarco dell'ascensore al piano interrato/accesso locale macchine.

Si precisa che:

- gli spazi comuni al piano interrato presentano partizioni in legno volte a definire ulteriori suddivisioni oltre a quelle già catastalmente definite;
- l'area comune del cortile interno si configura come area di manovra per i posti auto presenti e che hanno dimensioni medie di 2,20x4,20 mt.

I contatori delle utenze sono posti in appositi armadi negli spazi comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

La relazione ventennale non evidenzia l'esistenza di servitù trascritte.

Dalla consultazione dell'ultimo atto di compravendita Not. Aperti del 25/05/1987 rep. n. 4171/16512 emerge che "l'immobile in oggetto gode ed è gravato dalle servitù derivanti dallo stato delle cose e costituite per destinazione del padre di famiglia a carico e a favore dell'immobile adiacente di proprietà del Sig. **** Omissis ****"; il penultimo atto di compravendita Not. Nicolini del 29/01/1955 rep. n. 11218 riporta inoltre che: "i compratori riconoscono costituite tra le rispettive porzioni descritte [...] per destinazione di famiglia, tutte le servitù derivanti dallo stato delle cose quella compresa di transito attraverso l'androne su via Trieste e l'entrata carraia nel retro del cortile"

Si aggiunge infine che:

-l'ultimo atto di compravendita del fabbricato confinante ad est e prospiciente via Canove (non oggetto di esecuzione e oggi di altra proprietà) è stato venduto nel 2002 dal Sig. **** Omissis **** all'attuale intestatario con atto Not. Di Rocco n. rep 39927 e trascritto a Mantova ai n. 2194rp/3547rg; tale atto riporta la seguente dicitura: "vendita con ogni accessorio, pertinenza, servitù e comunione, così come previsto dalla legge e dai titoli di provenienza".

Allo scopo di descrivere i luoghi si precisa che solo la porzione al piano terra del mapp 10 è oggetto di esecuzione mentre il piano primo (mapp 10 sub 303), pur affacciandosi sul cortile mapp 8 sub 305, non è compreso nella procedura, ha una diversa intestazione e ha accesso dal Vicolo Canove (come pure il mapp 11); non sono presenti collegamenti (porte/scale, ecc) che consentano l'accesso ai mapp 11 e mapp 10/301, dagli spazi comuni del mapp 8/305.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni e strutture portanti verticali: muratura piena;

solai: solai S1-PT a volta in muratura, solai PT-P1 in legno a singola/doppia orditura, solai P1-P2-P3 in legno,

solai ala mapp 9 realizzati con voltini in laterizio; solai a terrazza pavimentati in cotto;
struttura di copertura: in legno con elementi di rinforzo in acciaio, tavelle e manto di copertura in coppi;
pareti interne: in muratura intonacata senza decorazioni visibili (ad esclusione dell'androne di ingresso che presenta decorazione a soffitto e fasce laterali);
facciate: esterna verso via Trieste, decorata con elementi lapidei; facciata interna in parte intonacata e in parte facciavista;
fabbricato mapp 10: con struttura in muratura a vista, solai PT-P1 a voltini e parete laterale con bugnato a carattere "giuliesco";
pavimentazioni interne: principalmente in cotto (al piano primo è presente pavimentazione in cotto originale che in alcuni ambienti è stata coperta da altri rivestimenti);
scala principale: con gradini in marmo e balaustra in ferro battuto;
infissi: finestre in legno con doppio vetro termico (ad eccezione del primo piano dove i serramenti sono quelli antecedenti la ristrutturazione degli anni 90); porte in legno di varie fatture, alcune d'epoca; impianto elettrico sottotraccia, impianti di riscaldamento autonomi con caldaie murali e elementi radianti in ogni ambiente (il mapp 8 sub 304 presenta due caldaie in quanto deriva dalla fusione di due unità in precedenza indipendenti), impianto idrico sanitario (negli uffici privo di doccia e bidet), impianto di raffrescamento con split e macchine esterne nelle unità al piano terzo, impianto di elevazione che serve tutti i piani.
Non sono state reperite certificazioni relative agli impianti che pertanto dovranno essere oggetto di controllo e revisione.
Il cortile presenta pavimentazione prevalente in acciottolato, senza perimetrazione dei posti auto.
Unico accesso da via Trieste (carrabile e pedonale), con luce massima netta di passaggio allo stato attuale di 1,98 mt.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile non risulta oggetto di contratto di locazione attivo, secondo quanto indicato dall'Agenzia delle Entrate; durante il sopralluogo l'accesso è stato consentito da terzi (occupante di altra unità nel fabbricato) temporaneamente in possesso delle chiavi e si presentava ingombro di cose e non utilizzato come ufficio.
Dalle informazioni acquisite dai proprietari, l'immobile è ancora in uso da parte dell'ultimo locatario e cioè **** Omissis ****, conduttore del contratto di locazione stipulato il 01.04.2016 e scaduto il 31.03.2022 (data di registrazione contratto: 13.04.2016; data di scadenza contratto: 31.03.2022 con cessazione automatica antecedente alla data di pignoramento; n.002997 serie 3T; locazione mensile: 700,00 euro mensili / 8400,00 euro annui; subentro di **** Omissis **** il 01.07.2018 a **** Omissis ****).
Il canone di mercato viene stimato in $7,7 \text{ €/mq} \times 65,50,00 \text{ mq} = 504,35 \text{ €/mese}$. Il canone pertanto non risulta inferiore di un terzo al c.d. giusto prezzo.

Spazi comuni al Piano interrato:

gli spazi comuni posti al piano interrato risultano occupati da cose ed utilizzati come deposito; non sono state fornite informazioni circa la proprietà di quanto presente.

INTEGRAZIONE 04.01.2024:

Con provvedimento del GE del 9.11.2023, l'ordine di liberazione degli immobili è stato revocato in quanto "rilevato che, a seguito degli accertamenti effettuati dal custode, è emerso che i contratti di locazione relativi agli immobili di cui ai lotti n. 2-3-4-7-8-9 e 10 si sono rinnovati in data anteriore al pignoramento" da cui:

Ultimo rinnovo: 01.04.2022

Scadenza: 31.03.2028

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/05/1987	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Aporti	25/05/1987	41771	16512
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	15/06/1987	5580	3713
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 26/08/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Mantova il 30/07/2009
Reg. gen. 10177 - Reg. part. 2102
Importo: € 5.200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 2.600.000,00
Rogante: Bertolucci
Data: 24/07/2009
N° repertorio: 64396
N° raccolta: 23674

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a Mantova il 26/08/2022
Reg. gen. 11167 - Reg. part. 8035
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Dall'analisi della documentazione del PGT del Comune di Mantova (<https://www.comune.mantova.it/index.php/urbanistica-int/piano-di-governo-del-territorio/652-elaborati-pgt-approvato>) e mediante consultazione del Sistema Informativo Territoriale, si indica che il fabbricato fg 55 mapp. 8-9-10 (parte), con accesso da Via Trieste civ 8, fa parte del tessuto prevalentemente residenziale colloca all'interno del perimetro dei nuclei di antica formazione A2 (SUBURBIO DELLA PRIMA E SECONDA CERCHIA, Art. D13, D15 delle NTA) nonché in zona di tutela Unesco ed è vincolato ART. 10 COMMA 1 D.LGS 42/2004 (EX ART. 1 L. 1089/39) - TUTELA DIRETTA.

I riferimenti alla documentazione normativa e grafica sotto indicata, sono riportati nell'ALLEGATO 10:

Zona PGT: ZONA DI TUTELA UNESCO

Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a

Zona PGT: BENI PAESAGGISTICI - DM 13.10.77 MANTOVA E CITTADELLA

Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a

Zona PGT: AREE A POTENZIALITA' ARCHEOLOGICA

Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a

Zona PGT: BENI PAESAGGISTICI - DM 26.05.70 LAGO DI MEZZO E INFERIORE

Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a

Zona PGT: TERRITORI CONTERMINI AI LAGHI AI LAGHI (ART. 142 COMMA 1 LETTERA B D.LGS. 42/2004)

Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a

Zona PGT: AREA DI INONDAZIONE PER PIENA CATASTROFICA (FASCIA C)

Gruppo: VINCOLI AMMINISTRATIVI - DP3b

Zona PGT: BENI CULTURALI - ART. 10 COMMA 1 D.LGS 42/2004 (EX ART. 1 L. 1089/39) - TUTELA DIRETTA

Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a

Zona PGT: CENTRO ABITATO

Gruppo: VINCOLI AMMINISTRATIVI - DP3b

Zona PGT: FATTIBILITA' GEOLOGICA CLASSE 2B - CON MODESTE LIMITAZIONI

Gruppo: FATTIBILITA' GEOLOGICA - DP6

Dettaglio Zona: 2b - soggiacenza < 2m; caratteristiche geotecniche da discrete a buone; vulnerabilità idrogeologica estremamente elevata; terreni non accessibili all'osservazione diretta; fascia C del P.A.I.

REGOLARITÀ EDILIZIA

A seguito della richiesta inoltrata dalla scrivente presso l'ufficio tecnico del Comune di Mantova, sono stati visionati i seguenti fascicoli (ALLEGATO 08):

-PG 1986/1931 "SISTEMAZIONE DELLA CASA": non pertinente in quanto riferito ad altro immobili di via Trieste;

-PG1065/1936 "SISTEMAZIONE INTERNA DELLA CASA": non pertinente in quanto riferito ad altro immobili di via Trieste;

-PG. 9958/1955 "COSTRUZIONE DI UN NUOVO PIANO NELLA CASA POSTA IN VIA TRIESTE N.8": il fascicolo contiene la Denuncia per opere edilizie "Costruzione di un terzo piano, ricavandone due piccoli appartamenti", nulla osta da parte del Comune del 30.03.1956, elaborati di progetto, certificato di ottenimento licenza di fabbrica del 17.05.1957, abitabilità del 03.10.1957.

-PG. 7382/1984 "A VARIARE LA DESTINAZIONE D'USO DI APPARTAMENTO CON DESTINAZIONE A STUDIO": il fascicolo contiene la Concessione n. 198 del 1984 del 6.11.1985, nota USS del 23.11.1984, elaborati grafici (intervento superato con intervento del 1991);

-PG. 11929/1991 "RESTAURO CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO AL PIANO TERRA (DA RESIDENZA AD UFFICIO) CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE ED ATTIVITA' COMMERCIALE/DIREZIONALE IN VIA TRIESTE 8": il fascicolo contiene la Domanda di concessione presentata il 21.10.1991 per "MANUTENZIONE STRAORDINARIA E RESTAURO"; il nulla osta Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di BS-CR-MN prot n.5060/CN del 07/10/1991; il parere USSL del 28.11.1991; l'avviso di Concessione n.92/1992 del 30.03.1992; l'inizio lavori del 14.10.1992; la comunicazione da parte della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di BS-CR-MN prot n. 621/MT del 1.02.1993 di riesame dell'approvazione del 7.10.1991 n. 5060; la richiesta nulla osta per coloritura esterna del 16.03.1993; richiesta di variante alla concessione 92/1992 pg 11929/91 del 1.10.1993; la nota della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di BS-CR-MN prot. N. 7203/CN del 20.11.1993; richiesta di proroga del 23.01.1995; il decreto di proroga da parte del Comune dalla data del 30/03/1995 al 30/03/1996; richiesta di proroga del 13.02.1996; il decreto di proroga da parte del Comune dalla data del 30/03/1996 al 30/03/1997; elenco documenti allegati alla richiesta abitabilità/agibilità del 12.03.1997; il parere USSL del 01.04.1997; integrazione documentazione per ottenimento abitabilità/agibilità (dichiarazione e deroga) del 21.04.1997; l'attestazione di maturazione silenzio-assenso del 21.05.1997 (n.40/97); gli elaborati di progetto dell'intero immobile riferiti alla visione della Commissione edilizia nella seduta del giorno 17.12.1991, dall'USSL 47 in data 28.11.1991 e della Soprintendenza in data 7.10.1991 (nota n. 5060), gli elaborati di progetto di variante del piano terra relativi all'inserimento di un bagno e riferiti alla visione della Soprintendenza in data 20.11.1993 (nota n. 7203) (poi oggetto di successiva pratica nel 1998); un repertorio fotografico.

-PG. 3704/1993 per "ESECUZIONE IMPIANTO FOGNARIO": la pratica comprende la richiesta di nulla osta per "SCARICO ACQUE BIANCHE E NERE" del 10.03.1993, relazione tecnica ed elaborati del 5.05.1993, il parere USSL del 28.05.1993, autorizzazione del Comune di Mantova del 25.06.1993

- "RICHIESTA RILASCIO LICENZA IMPIANTO ASCENSORE": la pratica comprende la richiesta del 22.06.1994 e suoi allegati, nota tecnica, licenza 257 del 1994, verbale di omologazione, comunicazione di verifiche periodiche del 1999.

-PG.11715/1997 per "COLORITURA FACCIATA": la pratica comprende richiesta di autorizzazione per opere di arredo urbano del 25.07.1997, l'approvazione della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di BS-CR-MN prot n.7157/CN del 1.12.1997, autorizzazione del Comune del 22.01.1998, inizio lavori del 20.03.1998, fine lavori del 17.09.1998, la relazione tecnica, scheda tecnica dell'edificio, fotografie, campioni di materiali.

-PG. 9422/1998 per "CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO SENZA OPERE": la pratica comprende la richiesta di concessione presentata il 15.07.1998, relazione tecnica ed elaborati di progetto, l'approvazione della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di BS-CR-MN prot n.7515/CN del 8.08.1998, il parere USSL del 13.08.1998, avviso di concessione n. 228/98, inizio lavori del 3.11.1998, richiesta agibilità del 16.11.1998.

-PG. 13551/1998 per "MANUTENZIONE STRAORDINARIA-INSERIMENTO SERVIZIO IGIENICO IN UFFICIO ESISTENTE": la pratica comprende richiesta di autorizzazione per opere di manutenzione straordinaria del 23.10.1998, relazione tecnica e documentazione fotografica, elaborati di progetto, richiesta deroga LR 6 del 20/02/89 del 7.12.1998, l'approvazione della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di BS-CR-MN prot n.10406 del 14.01.1999, autorizzazione n. 18/89 del Comune di Mantova, inizio lavori del 05.02.1999,, fine lavori del 22.02.1999, richiesta agibilità del 23.02.1999.

-PG. 24744/2001 per "MANUTENZIONE ORDINARIA": la cartella d'archivio non contiene la congrua documentazione grafica e descrittiva dell'intervento al fine di verificarne la natura e quindi lo stato

autorizzativo e nemmeno se le opere eventualmente proposte siano state oggetto di effettiva esecuzione.

-PG. 16995/2009 per "RIMOZIONE DEPOSITI ORGANICI": la pratica comprende l'autorizzazione con condizioni della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di BS-CR-MN prot n.2384 del 05.03.2009, comunicazione di inizio lavori del 25.05.2009, relazione di fine lavori e documentazione fotografica (31.08.2009), comunicazione di fine lavori del 03.09.2009.

-CILA N. 34727 del 14.07.2016 per "APERTURA NUOVO COLLEGAMENTO": la pratica comprende l'autorizzazione della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di BS-CR-MN prot n.9966 del 22.06.2016, comunicazione di inizio lavori del 14.07.2016, ricevuta presentazione pratica del 14.07.2016, tavole di progetto e relazione tecnica.

A seguito della richiesta inoltrata dalla scrivente presso la SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LE PROVINCE DI CREMONA, MANTOVA E LODI-sede di Mantova, sono stati visionati i seguenti documenti (ALLEGATO 12):

- Nulla Osta prot. 5060 07/10/1991 ed estratto di elaborati grafici
- Nota prot. 621 01/02/1993
- Autorizzazione prot. 956 del 16/03/1993 ed estratto di elaborati grafici
- Autorizzazione prot. 7203 del 20/11/1993 ed estratto di elaborati grafici
- Nota prot. 9956 del 10/01/1994

Con riferimento alle parti comuni e, nello specifico, alle seguenti pratiche edilizie:

-PG. 11929/1991 "RESTAURO CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO AL PIANO TERRA (DA RESIDENZA AD UFFICIO) CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE ED ATTIVITA' COMMERCIALE/DIREZIONALE IN VIA TRIESTE 8";

-PG. 3704/1993 per "ESECUZIONE IMPIANTO FOGNARIO": la pratica comprende la richiesta di nulla osta per "SCARICO ACQUE BIANCHE E NERE" del 10.03.1993, relazione tecnica ed elaborati del 5.05.1993, il parere USSL del 28.05.1993, autorizzazione del Comune di Mantova del 25.06.1993;

- per "RICHIESTA RILASCIO LICENZA IMPIANTO ASCENSORE": la pratica comprende la richiesta del 22.06.1994, licenza 257 del 1994, verbale di omologazione, comunicazione di verifiche periodiche del 1999;

-PG.11715/1997 per "COLORITURA FACCIATA": la pratica comprende richiesta di autorizzazione per opere di arredo urbano del 25.07.1997, l'approvazione della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di BS-CR-MN prot n.7157/CN del 1.12.1997, autorizzazione del Comune del 22.01.1998, inizio lavori del 20.03.1998, fine lavori del 17.09.1998, la relazione tecnica, scheda tecnica dell'edificio, fotografie, campioni di materiali;

-PG. 16995/2009 per "RIMOZIONE DEPOSITI ORGANICI": la pratica comprende l'autorizzazione con condizioni della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di BS-CR-MN prot n.2384 del 05.03.2009, comunicazione di inizio lavori del 25.05.2009, relazione di fine lavori e documentazione fotografica (31.08.2009), comunicazione di fine lavori del 03.09.2009;

-Nulla Osta Soprintendenza prot. 5060 07/10/1991 ed estratto di elaborati grafici;

-Nota Soprintendenza prot. 621 01/02/1993;

-Autorizzazione Soprintendenza prot. 956 del 16/03/1993 ed estratto di elaborati grafici:

si rileva che lo stato dei luoghi è conforme alle suddette pratiche edilizie ad esclusione della realizzazione di un vano tecnico (locale macchine) a servizio dell'impianto di elevazione e del verso di apertura dello sbarco dell'ascensore nel perimetro della cantina di cui al bene n.13 (mapp 8 sub 15). Dovrà pertanto essere presentata apposita pratica edilizia che dovrà essere oggetto di parere positivo da parte della Soprintendenza; i costi di presentazione della pratica o di eliminazione dell'abuso in caso di parere non favorevole, vengono stimati in un importo pari a circa 4000,00 Euro.

Si rileva che, sulla base della documentazione acquisita, il senso di apertura dell'ascensore al piano interrato era già stato oggetto di autorizzazione da parte della soprintendenza con prot. 956 del 16/03/1993.

Con riferimento al bene in oggetto:

-PG. 11929/1991 "RESTAURO CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO AL PIANO TERRA (DA RESIDENZA AD UFFICIO) CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE ED ATTIVITA' COMMERCIALE/DIREZIONALE IN VIA TRIESTE 8";

-Nulla Osta Soprintendenza prot. 5060 07/10/1991 ed estratto di elaborati grafici;

-Nota Soprintendenza prot. 621 01/02/1993;

-Autorizzazione Soprintendenza prot. 956 del 16/03/1993 ed estratto di elaborati grafici:

si rileva che la distribuzione interna è conforme alla rappresentazione grafica dello stato autorizzato nel 1991.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

L'attuale proprietà ha riferito al CTU che non risulta nominato un amministratore condominiale e che le spese ordinarie vengono pertanto gestite dalla proprietà stessa; non sono stati invece forniti dati in merito alla quantificazione delle spese ordinarie, alla loro modalità di ripartizione, all'eventuale esistenza di tabelle millesimali e di regolamento di condominio, ecc.

Al fine di rispondere al quesito n.11, le spese ordinarie vengono qui stimate in un importo pari a circa 12.000,00 Euro annui, da ripartirsi tra tra le varie unità.

La certificazione ventennale non riporta indicazioni di vincoli trascritti connessi al valore storico artistico dei beni; tuttavia, mediante la consultazione dell'ultimo atto di compravendita (not. Aporti, 25/05/1987 rep 41771) e del precedente (not. Nicolini, 29/01/1955, rep. 11218), il CTU ha rilevato la sussistenza di vincolo di cui alla legge 1.06.1939 n. 1089.

A seguito di accesso agli atti presso la SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LE PROVINCE DI CREMONA,

MANTOVA E LODI, è stata acquisita copia del suddetto vincolo che si allega (ALLEGATO 12).

L'immobile in oggetto risulta essere sottoposto a tutela culturale con D.M. del 30/12/1952 (Casa dell'architetto G. B. Bertani), emesso, sotto il profilo architettonico, ai sensi della L. 1089/1939, oggi Parte Seconda del D.lgs. 42/2004 e ss. mm. e ii. La copia trasmessa dagli uffici della Soprintendenza indica il vincolo come trascritto presso la Conservatoria di Mantova, il giorno 11.03.1953 n.1133/929.

LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 05** - Ufficio ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Regime patrimoniale dichiarato nell'atto di provenienza Not. Aporti del 25/05/1987 rep. 41771/16512.

CONFINI

Da nord e in senso orario:

mapp 8 sub 305 (cortile comune), mapp 10 sub 301, mapp 14, mapp 8 sub 17 (graff. mapp 9 sub 6).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
FG. 55, mapp.10, sub 4 (mapp.9, sub 7)	56,00 mq	68,00 mq	1	68,00 mq	2,80 m	T
Totale superficie convenzionale:				68,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				68,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/05/1996 al 05/11/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 10, Sub. 4 Categoria C2 Cl.3, Cons. 58 Piano T Graffato si, con mapp.9 sub.7
Dal 05/11/1998 al 05/11/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 10, Sub. 4 Categoria A10 Cl.2, Cons. 2,5

		Piano T Graffato si, con mapp.9 sub.7
Dal 05/11/1998 al 07/04/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 10, Sub. 4 Categoria A10 Cl.3, Cons. 2,5 Superficie catastale 68 mq Rendita € 813,42 Piano T Graffato si, con mapp.9 sub.7

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	55	10	4		A10	3	2,5	68 mq	813,42 €	T	si, con mapp.9 sub.7

Corrispondenza catastale

Ultima scheda planimetrica in atti dal 05/11/1998, prot. n. 1943. Tale scheda planimetrica è risultata conforme allo stato dei luoghi.

La pratica DOCFA di aggiornamento è stata presentata in data 04.04.2023, Pratica n. MN0014450 in atti dal 06/04/2023 e ha previsto:

- la variazione dei mapp. 8 sub 302, mapp. 8 sub 27 e mapp.8 sub 29 senza modifica di identificativi e rendita, per diversa distribuzione degli spazi interni;
- la soppressione dei mapp.8 sub 26 e mapp 8 sub 25 (graff. mapp.9 sub 9), loro fusione e conseguente costituzione del mapp.8 sub 304 (graffato mapp.9 sub 301);
- la soppressione del mapp. 8 sub 15 e nuova costituzione del mapp. 8 sub 307 (con diversa superficie);
- la costituzione di BCNC mapp 8 sub 305 e mapp 8 sub 306;
- la redazione di elaborato planimetrico volto a definire gli spazi comuni mapp 8 sub 305;
- la compilazione di elenco subalterni.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato generale di conservazione dell'intero fabbricato è compatibile con il suo carattere storico e costruttivo, nonché con gli esiti della ristrutturazione avvenuta negli anni Novanta (salvo specifici interventi sulle singole unità come riportati nel paragrafo "regolarità edilizia") e del più recente intervento sulla facciata (2009).

Sulla base di quanto accertabile in fase di sopralluogo e di quanto riferito al CTU, si segnalano tuttavia le seguenti circostanze:

- in occasione di forti venti o intemperie, il manto di copertura produce rumori che potrebbero essere connessi a mal posizionamenti/mancato fissaggio dei coppi;
- importanti infiltrazioni al piano terzo, nella zona intorno al lucernario del vano scala comune, sia verso il vano scala stesso che verso le unità immobiliari;
- importanti infiltrazioni al piano secondo, in corrispondenza dei perimetri delle terrazze oltre che del balcone posti al terzo piano;
- caduta nei locali al piano terra di sabbia/polvere dai solai in legno (solai PT/P1);
- evidenti fenomeni fessurativi sulle pareti nord e sud del vano scale e sulla facciata est verso il cortile, sul solaio decorato dell'androne di ingresso, nonché altri diffusi e di diverse entità, che dovranno essere oggetto di puntuale rilievo e monitoraggio al fine di accertarne andamento e gravità ed eventuale necessità di consolidamento strutturale;
- fenomeni di umidità di risalita nei locali al piano terreno (principalmente quelli che non presentano cantine sottostanti);
- deformazioni permanenti dei solai in legno del piano terra (solai PT/P1) con frecce misurate all'intradosso anche fino a 15-20 cm che dovranno essere oggetto di monitoraggio ed eventuale necessità di consolidamento strutturale;
- malfunzionamenti/perdite connesse all'impianto sanitario e che hanno richiesto negli ultimi anni diffusi interventi di manutenzione non sempre risolutivi (sono state segnalate le seguenti, per le quali risultano visibili corrispondenti tracce in corrispondenza delle aree interessate: perdite zona cucina del sub 29 verso appartamento piano secondo sub 27; perdite zona bagno sub 27; perdite zona bagno/cucina del sub 24 verso uffici piano terra sub 302/sub 15)
- perdite connesse all'impianto fognario in prossimità del sifone verso strada al piano scantinato;
- distacchi e perdite della decorazione dell'androne di ingresso;
- importanti macchie di umidità e fenomeni di infiltrazione in corrispondenza degli innesti dei balconi lapidei;
- scrostamenti, distacchi e deterioramenti di tutte le imposte;
- deterioramenti di alcuni davanzali, se in legno (es: sub 27, sub 303, ecc);
- sistema citofonico non funzionante.

PARTI COMUNI

Per l'individuazione della parti comuni si rimanda all'elaborato planimetrico che individua i seguenti BCNC:

- mapp 8 sub 305: androne di ingresso (T), cortile interno (T), vano scala (S-T-1-2-3), ascensore (S-T-1-2-3), corridoi (S), locale macchine (S), comuni a tutte le unità;
- mapp 8 sub 306: disimpegno, comune alle unità sub 27 e sub 304 (graff. mapp. 9 sub 301).

Tale elaborato è stato redatto tenendo conto della documentazione catastale reperita presso il Comune di Mantova in allegato alla pratica del 1991, nonché dell'esito dei sopralluoghi con particolare riferimento all'area di sbarco dell'ascensore al piano interrato/accesso locale macchine.

Si precisa che:

- gli spazi comuni al piano interrato presentano partizioni in legno volte a definire ulteriori suddivisioni oltre a quelle già catastalmente definite;
- l'area comune del cortile interno si configura come area di manovra per i posti auto presenti e che hanno dimensioni medie di 2,20x4,20 mt.

I contatori delle utenze sono posti in appositi armadi negli spazi comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

La relazione ventennale non evidenzia l'esistenza di servitù trascritte.

Dalla consultazione dell'ultimo atto di compravendita Not. Aperti del 25/05/1987 rep. n. 4171/16512 emerge che "l'immobile in oggetto gode ed è gravato dalle servitù derivanti dallo stato delle cose e costituite per destinazione del padre di famiglia a carico e a favore dell'immobile adiacente di proprietà del Sig. **** Omissis ****"; il penultimo atto di compravendita Not. Nicolini del 29/01/1955 rep. n. 11218 riporta inoltre che: "i compratori riconoscono costituite tra le rispettive porzioni descritte [...] per destinazione di famiglia, tutte le servitù derivanti dallo stato delle cose quella compresa di transito attraverso l'androne su via Trieste e l'entrata carraia nel retro del cortile"

Si aggiunge infine che:

-l'ultimo atto di compravendita del fabbricato confinante ad est e prospiciente via Canove (non oggetto di esecuzione e oggi di altra proprietà) è stato venduto nel 2002 dal Sig. **** Omissis **** all'attuale intestatario con atto Not. Di Rocco n. rep 39927 e trascritto a Mantova ai n. 2194rp/3547rg; tale atto riporta la seguente dicitura: "vendita con ogni accessorio, pertinenza, servitù e comunione, così come previsto dalla legge e dai titoli di provenienza".

Allo scopo di descrivere i luoghi si precisa che solo la porzione al piano terra del mapp 10 è oggetto di esecuzione mentre il piano primo (mapp 10 sub 303), pur affacciandosi sul cortile mapp 8 sub 305, non è compreso nella procedura, ha una diversa intestazione e ha accesso dal Vicolo Canove (come pure il mapp 11); non sono presenti collegamenti (porte/scale, ecc) che consentano l'accesso ai mapp 11 e mapp 10/301, dagli spazi comuni del mapp 8/305.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni e strutture portanti verticali: muratura piena;

solai: solai S1-PT a volta in muratura, solai PT-P1 in legno a singola/doppia orditura, solai P1-P2-P3 in legno, solai ala mapp 9 realizzati con voltini in laterizio; solai a terrazza pavimentati in cotto;

struttura di copertura: in legno con elementi di rinforzo in acciaio, tavelle e manto di copertura in coppi;

pareti interne: in muratura intonacata senza decorazioni visibili (ad esclusione dell'androne di ingresso che presenta decorazione a soffitto e fasce laterali);

facciate: esterna verso via Trieste, decorata con elementi lapidei; facciata interna in parte intonacata e in parte facciavista;

fabbricato mapp 10: con struttura in muratura a vista, solai PT-P1 a voltini e parete laterale con bugnato a carattere "giuliesco";

pavimentazioni interne: principalmente in cotto (al piano primo è presente pavimentazione in cotto originale che in alcuni ambienti è stata coperta da altri rivestimenti);

scala principale: con gradini in marmo e balaustra in ferro battuto;

infissi: finestre in legno con doppio vetro termico (ad eccezione del primo piano dove i serramenti sono quelli antecedenti la ristrutturazione degli anni 90); porte in legno di varie fatture, alcune d'epoca; impianto elettrico sottotraccia, impianti di riscaldamento autonomi con caldaie murali e elementi radianti in ogni ambiente (il mapp 8 sub 304 presenta due caldaie in quanto deriva dalla fusione di due unità in precedenza indipendenti), impianto idrico sanitario (negli uffici privo di doccia e bidet), impianto di raffrescamento con split e macchine esterne nelle unità al piano terzo, impianto di elevazione che serve tutti i piani.

Non sono state reperite certificazioni relative agli impianti che pertanto dovranno essere oggetto di controllo e revisione.

Il cortile presenta pavimentazione prevalente in acciottolato, senza perimetrazione dei posti auto.

Unico accesso da via Trieste (carrabile e pedonale), con luce massima netta di passaggio allo stato attuale di

1,98 mt.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile risulta libero e non risultano contratti attivi, secondo quanto indicato dall'Agenzia delle Entrate.

Spazi comuni al Piano interrato:

gli spazi comuni posti al piano interrato risultano occupati da cose ed utilizzati come deposito; non sono state fornite informazioni circa la proprietà di quanto presente.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/05/1987	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Aporti	25/05/1987	41771	16512
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	15/06/1987	5580	3713
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 26/08/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Mantova il 30/07/2009
Reg. gen. 10177 - Reg. part. 2102
Importo: € 5.200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 2.600.000,00

Rogante: Bertolucci
Data: 24/07/2009
N° repertorio: 64396
N° raccolta: 23674

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a Mantova il 26/08/2022
Reg. gen. 11167 - Reg. part. 8035
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Dall'analisi della documentazione del PGT del Comune di Mantova (<https://www.comune.mantova.it/index.php/urbanistica-int/piano-di-governo-del-territorio/652-elaborati-pgt-approvato>) e mediante consultazione del Sistema Informativo Territoriale, si indica che il fabbricato fg 55 mapp. 8-9-10 (parte), con accesso da Via Trieste civ 8, fa parte del tessuto prevalentemente residenziale colloca all'interno del perimetro dei nuclei di antica formazione A2 (SUBURBIO DELLA PRIMA E SECONDA CERCHIA, Art. D13, D15 delle NTA) nonché in zona di tutela Unesco ed è vincolato ART. 10 COMMA 1 D.LGS 42/2004 (EX ART. 1 L. 1089/39) - TUTELA DIRETTA.

I riferimenti alla documentazione normativa e grafica sotto indicata, sono riportati nell'ALLEGATO 10:

Zona PGT: ZONA DI TUTELA UNESCO
Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a

Zona PGT: BENI PAESAGGISTICI - DM 13.10.77 MANTOVA E CITTADELLA
Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a

Zona PGT: AREE A POTENZIALITA' ARCHEOLOGICA
Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a

Zona PGT: BENI PAESAGGISTICI - DM 26.05.70 LAGO DI MEZZO E INFERIORE
Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a

Zona PGT: TERRITORI CONTERMINI AI LAGHI AI LAGHI (ART. 142 COMMA 1 LETTERA B D.LGS. 42/2004)
Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a

Zona PGT: AREA DI INONDAZIONE PER PIENA CATASTROFICA (FASCIA C)
Gruppo: VINCOLI AMMINISTRATIVI - DP3b

Zona PGT: BENI CULTURALI - ART. 10 COMMA 1 D.LGS 42/2004 (EX ART. 1 L. 1089/39) - TUTELA DIRETTA
Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a

Zona PGT: CENTRO ABITATO
Gruppo: VINCOLI AMMINISTRATIVI - DP3b

Zona PGT: FATTIBILITA' GEOLOGICA CLASSE 2B - CON MODESTE LIMITAZIONI

Gruppo: FATTIBILITA' GEOLOGICA - DP6

Dettaglio Zona: 2b - soggiacenza < 2m; caratteristiche geotecniche da discrete a buone; vulnerabilità idrogeologica estremamente elevata; terreni non accessibili all'osservazione diretta; fascia C del P.A.I.

REGOLARITÀ EDILIZIA

A seguito della richiesta inoltrata dalla scrivente presso l'ufficio tecnico del Comune di Mantova, sono stati visionati i seguenti fascicoli (ALLEGATO 08):

-PG 1986/1931 "SISTEMAZIONE DELLA CASA": non pertinente in quanto riferito ad altro immobili di via Trieste;

-PG1065/1936 "SISTEMAZIONE INTERNA DELLA CASA": non pertinente in quanto riferito ad altro immobili di via Trieste;

-PG. 9958/1955 "COSTRUZIONE DI UN NUOVO PIANO NELLA CASA POSTA IN VIA TRIESTE N.8": il fascicolo contiene la Denuncia per opere edilizie "Costruzione di un terzo piano, ricavandone due piccoli appartamenti", nulla osta da parte del Comune del 30.03.1956, elaborati di progetto, certificato di ottenimento licenza di fabbrica del 17.05.1957, abitabilità del 03.10.1957.

-PG. 7382/1984 "A VARIARE LA DESTINAZIONE D'USO DI APPARTAMENTO CON DESTINAZIONE A STUDIO": il fascicolo contiene la Concessione n. 198 del 1984 del 6.11.1985, nota USS del 23.11.1984, elaborati grafici (intervento superato con intervento del 1991);

-PG. 11929/1991 "RESTAURO CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO AL PIANO TERRA (DA RESIDENZA AD UFFICIO) CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE ED ATTIVITA' COMMERCIALE/DIREZIONALE IN VIA TRIESTE 8": il fascicolo contiene la Domanda di concessione presentata il 21.10.1991 per "MANUTENZIONE STRAORDINARIA E RESTAURO"; il nulla osta Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di BS-CR-MN prot n.5060/CN del 07/10/1991; il parere USSL del 28.11.1991; l'avviso di Concessione n.92/1992 del 30.03.1992; l'inizio lavori del 14.10.1992; la comunicazione da parte della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di BS-CR-MN prot n. 621/MT del 1.02.1993 di riesame dell'approvazione del 7.10.1991 n. 5060; la richiesta nulla osta per coloritura esterna del 16.03.1993; richiesta di variante alla concessione 92/1992 pg 11929/91 del 1.10.1993; la nota della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di BS-CR-MN prot. N. 7203/CN del 20.11.1993; richiesta di proroga del 23.01.1995; il decreto di proroga da parte del Comune dalla data del 30/03/1995 al 30/03/1996; richiesta di proroga del 13.02.1996; il decreto di proroga da parte del Comune dalla data del 30/03/1996 al 30/03/1997; elenco documenti allegati alla richiesta abitabilità/agibilità del 12.03.1997; il parere USSL del 01.04.1997; integrazione documentazione per ottenimento abitabilità/agibilità (dichiarazione e deroga) del 21.04.1997; l'attestazione di maturazione silenzio-assenso del 21.05.1997 (n.40/97); gli elaborati di progetto dell'intero immobile riferiti alla visione della Commissione edilizia nella seduta del giorno 17.12.1991, dall'USSL 47 in data 28.11.1991 e della Soprintendenza in data 7.10.1991 (nota n. 5060), gli elaborati di progetto di variante del piano terra relativi all'inserimento di un bagno e riferiti alla visione della Soprintendenza in data 20.11.1993 (nota n. 7203) (poi oggetto di successiva pratica nel 1998); un repertorio fotografico.

-PG. 3704/1993 per "ESECUZIONE IMPIANTO FOGNARIO": la pratica comprende la richiesta di nulla osta per "SCARICO ACQUE BIANCHE E NERE" del 10.03.1993, relazione tecnica ed elaborati del 5.05.1993, il parere USSL del 28.05.1993, autorizzazione del Comune di Mantova del 25.06.1993

- "RICHIESTA RILASCIO LICENZA IMPIANTO ASCENSORE": la pratica comprende la richiesta del 22.06.1994 e suoi allegati, nota tecnica, licenza 257 del 1994, verbale di omologazione, comunicazione di verifiche periodiche del 1999.

-PG.11715/1997 per "COLORITURA FACCIATA": la pratica comprende richiesta di autorizzazione per opere di arredo urbano del 25.07.1997, l'approvazione della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di BS-CR-MN prot n.7157/CN del 1.12.1997, autorizzazione del Comune del 22.01.1998, inizio lavori del 20.03.1998, fine lavori del 17.09.1998, la relazione tecnica, scheda tecnica dell'edificio, fotografie, campioni di materiali.

-PG. 9422/1998 per "CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO SENZA OPERE": la pratica comprende la richiesta di concessione presentata il 15.07.1998, relazione tecnica ed elaborati di progetto, l'approvazione della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di BS-CR-MN prot n.7515/CN del 8.08.1998, il parere USSL del 13.08.1998, avviso di concessione n. 228/98, inizio lavori del 3.11.1998, richiesta agibilità del 16.11.1998.

-PG. 13551/1998 per "MANUTENZIONE STRAORDINARIA-INSERIMENTO SERVIZIO IGIENICO IN UFFICIO ESISTENTE": la pratica comprende richiesta di autorizzazione per opere di manutenzione straordinaria del 23.10.1998, relazione tecnica e documentazione fotografica, elaborati di progetto, richiesta deroga LR 6 del 20/02/89 del 7.12.1998, l'approvazione della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di BS-CR-MN prot n.10406 del 14.01.1999, autorizzazione n. 18/89 del Comune di Mantova, inizio lavori del 05.02.1999,, fine lavori del 22.02.1999, richiesta agibilità del 23.02.1999.

-PG. 24744/2001 per "MANUTENZIONE ORDINARIA": la cartella d'archivio non contiene la congrua documentazione grafica e descrittiva dell'intervento al fine di verificarne la natura e quindi lo stato autorizzativo e nemmeno se le opere eventualmente proposte siano state oggetto di effettiva esecuzione.

-PG. 16995/2009 per "RIMOZIONE DEPOSITI ORGANICI": la pratica comprende l'autorizzazione con condizioni della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di BS-CR-MN prot n.2384 del 05.03.2009, comunicazione di inizio lavori del 25.05.2009, relazione di fine lavori e documentazione fotografica (31.08.2009), comunicazione di fine lavori del 03.09.2009.

-CILA N. 34727 del 14.07.2016 per "APERTURA NUOVO COLLEGAMENTO": la pratica comprende l'autorizzazione della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di BS-CR-MN prot n.9966 del 22.06.2016, comunicazione di inizio lavori del 14.07.2016, ricevuta presentazione pratica del 14.07.2016, tavole di progetto e relazione tecnica.

A seguito della richiesta inoltrata dalla scrivente presso la SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LE PROVINCE DI CREMONA, MANTOVA E LODI-sede di Mantova, sono stati visionati i seguenti documenti (ALLEGATO 12):

- Nulla Osta prot. 5060 07/10/1991 ed estratto di elaborati grafici
- Nota prot. 621 01/02/1993
- Autorizzazione prot. 956 del 16/03/1993 ed estratto di elaborati grafici
- Autorizzazione prot. 7203 del 20/11/1993 ed estratto di elaborati grafici
- Nota prot. 9956 del 10/01/1994

Con riferimento alle parti comuni e, nello specifico, alle seguenti pratiche edilizie:

-PG. 11929/1991 "RESTAURO CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO AL PIANO TERRA (DA RESIDENZA AD UFFICIO) CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE ED ATTIVITA' COMMERCIALE/DIREZIONALE IN VIA TRIESTE 8";

-PG. 3704/1993 per "ESECUZIONE IMPIANTO FOGNARIO": la pratica comprende la richiesta di nulla osta per "SCARICO ACQUE BIANCHE E NERE" del 10.03.1993, relazione tecnica ed elaborati del 5.05.1993, il parere USSL del 28.05.1993, autorizzazione del Comune di Mantova del 25.06.1993;

- per "RICHIESTA RILASCIO LICENZA IMPIANTO ASCENSORE": la pratica comprende la richiesta del 22.06.1994, licenza 257 del 1994, verbale di omologazione, comunicazione di verifiche periodiche del 1999;

-PG.11715/1997 per "COLORITURA FACCIATA": la pratica comprende richiesta di autorizzazione per opere di arredo urbano del 25.07.1997, l'approvazione della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di BS-CR-MN prot n.7157/CN del 1.12.1997, autorizzazione del Comune del 22.01.1998, inizio lavori del 20.03.1998, fine lavori del 17.09.1998, la relazione tecnica, scheda tecnica dell'edificio, fotografie, campioni di materiali;

-PG. 16995/2009 per "RIMOZIONE DEPOSITI ORGANICI": la pratica comprende l'autorizzazione con condizioni della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di BS-CR-MN prot n.2384 del 05.03.2009, comunicazione di inizio lavori del 25.05.2009, relazione di fine lavori e documentazione fotografica

(31.08.2009), comunicazione di fine lavori del 03.09.2009;

-Nulla Osta Soprintendenza prot. 5060 07/10/1991 ed estratto di elaborati grafici;

-Nota Soprintendenza prot. 621 01/02/1993;

-Autorizzazione Soprintendenza prot. 956 del 16/03/1993 ed estratto di elaborati grafici:

si rileva che lo stato dei luoghi è conforme alle suddette pratiche edilizie ad esclusione della realizzazione di un vano tecnico (locale macchine) a servizio dell'impianto di elevazione e del vano di apertura dello sbarco dell'ascensore nel perimetro della cantina di cui al bene n.13 (mapp 8 sub 15). Dovrà pertanto essere presentata apposita pratica edilizia che dovrà essere oggetto di parere positivo da parte della Soprintendenza; i costi di presentazione della pratica o di eliminazione dell'abuso in caso di parere non favorevole, vengono stimati in un importo pari a circa 4000,00 Euro.

Si rileva che, sulla base della documentazione acquisita, il senso di apertura dell'ascensore al piano interrato era già stato oggetto di autorizzazione da parte della soprintendenza con prot. 956 del 16/03/1993.

Con riferimento al bene in oggetto:

-PG. 11929/1991 "RESTAURO CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO AL PIANO TERRA (DA RESIDENZA AD UFFICIO) CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE ED ATTIVITA' COMMERCIALE/DIREZIONALE IN VIA TRIESTE 8"

-PG. 9422/1998 per "CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO SENZA OPERE";

-Nulla Osta Soprintendenza prot. 5060 07/10/1991 ed estratto di elaborati grafici;

-Nota Soprintendenza prot. 621 01/02/1993;

-Autorizzazione Soprintendenza prot. 956 del 16/03/1993 ed estratto di elaborati grafici:

si rileva che la distribuzione interna è conforme alla rappresentazione grafica dello stato autorizzato nel 1998.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

L'attuale proprietà ha riferito al CTU che non risulta nominato un amministratore condominiale e che le spese ordinarie vengono pertanto gestite dalla proprietà stessa; non sono stati invece forniti dati in merito alla quantificazione delle spese ordinarie, alla loro modalità di ripartizione, all'eventuale esistenza di tabelle millesimali e di regolamento di condominio, ecc.

Al fine di rispondere al quesito n.11, le spese ordinarie vengono qui stimate in un importo pari a circa 12.000,00 Euro annui, da ripartirsi tra le varie unità.

La certificazione ventennale non riporta indicazioni di vincoli trascritti connessi al valore storico artistico dei beni; tuttavia, mediante la consultazione dell'ultimo atto di compravendita (not. Aporti, 25/05/1987 rep 41771) e del precedente (not. Nicolini, 29/01/1955, rep. 11218), il CTU ha rilevato la sussistenza di vincolo di cui alla legge 1.06.1939 n. 1089.

A seguito di accesso agli atti presso la SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LE PROVINCE DI CREMONA,

MANTOVA E LODI, è stata acquisita copia del suddetto vincolo che si allega (ALLEGATO 12).

L'immobile in oggetto risulta essere sottoposto a tutela culturale con D.M. del 30/12/1952 (Casa dell'architetto G. B. Bertani), emesso, sotto il profilo architettonico, ai sensi della L. 1089/1939, oggi Parte Seconda del D.lgs. 42/2004 e ss. mm. e ii. La copia trasmessa dagli uffici della Soprintendenza indica il vincolo come trascritto presso la Conservatoria di Mantova, il giorno 11.03.1953 n.1133/929.

LOTTO 6

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 06** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8
- **Bene N° 14** - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8
- **Bene N° 15** - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 06 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

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

BENE N° 14 - POSTO AUTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

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

BENE N° 15 - POSTO AUTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

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

TITOLARITÀ

BENE N° 06 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Regime patrimoniale dichiarato nell'atto di provenienza Not. Aporti del 25/05/1987 rep. 41771/16512.

BENE N° 14 - POSTO AUTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Regime patrimoniale dichiarato nell'atto di provenienza Not. Aporti del 25/05/1987 rep. 41771/16512.

BENE N° 15 - POSTO AUTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Regime patrimoniale dichiarato nell'atto di provenienza Not. Aporti del 25/05/1987 rep. 41771/16512.

CONFINI

BENE N° 06 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

Da nord e in senso orario:
affaccio su mapp 8 sub 305 (cortile comune), mapp 10, mapp 14, mapp 13, affaccio su via Trieste.

BENE N° 14 - POSTO AUTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

Da nord e in senso orario:
mapp 6, mapp 8 sub 305 (cortile comune), mapp 8 sub 19.

BENE N° 15 - POSTO AUTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

Da nord e in senso orario:

mapp 6, mapp 8 sub 18, mapp 8 sub 305 (cortile comune), mapp 8 sub 20.

CONSISTENZA**BENE N° 06 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
FG. 55, mapp.8, sub 24 (mapp.9, sub 8)	273,18 mq	330,00 mq	1	330,00 mq	4,15 m	1
FG. 55, mapp.8, sub 24 (mapp.9, sub 8)-balconi	16,00 mq	16,00 mq	0.25	4,00 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				334,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				334,00 mq		

BENE N° 14 - POSTO AUTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
FG. 55, mapp.8, sub 18	10,00 mq	10,00 mq	1	10,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				10,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				10,00 mq		

BENE N° 15 - POSTO AUTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
FG. 55, mapp.8, sub 19	10,00 mq	10,00 mq	1	10,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				10,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				10,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 06 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/05/1996 al 07/04/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 8, Sub. 24 Categoria A2 Cl.3, Cons. 11 Superficie catastale 345 mq Rendita € 1.562,28 Piano 1 Graffato si, con mapp.9 sub.8

BENE N° 14 - POSTO AUTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/05/1996 al 07/04/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 8 Categoria C6 Cl.1, Cons. 10 Rendita € 20,66 Piano T Graffato no

BENE N° 15 - POSTO AUTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/05/1996 al 07/04/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 8, Sub. 19 Categoria C6 Cl.1, Cons. 10 Rendita € 20,66 Piano T Graffato no

DATI CATASTALI

BENE N° 06 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	55	8	24		A2	3	11	345 mq	1562,28 €	1	

Corrispondenza catastale

Ultima scheda planimetrica in atti dal 29/05/1996, prot. n. 1921. Tale scheda planimetrica è risultata conforme allo stato dei luoghi ad eccezione della chiusura di una porta (come segnalato al paragrafo regolarità edilizia).

La pratica DOCFA di aggiornamento è stata presentata in data 04.04.2023, Pratica n. MN0014450 in atti dal 06/04/2023 e ha previsto:

- la variazione dei mapp. 8 sub 302, mapp. 8 sub 27 e mapp.8 sub 29 senza modifica di identificativi e rendita, per diversa distribuzione degli spazi interni;
- la soppressione dei mapp.8 sub 26 e mapp 8 sub 25 (graff. mapp.9 sub 9), loro fusione e conseguente costituzione del mapp.8 sub 304 (graffato mapp.9 sub 301);
- la soppressione del mapp. 8 sub 15 e nuova costituzione del mapp. 8 sub 307 (con diversa superficie);
- la costituzione di BCNC mapp 8 sub 305 e mapp 8 sub 306;
- la redazione di elaborato planimetrico volto a definire gli spazi comuni mapp 8 sub 305;
- la compilazione di elenco subalterni.

BENE N° 14 - POSTO AUTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	55	8	18		C6	1	10		20,66 €	T	

Corrispondenza catastale

Scheda planimetrica conforme allo stato dei luoghi.

La pratica DOCFA di aggiornamento è stata presentata in data 04.04.2023, Pratica n. MN0014450 in atti dal 06/04/2023 e ha previsto:

- la variazione dei mapp. 8 sub 302, mapp. 8 sub 27 e mapp.8 sub 29 senza modifica di identificativi e rendita, per diversa distribuzione degli spazi interni;
- la soppressione dei mapp.8 sub 26 e mapp 8 sub 25 (graff. mapp.9 sub 9), loro fusione e conseguente costituzione del mapp.8 sub 304 (graffato mapp.9 sub 301);
- la soppressione del mapp. 8 sub 15 e nuova costituzione del mapp. 8 sub 307 (con diversa superficie);
- la costituzione di BCNC mapp 8 sub 305 e mapp 8 sub 306;
- la redazione di elaborato planimetrico volto a definire gli spazi comuni mapp 8 sub 305;
- la compilazione di elenco subalterni.

BENE N° 15 - POSTO AUTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	55	8	19		C6	1	10		20,66 €	T	no

Corrispondenza catastale

Scheda planimetrica conforme allo stato dei luoghi.

La pratica DOCFA di aggiornamento è stata presentata in data 04.04.2023, Pratica n. MN0014450 in atti dal 06/04/2023 e ha previsto:

- la variazione dei mapp. 8 sub 302, mapp. 8 sub 27 e mapp.8 sub 29 senza modifica di identificativi e rendita, per diversa distribuzione degli spazi interni;
- la soppressione dei mapp.8 sub 26 e mapp 8 sub 25 (graff. mapp.9 sub 9), loro fusione e conseguente costituzione del mapp.8 sub 304 (graffato mapp.9 sub 301);
- la soppressione del mapp. 8 sub 15 e nuova costituzione del mapp. 8 sub 307 (con diversa superficie);
- la costituzione di BCNC mapp 8 sub 305 e mapp 8 sub 306;
- la redazione di elaborato planimetrico volto a definire gli spazi comuni mapp 8 sub 305;
- la compilazione di elenco subalterni.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 06 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

Lo stato generale di conservazione dell'intero fabbricato è compatibile con il suo carattere storico e costruttivo, nonché con gli esiti della ristrutturazione avvenuta negli anni Novanta (salvo specifici interventi sulle singole unità come riportati nel paragrafo "regolarità edilizia") e del più recente intervento sulla facciata (2009).

Sulla base di quanto accertabile in fase di sopralluogo e di quanto riferito al CTU, si segnalano tuttavia le seguenti circostanze:

- in occasione di forti venti o intemperie, il manto di copertura produce rumori che potrebbero essere connessi

a mal posizionamenti/mancato fissaggio dei coppi;

-importanti infiltrazioni al piano terzo, nella zona intorno al lucernario del vano scala comune, sia verso il vano scala stesso che verso le unità immobiliari;

-importanti infiltrazioni al piano secondo, in corrispondenza dei perimetri delle terrazze oltre che del balcone posti al terzo piano;

-caduta nei locali al piano terra di sabbia/polvere dai solai in legno (solai PT/P1);

-evidenti fenomeni fessurativi sulle pareti nord e sud del vano scale e sulla facciata est verso il cortile, sul solaio decorato dell'androne di ingresso, nonché altri diffusi e di diverse entità, che dovranno essere oggetto di puntuale rilievo e monitoraggio al fine di accertarne andamento e gravità ed eventuale necessità di consolidamento strutturale;

-fenomeni di umidità di risalita nei locali al piano terreno (principalmente quelli che non presentano cantine sottostanti);

-deformazioni permanenti dei solai in legno del piano terra (solai PT/P1) con frecce misurate all'intradosso anche fino a 15-20 cm che dovranno essere oggetto di monitoraggio ed eventuale necessità di consolidamento strutturale;

-malfunzionamenti/perdite connesse all'impianto sanitario e che hanno richiesto negli ultimi anni diffusi interventi di manutenzione non sempre risolutivi (sono state segnalate le seguenti, per le quali risultano visibili corrispondenti tracce in corrispondenza delle aree interessate: perdite zona cucina del sub 29 verso appartamento piano secondo sub 27; perdite zona bagno sub 27; perdite zona bagno/cucina del sub 24 verso uffici piano terra sub 302/sub 15)

-perdite connesse all'impianto fognario in prossimità del sifone verso strada al piano scantinato;

-distacchi e perdite della decorazione dell'androne di ingresso;

-importanti macchie di umidità e fenomeni di infiltrazione in corrispondenza degli innesti dei balconi lapidei;

-scrostamenti, distacchi e deterioramenti di tutte le imposte;

-deterioramenti di alcuni davanzali, se in legno (es: sub 27, sub 303, ecc);

-sistema citofonico non funzionante.

Per quanto concerne lo specifico bene, si rileva un'evidente necessità di opere di manutenzione, di intervento sulle dotazioni impiantistiche e di riordino integrale degli ambienti.

BENE N° 14 - POSTO AUTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

Lo stato generale di conservazione dell'intero fabbricato è compatibile con il suo carattere storico e costruttivo, nonché con gli esiti della ristrutturazione avvenuta negli anni Novanta (salvo specifici interventi sulle singole unità come riportati nel paragrafo "regolarità edilizia") e del più recente intervento sulla facciata (2009).

Sulla base di quanto accertabile in fase di sopralluogo e di quanto riferito al CTU, si segnalano tuttavia le seguenti circostanze:

-in occasione di forti venti o intemperie, il manto di copertura produce rumori che potrebbero essere connessi a mal posizionamenti/mancato fissaggio dei coppi;

-importanti infiltrazioni al piano terzo, nella zona intorno al lucernario del vano scala comune, sia verso il vano scala stesso che verso le unità immobiliari;

-importanti infiltrazioni al piano secondo, in corrispondenza dei perimetri delle terrazze oltre che del balcone posti al terzo piano;

-caduta nei locali al piano terra di sabbia/polvere dai solai in legno (solai PT/P1);

-evidenti fenomeni fessurativi sulle pareti nord e sud del vano scale e sulla facciata est verso il cortile, sul solaio decorato dell'androne di ingresso, nonché altri diffusi e di diverse entità, che dovranno essere oggetto di puntuale rilievo e monitoraggio al fine di accertarne andamento e gravità ed eventuale necessità di consolidamento strutturale;

-fenomeni di umidità di risalita nei locali al piano terreno (principalmente quelli che non presentano cantine sottostanti);

-deformazioni permanenti dei solai in legno del piano terra (solai PT/P1) con frecce misurate all'intradosso

anche fino a 15-20 cm che dovranno essere oggetto di monitoraggio ed eventuale necessità di consolidamento strutturale;

-malfunzionamenti/perdite connesse all'impianto sanitario e che hanno richiesto negli ultimi anni diffusi interventi di manutenzione non sempre risolutivi (sono state segnalate le seguenti, per le quali risultano visibili corrispondenti tracce in corrispondenza delle aree interessate: perdite zona cucina del sub 29 verso appartamento piano secondo sub 27; perdite zona bagno sub 27; perdite zona bagno/cucina del sub 24 verso uffici piano terra sub 302/sub 15)

-perdite connesse all'impianto fognario in prossimità del sifone verso strada al piano scantinato;

-distacchi e perdite della decorazione dell'androne di ingresso;

-importanti macchie di umidità e fenomeni di infiltrazione in corrispondenza degli innesti dei balconi lapidei;

-scrostamenti, distacchi e deterioramenti di tutte le imposte;

-deterioramenti di alcuni davanzali, se in legno (es: sub 27, sub 303, ecc);

-sistema citofonico non funzionante.

BENE N° 15 - POSTO AUTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

Lo stato generale di conservazione dell'intero fabbricato è compatibile con il suo carattere storico e costruttivo, nonché con gli esiti della ristrutturazione avvenuta negli anni Novanta (salvo specifici interventi sulle singole unità come riportati nel paragrafo "regolarità edilizia") e del più recente intervento sulla facciata (2009).

Sulla base di quanto accertabile in fase di sopralluogo e di quanto riferito al CTU, si segnalano tuttavia le seguenti circostanze:

-in occasione di forti venti o intemperie, il manto di copertura produce rumori che potrebbero essere connessi a mal posizionamenti/mancato fissaggio dei coppi;

-importanti infiltrazioni al piano terzo, nella zona intorno al lucernario del vano scala comune, sia verso il vano scala stesso che verso le unità immobiliari;

-importanti infiltrazioni al piano secondo, in corrispondenza dei perimetri delle terrazze oltre che del balcone posti al terzo piano;

-caduta nei locali al piano terra di sabbia/polvere dai solai in legno (solai PT/P1);

-evidenti fenomeni fessurativi sulle pareti nord e sud del vano scale e sulla facciata est verso il cortile, sul solaio decorato dell'androne di ingresso, nonché altri diffusi e di diverse entità, che dovranno essere oggetto di puntuale rilievo e monitoraggio al fine di accertarne andamento e gravità ed eventuale necessità di consolidamento strutturale;

-fenomeni di umidità di risalita nei locali al piano terreno (principalmente quelli che non presentano cantine sottostanti);

-deformazioni permanenti dei solai in legno del piano terra (solai PT/P1) con frecce misurate all'intradosso anche fino a 15-20 cm che dovranno essere oggetto di monitoraggio ed eventuale necessità di consolidamento strutturale;

-malfunzionamenti/perdite connesse all'impianto sanitario e che hanno richiesto negli ultimi anni diffusi interventi di manutenzione non sempre risolutivi (sono state segnalate le seguenti, per le quali risultano visibili corrispondenti tracce in corrispondenza delle aree interessate: perdite zona cucina del sub 29 verso appartamento piano secondo sub 27; perdite zona bagno sub 27; perdite zona bagno/cucina del sub 24 verso uffici piano terra sub 302/sub 15)

-perdite connesse all'impianto fognario in prossimità del sifone verso strada al piano scantinato;

-distacchi e perdite della decorazione dell'androne di ingresso;

-importanti macchie di umidità e fenomeni di infiltrazione in corrispondenza degli innesti dei balconi lapidei;

-scrostamenti, distacchi e deterioramenti di tutte le imposte;

-deterioramenti di alcuni davanzali, se in legno (es: sub 27, sub 303, ecc);

-sistema citofonico non funzionante.

PARTI COMUNI

BENE N° 06 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

Per l'individuazione della parti comuni si rimanda all'elaborato planimetrico che individua i seguenti BCNC:
-mapp 8 sub 305: androne di ingresso (T), cortile interno (T), vano scala (S-T-1-2-3), ascensore (S-T-1-2-3), corridoi (S), locale macchine (S), comuni a tutte le unità;

-mapp 8 sub 306: disimpegno, comune alle unità sub 27 e sub 304 (graff. mapp. 9 sub 301).

Tale elaborato è stato redatto tenendo conto della documentazione catastale reperita presso il Comune di Mantova in allegato alla pratica del 1991, nonché dell'esito dei sopralluoghi con particolare riferimento all'area di sbarco dell'ascensore al piano interrato/accesso locale macchine.

Si precisa che:

-gli spazi comuni al piano interrato presentano partizioni in legno volte a definire ulteriori suddivisioni oltre a quelle già catastalmente definite;

-l'area comune del cortile interno si configura come area di manovra per i posti auto presenti e che hanno dimensioni medie di 2,20x4,20 mt.

I contatori delle utenze sono posti in appositi armadi negli spazi comuni.

BENE N° 14 - POSTO AUTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

Per l'individuazione della parti comuni si rimanda all'elaborato planimetrico che individua i seguenti BCNC:

-mapp 8 sub 305: androne di ingresso (T), cortile interno (T), vano scala (S-T-1-2-3), ascensore (S-T-1-2-3), corridoi (S), locale macchine (S), comuni a tutte le unità;

-mapp 8 sub 306: disimpegno, comune alle unità sub 27 e sub 304 (graff. mapp. 9 sub 301).

Tale elaborato è stato redatto tenendo conto della documentazione catastale reperita presso il Comune di Mantova in allegato alla pratica del 1991, nonché dell'esito dei sopralluoghi con particolare riferimento all'area di sbarco dell'ascensore al piano interrato/accesso locale macchine.

Si precisa che:

-gli spazi comuni al piano interrato presentano partizioni in legno volte a definire ulteriori suddivisioni oltre a quelle già catastalmente definite;

-l'area comune del cortile interno si configura come area di manovra per i posti auto presenti e che hanno dimensioni medie di 2,20x4,20 mt.

BENE N° 15 - POSTO AUTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

Per l'individuazione della parti comuni si rimanda all'elaborato planimetrico che individua i seguenti BCNC:

-mapp 8 sub 305: androne di ingresso (T), cortile interno (T), vano scala (S-T-1-2-3), ascensore (S-T-1-2-3), corridoi (S), locale macchine (S), comuni a tutte le unità;

-mapp 8 sub 306: disimpegno, comune alle unità sub 27 e sub 304 (graff. mapp. 9 sub 301).

Tale elaborato è stato redatto tenendo conto della documentazione catastale reperita presso il Comune di Mantova in allegato alla pratica del 1991, nonché dell'esito dei sopralluoghi con particolare riferimento all'area di sbarco dell'ascensore al piano interrato/accesso locale macchine.

Si precisa che:

-gli spazi comuni al piano interrato presentano partizioni in legno volte a definire ulteriori suddivisioni oltre a quelle già catastalmente definite;

-l'area comune del cortile interno si configura come area di manovra per i posti auto presenti e che hanno dimensioni medie di 2,20x4,20 mt.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 06 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

La relazione ventennale non evidenzia l'esistenza di servitù trascritte.

Dalla consultazione dell'ultimo atto di compravendita Not. Aporti del 25/05/1987 rep. n. 4171/16512 emerge che "l'immobile in oggetto gode ed è gravato dalle servitù derivanti dallo stato delle cose e costituite per destinazione del padre di famiglia a carico e a favore dell'immobile adiacente di proprietà del Sig. **** Omissis ****"; il penultimo atto di compravendita Not. Nicolini del 29/01/1955 rep. n. 11218 riporta inoltre che: "i compratori riconoscono costituite tra le rispettive porzioni descritte [...] per destinazione di famiglia, tutte le servitù derivanti dallo stato delle cose quella compresa di transito attraverso l'androne su via Trieste e l'entrata carraia nel retro del cortile"

Si aggiunge infine che:

-l'ultimo atto di compravendita del fabbricato confinante ad est e prospiciente via Canove (non oggetto di esecuzione e oggi di altra proprietà) è stato venduto nel 2002 dal Sig. **** Omissis **** all'attuale intestatario con atto Not. Di Rocco n. rep 39927 e trascritto a Mantova ai n. 2194rp/3547rg; tale atto riporta la seguente dicitura: "vendita con ogni accessorio, pertinenza, servitù e comunione, così come previsto dalla legge e dai titoli di provenienza".

Allo scopo di descrivere i luoghi si precisa che solo la porzione al piano terra del mapp 10 è oggetto di esecuzione mentre il piano primo (mapp 10 sub 303), pur affacciandosi sul cortile mapp 8 sub 305, non è compreso nella procedura, ha una diversa intestazione e ha accesso dal Vicolo Canove (come pure il mapp 11); non sono presenti collegamenti (porte/scale, ecc) che consentano l'accesso ai mapp 11 e mapp 10/301, dagli spazi comuni del mapp 8/305.

BENE N° 14 - POSTO AUTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

La relazione ventennale non evidenzia l'esistenza di servitù trascritte.

Dalla consultazione dell'ultimo atto di compravendita Not. Aporti del 25/05/1987 rep. n. 4171/16512 emerge che "l'immobile in oggetto gode ed è gravato dalle servitù derivanti dallo stato delle cose e costituite per destinazione del padre di famiglia a carico e a favore dell'immobile adiacente di proprietà del Sig. **** Omissis ****"; il penultimo atto di compravendita Not. Nicolini del 29/01/1955 rep. n. 11218 riporta inoltre che: "i compratori riconoscono costituite tra le rispettive porzioni descritte [...] per destinazione di famiglia, tutte le servitù derivanti dallo stato delle cose quella compresa di transito attraverso l'androne su via Trieste e l'entrata carraia nel retro del cortile"

Si aggiunge infine che:

-l'ultimo atto di compravendita del fabbricato confinante ad est e prospiciente via Canove (non oggetto di esecuzione e oggi di altra proprietà) è stato venduto nel 2002 dal Sig. **** Omissis **** all'attuale intestatario con atto Not. Di Rocco n. rep 39927 e trascritto a Mantova ai n. 2194rp/3547rg; tale atto riporta la seguente dicitura: "vendita con ogni accessorio, pertinenza, servitù e comunione, così come previsto dalla legge e dai titoli di provenienza".

Allo scopo di descrivere i luoghi si precisa che solo la porzione al piano terra del mapp 10 è oggetto di esecuzione mentre il piano primo (mapp 10 sub 303), pur affacciandosi sul cortile mapp 8 sub 305, non è compreso nella procedura, ha una diversa intestazione e ha accesso dal Vicolo Canove (come pure il mapp 11); non sono presenti collegamenti (porte/scale, ecc) che consentano l'accesso ai mapp 11 e mapp 10/301, dagli spazi comuni del mapp 8/305.

BENE N° 15 - POSTO AUTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

La relazione ventennale non evidenzia l'esistenza di servitù trascritte.

Dalla consultazione dell'ultimo atto di compravendita Not. Aporti del 25/05/1987 rep. n. 4171/16512 emerge che "l'immobile in oggetto gode ed è gravato dalle servitù derivanti dallo stato delle cose e costituite per

destinazione del padre di famiglia a carico e a favore dell'immobile adiacente di proprietà del Sig. **** Omissis ****"; il penultimo atto di compravendita Not. Nicolini del 29/0171955 rep. n. 11218 riporta inoltre che: "i compratori riconoscono costituite tra le rispettive porzioni descritte [...] per destinazione di famiglia, tutte le servitù derivanti dallo stato delle cose quella compresa di transito attraverso l'androne su via Trieste e l'entrata carraia nel retro del cortile"

Si aggiunge infine che:

-l'ultimo atto di compravendita del fabbricato confinante ad est e prospiciente via Canove (non oggetto di esecuzione e oggi di altra proprietà) è stato venduto nel 2002 dal Sig. **** Omissis **** all'attuale intestatario con atto Not. Di Rocco n. rep 39927 e trascritto a Mantova ai n. 2194rp/3547rg; tale atto riporta la seguente dicitura: "vendita con ogni accessorio, pertinenza, servitù e comunione, così come previsto dalla legge e dai titoli di provenienza".

Allo scopo di descrivere i luoghi si precisa che solo la porzione al piano terra del mapp 10 è oggetto di esecuzione mentre il piano primo (mapp 10 sub 303), pur affacciandosi sul cortile mapp 8 sub 305, non è compreso nella procedura, ha una diversa intestazione e ha accesso dal Vicolo Canove (come pure il mapp 11); non sono presenti collegamenti (porte/scale, ecc) che consentano l'accesso ai mapp 11 e mapp 10/301, dagli spazi comuni del mapp 8/305.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 06 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

Fondazioni e strutture portanti verticali: muratura piena;

solai: solai S1-PT a volta in muratura, solai PT-P1 in legno a singola/doppia orditura, solai P1-P2-P3 in legno, solai ala mapp 9 realizzati con voltini in laterizio; solai a terrazza pavimentati in cotto;

struttura di copertura: in legno con elementi di rinforzo in acciaio, tavelle e manto di copertura in coppi;

pareti interne: in muratura intonacata senza decorazioni visibili (ad esclusione dell'androne di ingresso che presenta decorazione a soffitto e fasce laterali);

facciate: esterna verso via Trieste, decorata con elementi lapidei; facciata interna in parte intonacata e in parte facciavista;

fabbricato mapp 10: con struttura in muratura a vista, solai PT-P1 a voltini e parete laterale con bugnato a carattere "giuliesco";

pavimentazioni interne: principalmente in cotto (al piano primo è presente pavimentazione in cotto originale che in alcuni ambienti è stata coperta da altri rivestimenti);

scala principale: con gradini in marmo e balaustra in ferro battuto;

infissi: finestre in legno con doppio vetro termico (ad eccezione del primo piano dove i serramenti sono quelli antecedenti la ristrutturazione degli anni 90); porte in legno di varie fatture, alcune d'epoca; impianto elettrico sottotraccia, impianti di riscaldamento autonomi con caldaie murali e elementi radianti in ogni ambiente (il mapp 8 sub 304 presenta due caldaie in quanto deriva dalla fusione di due unità in precedenza indipendenti), impianto idrico sanitario (negli uffici privo di doccia e bidet), impianto di raffrescamento con split e macchine esterne nelle unità al piano terzo, impianto di elevazione che serve tutti i piani.

Non sono state reperite certificazioni relative agli impianti che pertanto dovranno essere oggetto di controllo e revisione.

Il cortile presenta pavimentazione prevalente in acciottolato, senza perimetrazione dei posti auto.

Unico accesso da via Trieste (carrabile e pedonale), con luce massima netta di passaggio allo stato attuale di 1,98 mt.

BENE N° 14 - POSTO AUTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

Fondazioni e strutture portanti verticali: muratura piena;
solai: solai S1-PT a volta in muratura, solai PT-P1 in legno a singola/doppia orditura, solai P1-P2-P3 in legno, solai ala mapp 9 realizzati con voltini in laterizio; solai a terrazza pavimentati in cotto;
struttura di copertura: in legno con elementi di rinforzo in acciaio, tavelle e manto di copertura in coppi;
pareti interne: in muratura intonacata senza decorazioni visibili (ad esclusione dell'androne di ingresso che presenta decorazione a soffitto e fasce laterali);
facciate: esterna verso via Trieste, decorata con elementi lapidei; facciata interna in parte intonacata e in parte facciavista;
fabbricato mapp 10: con struttura in muratura a vista, solai PT-P1 a voltini e parete laterale con bugnato a carattere "giuliesco";
pavimentazioni interne: principalmente in cotto (al piano primo è presente pavimentazione in cotto originale che in alcuni ambienti è stata coperta da altri rivestimenti);
scala principale: con gradini in marmo e balaustra in ferro battuto;
infissi: finestre in legno con doppio vetro termico (ad eccezione del primo piano dove i serramenti sono quelli antecedenti la ristrutturazione degli anni 90); porte in legno di varie fatture, alcune d'epoca; impianto elettrico sottotraccia, impianti di riscaldamento autonomi con caldaie murali e elementi radianti in ogni ambiente (il mapp 8 sub 304 presenta due caldaie in quanto deriva dalla fusione di due unità in precedenza indipendenti), impianto idrico sanitario (negli uffici privo di doccia e bidet), impianto di raffrescamento con split e macchine esterne nelle unità al piano terzo, impianto di elevazione che serve tutti i piani.
Non sono state reperite certificazioni relative agli impianti che pertanto dovranno essere oggetto di controllo e revisione.
Il cortile presenta pavimentazione prevalente in acciottolato, senza perimetrazione dei posti auto.
Unico accesso da via Trieste (carrabile e pedonale), con luce massima netta di passaggio allo stato attuale di 1,98 mt.

BENE N° 15 - POSTO AUTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

Fondazioni e strutture portanti verticali: muratura piena;
solai: solai S1-PT a volta in muratura, solai PT-P1 in legno a singola/doppia orditura, solai P1-P2-P3 in legno, solai ala mapp 9 realizzati con voltini in laterizio; solai a terrazza pavimentati in cotto;
struttura di copertura: in legno con elementi di rinforzo in acciaio, tavelle e manto di copertura in coppi;
pareti interne: in muratura intonacata senza decorazioni visibili (ad esclusione dell'androne di ingresso che presenta decorazione a soffitto e fasce laterali);
facciate: esterna verso via Trieste, decorata con elementi lapidei; facciata interna in parte intonacata e in parte facciavista;
fabbricato mapp 10: con struttura in muratura a vista, solai PT-P1 a voltini e parete laterale con bugnato a carattere "giuliesco";
pavimentazioni interne: principalmente in cotto (al piano primo è presente pavimentazione in cotto originale che in alcuni ambienti è stata coperta da altri rivestimenti);
scala principale: con gradini in marmo e balaustra in ferro battuto;
infissi: finestre in legno con doppio vetro termico (ad eccezione del primo piano dove i serramenti sono quelli antecedenti la ristrutturazione degli anni 90); porte in legno di varie fatture, alcune d'epoca; impianto elettrico sottotraccia, impianti di riscaldamento autonomi con caldaie murali e elementi radianti in ogni ambiente (il mapp 8 sub 304 presenta due caldaie in quanto deriva dalla fusione di due unità in precedenza indipendenti), impianto idrico sanitario (negli uffici privo di doccia e bidet), impianto di raffrescamento con split e macchine esterne nelle unità al piano terzo, impianto di elevazione che serve tutti i piani.
Non sono state reperite certificazioni relative agli impianti che pertanto dovranno essere oggetto di controllo e revisione.
Il cortile presenta pavimentazione prevalente in acciottolato, senza perimetrazione dei posti auto.
Unico accesso da via Trieste (carrabile e pedonale), con luce massima netta di passaggio allo stato attuale di

1,98 mt.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 06 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile risulta libero e non risultano contratti attivi, secondo quanto indicato dall'Agenzia delle Entrate.

Spazi comuni al Piano interrato:

gli spazi comuni posti al piano interrato risultano occupati da cose ed utilizzati come deposito; non sono state fornite informazioni circa la proprietà di quanto presente.

BENE N° 14 - POSTO AUTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Non risultano contratti attivi, secondo quanto indicato dall'Agenzia delle Entrate.

Spazi comuni al Piano interrato:

Gli spazi comuni posti al piano interrato risultano occupati da cose ed utilizzati come deposito; non sono state fornite informazioni circa la proprietà di quanto presente.

BENE N° 15 - POSTO AUTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Non risultano contratti attivi, secondo quanto indicato dall'Agenzia delle Entrate.

Spazi comuni al Piano interrato:

Gli spazi comuni posti al piano interrato risultano occupati da cose ed utilizzati come deposito; non sono state fornite informazioni circa la proprietà di quanto presente.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 06 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 25/05/1987	**** Omissis ****	compravendita

		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Aporti	25/05/1987	41771	16512
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	15/06/1987	5580	3713
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 14 - POSTO AUTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/05/1987	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Aporti	25/05/1987	41771	16512
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	15/06/1987	5580	3713
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 15 - POSTO AUTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/05/1987	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Aporti	25/05/1987	41771	16512
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	15/06/1987	5580	3713
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 06 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 26/08/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Mantova il 30/07/2009
Reg. gen. 10177 - Reg. part. 2102
Importo: € 5.200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 2.600.000,00
Rogante: Bertolucci
Data: 24/07/2009
N° repertorio: 64396
N° raccolta: 23674

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a Mantova il 26/08/2022
Reg. gen. 11167 - Reg. part. 8035
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 14 - POSTO AUTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 26/08/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Mantova il 30/07/2009
Reg. gen. 10177 - Reg. part. 2102
Importo: € 5.200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 2.600.000,00
Rogante: Bertolucci
Data: 24/07/2009
N° repertorio: 64396
N° raccolta: 23674

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a Mantova il 26/08/2022
Reg. gen. 11167 - Reg. part. 8035
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 15 - POSTO AUTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 26/08/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Mantova il 30/07/2009
Reg. gen. 10177 - Reg. part. 2102
Importo: € 5.200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 2.600.000,00
Rogante: Bertolucci
Data: 24/07/2009
N° repertorio: 64396
N° raccolta: 23674

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a Mantova il 26/08/2022
Reg. gen. 11167 - Reg. part. 8035
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 06 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

Dall'analisi della documentazione del PGT del Comune di Mantova (<https://www.comune.mantova.it/index.php/urbanistica-int/piano-di-governo-del-territorio/652-elaborati-pgt-approvato>) e mediante consultazione del Sistema Informativo Territoriale, si indica che il fabbricato fg 55 mapp. 8-9-10 (parte), con accesso da Via Trieste civ 8, fa parte del tessuto prevalentemente residenziale colloca all'interno del perimetro dei nuclei di antica formazione A2 (SUBURBIO DELLA PRIMA E SECONDA CERCHIA, Art. D13, D15 delle NTA) nonché in zona di tutela Unesco ed è vincolato ART. 10 COMMA 1 D.LGS 42/2004 (EX ART. 1 L. 1089/39) - TUTELA DIRETTA.

I riferimenti alla documentazione normativa e grafica sotto indicata, sono riportati nell'ALLEGATO 10:

Zona PGT: ZONA DI TUTELA UNESCO
Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a

Zona PGT: BENI PAESAGGISTICI - DM 13.10.77 MANTOVA E CITTADELLA
Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a

Zona PGT: AREE A POTENZIALITA' ARCHEOLOGICA
Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a

Zona PGT: BENI PAESAGGISTICI - DM 26.05.70 LAGO DI MEZZO E INFERIORE
Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a

Zona PGT: TERRITORI CONTERMINI AI LAGHI AI LAGHI (ART. 142 COMMA 1 LETTERA B D.LGS. 42/2004)
Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a

Zona PGT: AREA DI INONDAZIONE PER PIENA CATASTROFICA (FASCIA C)
Gruppo: VINCOLI AMMINISTRATIVI - DP3b

Zona PGT: BENI CULTURALI - ART. 10 COMMA 1 D.LGS 42/2004 (EX ART. 1 L. 1089/39) - TUTELA DIRETTA
Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a

Zona PGT: CENTRO ABITATO
Gruppo: VINCOLI AMMINISTRATIVI - DP3b

Zona PGT: FATTIBILITA' GEOLOGICA CLASSE 2B - CON MODESTE LIMITAZIONI
Gruppo: FATTIBILITA' GEOLOGICA - DP6

Dettaglio Zona: 2b - soggiacenza < 2m; caratteristiche geotecniche da discrete a buone; vulnerabilità idrogeologica estremamente elevata; terreni non accessibili all'osservazione diretta; fascia C del P.A.I.

BENE N° 14 - POSTO AUTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

Dall'analisi della documentazione del PGT del Comune di Mantova (<https://www.comune.mantova.it/index.php/urbanistica-int/piano-di-governo-del-territorio/652-elaborati-pgt-approvato>) e mediante consultazione del Sistema Informativo Territoriale, si indica che il fabbricato fg 55 mapp. 8-9-10 (parte), con accesso da Via Trieste civ 8, fa parte del tessuto prevalentemente residenziale colloca all'interno del perimetro dei nuclei di antica formazione A2 (SUBURBIO DELLA PRIMA E SECONDA CERCHIA, Art. D13, D15 delle NTA) nonché in zona di tutela Unesco ed è vincolato ART. 10 COMMA 1 D.LGS 42/2004 (EX ART. 1 L. 1089/39) - TUTELA DIRETTA.

I riferimenti alla documentazione normativa e grafica sotto indicata, sono riportati nell'ALLEGATO 10:

Zona PGT: ZONA DI TUTELA UNESCO
Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a

Zona PGT: BENI PAESAGGISTICI - DM 13.10.77 MANTOVA E CITTADELLA
Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a

Zona PGT: AREE A POTENZIALITA' ARCHEOLOGICA
Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a

Zona PGT: BENI PAESAGGISTICI - DM 26.05.70 LAGO DI MEZZO E INFERIORE
Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a

Zona PGT: TERRITORI CONTERMINI AI LAGHI AI LAGHI (ART. 142 COMMA 1 LETTERA B D.LGS. 42/2004)
Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a

Zona PGT: AREA DI INONDAZIONE PER PIENA CATASTROFICA (FASCIA C)
Gruppo: VINCOLI AMMINISTRATIVI - DP3b

Zona PGT: BENI CULTURALI - ART. 10 COMMA 1 D.LGS 42/2004 (EX ART. 1 L. 1089/39) - TUTELA DIRETTA
Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a

Zona PGT: CENTRO ABITATO
Gruppo: VINCOLI AMMINISTRATIVI - DP3b

Zona PGT: FATTIBILITA' GEOLOGICA CLASSE 2B - CON MODESTE LIMITAZIONI
Gruppo: FATTIBILITA' GEOLOGICA - DP6

Dettaglio Zona: 2b - soggiacenza < 2m; caratteristiche geotecniche da discrete a buone; vulnerabilità idrogeologica estremamente elevata; terreni non accessibili all'osservazione diretta; fascia C del P.A.I.

BENE N° 15 - POSTO AUTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

Dall'analisi della documentazione del PGT del Comune di Mantova (<https://www.comune.mantova.it/index.php/urbanistica-int/piano-di-governo-del-territorio/652-elaborati-pgt-approvato>) e mediante consultazione del Sistema Informativo Territoriale, si indica che il fabbricato fg 55 mapp. 8-9-10 (parte), con accesso da Via Trieste civ 8, fa parte del tessuto prevalentemente residenziale colloca all'interno del perimetro dei nuclei di antica formazione A2 (SUBURBIO DELLA PRIMA E SECONDA CERCHIA, Art. D13, D15 delle NTA) nonché in zona di tutela Unesco ed è vincolato ART. 10 COMMA 1 D.LGS 42/2004 (EX ART. 1 L. 1089/39) - TUTELA DIRETTA.

I riferimenti alla documentazione normativa e grafica sotto indicata, sono riportati nell'ALLEGATO 10:

Zona PGT: ZONA DI TUTELA UNESCO
Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a

Zona PGT: BENI PAESAGGISTICI - DM 13.10.77 MANTOVA E CITTADELLA
Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a

Zona PGT: AREE A POTENZIALITA' ARCHEOLOGICA
Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a

Zona PGT: BENI PAESAGGISTICI - DM 26.05.70 LAGO DI MEZZO E INFERIORE
Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a

Zona PGT: TERRITORI CONTERMINI AI LAGHI AI LAGHI (ART. 142 COMMA 1 LETTERA B D.LGS. 42/2004)
Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a

Zona PGT: AREA DI INONDAZIONE PER PIENA CATASTROFICA (FASCIA C)
Gruppo: VINCOLI AMMINISTRATIVI - DP3b

Zona PGT: BENI CULTURALI - ART. 10 COMMA 1 D.LGS 42/2004 (EX ART. 1 L. 1089/39) - TUTELA DIRETTA
Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a

Zona PGT: CENTRO ABITATO
Gruppo: VINCOLI AMMINISTRATIVI - DP3b

Zona PGT: FATTIBILITA' GEOLOGICA CLASSE 2B - CON MODESTE LIMITAZIONI
Gruppo: FATTIBILITA' GEOLOGICA - DP6

Dettaglio Zona: 2b - soggiacenza < 2m; caratteristiche geotecniche da discrete a buone; vulnerabilità idrogeologica estremamente elevata; terreni non accessibili all'osservazione diretta; fascia C del P.A.I.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 06 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

A seguito della richiesta inoltrata dalla scrivente presso l'ufficio tecnico del Comune di Mantova, sono stati visionati i seguenti fascicoli (ALLEGATO 08):

-PG 1986/1931 "SISTEMAZIONE DELLA CASA": non pertinente in quanto riferito ad altro immobili di via Trieste;

-PG1065/1936 "SISTEMAZIONE INTERNA DELLA CASA": non pertinente in quanto riferito ad altro immobili di via Trieste;

-PG. 9958/1955 "COSTRUZIONE DI UN NUOVO PIANO NELLA CASA POSTA IN VIA TRIESTE N.8": il fascicolo contiene la Denuncia per opere edilizie "Costruzione di un terzo piano, ricavandone due piccoli appartamenti", nulla osta da parte del Comune del 30.03.1956, elaborati di progetto, certificato di ottenimento licenza di fabbrica del 17.05.1957, abitabilità del 03.10.1957.

-PG. 7382/1984 "A VARIARE LA DESTINAZIONE D'USO DI APPARTAMENTO CON DESTINAZIONE A STUDIO": il fascicolo contiene la Concessione n. 198 del 1984 del 6.11.1985, nota USS del 23.11.1984, elaborati grafici (intervento superato con intervento del 1991);

-PG. 11929/1991 "RESTAURO CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO AL PIANO TERRA (DA RESIDENZA AD UFFICIO) CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE ED ATTIVITA' COMMERCIALE/DIREZIONALE IN VIA TRIESTE 8": il fascicolo contiene la Domanda di concessione presentata il 21.10.1991 per "MANUTENZIONE STRAORDINARIA E RESTAURO"; il nulla osta Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di BS-CR-MN prot n.5060/CN del 07/10/1991; il parere USSL del 28.11.1991; l'avviso di Concessione n.92/1992 del 30.03.1992; l'inizio lavori del 14.10.1992; la comunicazione da parte della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di BS-CR-MN prot n. 621/MT del 1.02.1993 di riesame dell'approvazione del 7.10.1991 n. 5060; la richiesta nulla osta per coloritura esterna del 16.03.1993; richiesta di variante alla concessione 92/1992 pg 11929/91 del 1.10.1993; la nota della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di BS-CR-MN prot. N. 7203/CN del 20.11.1993; richiesta di proroga del 23.01.1995; il decreto di proroga da parte del Comune dalla data del 30/03/1995 al 30/03/1996; richiesta di proroga del 13.02.1996; il decreto di proroga da parte del Comune dalla data del 30/03/1996 al 30/03/1997; elenco documenti allegati alla richiesta abitabilità/agibilità del 12.03.1997; il parere USSL del 01.04.1997; integrazione documentazione per ottenimento abitabilità/agibilità (dichiarazione e deroga) del 21.04.1997; l'attestazione di maturazione silenzio-assenso del 21.05.1997 (n.40/97); gli elaborati di progetto dell'intero immobile riferiti alla visione della Commissione edilizia nella seduta del giorno 17.12.1991, dall'USSL 47 in data 28.11.1991 e della Soprintendenza in data 7.10.1991 (nota n. 5060), gli elaborati di progetto di variante del piano terra relativi all'inserimento di un bagno e riferiti alla visione della Soprintendenza in data 20.11.1993 (nota n. 7203) (poi oggetto di successiva pratica nel 1998); un repertorio fotografico.

-PG. 3704/1993 per "ESECUZIONE IMPIANTO FOGNARIO": la pratica comprende la richiesta di nulla osta per "SCARICO ACQUE BIANCHE E NERE" del 10.03.1993, relazione tecnica ed elaborati del 5.05.1993, il parere USSL del 28.05.1993, autorizzazione del Comune di Mantova del 25.06.1993

- "RICHIESTA RILASCIO LICENZA IMPIANTO ASCENSORE": la pratica comprende la richiesta del 22.06.1994 e

suoi allegati, nota tecnica, licenza 257 del 1994, verbale di omologazione, comunicazione di verifiche periodiche del 1999.

-PG.11715/1997 per "COLORITURA FACCIATA": la pratica comprende richiesta di autorizzazione per opere di arredo urbano del 25.07.1997, l'approvazione della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di BS-CR-MN prot n.7157/CN del 1.12.1997, autorizzazione del Comune del 22.01.1998, inizio lavori del 20.03.1998, fine lavori del 17.09.1998, la relazione tecnica, scheda tecnica dell'edificio, fotografie, campioni di materiali.

-PG. 9422/1998 per "CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO SENZA OPERE": la pratica comprende la richiesta di concessione presentata il 15.07.1998, relazione tecnica ed elaborati di progetto, l'approvazione della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di BS-CR-MN prot n.7515/CN del 8.08.1998, il parere USSL del 13.08.1998, avviso di concessione n. 228/98, inizio lavori del 3.11.1998, richiesta agibilità del 16.11.1998.

-PG. 13551/1998 per "MANUTENZIONE STRAORDINARIA-INSERIMENTO SERVIZIO IGIENICO IN UFFICIO ESISTENTE": la pratica comprende richiesta di autorizzazione per opere di manutenzione straordinaria del 23.10.1998, relazione tecnica e documentazione fotografica, elaborati di progetto, richiesta deroga LR 6 del 20/02/89 del 7.12.1998, l'approvazione della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di BS-CR-MN prot n.10406 del 14.01.1999, autorizzazione n. 18/89 del Comune di Mantova, inizio lavori del 05.02.1999,, fine lavori del 22.02.1999, richiesta agibilità del 23.02.1999.

-PG. 24744/2001 per "MANUTENZIONE ORDINARIA": la cartella d'archivio non contiene la congrua documentazione grafica e descrittiva dell'intervento al fine di verificarne la natura e quindi lo stato autorizzativo e nemmeno se le opere eventualmente proposte siano state oggetto di effettiva esecuzione.

-PG. 16995/2009 per "RIMOZIONE DEPOSITI ORGANICI": la pratica comprende l'autorizzazione con condizioni della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di BS-CR-MN prot n.2384 del 05.03.2009, comunicazione di inizio lavori del 25.05.2009, relazione di fine lavori e documentazione fotografica (31.08.2009), comunicazione di fine lavori del 03.09.2009.

-CILA N. 34727 del 14.07.2016 per "APERTURA NUOVO COLLEGAMENTO": la pratica comprende l'autorizzazione della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di BS-CR-MN prot n.9966 del 22.06.2016, comunicazione di inizio lavori del 14.07.2016, ricevuta presentazione pratica del 14.07.2016, tavole di progetto e relazione tecnica.

A seguito della richiesta inoltrata dalla scrivente presso la SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LE PROVINCE DI CREMONA, MANTOVA E LODI-sede di Mantova, sono stati visionati i seguenti documenti (ALLEGATO 12):

- Nulla Osta prot. 5060 07/10/1991 ed estratto di elaborati grafici
- Nota prot. 621 01/02/1993
- Autorizzazione prot. 956 del 16/03/1993 ed estratto di elaborati grafici
- Autorizzazione prot. 7203 del 20/11/1993 ed estratto di elaborati grafici
- Nota prot. 9956 del 10/01/1994

Con riferimento alle parti comuni:

-PG. 11929/1991 "RESTAURO CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO AL PIANO TERRA (DA RESIDENZA AD UFFICIO) CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE ED ATTIVITA' COMMERCIALE/DIREZIONALE IN VIA TRIESTE 8";

-PG. 3704/1993 per "ESECUZIONE IMPIANTO FOGNARIO": la pratica comprende la richiesta di nulla osta per "SCARICO ACQUE BIANCHE E NERE" del 10.03.1993, relazione tecnica ed elaborati del 5.05.1993, il parere USSL del 28.05.1993, autorizzazione del Comune di Mantova del 25.06.1993;

- per "RICHIESTA RILASCIO LICENZA IMPIANTO ASCENSORE": la pratica comprende la richiesta del 22.06.1994, licenza 257 del 1994, verbale di omologazione, comunicazione di verifiche periodiche del 1999;

-PG.11715/1997 per "COLORITURA FACCIATA": la pratica comprende richiesta di autorizzazione per opere di

arredo urbano del 25.07.1997, l'approvazione della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di BS-CR-MN prot n.7157/CN del 1.12.1997, autorizzazione del Comune del 22.01.1998, inizio lavori del 20.03.1998, fine lavori del 17.09.1998, la relazione tecnica, scheda tecnica dell'edificio, fotografie, campioni di materiali;

-PG. 16995/2009 per "RIMOZIONE DEPOSITI ORGANICI": la pratica comprende l'autorizzazione con condizioni della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di BS-CR-MN prot n.2384 del 05.03.2009, comunicazione di inizio lavori del 25.05.2009, relazione di fine lavori e documentazione fotografica (31.08.2009), comunicazione di fine lavori del 03.09.2009;

-Nulla Osta Soprintendenza prot. 5060 07/10/1991 ed estratto di elaborati grafici;

-Nota Soprintendenza prot. 621 01/02/1993;

-Autorizzazione Soprintendenza prot. 956 del 16/03/1993 ed estratto di elaborati grafici:

si rileva che lo stato dei luoghi è conforme alle suddette pratiche edilizie ad esclusione della realizzazione di un vano tecnico (locale macchine) a servizio dell'impianto di elevazione e del vano di apertura dello sbarco dell'ascensore nel perimetro della cantina di cui al bene n.13 (mapp 8 sub 15). Dovrà pertanto essere presentata apposita pratica edilizia che dovrà essere oggetto di parere positivo da parte della Soprintendenza; i costi di presentazione della pratica o di eliminazione dell'abuso in caso di parere non favorevole, vengono stimati in un importo pari a circa 4000,00 Euro.

Si rileva che, sulla base della documentazione acquisita, il senso di apertura dell'ascensore al piano interrato era già stato oggetto di autorizzazione da parte della soprintendenza con prot. 956 del 16/03/1993.

Con riferimento al bene in oggetto:

-PG. 11929/1991 "RESTAURO CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO AL PIANO TERRA (DA RESIDENZA AD UFFICIO) CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE ED ATTIVITA' COMMERCIALE/DIREZIONALE IN VIA TRIESTE 8";

-Nulla Osta Soprintendenza prot. 5060 07/10/1991 ed estratto di elaborati grafici;

-Nota Soprintendenza prot. 621 01/02/1993;

-Autorizzazione Soprintendenza prot. 956 del 16/03/1993 ed estratto di elaborati grafici:

si rileva che la distribuzione interna è conforme alla rappresentazione grafica degli elaborati esaminati presso l'ufficio tecnico del Comune di Mantova ad eccezione della chiusura di una porta tra camera da letto e cucina. Dovrà pertanto essere presentata apposita pratica edilizia che dovrà essere oggetto di parere positivo da parte della Soprintendenza; i costi di presentazione della pratica o di eliminazione dell'abuso in caso di parere non favorevole, vengono stimati in un importo pari a circa 4000,00 Euro.

BENE N° 14 - POSTO AUTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

A seguito della richiesta inoltrata dalla scrivente presso l'ufficio tecnico del Comune di Mantova, sono stati visionati i seguenti fascicoli (ALLEGATO 08):

-PG 1986/1931 "SISTEMAZIONE DELLA CASA": non pertinente in quanto riferito ad altro immobili di via Trieste;

-PG1065/1936 "SISTEMAZIONE INTERNA DELLA CASA": non pertinente in quanto riferito ad altro immobili di via Trieste;

-PG. 9958/1955 "COSTRUZIONE DI UN NUOVO PIANO NELLA CASA POSTA IN VIA TRIESTE N.8": il fascicolo contiene la Denuncia per opere edilizie "Costruzione di un terzo piano, ricavandone due piccoli appartamenti", nulla osta da parte del Comune del 30.03.1956, elaborati di progetto, certificato di ottenimento licenza di fabbrica del 17.05.1957, abitabilità del 03.10.1957.

-PG. 7382/1984 "A VARIARE LA DESTINAZIONE D'USO DI APPARTAMENTO CON DESTINAZIONE A STUDIO": il fascicolo contiene la Concessione n. 198 del 1984 del 6.11.1985, nota USS del 23.11.1984, elaborati grafici (intervento superato con intervento del 1991);

-PG. 11929/1991 "RESTAURO CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO AL PIANO TERRA (DA RESIDENZA AD UFFICIO) CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE ED ATTIVITA' COMMERCIALE/DIREZIONALE IN VIA TRIESTE 8": il fascicolo contiene la Domanda di concessione presentata il 21.10.1991 per "MANUTENZIONE STRAORDINARIA E RESTAURO"; il nulla osta Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di BS-CR-MN prot n.5060/CN del 07/10/1991; il parere USSL del 28.11.1991; l'avviso di Concessione n.92/1992 del 30.03.1992; l'inizio lavori del 14.10.1992; la comunicazione da parte della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di BS-CR-MN prot n. 621/MT del 1.02.1993 di riesame dell'approvazione del 7.10.1991 n. 5060; la richiesta nulla osta per coloritura esterna del 16.03.1993; richiesta di variante alla concessione 92/1992 pg 11929/91 del 1.10.1993; la nota della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di BS-CR-MN prot. N. 7203/CN del 20.11.1993; richiesta di proroga del 23.01.1995; il decreto di proroga da parte del Comune dalla data del 30/03/1995 al 30/03/1996; richiesta di proroga del 13.02.1996; il decreto di proroga da parte del Comune dalla data del 30/03/1996 al 30/03/1997; elenco documenti allegati alla richiesta abitabilità/agibilità del 12.03.1997; il parere USSL del 01.04.1997; integrazione documentazione per ottenimento abitabilità/agibilità (dichiarazione e deroga) del 21.04.1997; l'attestazione di maturazione silenzio-assenso del 21.05.1997 (n.40/97); gli elaborati di progetto dell'intero immobile riferiti alla visione della Commissione edilizia nella seduta del giorno 17.12.1991, dall'USSL 47 in data 28.11.1991 e della Soprintendenza in data 7.10.1991 (nota n. 5060), gli elaborati di progetto di variante del piano terra relativi all'inserimento di un bagno e riferiti alla visione della Soprintendenza in data 20.11.1993 (nota n. 7203) (poi oggetto di successiva pratica nel 1998); un repertorio fotografico.

-PG. 3704/1993 per "ESECUZIONE IMPIANTO FOGNARIO": la pratica comprende la richiesta di nulla osta per "SCARICO ACQUE BIANCHE E NERE" del 10.03.1993, relazione tecnica ed elaborati del 5.05.1993, il parere USSL del 28.05.1993, autorizzazione del Comune di Mantova del 25.06.1993

- "RICHIESTA RILASCIO LICENZA IMPIANTO ASCENSORE": la pratica comprende la richiesta del 22.06.1994 e suoi allegati, nota tecnica, licenza 257 del 1994, verbale di omologazione, comunicazione di verifiche periodiche del 1999.

-PG.11715/1997 per "COLORITURA FACCIATA": la pratica comprende richiesta di autorizzazione per opere di arredo urbano del 25.07.1997, l'approvazione della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di BS-CR-MN prot n.7157/CN del 1.12.1997, autorizzazione del Comune del 22.01.1998, inizio lavori del 20.03.1998, fine lavori del 17.09.1998, la relazione tecnica, scheda tecnica dell'edificio, fotografie, campioni di materiali.

-PG. 9422/1998 per "CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO SENZA OPERE": la pratica comprende la richiesta di concessione presentata il 15.07.1998, relazione tecnica ed elaborati di progetto, l'approvazione della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di BS-CR-MN prot n.7515/CN del 8.08.1998, il parere USSL del 13.08.1998, avviso di concessione n. 228/98, inizio lavori del 3.11.1998, richiesta agibilità del 16.11.1998.

-PG. 13551/1998 per "MANUTENZIONE STRAORDINARIA-INSERIMENTO SERVIZIO IGIENICO IN UFFICIO ESISTENTE": la pratica comprende richiesta di autorizzazione per opere di manutenzione straordinaria del 23.10.1998, relazione tecnica e documentazione fotografica, elaborati di progetto, richiesta deroga LR 6 del 20/02/89 del 7.12.1998, l'approvazione della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di BS-CR-MN prot n.10406 del 14.01.1999, autorizzazione n. 18/89 del Comune di Mantova, inizio lavori del 05.02.1999, fine lavori del 22.02.1999, richiesta agibilità del 23.02.1999.

-PG. 24744/2001 per "MANUTENZIONE ORDINARIA": la cartella d'archivio non contiene la congrua documentazione grafica e descrittiva dell'intervento al fine di verificarne la natura e quindi lo stato autorizzativo e nemmeno se le opere eventualmente proposte siano state oggetto di effettiva esecuzione.

-PG. 16995/2009 per "RIMOZIONE DEPOSITI ORGANICI": la pratica comprende l'autorizzazione con condizioni della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di BS-CR-MN prot n.2384 del 05.03.2009, comunicazione di inizio lavori del 25.05.2009, relazione di fine lavori e documentazione fotografica (31.08.2009), comunicazione di fine lavori del 03.09.2009.

-CILA N. 34727 del 14.07.2016 per "APERTURA NUOVO COLLEGAMENTO": la pratica comprende l'autorizzazione della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di BS-CR-MN prot n.9966 del 22.06.2016, comunicazione di inizio lavori del 14.07.2016, ricevuta presentazione pratica del 14.07.2016, tavole di progetto e relazione tecnica.

A seguito della richiesta inoltrata dalla scrivente presso la SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LE PROVINCE DI CREMONA, MANTOVA E LODI-sede di Mantova, sono stati visionati i seguenti documenti (ALLEGATO 12):

- Nulla Osta prot. 5060 07/10/1991 ed estratto di elaborati grafici
- Nota prot. 621 01/02/1993
- Autorizzazione prot. 956 del 16/03/1993 ed estratto di elaborati grafici
- Autorizzazione prot. 7203 del 20/11/1993 ed estratto di elaborati grafici
- Nota prot. 9956 del 10/01/1994

Con riferimento alle parti comuni:

-PG. 11929/1991 "RESTAURO CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO AL PIANO TERRA (DA RESIDENZA AD UFFICIO) CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE ED ATTIVITA' COMMERCIALE/DIREZIONALE IN VIA TRIESTE 8";

-PG. 3704/1993 per "ESECUZIONE IMPIANTO FOGNARIO": la pratica comprende la richiesta di nulla osta per "SCARICO ACQUE BIANCHE E NERE" del 10.03.1993, relazione tecnica ed elaborati del 5.05.1993, il parere USSL del 28.05.1993, autorizzazione del Comune di Mantova del 25.06.1993;

- per "RICHIESTA RILASCIO LICENZA IMPIANTO ASCENSORE": la pratica comprende la richiesta del 22.06.1994, licenza 257 del 1994, verbale di omologazione, comunicazione di verifiche periodiche del 1999;

-PG.11715/1997 per "COLORITURA FACCIATA": la pratica comprende richiesta di autorizzazione per opere di arredo urbano del 25.07.1997, l'approvazione della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di BS-CR-MN prot n.7157/CN del 1.12.1997, autorizzazione del Comune del 22.01.1998, inizio lavori del 20.03.1998, fine lavori del 17.09.1998, la relazione tecnica, scheda tecnica dell'edificio, fotografie, campioni di materiali;

-PG. 16995/2009 per "RIMOZIONE DEPOSITI ORGANICI": la pratica comprende l'autorizzazione con condizioni della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di BS-CR-MN prot n.2384 del 05.03.2009, comunicazione di inizio lavori del 25.05.2009, relazione di fine lavori e documentazione fotografica (31.08.2009), comunicazione di fine lavori del 03.09.2009;

-Nulla Osta Soprintendenza prot. 5060 07/10/1991 ed estratto di elaborati grafici;

-Nota Soprintendenza prot. 621 01/02/1993;

-Autorizzazione Soprintendenza prot. 956 del 16/03/1993 ed estratto di elaborati grafici:

si rileva che lo stato dei luoghi è conforme alle suddette pratiche edilizie ad esclusione della realizzazione di un vano tecnico (locale macchine) a servizio dell'impianto di elevazione e del verso di apertura dello sbarco dell'ascensore nel perimetro della cantina di cui al bene n.13 (mapp 8 sub 15). Dovrà pertanto essere presentata apposita pratica edilizia che dovrà essere oggetto di parere positivo da parte della Soprintendenza; i costi di presentazione della pratica o di eliminazione dell'abuso in caso di parere non favorevole, vengono stimati in un importo pari a circa 4000,00 Euro.

Si rileva che, sulla base della documentazione acquisita, il senso di apertura dell'ascensore al piano interrato era già stato oggetto di autorizzazione da parte della soprintendenza con prot. 956 del 16/03/1993.

Con riferimento al bene in oggetto:

-PG. 11929/1991 "RESTAURO CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO AL PIANO TERRA (DA RESIDENZA AD UFFICIO) CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE ED ATTIVITA' COMMERCIALE/DIREZIONALE IN VIA TRIESTE 8"

-PG. 3704/1993 per "ESECUZIONE IMPIANTO FOGNARIO".

Non si rilevano difformità .

BENE N° 15 - POSTO AUTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

A seguito della richiesta inoltrata dalla scrivente presso l'ufficio tecnico del Comune di Mantova, sono stati visionati i seguenti fascicoli (ALLEGATO 08):

-PG 1986/1931 "SISTEMAZIONE DELLA CASA": non pertinente in quanto riferito ad altro immobili di via Trieste;

-PG1065/1936 "SISTEMAZIONE INTERNA DELLA CASA": non pertinente in quanto riferito ad altro immobili di via Trieste;

-PG. 9958/1955 "COSTRUZIONE DI UN NUOVO PIANO NELLA CASA POSTA IN VIA TRIESTE N.8": il fascicolo contiene la Denuncia per opere edilizie "Costruzione di un terzo piano, ricavandone due piccoli appartamenti", nulla osta da parte del Comune del 30.03.1956, elaborati di progetto, certificato di ottenimento licenza di fabbrica del 17.05.1957, abitabilità del 03.10.1957.

-PG. 7382/1984 "A VARIARE LA DESTINAZIONE D'USO DI APPARTAMENTO CON DESTINAZIONE A STUDIO": il fascicolo contiene la Concessione n. 198 del 1984 del 6.11.1985, nota USS del 23.11.1984, elaborati grafici (intervento superato con intervento del 1991);

-PG. 11929/1991 "RESTAURO CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO AL PIANO TERRA (DA RESIDENZA AD UFFICIO) CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE ED ATTIVITA' COMMERCIALE/DIREZIONALE IN VIA TRIESTE 8": il fascicolo contiene la Domanda di concessione presentata il 21.10.1991 per "MANUTENZIONE STRAORDINARIA E RESTAURO"; il nulla osta Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di BS-CR-MN prot n.5060/CN del 07/10/1991; il parere USSL del 28.11.1991; l'avviso di Concessione n.92/1992 del 30.03.1992; l'inizio lavori del 14.10.1992; la comunicazione da parte della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di BS-CR-MN prot n. 621/MT del 1.02.1993 di riesame dell'approvazione del 7.10.1991 n. 5060; la richiesta nulla osta per coloritura esterna del 16.03.1993; richiesta di variante alla concessione 92/1992 pg 11929/91 del 1.10.1993; la nota della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di BS-CR-MN prot. N. 7203/CN del 20.11.1993; richiesta di proroga del 23.01.1995; il decreto di proroga da parte del Comune dalla data del 30/03/1995 al 30/03/1996; richiesta di proroga del 13.02.1996; il decreto di proroga da parte del Comune dalla data del 30/03/1996 al 30/03/1997; elenco documenti allegati alla richiesta abitabilità/agibilità del 12.03.1997; il parere USSL del 01.04.1997; integrazione documentazione per ottenimento abitabilità/agibilità (dichiarazione e deroga) del 21.04.1997; l'attestazione di maturazione silenzio-assenso del 21.05.1997 (n.40/97); gli elaborati di progetto dell'intero immobile riferiti alla visione della Commissione edilizia nella seduta del giorno 17.12.1991, dall'USSL 47 in data 28.11.1991 e della Soprintendenza in data 7.10.1991 (nota n. 5060), gli elaborati di progetto di variante del piano terra relativi all'inserimento di un bagno e riferiti alla visione della Soprintendenza in data 20.11.1993 (nota n. 7203) (poi oggetto di successiva pratica nel 1998); un repertorio fotografico.

-PG. 3704/1993 per "ESECUZIONE IMPIANTO FOGNARIO": la pratica comprende la richiesta di nulla osta per "SCARICO ACQUE BIANCHE E NERE" del 10.03.1993, relazione tecnica ed elaborati del 5.05.1993, il parere USSL del 28.05.1993, autorizzazione del Comune di Mantova del 25.06.1993

- "RICHIESTA RILASCIO LICENZA IMPIANTO ASCENSORE": la pratica comprende la richiesta del 22.06.1994 e suoi allegati, nota tecnica, licenza 257 del 1994, verbale di omologazione, comunicazione di verifiche periodiche del 1999.

-PG.11715/1997 per "COLORITURA FACCIATA": la pratica comprende richiesta di autorizzazione per opere di arredo urbano del 25.07.1997, l'approvazione della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di BS-CR-MN prot n.7157/CN del 1.12.1997, autorizzazione del Comune del 22.01.1998, inizio lavori del 20.03.1998, fine lavori del 17.09.1998, la relazione tecnica, scheda tecnica dell'edificio, fotografie, campioni di materiali.

-PG. 9422/1998 per "CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO SENZA OPERE": la pratica comprende la richiesta di concessione presentata il 15.07.1998, relazione tecnica ed elaborati di progetto, l'approvazione della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di BS-CR-MN prot n.7515/CN del 8.08.1998, il parere USSL del 13.08.1998, avviso di concessione n. 228/98, inizio lavori del 3.11.1998, richiesta agibilità del 16.11.1998.

-PG. 13551/1998 per "MANUTENZIONE STRAORDINARIA-INSERIMENTO SERVIZIO IGIENICO IN UFFICIO ESISTENTE": la pratica comprende richiesta di autorizzazione per opere di manutenzione straordinaria del

23.10.1998, relazione tecnica e documentazione fotografica, elaborati di progetto, richiesta deroga LR 6 del 20/02/89 del 7.12.1998, l'approvazione della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di BS-CR-MN prot n.10406 del 14.01.1999, autorizzazione n. 18/89 del Comune di Mantova, inizio lavori del 05.02.1999, , fine lavori del 22.02.1999, richiesta agibilità del 23.02.1999.

-PG. 24744/2001 per "MANUTENZIONE ORDINARIA": la cartella d'archivio non contiene la congrua documentazione grafica e descrittiva dell'intervento al fine di verificarne la natura e quindi lo stato autorizzativo e nemmeno se le opere eventualmente proposte siano state oggetto di effettiva esecuzione.

-PG. 16995/2009 per "RIMOZIONE DEPOSITI ORGANICI": la pratica comprende l'autorizzazione con condizioni della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di BS-CR-MN prot n.2384 del 05.03.2009, comunicazione di inizio lavori del 25.05.2009, relazione di fine lavori e documentazione fotografica (31.08.2009), comunicazione di fine lavori del 03.09.2009.

-CILA N. 34727 del 14.07.2016 per "APERTURA NUOVO COLLEGAMENTO": la pratica comprende l'autorizzazione della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di BS-CR-MN prot n.9966 del 22.06.2016, comunicazione di inizio lavori del 14.07.2016, ricevuta presentazione pratica del 14.07.2016, tavole di progetto e relazione tecnica.

A seguito della richiesta inoltrata dalla scrivente presso la SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LE PROVINCE DI CREMONA, MANTOVA E LODI-sede di Mantova, sono stati visionati i seguenti documenti (ALLEGATO 12):

- Nulla Osta prot. 5060 07/10/1991 ed estratto di elaborati grafici
- Nota prot. 621 01/02/1993
- Autorizzazione prot. 956 del 16/03/1993 ed estratto di elaborati grafici
- Autorizzazione prot. 7203 del 20/11/1993 ed estratto di elaborati grafici
- Nota prot. 9956 del 10/01/1994

Con riferimento alle parti comuni:

-PG. 11929/1991 "RESTAURO CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO AL PIANO TERRA (DA RESIDENZA AD UFFICIO) CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE ED ATTIVITA' COMMERCIALE/DIREZIONALE IN VIA TRIESTE 8";

-PG. 3704/1993 per "ESECUZIONE IMPIANTO FOGNARIO": la pratica comprende la richiesta di nulla osta per "SCARICO ACQUE BIANCHE E NERE" del 10.03.1993, relazione tecnica ed elaborati del 5.05.1993, il parere USSL del 28.05.1993, autorizzazione del Comune di Mantova del 25.06.1993;

- per "RICHIESTA RILASCIO LICENZA IMPIANTO ASCENSORE": la pratica comprende la richiesta del 22.06.1994, licenza 257 del 1994, verbale di omologazione, comunicazione di verifiche periodiche del 1999;

-PG.11715/1997 per "COLORITURA FACCIATA": la pratica comprende richiesta di autorizzazione per opere di arredo urbano del 25.07.1997, l'approvazione della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di BS-CR-MN prot n.7157/CN del 1.12.1997, autorizzazione del Comune del 22.01.1998, inizio lavori del 20.03.1998, fine lavori del 17.09.1998, la relazione tecnica, scheda tecnica dell'edificio, fotografie, campioni di materiali;

-PG. 16995/2009 per "RIMOZIONE DEPOSITI ORGANICI": la pratica comprende l'autorizzazione con condizioni della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di BS-CR-MN prot n.2384 del 05.03.2009, comunicazione di inizio lavori del 25.05.2009, relazione di fine lavori e documentazione fotografica (31.08.2009), comunicazione di fine lavori del 03.09.2009;

-Nulla Osta Soprintendenza prot. 5060 07/10/1991 ed estratto di elaborati grafici;

-Nota Soprintendenza prot. 621 01/02/1993;

-Autorizzazione Soprintendenza prot. 956 del 16/03/1993 ed estratto di elaborati grafici:

si rileva che lo stato dei luoghi è conforme alle suddette pratiche edilizie ad esclusione della realizzazione di un vano tecnico (locale macchine) a servizio dell'impianto di elevazione e del verso di apertura dello sbarco dell'ascensore nel perimetro della cantina di cui al bene n.13 (mapp 8 sub 15). Dovrà pertanto essere

presentata apposita pratica edilizia che dovrà essere oggetto di parere positivo da parte della Soprintendenza; i costi di presentazione della pratica o di eliminazione dell'abuso in caso di parere non favorevole, vengono stimati in un importo pari a circa 4000,00 Euro.

Si rileva che, sulla base della documentazione acquisita, il senso di apertura dell'ascensore al piano interrato era già stato oggetto di autorizzazione da parte della soprintendenza con prot. 956 del 16/03/1993.

Con riferimento al bene in oggetto:

-PG. 11929/1991 "RESTAURO CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO AL PIANO TERRA (DA RESIDENZA AD UFFICIO) CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE ED ATTIVITA' COMMERCIALE/DIREZIONALE IN VIA TRIESTE 8"

-PG. 3704/1993 per "ESECUZIONE IMPIANTO FOGNARIO".

Non si rilevano difformità .

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 06 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

L'attuale proprietà ha riferito al CTU che non risulta nominato un amministratore condominiale e che le spese ordinarie vengono pertanto gestite dalla proprietà stessa; non sono stati invece forniti dati in merito alla quantificazione delle spese ordinarie, alla loro modalità di ripartizione, all'eventuale esistenza di tabelle millesimali e di regolamento di condominio, ecc.

Al fine di rispondere al quesito n.11, le spese ordinarie vengono qui stimate in un importo pari a circa 12.000,00 Euro annui, da ripartirsi tra tra le varie unità.

La certificazione ventennale non riporta indicazioni di vincoli trascritti connessi al valore storico artistico dei beni; tuttavia, mediante la consultazione dell'ultimo atto di compravendita (not. Aporti, 25/05/1987 rep 41771) e del precedente (not. Nicolini, 29/01/1955, rep. 11218), il CTU ha rilevato la sussistenza di vincolo di cui alla legge 1.06.1939 n. 1089.

A seguito di accesso agli atti presso la SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LE PROVINCE DI CREMONA,

MANTOVA E LODI, è stata acquisita copia del suddetto vincolo che si allega (ALLEGATO 12).

L'immobile in oggetto risulta essere sottoposto a tutela culturale con D.M. del 30/12/1952 (Casa dell'architetto G. B. Bertani), emesso, sotto il profilo architettonico, ai sensi della L. 1089/1939, oggi Parte Seconda del D.lgs. 42/2004 e ss. mm. e ii. La copia trasmessa dagli uffici della Soprintendenza indica il vincolo come trascritto presso la Conservatoria di Mantova, il giorno 11.03.1953 n.1133/929.

BENE N° 14 - POSTO AUTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

L'attuale proprietà ha riferito al CTU che non risulta nominato un amministratore condominiale e che le spese ordinarie vengono pertanto gestite dalla proprietà stessa; non sono stati invece forniti dati in merito alla quantificazione delle spese ordinarie, alla loro modalità di ripartizione, all'eventuale esistenza di tabelle

millesimali e di regolamento di condominio, ecc.

Al fine di rispondere al quesito n.11, le spese ordinarie vengono qui stimate in un importo pari a circa 12.000,00 Euro annui, da ripartirsi tra tra le varie unità.

La certificazione ventennale non riporta indicazioni di vincoli trascritti connessi al valore storico artistico dei beni; tuttavia, mediante la consultazione dell'ultimo atto di compravendita (not. Aporti, 25/05/1987 rep 41771) e del precedente (not. Nicolini, 29/01/1955, rep. 11218), il CTU ha rilevato la sussistenza di vincolo di cui alla legge 1.06.1939 n. 1089.

A seguito di accesso agli atti presso la SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LE PROVINCE DI CREMONA,

MANTOVA E LODI, è stata acquisita copia del suddetto vincolo che si allega (ALLEGATO 12).

L'immobile in oggetto risulta essere sottoposto a tutela culturale con D.M. del 30/12/1952 (Casa dell'architetto G. B. Bertani), emesso, sotto il profilo architettonico, ai sensi della L. 1089/1939, oggi Parte Seconda del D.lgs. 42/2004 e ss. mm. e ii. La copia trasmessa dagli uffici della Soprintendenza indica il vincolo come trascritto presso la Conservatoria di Mantova, il giorno 11.03.1953 n.1133/929.

BENE N° 15 - POSTO AUTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

L'attuale proprietà ha riferito al CTU che non risulta nominato un amministratore condominiale e che le spese ordinarie vengono pertanto gestite dalla proprietà stessa; non sono stati invece forniti dati in merito alla quantificazione delle spese ordinarie, alla loro modalità di ripartizione, all'eventuale esistenza di tabelle millesimali e di regolamento di condominio, ecc.

Al fine di rispondere al quesito n.11, le spese ordinarie vengono qui stimate in un importo pari a circa 12.000,00 Euro annui, da ripartirsi tra tra le varie unità.

La certificazione ventennale non riporta indicazioni di vincoli trascritti connessi al valore storico artistico dei beni; tuttavia, mediante la consultazione dell'ultimo atto di compravendita (not. Aporti, 25/05/1987 rep 41771) e del precedente (not. Nicolini, 29/01/1955, rep. 11218), il CTU ha rilevato la sussistenza di vincolo di cui alla legge 1.06.1939 n. 1089.

A seguito di accesso agli atti presso la SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LE PROVINCE DI CREMONA,

MANTOVA E LODI, è stata acquisita copia del suddetto vincolo che si allega (ALLEGATO 12).

L'immobile in oggetto risulta essere sottoposto a tutela culturale con D.M. del 30/12/1952 (Casa dell'architetto G. B. Bertani), emesso, sotto il profilo architettonico, ai sensi della L. 1089/1939, oggi Parte Seconda del D.lgs. 42/2004 e ss. mm. e ii. La copia trasmessa dagli uffici della Soprintendenza indica il vincolo come trascritto presso la Conservatoria di Mantova, il giorno 11.03.1953 n.1133/929.

LOTTO 7

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 07** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8
- **Bene N° 13** - Cantina ubicata a Mantova (MN) - via Trieste, 8

- **Bene N° 16** - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 07 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

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

BENE N° 13 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

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

BENE N° 16 - POSTO AUTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

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

TITOLARITÀ

BENE N° 07 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Regime patrimoniale dichiarato nell'atto di provenienza Not. Aporti del 25/05/1987 rep. 41771/16512.

BENE N° 13 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Regime patrimoniale dichiarato nell'atto di provenienza Not. Aporti del 25/05/1987 rep. 41771/16512.

BENE N° 16 - POSTO AUTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Regime patrimoniale dichiarato nell'atto di provenienza Not. Aporti del 25/05/1987 rep. 41771/16512.

CONFINI

BENE N° 07 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

Da nord e in senso orario:

affaccio su mapp 8 sub 305 (cortile comune), mapp 10, mapp 14, mapp 13, mapp 8 sub 305 (ascensore e vano scala comuni), mapp 8 sub 306 (disimpegno comune), mapp 8 sub 27.

BENE N° 13 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

Da nord e in senso orario:

mapp 8 sub 305 (corridoio, ascensore, locale macchine e vano scala comuni), mapp 13, via Trieste.

BENE N° 16 - POSTO AUTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

mapp 6, mapp 8 sub 19, mapp 8 sub 305 (cortile comune), mapp 8 sub 21.

CONSISTENZA

BENE N° 07 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
FG. 55, mapp.8, sub 304 (mapp.9, sub 301)	130,89 mq	168,00 mq	1	168,00 mq	4,15 m	2
Totale superficie convenzionale:				168,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				168,00 mq		

BENE N° 13 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
FG. 55, mapp.8, sub 307	19,00 mq	24,00 mq	1	24,00 mq	0,00 m	s1
Totale superficie convenzionale:				24,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				24,00 mq		

BENE N° 16 - POSTO AUTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
FG. 55, mapp.8, sub 20	9,00 mq	9,00 mq	1	9,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				9,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				9,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI**BENE N° 07 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/05/1996 al 06/04/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 8, Sub. 26 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4 Superficie catastale 85 mq

		Rendita € 413,17 Piano 2 Graffato no
Dal 29/05/1996 al 06/04/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 8, Sub. 25 Categoria A2 Cl.1, Cons. 2,5 Superficie catastale 81 mq Rendita € 258,23 Piano 2 Graffato si, con mapp.9 sub.9
Dal 06/04/2023 al 07/04/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 8, Sub. 304 Categoria A2 Cl.1, Cons. 7 Superficie catastale 168 mq Rendita € 723,04 Piano P2 Graffato si, con mapp.9 sub.301

BENE N° 13 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/05/1996 al 06/04/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 8, Sub. 15 Categoria C2 Cl.3, Cons. 44 Rendita € 80,26 Piano s1 Graffato no
Dal 06/04/2023 al 07/04/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 8, Sub. 307 Categoria C2 Cl.3, Cons. 19 Rendita € 41,21 Piano s1 Graffato no

BENE N° 16 - POSTO AUTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/05/1996 al 07/04/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 8, Sub. 20 Categoria C6 Cl.1, Cons. 9 Rendita € 18,59 Piano T Graffato no

DATI CATASTALI

BENE N° 07 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	55	8	304		A2	1	7	168 mq	723,04 €	P2	si, con mapp.9 sub.301

Corrispondenza catastale

I beni ex mapp 8 sub 26 e ex sub 25 (graffato con mapp 9 sub 9), al momento del pignoramento erano rappresentati catastalmente mediante due schede planimetriche in atti dal 29/05/1996, prot. n. 1921, in quanto riferite a due u.i.u. distinte. Tali schede planimetriche sono risultate conformi allo stato dei luoghi ad eccezione dell'apertura di una porta che le ha rese comunicanti e di fatto costituenti un'unica unità immobiliare. E' stata dunque redatta e registrata tramite procedura DOCFA una nuova scheda aggiornata in con la quale le u.i.u. mapp. 8 sub 26 e mapp. 8 sub 25 (graffata con mapp 9 sub 9) sono state variate e fuse, acquisendo l'identificativo mapp. 8 sub 304 (graffato con mapp 9 sub 301) (vedi allegato 11), unitamente ad elaborato planimetrico ed elenco subalterni. VARIAZIONE del 04/04/2023 Pratica n. MN0014450 in atti dal 06/04/2023.

La pratica DOCFA di aggiornamento è stata presentata in data 04.04.2023,Pratica n. MN0014450 in atti dal 06/04/2023 e ha previsto:

- la variazione dei mapp. 8 sub 302, mapp. 8 sub 27 e mapp.8 sub 29 senza modifica di identificativi e rendita, per diversa distribuzione degli spazi interni;
- la soppressione dei mapp.8 sub 26 e mapp 8 sub 25 (graff. mapp.9 sub 9), loro fusione e conseguente costituzione del mapp.8 sub 304 (graffato mapp.9 sub 301);
- la soppressione del mapp. 8 sub 15 e nuova costituzione del mapp. 8 sub 307 (con diversa superficie);
- la costituzione di BCNC mapp 8 sub 305 e mapp 8 sub 306;
- la redazione di elaborato planimetrico volto a definire gli spazi comuni mapp 8 sub 305;
- la compilazione di elenco subalterni.

BENE N° 13 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	55	8	307		C2	3	19		41,21 €	s1	no

Corrispondenza catastale

Ultima scheda planimetrica in atti dal 29/05/1996, prot. n. 1921. Tale scheda planimetrica non è risultata conforme allo stato dei luoghi in quanto parte dell'unità è adibita a sbarco comune dell'ascensore, locale macchine e corridoio comune. E' stata dunque redatta e registrata tramite procedura DOCFA una nuova scheda aggiornata (vedi allegato 11), unitamente ad elaborato planimetrico ed elenco subalterni. VARIAZIONE del 04/04/2023 Pratica n. MN0014450 in atti dal 06/04/2023.

La pratica DOCFA di aggiornamento è stata presentata in data 04.04.2023, Pratica n. MN0014450 in atti dal 06/04/2023 e ha previsto:

- la variazione dei mapp. 8 sub 302, mapp. 8 sub 27 e mapp.8 sub 29 senza modifica di identificativi e rendita, per diversa distribuzione degli spazi interni;
- la soppressione dei mapp.8 sub 26 e mapp 8 sub 25 (graff. mapp.9 sub 9), loro fusione e conseguente costituzione del mapp.8 sub 304 (graffato mapp.9 sub 301);
- la soppressione del mapp. 8 sub 15 e nuova costituzione del mapp. 8 sub 307 (con diversa superficie);
- la costituzione di BCNC mapp 8 sub 305 e mapp 8 sub 306;
- la redazione di elaborato planimetrico volto a definire gli spazi comuni mapp 8 sub 305;
- la compilazione di elenco subalterni.

BENE N° 16 - POSTO AUTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	55	8	20		C6	1	9		18,59 €	T	

Corrispondenza catastale

Scheda planimetrica conforme allo stato dei luoghi.

La pratica DOCFA di aggiornamento è stata presentata in data 04.04.2023, Pratica n. MN0014450 in atti dal 06/04/2023 e ha previsto:

- la variazione dei mapp. 8 sub 302, mapp. 8 sub 27 e mapp.8 sub 29 senza modifica di identificativi e rendita, per diversa distribuzione degli spazi interni;
- la soppressione dei mapp.8 sub 26 e mapp 8 sub 25 (graff. mapp.9 sub 9), loro fusione e conseguente costituzione del mapp.8 sub 304 (graffato mapp.9 sub 301);
- la soppressione del mapp. 8 sub 15 e nuova costituzione del mapp. 8 sub 307 (con diversa superficie);
- la costituzione di BCNC mapp 8 sub 305 e mapp 8 sub 306;
- la redazione di elaborato planimetrico volto a definire gli spazi comuni mapp 8 sub 305;
- la compilazione di elenco subalterni.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 07 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

Lo stato generale di conservazione dell'intero fabbricato è compatibile con il suo carattere storico e costruttivo, nonché con gli esiti della ristrutturazione avvenuta negli anni Novanta (salvo specifici interventi sulle singole unità come riportati nel paragrafo "regolarità edilizia") e del più recente intervento sulla facciata (2009).

Sulla base di quanto accertabile in fase di sopralluogo e di quanto riferito al CTU, si segnalano tuttavia le seguenti circostanze:

- in occasione di forti venti o intemperie, il manto di copertura produce rumori che potrebbero essere connessi a mal posizionamenti/mancato fissaggio dei coppi;
- importanti infiltrazioni al piano terzo, nella zona intorno al lucernario del vano scala comune, sia verso il vano scala stesso che verso le unità immobiliari;
- importanti infiltrazioni al piano secondo, in corrispondenza dei perimetri delle terrazze oltre che del balcone posti al terzo piano;
- caduta nei locali al piano terra di sabbia/polvere dai solai in legno (solai PT/P1);
- evidenti fenomeni fessurativi sulle pareti nord e sud del vano scale e sulla facciata est verso il cortile, sul solaio decorato dell'androne di ingresso, nonché altri diffusi e di diverse entità, che dovranno essere oggetto di puntuale rilievo e monitoraggio al fine di accertarne andamento e gravità ed eventuale necessità di consolidamento strutturale;
- fenomeni di umidità di risalita nei locali al piano terreno (principalmente quelli che non presentano cantine sottostanti);
- deformazioni permanenti dei solai in legno del piano terra (solai PT/P1) con frecce misurate all'intradosso anche fino a 15-20 cm che dovranno essere oggetto di monitoraggio ed eventuale necessità di consolidamento strutturale;
- malfunzionamenti/perdite connesse all'impianto sanitario e che hanno richiesto negli ultimi anni diffusi interventi di manutenzione non sempre risolutivi (sono state segnalate le seguenti, per le quali risultano visibili corrispondenti tracce in corrispondenza delle aree interessate: perdite zona cucina del sub 29 verso appartamento piano secondo sub 27; perdite zona bagno sub 27; perdite zona bagno/cucina del sub 24 verso uffici piano terra sub 302/sub 15)
- perdite connesse all'impianto fognario in prossimità del sifone verso strada al piano scantinato;
- distacchi e perdite della decorazione dell'androne di ingresso;
- importanti macchie di umidità e fenomeni di infiltrazione in corrispondenza degli innesti dei balconi lapidei;
- scrostamenti, distacchi e deterioramenti di tutte le imposte;
- deterioramenti di alcuni davanzali, se in legno (es: sub 27, sub 303, ecc);
- sistema citofonico non funzionante.

BENE N° 13 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

Lo stato generale di conservazione dell'intero fabbricato è compatibile con il suo carattere storico e costruttivo, nonché con gli esiti della ristrutturazione avvenuta negli anni Novanta (salvo specifici interventi sulle singole unità come riportati nel paragrafo "regolarità edilizia") e del più recente intervento sulla facciata (2009).

Sulla base di quanto accertabile in fase di sopralluogo e di quanto riferito al CTU, si segnalano tuttavia le seguenti circostanze:

- in occasione di forti venti o intemperie, il manto di copertura produce rumori che potrebbero essere connessi a mal posizionamenti/mancato fissaggio dei coppi;
- importanti infiltrazioni al piano terzo, nella zona intorno al lucernario del vano scala comune, sia verso il vano scala stesso che verso le unità immobiliari;
- importanti infiltrazioni al piano secondo, in corrispondenza dei perimetri delle terrazze oltre che del balcone posti al terzo piano;
- caduta nei locali al piano terra di sabbia/polvere dai solai in legno (solai PT/P1);
- evidenti fenomeni fessurativi sulle pareti nord e sud del vano scale e sulla facciata est verso il cortile, sul solaio decorato dell'androne di ingresso, nonché altri diffusi e di diverse entità, che dovranno essere oggetto di puntuale rilievo e monitoraggio al fine di accertarne andamento e gravità ed eventuale necessità di consolidamento strutturale;
- fenomeni di umidità di risalita nei locali al piano terreno (principalmente quelli che non presentano cantine sottostanti);
- deformazioni permanenti dei solai in legno del piano terra (solai PT/P1) con frecce misurate all'intradosso anche fino a 15-20 cm che dovranno essere oggetto di monitoraggio ed eventuale necessità di consolidamento strutturale;
- malfunzionamenti/perdite connesse all'impianto sanitario e che hanno richiesto negli ultimi anni diffusi interventi di manutenzione non sempre risolutivi (sono state segnalate le seguenti, per le quali risultano visibili corrispondenti tracce in corrispondenza delle aree interessate: perdite zona cucina del sub 29 verso appartamento piano secondo sub 27; perdite zona bagno sub 27; perdite zona bagno/cucina del sub 24 verso uffici piano terra sub 302/sub 15)
- perdite connesse all'impianto fognario in prossimità del sifone verso strada al piano scantinato;
- distacchi e perdite della decorazione dell'androne di ingresso;
- importanti macchie di umidità e fenomeni di infiltrazione in corrispondenza degli innesti dei balconi lapidei;
- scrostamenti, distacchi e deterioramenti di tutte le imposte;
- deterioramenti di alcuni davanzali, se in legno (es: sub 27, sub 303, ecc);
- sistema citofonico non funzionante.

BENE N° 16 - POSTO AUTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

Lo stato generale di conservazione dell'intero fabbricato è compatibile con il suo carattere storico e costruttivo, nonché con gli esiti della ristrutturazione avvenuta negli anni Novanta (salvo specifici interventi sulle singole unità come riportati nel paragrafo "regolarità edilizia") e del più recente intervento sulla facciata (2009).

Sulla base di quanto accertabile in fase di sopralluogo e di quanto riferito al CTU, si segnalano tuttavia le seguenti circostanze:

- in occasione di forti venti o intemperie, il manto di copertura produce rumori che potrebbero essere connessi a mal posizionamenti/mancato fissaggio dei coppi;
- importanti infiltrazioni al piano terzo, nella zona intorno al lucernario del vano scala comune, sia verso il vano scala stesso che verso le unità immobiliari;
- importanti infiltrazioni al piano secondo, in corrispondenza dei perimetri delle terrazze oltre che del balcone posti al terzo piano;
- caduta nei locali al piano terra di sabbia/polvere dai solai in legno (solai PT/P1);
- evidenti fenomeni fessurativi sulle pareti nord e sud del vano scale e sulla facciata est verso il cortile, sul solaio decorato dell'androne di ingresso, nonché altri diffusi e di diverse entità, che dovranno essere oggetto di puntuale rilievo e monitoraggio al fine di accertarne andamento e gravità ed eventuale necessità di consolidamento strutturale;

- fenomeni di umidità di risalita nei locali al piano terreno (principalmente quelli che non presentano cantine sottostanti);
- deformazioni permanenti dei solai in legno del piano terra (solai PT/P1) con frecce misurate all'intradosso anche fino a 15-20 cm che dovranno essere oggetto di monitoraggio ed eventuale necessità di consolidamento strutturale;
- malfunzionamenti/perdite connesse all'impianto sanitario e che hanno richiesto negli ultimi anni diffusi interventi di manutenzione non sempre risolutivi (sono state segnalate le seguenti, per le quali risultano visibili corrispondenti tracce in corrispondenza delle aree interessate: perdite zona cucina del sub 29 verso appartamento piano secondo sub 27; perdite zona bagno sub 27; perdite zona bagno/cucina del sub 24 verso uffici piano terra sub 302/sub 15)
- perdite connesse all'impianto fognario in prossimità del sifone verso strada al piano scantinato;
- distacchi e perdite della decorazione dell'androne di ingresso;
- importanti macchie di umidità e fenomeni di infiltrazione in corrispondenza degli innesti dei balconi lapidei;
- scrostamenti, distacchi e deterioramenti di tutte le imposte;
- deterioramenti di alcuni davanzali, se in legno (es: sub 27, sub 303, ecc);
- sistema citofonico non funzionante.

PARTI COMUNI

BENE N° 07 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

Per l'individuazione della parti comuni si rimanda all'elaborato planimetrico che individua i seguenti BCNC:

- mapp 8 sub 305: androne di ingresso (T), cortile interno (T), vano scala (S-T-1-2-3), ascensore (S-T-1-2-3), corridoi (S), locale macchine (S), comuni a tutte le unità;
- mapp 8 sub 306: disimpegno, comune alle unità sub 27 e sub 304 (graff. mapp. 9 sub 301).

Tale elaborato è stato redatto tenendo conto della documentazione catastale reperita presso il Comune di Mantova in allegato alla pratica del 1991, nonché dell'esito dei sopralluoghi con particolare riferimento all'area di sbarco dell'ascensore al piano interrato/accesso locale macchine.

Si precisa che:

- gli spazi comuni al piano interrato presentano partizioni in legno volte a definire ulteriori suddivisioni oltre a quelle già catastalmente definite;
- l'area comune del cortile interno si configura come area di manovra per i posti auto presenti e che hanno dimensioni medie di 2,20x4,20 mt.

I contatori delle utenze sono posti in appositi armadi negli spazi comuni.

BENE N° 13 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

Per l'individuazione della parti comuni si rimanda all'elaborato planimetrico che individua i seguenti BCNC:

- mapp 8 sub 305: androne di ingresso (T), cortile interno (T), vano scala (S-T-1-2-3), ascensore (S-T-1-2-3), corridoi (S), locale macchine (S), comuni a tutte le unità;
- mapp 8 sub 306: disimpegno, comune alle unità sub 27 e sub 304 (graff. mapp. 9 sub 301).

Tale elaborato è stato redatto tenendo conto della documentazione catastale reperita presso il Comune di Mantova in allegato alla pratica del 1991, nonché dell'esito dei sopralluoghi con particolare riferimento all'area di sbarco dell'ascensore al piano interrato/accesso locale macchine.

Si precisa che:

- gli spazi comuni al piano interrato presentano partizioni in legno volte a definire ulteriori suddivisioni oltre a quelle già catastalmente definite;
- l'area comune del cortile interno si configura come area di manovra per i posti auto presenti e che hanno dimensioni medie di 2,20x4,20 mt.

I contatori delle utenze sono posti in appositi armadi negli spazi comuni.

BENE N° 16 - POSTO AUTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

Per l'individuazione della parti comuni si rimanda all'elaborato planimetrico che individua i seguenti BCNC:
-mapp 8 sub 305: androne di ingresso (T), cortile interno (T), vano scala (S-T-1-2-3), ascensore (S-T-1-2-3), corridoi (S), locale macchine (S), comuni a tutte le unità;

-mapp 8 sub 306: disimpegno, comune alle unità sub 27 e sub 304 (graff. mapp. 9 sub 301).

Tale elaborato è stato redatto tenendo conto della documentazione catastale reperita presso il Comune di Mantova in allegato alla pratica del 1991, nonché dell'esito dei sopralluoghi con particolare riferimento all'area di sbarco dell'ascensore al piano interrato/accesso locale macchine.

Si precisa che:

-gli spazi comuni al piano interrato presentano partizioni in legno volte a definire ulteriori suddivisioni oltre a quelle già catastalmente definite;

-l'area comune del cortile interno si configura come area di manovra per i posti auto presenti e che hanno dimensioni medie di 2,20x4,20 mt.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 07 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

La relazione ventennale non evidenzia l'esistenza di servitù trascritte.

Dalla consultazione dell'ultimo atto di compravendita Not. Aporti del 25/05/1987 rep. n. 4171/16512 emerge che "l'immobile in oggetto gode ed è gravato dalle servitù derivanti dallo stato delle cose e costituite per destinazione del padre di famiglia a carico e a favore dell'immobile adiacente di proprietà del Sig. **** Omissis ****"; il penultimo atto di compravendita Not. Nicolini del 29/01/1955 rep. n. 11218 riporta inoltre che: "i compratori riconoscono costituite tra le rispettive porzioni descritte [...] per destinazione di famiglia, tutte le servitù derivanti dallo stato delle cose quella compresa di transito attraverso l'androne su via Trieste e l'entrata carraia nel retro del cortile"

Si aggiunge infine che:

-l'ultimo atto di compravendita del fabbricato confinante ad est e prospiciente via Canove (non oggetto di esecuzione e oggi di altra proprietà) è stato venduto nel 2002 dal Sig. **** Omissis **** all'attuale intestatario con atto Not. Di Rocco n. rep 39927 e trascritto a Mantova ai n. 2194rp/3547rg; tale atto riporta la seguente dicitura: "vendita con ogni accessorio, pertinenza, servitù e comunione, così come previsto dalla legge e dai titoli di provenienza".

Allo scopo di descrivere i luoghi si precisa che solo la porzione al piano terra del mapp 10 è oggetto di esecuzione mentre il piano primo (mapp 10 sub 303), pur affacciandosi sul cortile mapp 8 sub 305, non è compreso nella procedura, ha una diversa intestazione e ha accesso dal Vicolo Canove (come pure il mapp 11); non sono presenti collegamenti (porte/scale, ecc) che consentano l'accesso ai mapp 11 e mapp 10/301, dagli spazi comuni del mapp 8/305.

BENE N° 13 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

La relazione ventennale non evidenzia l'esistenza di servitù trascritte.

Dalla consultazione dell'ultimo atto di compravendita Not. Aporti del 25/05/1987 rep. n. 4171/16512 emerge che "l'immobile in oggetto gode ed è gravato dalle servitù derivanti dallo stato delle cose e costituite per destinazione del padre di famiglia a carico e a favore dell'immobile adiacente di proprietà del Sig. **** Omissis ****"

****"; il penultimo atto di compravendita Not. Nicolini del 29/0171955 rep. n. 11218 riporta inoltre che: "i compratori riconoscono costituite tra le rispettive porzioni descritte [...] per destinazione di famiglia, tutte le servitù derivanti dallo stato delle cose quella compresa di transito attraverso l'androne su via Trieste e l'entrata carraia nel retro del cortile"

Si aggiunge infine che:

-l'ultimo atto di compravendita del fabbricato confinante ad est e prospiciente via Canove (non oggetto di esecuzione e oggi di altra proprietà) è stato venduto nel 2002 dal Sig. **** Omissis **** all'attuale intestatario con atto Not. Di Rocco n. rep 39927 e trascritto a Mantova ai n. 2194rp/3547rg; tale atto riporta la seguente dicitura: "vendita con ogni accessorio, pertinenza, servitù e comunione, così come previsto dalla legge e dai titoli di provenienza".

Allo scopo di descrivere i luoghi si precisa che solo la porzione al piano terra del mapp 10 è oggetto di esecuzione mentre il piano primo (mapp 10 sub 303), pur affacciandosi sul cortile mapp 8 sub 305, non è compreso nella procedura, ha una diversa intestazione e ha accesso dal Vicolo Canove (come pure il mapp 11); non sono presenti collegamenti (porte/scale, ecc) che consentano l'accesso ai mapp 11 e mapp 10/301, dagli spazi comuni del mapp 8/305.

BENE N° 16 - POSTO AUTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

La relazione ventennale non evidenzia l'esistenza di servitù trascritte.

Dalla consultazione dell'ultimo atto di compravendita Not. Aporti del 25/05/1987 rep. n. 4171/16512 emerge che "l'immobile in oggetto gode ed è gravato dalle servitù derivanti dallo stato delle cose e costituite per destinazione del padre di famiglia a carico e a favore dell'immobile adiacente di proprietà del Sig. **** Omissis ****"; il penultimo atto di compravendita Not. Nicolini del 29/0171955 rep. n. 11218 riporta inoltre che: "i compratori riconoscono costituite tra le rispettive porzioni descritte [...] per destinazione di famiglia, tutte le servitù derivanti dallo stato delle cose quella compresa di transito attraverso l'androne su via Trieste e l'entrata carraia nel retro del cortile"

Si aggiunge infine che:

-l'ultimo atto di compravendita del fabbricato confinante ad est e prospiciente via Canove (non oggetto di esecuzione e oggi di altra proprietà) è stato venduto nel 2002 dal Sig. **** Omissis **** all'attuale intestatario con atto Not. Di Rocco n. rep 39927 e trascritto a Mantova ai n. 2194rp/3547rg; tale atto riporta la seguente dicitura: "vendita con ogni accessorio, pertinenza, servitù e comunione, così come previsto dalla legge e dai titoli di provenienza".

Allo scopo di descrivere i luoghi si precisa che solo la porzione al piano terra del mapp 10 è oggetto di esecuzione mentre il piano primo (mapp 10 sub 303), pur affacciandosi sul cortile mapp 8 sub 305, non è compreso nella procedura, ha una diversa intestazione e ha accesso dal Vicolo Canove (come pure il mapp 11); non sono presenti collegamenti (porte/scale, ecc) che consentano l'accesso ai mapp 11 e mapp 10/301, dagli spazi comuni del mapp 8/305.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 07 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

Fondazioni e strutture portanti verticali: muratura piena;

solai: solai S1-PT a volta in muratura, solai PT-P1 in legno a singola/doppia orditura, solai P1-P2-P3 in legno, solai ala mapp 9 realizzati con voltini in laterizio; solai a terrazza pavimentati in cotto;

struttura di copertura: in legno con elementi di rinforzo in acciaio, tavelle e manto di copertura in coppi;

pareti interne: in muratura intonacata senza decorazioni visibili (ad esclusione dell'androne di ingresso che presenta decorazione a soffitto e fasce laterali);

facciate: esterna verso via Trieste, decorata con elementi lapidei; facciata interna in parte intonacata e in parte facciavista;

fabbricato mapp 10: con struttura in muratura a vista, solai PT-P1 a voltini e parete laterale con bugnato a carattere "giuliesco";

pavimentazioni interne: principalmente in cotto (al piano primo è presente pavimentazione in cotto originale che in alcuni ambienti è stata coperta da altri rivestimenti);

scala principale: con gradini in marmo e balaustra in ferro battuto;

infissi: finestre in legno con doppio vetro termico (ad eccezione del primo piano dove i serramenti sono quelli antecedenti la ristrutturazione degli anni 90); porte in legno di varie fatture, alcune d'epoca; impianto elettrico sottotraccia, impianti di riscaldamento autonomi con caldaie murali e elementi radianti in ogni ambiente (il mapp 8 sub 304 presenta due caldaie in quanto deriva dalla fusione di due unità in precedenza indipendenti), impianto idrico sanitario (negli uffici privo di doccia e bidet), impianto di raffrescamento con split e macchine esterne nelle unità al piano terzo, impianto di elevazione che serve tutti i piani.

Non sono state reperite certificazioni relative agli impianti che pertanto dovranno essere oggetto di controllo e revisione.

Il cortile presenta pavimentazione prevalente in acciottolato, senza perimetrazione dei posti auto.

Unico accesso da via Trieste (carrabile e pedonale), con luce massima netta di passaggio allo stato attuale di 1,98 mt.

BENE N° 13 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

Fondazioni e strutture portanti verticali: muratura piena;

solai: solai S1-PT a volta in muratura, solai PT-P1 in legno a singola/doppia orditura, solai P1-P2-P3 in legno, solai ala mapp 9 realizzati con voltini in laterizio; solai a terrazza pavimentati in cotto;

struttura di copertura: in legno con elementi di rinforzo in acciaio, tavelle e manto di copertura in coppi;

pareti interne: in muratura intonacata senza decorazioni visibili (ad esclusione dell'androne di ingresso che presenta decorazione a soffitto e fasce laterali);

facciate: esterna verso via Trieste, decorata con elementi lapidei; facciata interna in parte intonacata e in parte facciavista;

fabbricato mapp 10: con struttura in muratura a vista, solai PT-P1 a voltini e parete laterale con bugnato a carattere "giuliesco";

pavimentazioni interne: principalmente in cotto (al piano primo è presente pavimentazione in cotto originale che in alcuni ambienti è stata coperta da altri rivestimenti);

scala principale: con gradini in marmo e balaustra in ferro battuto;

infissi: finestre in legno con doppio vetro termico (ad eccezione del primo piano dove i serramenti sono quelli antecedenti la ristrutturazione degli anni 90); porte in legno di varie fatture, alcune d'epoca; impianto elettrico sottotraccia, impianti di riscaldamento autonomi con caldaie murali e elementi radianti in ogni ambiente (il mapp 8 sub 304 presenta due caldaie in quanto deriva dalla fusione di due unità in precedenza indipendenti), impianto idrico sanitario (negli uffici privo di doccia e bidet), impianto di raffrescamento con split e macchine esterne nelle unità al piano terzo, impianto di elevazione che serve tutti i piani.

Non sono state reperite certificazioni relative agli impianti che pertanto dovranno essere oggetto di controllo e revisione.

Il cortile presenta pavimentazione prevalente in acciottolato, senza perimetrazione dei posti auto.

Unico accesso da via Trieste (carrabile e pedonale), con luce massima netta di passaggio allo stato attuale di 1,98 mt.

BENE N° 16 - POSTO AUTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

Fondazioni e strutture portanti verticali: muratura piena;
solai: solai S1-PT a volta in muratura, solai PT-P1 in legno a singola/doppia orditura, solai P1-P2-P3 in legno, solai ala mapp 9 realizzati con voltini in laterizio; solai a terrazza pavimentati in cotto;
struttura di copertura: in legno con elementi di rinforzo in acciaio, tavelle e manto di copertura in coppi;
pareti interne: in muratura intonacata senza decorazioni visibili (ad esclusione dell'androne di ingresso che presenta decorazione a soffitto e fasce laterali);
facciate: esterna verso via Trieste, decorata con elementi lapidei; facciata interna in parte intonacata e in parte facciavista;
fabbricato mapp 10: con struttura in muratura a vista, solai PT-P1 a voltini e parete laterale con bugnato a carattere "giuliesco";
pavimentazioni interne: principalmente in cotto (al piano primo è presente pavimentazione in cotto originale che in alcuni ambienti è stata coperta da altri rivestimenti);
scala principale: con gradini in marmo e balaustra in ferro battuto;
infissi: finestre in legno con doppio vetro termico (ad eccezione del primo piano dove i serramenti sono quelli antecedenti la ristrutturazione degli anni 90); porte in legno di varie fatture, alcune d'epoca; impianto elettrico sottotraccia, impianti di riscaldamento autonomi con caldaie murali e elementi radianti in ogni ambiente (il mapp 8 sub 304 presenta due caldaie in quanto deriva dalla fusione di due unità in precedenza indipendenti), impianto idrico sanitario (negli uffici privo di doccia e bidet), impianto di raffrescamento con split e macchine esterne nelle unità al piano terzo, impianto di elevazione che serve tutti i piani.
Non sono state reperite certificazioni relative agli impianti che pertanto dovranno essere oggetto di controllo e revisione.
Il cortile presenta pavimentazione prevalente in acciottolato, senza perimetrazione dei posti auto.
Unico accesso da via Trieste (carrabile e pedonale), con luce massima netta di passaggio allo stato attuale di 1,98 mt.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 07 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile risulta occupato da terzi in assenza di contratto di locazione attivo, secondo quanto indicato dall'Agenzia delle Entrate.

Sulla base della documentazione acquisita, infatti, l'attuale occupante risulta essere il Sig.ra**** Omissis ****, conduttore del contratto di locazione stipulato il 01.04.2016 e scaduto il 31.03.2020 (Data di registrazione contratto: 13.04.2006; data di scadenza contratto: 31.03.2020 con cessazione automatica antecedente alla data di pignoramento; n.002977 serie 3T; locazione mensile: 700, 00 euro mensili / 8400,00 euro annui; immobili mapp 8 ex sub 25, ex sub 26, ex sub 15).

Il canone di mercato viene stimato in 6,4 €/mq x 135,64 (appartamento+cantina) mq = 868,09 €/mese. Il canone pertanto non risulta inferiore di un terzo al c.d. giusto prezzo.

Spazi comuni al Piano interrato:

gli spazi comuni posti al piano interrato risultano occupati da cose ed utilizzati come deposito; non sono state fornite informazioni circa la proprietà di quanto presente.

INTEGRAZIONE 04.01.2024:

Con provvedimento del GE del 9.11.2023, l'ordine di liberazione degli immobili è stato revocato in quanto "rilevato che, a seguito degli accertamenti effettuati dal custode, è emerso che i contratti di locazione relativi

agli immobili di cui ai lotti n. 2-3-4-7-8-9 e 10 si sono rinnovati in data anteriore al pignoramento” da cui:
Ultimo rinnovo: 01.04.2020
Scadenza: 31.03.2024

BENE N° 13 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile risulta occupato da terzi in assenza di contratto di locazione attivo, secondo quanto indicato dall'Agenzia delle Entrate.

Sulla base della documentazione acquisita, infatti, l'attuale occupante risulta essere il Sig.ra**** Omissis ****, conduttore del contratto di locazione stipulato il 01.04.2016 e scaduto il 31.03.2020 (Data di registrazione contratto: 13.04.2006; data di scadenza contratto: 31.03.2020 con cessazione automatica; n.002977 serie 3T; locazione mensile: 700,00 euro mensili / 8400,00 euro annui; immobili mapp 8 sub 25, 26, 15).

Il canone di mercato viene stimato in 6,4 €/mq x 135,64 (appartamento+cantina) mq = 868,09 €/mese. Il canone pertanto non risulta inferiore di un terzo al c.d. giusto prezzo.

Spazi comuni al Piano interrato:

gli spazi comuni posti al piano interrato risultano occupati da cose ed utilizzati come deposito; non sono state fornite informazioni circa la proprietà di quanto presente.

INTEGRAZIONE 4.01.2024:

Con provvedimento del GE del 9.11.2023, l'ordine di liberazione degli immobili è stato revocato in quanto "rilevato che, a seguito degli accertamenti effettuati dal custode, è emerso che i contratti di locazione relativi agli immobili di cui ai lotti n. 2-3-4-7-8-9 e 10 si sono rinnovati in data anteriore al pignoramento” da cui:

Ultimo rinnovo: 01.04.2020

Scadenza: 31.03.2024

BENE N° 16 - POSTO AUTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Non risultano contratti attivi, secondo quanto indicato dall'Agenzia delle Entrate.

Spazi comuni al Piano interrato:

Gli spazi comuni posti al piano interrato risultano occupati da cose ed utilizzati come deposito; non sono state fornite informazioni circa la proprietà di quanto presente.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 07 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/05/1987	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Aporti	25/05/1987	41771	16512
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	15/06/1987	5580	3713
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 13 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/05/1987	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Aporti	25/05/1987	41771	16512
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	15/06/1987	5580	3713
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 16 - POSTO AUTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/05/1987	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Aporti	25/05/1987	41771	16512
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	15/06/1987	5580	3713
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 07 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 26/08/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Mantova il 30/07/2009
Reg. gen. 10177 - Reg. part. 2102
Importo: € 5.200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 2.600.000,00
Rogante: Bertolucci
Data: 24/07/2009
N° repertorio: 64396
N° raccolta: 23674

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a Mantova il 26/08/2022
Reg. gen. 11167 - Reg. part. 8035
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 13 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 26/08/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Mantova il 30/07/2009
Reg. gen. 10177 - Reg. part. 2102
Importo: € 5.200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 2.600.000,00
Rogante: Bertolucci
Data: 24/07/2009

N° repertorio: 64396
N° raccolta: 23674

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a Mantova il 26/08/2022
Reg. gen. 11167 - Reg. part. 8035
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 16 - POSTO AUTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 26/08/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Mantova il 30/07/2009
Reg. gen. 10177 - Reg. part. 2102
Importo: € 5.200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 2.600.000,00
Rogante: Bertolucci
Data: 24/07/2009
N° repertorio: 64396
N° raccolta: 23674

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a Mantova il 26/08/2022
Reg. gen. 11167 - Reg. part. 8035
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 07 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

Dall'analisi della documentazione del PGT del Comune di Mantova (<https://www.comune.mantova.it/index.php/urbanistica-int/piano-di-governo-del-territorio/652-elaborati-pgt-approvato>) e mediante consultazione del Sistema Informativo Territoriale, si indica che il fabbricato fg 55 mapp. 8-9-10 (parte), con accesso da Via Trieste civ 8, fa parte del tessuto prevalentemente residenziale colloca

all'interno del perimetro dei nuclei di antica formazione A2 (SUBURBIO DELLA PRIMA E SECONDA CERCHIA, Art. D13, D15 delle NTA) nonché in zona di tutela Unesco ed è vincolato ART. 10 COMMA 1 D.LGS 42/2004 (EX ART. 1 L. 1089/39) - TUTELA DIRETTA.

I riferimenti alla documentazione normativa e grafica sotto indicata, sono riportati nell'ALLEGATO 10:

Zona PGT: ZONA DI TUTELA UNESCO
Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a

Zona PGT: BENI PAESAGGISTICI - DM 13.10.77 MANTOVA E CITTADELLA
Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a

Zona PGT: AREE A POTENZIALITA' ARCHEOLOGICA
Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a

Zona PGT: BENI PAESAGGISTICI - DM 26.05.70 LAGO DI MEZZO E INFERIORE
Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a

Zona PGT: TERRITORI CONTERMINI AI LAGHI AI LAGHI (ART. 142 COMMA 1 LETTERA B D.LGS. 42/2004)
Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a

Zona PGT: AREA DI INONDAZIONE PER PIENA CATASTROFICA (FASCIA C)
Gruppo: VINCOLI AMMINISTRATIVI - DP3b

Zona PGT: BENI CULTURALI - ART. 10 COMMA 1 D.LGS 42/2004 (EX ART. 1 L. 1089/39) - TUTELA DIRETTA
Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a

Zona PGT: CENTRO ABITATO
Gruppo: VINCOLI AMMINISTRATIVI - DP3b

Zona PGT: FATTIBILITA' GEOLOGICA CLASSE 2B - CON MODESTE LIMITAZIONI
Gruppo: FATTIBILITA' GEOLOGICA - DP6
Dettaglio Zona: 2b - soggiacenza < 2m; caratteristiche geotecniche da discrete a buone; vulnerabilità idrogeologica estremamente elevata; terreni non accessibili all'osservazione diretta; fascia C del P.A.I.

BENE N° 13 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

Dall'analisi della documentazione del PGT del Comune di Mantova (<https://www.comune.mantova.it/index.php/urbanistica-int/piano-di-governo-del-territorio/652-elaborati-pgt-approvato>) e mediante consultazione del Sistema Informativo Territoriale, si indica che il fabbricato fg 55 mapp. 8-9-10 (parte), con accesso da Via Trieste civ 8, fa parte del tessuto prevalentemente residenziale colloca all'interno del perimetro dei nuclei di antica formazione A2 (SUBURBIO DELLA PRIMA E SECONDA CERCHIA, Art. D13, D15 delle NTA) nonché in zona di tutela Unesco ed è vincolato ART. 10 COMMA 1 D.LGS 42/2004 (EX ART. 1 L. 1089/39) - TUTELA DIRETTA.

I riferimenti alla documentazione normativa e grafica sotto indicata, sono riportati nell'ALLEGATO 10:

Zona PGT: ZONA DI TUTELA UNESCO
Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a

Zona PGT: BENI PAESAGGISTICI - DM 13.10.77 MANTOVA E CITTADELLA
Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a

Zona PGT: AREE A POTENZIALITA' ARCHEOLOGICA
Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a

Zona PGT: BENI PAESAGGISTICI - DM 26.05.70 LAGO DI MEZZO E INFERIORE
Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a

Zona PGT: TERRITORI CONTERMINI AI LAGHI AI LAGHI (ART. 142 COMMA 1 LETTERA B D.LGS. 42/2004)
Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a

Zona PGT: AREA DI INONDAZIONE PER PIENA CATASTROFICA (FASCIA C)
Gruppo: VINCOLI AMMINISTRATIVI - DP3b

Zona PGT: BENI CULTURALI - ART. 10 COMMA 1 D.LGS 42/2004 (EX ART. 1 L. 1089/39) - TUTELA DIRETTA
Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a

Zona PGT: CENTRO ABITATO
Gruppo: VINCOLI AMMINISTRATIVI - DP3b

Zona PGT: FATTIBILITA' GEOLOGICA CLASSE 2B - CON MODESTE LIMITAZIONI
Gruppo: FATTIBILITA' GEOLOGICA - DP6

Dettaglio Zona: 2b - soggiacenza < 2m; caratteristiche geotecniche da discrete a buone; vulnerabilità idrogeologica estremamente elevata; terreni non accessibili all'osservazione diretta; fascia C del P.A.I.

BENE N° 16 - POSTO AUTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

Dall'analisi della documentazione del PGT del Comune di Mantova (<https://www.comune.mantova.it/index.php/urbanistica-int/piano-di-governo-del-territorio/652-elaborati-pgt-approvato>) e mediante consultazione del Sistema Informativo Territoriale, si indica che il fabbricato fg 55 mapp. 8-9-10 (parte), con accesso da Via Trieste civ 8, fa parte del tessuto prevalentemente residenziale colloca all'interno del perimetro dei nuclei di antica formazione A2 (SUBURBIO DELLA PRIMA E SECONDA CERCHIA, Art. D13, D15 delle NTA) nonché in zona di tutela Unesco ed è vincolato ART. 10 COMMA 1 D.LGS 42/2004 (EX ART. 1 L. 1089/39) - TUTELA DIRETTA.

I riferimenti alla documentazione normativa e grafica sotto indicata, sono riportati nell'ALLEGATO 10:

Zona PGT: ZONA DI TUTELA UNESCO
Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a

Zona PGT: BENI PAESAGGISTICI - DM 13.10.77 MANTOVA E CITTADELLA
Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a

Zona PGT: AREE A POTENZIALITA' ARCHEOLOGICA
Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a

Zona PGT: BENI PAESAGGISTICI - DM 26.05.70 LAGO DI MEZZO E INFERIORE
Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a

Zona PGT: TERRITORI CONTERMINI AI LAGHI AI LAGHI (ART. 142 COMMA 1 LETTERA B D.LGS. 42/2004)
Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a

Zona PGT: AREA DI INONDAZIONE PER PIENA CATASTROFICA (FASCIA C)
Gruppo: VINCOLI AMMINISTRATIVI - DP3b

Zona PGT: BENI CULTURALI - ART. 10 COMMA 1 D.LGS 42/2004 (EX ART. 1 L. 1089/39) - TUTELA DIRETTA
Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a

Zona PGT: CENTRO ABITATO
Gruppo: VINCOLI AMMINISTRATIVI - DP3b

Zona PGT: FATTIBILITA' GEOLOGICA CLASSE 2B - CON MODESTE LIMITAZIONI
Gruppo: FATTIBILITA' GEOLOGICA - DP6

Dettaglio Zona: 2b - soggiacenza < 2m; caratteristiche geotecniche da discrete a buone; vulnerabilità idrogeologica estremamente elevata; terreni non accessibili all'osservazione diretta; fascia C del P.A.I.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 07 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

A seguito della richiesta inoltrata dalla scrivente presso l'ufficio tecnico del Comune di Mantova, sono stati visionati i seguenti fascicoli (ALLEGATO 08):

-PG 1986/1931 "SISTEMAZIONE DELLA CASA": non pertinente in quanto riferito ad altro immobili di via Trieste;

-PG1065/1936 "SISTEMAZIONE INTERNA DELLA CASA": non pertinente in quanto riferito ad altro immobili di via Trieste;

-PG. 9958/1955 "COSTRUZIONE DI UN NUOVO PIANO NELLA CASA POSTA IN VIA TRIESTE N.8": il fascicolo contiene la Denuncia per opere edilizie "Costruzione di un terzo piano, ricavandone due piccoli appartamenti", nulla osta da parte del Comune del 30.03.1956, elaborati di progetto, certificato di ottenimento licenza di fabbrica del 17.05.1957, abitabilità del 03.10.1957.

-PG. 7382/1984 "A VARIARE LA DESTINAZIONE D'USO DI APPARTAMENTO CON DESTINAZIONE A STUDIO": il fascicolo contiene la Concessione n. 198 del 1984 del 6.11.1985, nota USS del 23.11.1984, elaborati grafici (intervento superato con intervento del 1991);

-PG. 11929/1991 "RESTAURO CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO AL PIANO TERRA (DA RESIDENZA AD UFFICIO) CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE ED ATTIVITA' COMMERCIALE/DIREZIONALE IN VIA TRIESTE 8": il fascicolo contiene la Domanda di concessione presentata il 21.10.1991 per "MANUTENZIONE STRAORDINARIA E RESTAURO"; il nulla osta Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di BS-CR-MN prot n.5060/CN del 07/10/1991; il parere USSL del 28.11.1991; l'avviso di Concessione n.92/1992 del 30.03.1992; l'inizio lavori del 14.10.1992; la comunicazione da parte della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di BS-CR-MN prot n. 621/MT del 1.02.1993 di riesame dell'approvazione del 7.10.1991 n. 5060; la richiesta nulla osta per coloritura esterna del 16.03.1993; richiesta di variante alla concessione 92/1992 pg 11929/91 del 1.10.1993; la nota della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di BS-CR-MN prot. N. 7203/CN del 20.11.1993; richiesta di proroga del 23.01.1995; il decreto di proroga da parte del Comune dalla data del 30/03/1995 al 30/03/1996; richiesta di proroga del 13.02.1996; il decreto di proroga da parte del Comune dalla data del 30/03/1996 al 30/03/1997; elenco documenti allegati alla richiesta abitabilità/agibilità del 12.03.1997; il parere USSL del 01.04.1997; integrazione documentazione per ottenimento abitabilità/agibilità (dichiarazione e deroga) del 21.04.1997; l'attestazione di maturazione silenzio-assenso del 21.05.1997 (n.40/97); gli elaborati di progetto dell'intero immobile riferiti alla visione della Commissione edilizia nella seduta del giorno 17.12.1991, dall'USSL 47 in data 28.11.1991 e della Soprintendenza in data 7.10.1991 (nota n. 5060), gli elaborati di progetto di variante del piano terra relativi all'inserimento di un bagno e riferiti alla visione della Soprintendenza in data 20.11.1993 (nota n. 7203) (poi oggetto di successiva pratica nel 1998); un repertorio fotografico.

-PG. 3704/1993 per "ESECUZIONE IMPIANTO FOGNARIO": la pratica comprende la richiesta di nulla osta per

“SCARICO ACQUE BIANCHE E NERE” del 10.03.1993, relazione tecnica ed elaborati del 5.05.1993, il parere USSL del 28.05.1993, autorizzazione del Comune di Mantova del 25.06.1993

- “RICHIESTA RILASCIO LICENZA IMPIANTO ASCENSORE”: la pratica comprende la richiesta del 22.06.1994 e suoi allegati, nota tecnica, licenza 257 del 1994, verbale di omologazione, comunicazione di verifiche periodiche del 1999.

-PG.11715/1997 per “COLORITURA FACCIATA”: la pratica comprende richiesta di autorizzazione per opere di arredo urbano del 25.07.1997, l’approvazione della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di BS-CR-MN prot n.7157/CN del 1.12.1997, autorizzazione del Comune del 22.01.1998, inizio lavori del 20.03.1998, fine lavori del 17.09.1998, la relazione tecnica, scheda tecnica dell’edificio, fotografie, campioni di materiali.

-PG. 9422/1998 per “CAMBIO DI DESTINAZIONE D’USO SENZA OPERE”: la pratica comprende la richiesta di concessione presentata il 15.07.1998, relazione tecnica ed elaborati di progetto, l’approvazione della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di BS-CR-MN prot n.7515/CN del 8.08.1998, il parere USSL del 13.08.1998, avviso di concessione n. 228/98, inizio lavori del 3.11.1998, richiesta agibilità del 16.11.1998.

-PG. 13551/1998 per “MANUTENZIONE STRAORDINARIA-INSERIMENTO SERVIZIO IGIENICO IN UFFICIO ESISTENTE”: la pratica comprende richiesta di autorizzazione per opere di manutenzione straordinaria del 23.10.1998, relazione tecnica e documentazione fotografica, elaborati di progetto, richiesta deroga LR 6 del 20/02/89 del 7.12.1998, l’approvazione della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di BS-CR-MN prot n.10406 del 14.01.1999, autorizzazione n. 18/89 del Comune di Mantova, inizio lavori del 05.02.1999, fine lavori del 22.02.1999, richiesta agibilità del 23.02.1999.

-PG. 24744/2001 per “MANUTENZIONE ORDINARIA”: la cartella d’archivio non contiene la congrua documentazione grafica e descrittiva dell’intervento al fine di verificarne la natura e quindi lo stato autorizzativo e nemmeno se le opere eventualmente proposte siano state oggetto di effettiva esecuzione.

-PG. 16995/2009 per “RIMOZIONE DEPOSITI ORGANICI”: la pratica comprende l’autorizzazione con condizioni della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di BS-CR-MN prot n.2384 del 05.03.2009, comunicazione di inizio lavori del 25.05.2009, relazione di fine lavori e documentazione fotografica (31.08.2009), comunicazione di fine lavori del 03.09.2009.

-CILA N. 34727 del 14.07.2016 per “APERTURA NUOVO COLLEGAMENTO”: la pratica comprende l’autorizzazione della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di BS-CR-MN prot n.9966 del 22.06.2016, comunicazione di inizio lavori del 14.07.2016, ricevuta presentazione pratica del 14.07.2016, tavole di progetto e relazione tecnica.

A seguito della richiesta inoltrata dalla scrivente presso la SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LE PROVINCE DI CREMONA, MANTOVA E LODI-sede di Mantova, sono stati visionati i seguenti documenti (ALLEGATO 12):

- Nulla Osta prot. 5060 07/10/1991 ed estratto di elaborati grafici
- Nota prot. 621 01/02/1993
- Autorizzazione prot. 956 del 16/03/1993 ed estratto di elaborati grafici
- Autorizzazione prot. 7203 del 20/11/1993 ed estratto di elaborati grafici
- Nota prot. 9956 del 10/01/1994

Con riferimento alle parti comuni:

-PG. 11929/1991 “RESTAURO CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D’USO AL PIANO TERRA (DA RESIDENZA AD UFFICIO) CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE ED ATTIVITA’ COMMERCIALE/DIREZIONALE IN VIA TRIESTE 8”;

-PG. 3704/1993 per “ESECUZIONE IMPIANTO FOGNARIO”: la pratica comprende la richiesta di nulla osta per “SCARICO ACQUE BIANCHE E NERE” del 10.03.1993, relazione tecnica ed elaborati del 5.05.1993, il parere USSL del 28.05.1993, autorizzazione del Comune di Mantova del 25.06.1993;

- per "RICHIESTA RILASCIO LICENZA IMPIANTO ASCENSORE": la pratica comprende la richiesta del 22.06.1994, licenza 257 del 1994, verbale di omologazione, comunicazione di verifiche periodiche del 1999;

-PG.11715/1997 per "COLORITURA FACCIATA": la pratica comprende richiesta di autorizzazione per opere di arredo urbano del 25.07.1997, l'approvazione della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di BS-CR-MN prot n.7157/CN del 1.12.1997, autorizzazione del Comune del 22.01.1998, inizio lavori del 20.03.1998, fine lavori del 17.09.1998, la relazione tecnica, scheda tecnica dell'edificio, fotografie, campioni di materiali;

-PG. 16995/2009 per "RIMOZIONE DEPOSITI ORGANICI": la pratica comprende l'autorizzazione con condizioni della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di BS-CR-MN prot n.2384 del 05.03.2009, comunicazione di inizio lavori del 25.05.2009, relazione di fine lavori e documentazione fotografica (31.08.2009), comunicazione di fine lavori del 03.09.2009;

-Nulla Osta Soprintendenza prot. 5060 07/10/1991 ed estratto di elaborati grafici;

-Nota Soprintendenza prot. 621 01/02/1993;

-Autorizzazione Soprintendenza prot. 956 del 16/03/1993 ed estratto di elaborati grafici:

si rileva che lo stato dei luoghi è conforme alle suddette pratiche edilizie ad esclusione della realizzazione di un vano tecnico (locale macchine) a servizio dell'impianto di elevazione e del vano di apertura dello sbarco dell'ascensore nel perimetro della cantina di cui al bene n.13 (mapp 8 sub 15). Dovrà pertanto essere presentata apposita pratica edilizia che dovrà essere oggetto di parere positivo da parte della Soprintendenza; i costi di presentazione della pratica o di eliminazione dell'abuso in caso di parere non favorevole, vengono stimati in un importo pari a circa 4000,00 Euro.

Si rileva che, sulla base della documentazione acquisita, il vano di apertura dell'ascensore al piano interrato era già stato oggetto di autorizzazione da parte della soprintendenza con prot. 956 del 16/03/1993.

Con riferimento al bene in oggetto:

-PG. 11929/1991 "RESTAURO CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO AL PIANO TERRA (DA RESIDENZA AD UFFICIO) CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE ED ATTIVITA' COMMERCIALE/DIREZIONALE IN VIA TRIESTE 8"

-CILA N. 34727 del 14.07.2016 per "APERTURA NUOVO COLLEGAMENTO;

-Nulla Osta Soprintendenza prot. 5060 07/10/1991 ed estratto di elaborati grafici;

-Nota Soprintendenza prot. 621 01/02/1993;

-Autorizzazione Soprintendenza prot. 956 del 16/03/1993 ed estratto di elaborati grafici:

si rileva che la distribuzione interna è conforme alla rappresentazione grafica degli elaborati esaminati presso l'ufficio tecnico del Comune di Mantova ad eccezione della mancata demolizione di due porzioni di muratura (una interna all'unità, una nell'attuale disimpegno comune mapp 8 sub 306). Dovrà pertanto essere presentata apposita pratica edilizia che dovrà essere oggetto di parere positivo da parte della Soprintendenza; i costi di presentazione della pratica o di eliminazione dell'abuso in caso di parere non favorevole, vengono stimati in un importo pari a circa 5000,00 Euro.

Si rileva che, sulla base della documentazione acquisita, la distribuzione interna era già stata oggetto di autorizzazione da parte della soprintendenza con prot. 956 del 16/03/1993.

Si precisa inoltre che, con riferimento alla pratica del 2016, non sono stati reperiti la fine lavori e l'invio della relazione finale alla Soprintendenza; la pratica dovrà pertanto essere perfezionata e i costi relativi vengono stimati in un importo pari a circa 1500,00 Euro.

BENE N° 13 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

A seguito della richiesta inoltrata dalla scrivente presso l'ufficio tecnico del Comune di Mantova, sono stati visionati i seguenti fascicoli (ALLEGATO 08):

-PG 1986/1931 "SISTEMAZIONE DELLA CASA": non pertinente in quanto riferito ad altro immobili di via

Trieste;

-PG1065/1936 "SISTEMAZIONE INTERNA DELLA CASA": non pertinente in quanto riferito ad altro immobili di via Trieste;

-PG. 9958/1955 "COSTRUZIONE DI UN NUOVO PIANO NELLA CASA POSTA IN VIA TRIESTE N.8": il fascicolo contiene la Denuncia per opere edilizie "Costruzione di un terzo piano, ricavandone due piccoli appartamenti", nulla osta da parte del Comune del 30.03.1956, elaborati di progetto, certificato di ottenimento licenza di fabbrica del 17.05.1957, abitabilità del 03.10.1957.

-PG. 7382/1984 "A VARIARE LA DESTINAZIONE D'USO DI APPARTAMENTO CON DESTINAZIONE A STUDIO": il fascicolo contiene la Concessione n. 198 del 1984 del 6.11.1985, nota USS del 23.11.1984, elaborati grafici (intervento superato con intervento del 1991);

-PG. 11929/1991 "RESTAURO CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO AL PIANO TERRA (DA RESIDENZA AD UFFICIO) CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE ED ATTIVITA' COMMERCIALE/DIREZIONALE IN VIA TRIESTE 8": il fascicolo contiene la Domanda di concessione presentata il 21.10.1991 per "MANUTENZIONE STRAORDINARIA E RESTAURO"; il nulla osta Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di BS-CR-MN prot n.5060/CN del 07/10/1991; il parere USSL del 28.11.1991; l'avviso di Concessione n.92/1992 del 30.03.1992; l'inizio lavori del 14.10.1992; la comunicazione da parte della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di BS-CR-MN prot n. 621/MT del 1.02.1993 di riesame dell'approvazione del 7.10.1991 n. 5060; la richiesta nulla osta per coloritura esterna del 16.03.1993; richiesta di variante alla concessione 92/1992 pg 11929/91 del 1.10.1993; la nota della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di BS-CR-MN prot. N. 7203/CN del 20.11.1993; richiesta di proroga del 23.01.1995; il decreto di proroga da parte del Comune dalla data del 30/03/1995 al 30/03/1996; richiesta di proroga del 13.02.1996; il decreto di proroga da parte del Comune dalla data del 30/03/1996 al 30/03/1997; elenco documenti allegati alla richiesta abitabilità/agibilità del 12.03.1997; il parere USSL del 01.04.1997; integrazione documentazione per ottenimento abitabilità/agibilità (dichiarazione e deroga) del 21.04.1997; l'attestazione di maturazione silenzio-assenso del 21.05.1997 (n.40/97); gli elaborati di progetto dell'intero immobile riferiti alla visione della Commissione edilizia nella seduta del giorno 17.12.1991, dall'USSL 47 in data 28.11.1991 e della Soprintendenza in data 7.10.1991 (nota n. 5060), gli elaborati di progetto di variante del piano terra relativi all'inserimento di un bagno e riferiti alla visione della Soprintendenza in data 20.11.1993 (nota n. 7203) (poi oggetto di successiva pratica nel 1998); un repertorio fotografico.

-PG. 3704/1993 per "ESECUZIONE IMPIANTO FOGNARIO": la pratica comprende la richiesta di nulla osta per "SCARICO ACQUE BIANCHE E NERE" del 10.03.1993, relazione tecnica ed elaborati del 5.05.1993, il parere USSL del 28.05.1993, autorizzazione del Comune di Mantova del 25.06.1993

- "RICHIESTA RILASCIO LICENZA IMPIANTO ASCENSORE": la pratica comprende la richiesta del 22.06.1994 e suoi allegati, nota tecnica, licenza 257 del 1994, verbale di omologazione, comunicazione di verifiche periodiche del 1999.

-PG.11715/1997 per "COLORITURA FACCIATA": la pratica comprende richiesta di autorizzazione per opere di arredo urbano del 25.07.1997, l'approvazione della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di BS-CR-MN prot n.7157/CN del 1.12.1997, autorizzazione del Comune del 22.01.1998, inizio lavori del 20.03.1998, fine lavori del 17.09.1998, la relazione tecnica, scheda tecnica dell'edificio, fotografie, campioni di materiali.

-PG. 9422/1998 per "CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO SENZA OPERE": la pratica comprende la richiesta di concessione presentata il 15.07.1998, relazione tecnica ed elaborati di progetto, l'approvazione della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di BS-CR-MN prot n.7515/CN del 8.08.1998, il parere USSL del 13.08.1998, avviso di concessione n. 228/98, inizio lavori del 3.11.1998, richiesta agibilità del 16.11.1998.

-PG. 13551/1998 per "MANUTENZIONE STRAORDINARIA-INSERIMENTO SERVIZIO IGIENICO IN UFFICIO ESISTENTE": la pratica comprende richiesta di autorizzazione per opere di manutenzione straordinaria del 23.10.1998, relazione tecnica e documentazione fotografica, elaborati di progetto, richiesta deroga LR 6 del 20/02/89 del 7.12.1998, l'approvazione della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di BS-CR-MN prot n.10406 del 14.01.1999, autorizzazione n. 18/89 del Comune di Mantova, inizio lavori del 05.02.1999, , fine lavori del 22.02.1999, richiesta agibilità del 23.02.1999.

-PG. 24744/2001 per "MANUTENZIONE ORDINARIA": la cartella d'archivio non contiene la congrua

documentazione grafica e descrittiva dell'intervento al fine di verificarne la natura e quindi lo stato autorizzativo e nemmeno se le opere eventualmente proposte siano state oggetto di effettiva esecuzione.

-PG. 16995/2009 per "RIMOZIONE DEPOSITI ORGANICI": la pratica comprende l'autorizzazione con condizioni della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di BS-CR-MN prot n.2384 del 05.03.2009, comunicazione di inizio lavori del 25.05.2009, relazione di fine lavori e documentazione fotografica (31.08.2009), comunicazione di fine lavori del 03.09.2009.

-CILA N. 34727 del 14.07.2016 per "APERTURA NUOVO COLLEGAMENTO": la pratica comprende l'autorizzazione della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di BS-CR-MN prot n.9966 del 22.06.2016, comunicazione di inizio lavori del 14.07.2016, ricevuta presentazione pratica del 14.07.2016, tavole di progetto e relazione tecnica.

A seguito della richiesta inoltrata dalla scrivente presso la SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LE PROVINCE DI CREMONA, MANTOVA E LODI-sede di Mantova, sono stati visionati i seguenti documenti (ALLEGATO 12):

- Nulla Osta prot. 5060 07/10/1991 ed estratto di elaborati grafici
- Nota prot. 621 01/02/1993
- Autorizzazione prot. 956 del 16/03/1993 ed estratto di elaborati grafici
- Autorizzazione prot. 7203 del 20/11/1993 ed estratto di elaborati grafici
- Nota prot. 9956 del 10/01/1994

Con riferimento alle parti comuni e, nello specifico, alle seguenti pratiche edilizie:

-PG. 11929/1991 "RESTAURO CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO AL PIANO TERRA (DA RESIDENZA AD UFFICIO) CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE ED ATTIVITA' COMMERCIALE/DIREZIONALE IN VIA TRIESTE 8";

-PG. 3704/1993 per "ESECUZIONE IMPIANTO FOGNARIO": la pratica comprende la richiesta di nulla osta per "SCARICO ACQUE BIANCHE E NERE" del 10.03.1993, relazione tecnica ed elaborati del 5.05.1993, il parere USSL del 28.05.1993, autorizzazione del Comune di Mantova del 25.06.1993;

- per "RICHIESTA RILASCIO LICENZA IMPIANTO ASCENSORE": la pratica comprende la richiesta del 22.06.1994, licenza 257 del 1994, verbale di omologazione, comunicazione di verifiche periodiche del 1999;

-PG.11715/1997 per "COLORITURA FACCIATA": la pratica comprende richiesta di autorizzazione per opere di arredo urbano del 25.07.1997, l'approvazione della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di BS-CR-MN prot n.7157/CN del 1.12.1997, autorizzazione del Comune del 22.01.1998, inizio lavori del 20.03.1998, fine lavori del 17.09.1998, la relazione tecnica, scheda tecnica dell'edificio, fotografie, campioni di materiali;

-PG. 16995/2009 per "RIMOZIONE DEPOSITI ORGANICI": la pratica comprende l'autorizzazione con condizioni della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di BS-CR-MN prot n.2384 del 05.03.2009, comunicazione di inizio lavori del 25.05.2009, relazione di fine lavori e documentazione fotografica (31.08.2009), comunicazione di fine lavori del 03.09.2009;

-Nulla Osta Soprintendenza prot. 5060 07/10/1991 ed estratto di elaborati grafici;

-Nota Soprintendenza prot. 621 01/02/1993;

-Autorizzazione Soprintendenza prot. 956 del 16/03/1993 ed estratto di elaborati grafici:

si rileva che lo stato dei luoghi è conforme alle suddette pratiche edilizie ad esclusione della realizzazione di un vano tecnico (locale macchine) a servizio dell'impianto di elevazione e del verso di apertura dello sbarco dell'ascensore nel perimetro della cantina di cui al bene n.13 (mapp 8 sub 15). Dovrà pertanto essere presentata apposita pratica edilizia che dovrà essere oggetto di parere positivo da parte della Soprintendenza; i costi di presentazione della pratica o di eliminazione dell'abuso in caso di parere non favorevole, vengono stimati in un importo pari a circa 4000,00 Euro.

Si rileva che, sulla base della documentazione acquisita, il senso di apertura dell'ascensore al piano interrato era già stato oggetto di autorizzazione da parte della soprintendenza con prot. 956 del 16/03/1993.

Con riferimento al bene in oggetto e, nello specifico, alle seguenti pratiche edilizie:

-PG. 11929/1991 "RESTAURO CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO AL PIANO TERRA (DA RESIDENZA AD UFFICIO) CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE ED ATTIVITA' COMMERCIALE/DIREZIONALE IN VIA TRIESTE 8";

-Nulla Osta Soprintendenza prot. 5060 07/10/1991 ed estratto di elaborati grafici;

-Nota Soprintendenza prot. 621 01/02/1993;

-Autorizzazione Soprintendenza prot. 956 del 16/03/1993 ed estratto di elaborati grafici:

si rileva che la distribuzione interna, con riferimento all'attuale mapp. 8 sub 307, è conforme alla rappresentazione grafica dello stato autorizzato nel 1991.

BENE N° 16 - POSTO AUTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

A seguito della richiesta inoltrata dalla scrivente presso l'ufficio tecnico del Comune di Mantova, sono stati visionati i seguenti fascicoli (ALLEGATO 08):

-PG 1986/1931 "SISTEMAZIONE DELLA CASA": non pertinente in quanto riferito ad altro immobili di via Trieste;

-PG1065/1936 "SISTEMAZIONE INTERNA DELLA CASA": non pertinente in quanto riferito ad altro immobili di via Trieste;

-PG. 9958/1955 "COSTRUZIONE DI UN NUOVO PIANO NELLA CASA POSTA IN VIA TRIESTE N.8": il fascicolo contiene la Denuncia per opere edilizie "Costruzione di un terzo piano, ricavandone due piccoli appartamenti", nulla osta da parte del Comune del 30.03.1956, elaborati di progetto, certificato di ottenimento licenza di fabbrica del 17.05.1957, abitabilità del 03.10.1957.

-PG. 7382/1984 "A VARIARE LA DESTINAZIONE D'USO DI APPARTAMENTO CON DESTINAZIONE A STUDIO": il fascicolo contiene la Concessione n. 198 del 1984 del 6.11.1985, nota USS del 23.11.1984, elaborati grafici (intervento superato con intervento del 1991);

-PG. 11929/1991 "RESTAURO CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO AL PIANO TERRA (DA RESIDENZA AD UFFICIO) CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE ED ATTIVITA' COMMERCIALE/DIREZIONALE IN VIA TRIESTE 8": il fascicolo contiene la Domanda di concessione presentata il 21.10.1991 per "MANUTENZIONE STRAORDINARIA E RESTAURO"; il nulla osta Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di BS-CR-MN prot n.5060/CN del 07/10/1991; il parere USSL del 28.11.1991; l'avviso di Concessione n.92/1992 del 30.03.1992; l'inizio lavori del 14.10.1992; la comunicazione da parte della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di BS-CR-MN prot n. 621/MT del 1.02.1993 di riesame dell'approvazione del 7.10.1991 n. 5060; la richiesta nulla osta per coloritura esterna del 16.03.1993; richiesta di variante alla concessione 92/1992 pg 11929/91 del 1.10.1993; la nota della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di BS-CR-MN prot. N. 7203/CN del 20.11.1993; richiesta di proroga del 23.01.1995; il decreto di proroga da parte del Comune dalla data del 30/03/1995 al 30/03/1996; richiesta di proroga del 13.02.1996; il decreto di proroga da parte del Comune dalla data del 30/03/1996 al 30/03/1997; elenco documenti allegati alla richiesta abitabilità/agibilità del 12.03.1997; il parere USSL del 01.04.1997; integrazione documentazione per ottenimento abitabilità/agibilità (dichiarazione e deroga) del 21.04.1997; l'attestazione di maturazione silenzio-assenso del 21.05.1997 (n.40/97); gli elaborati di progetto dell'intero immobile riferiti alla visione della Commissione edilizia nella seduta del giorno 17.12.1991, dall'USSL 47 in data 28.11.1991 e della Soprintendenza in data 7.10.1991 (nota n. 5060), gli elaborati di progetto di variante del piano terra relativi all'inserimento di un bagno e riferiti alla visione della Soprintendenza in data 20.11.1993 (nota n. 7203) (poi oggetto di successiva pratica nel 1998); un repertorio fotografico.

-PG. 3704/1993 per "ESECUZIONE IMPIANTO FOGNARIO": la pratica comprende la richiesta di nulla osta per "SCARICO ACQUE BIANCHE E NERE" del 10.03.1993, relazione tecnica ed elaborati del 5.05.1993, il parere USSL del 28.05.1993, autorizzazione del Comune di Mantova del 25.06.1993

- "RICHIESTA RILASCIO LICENZA IMPIANTO ASCENSORE": la pratica comprende la richiesta del 22.06.1994 e

suoi allegati, nota tecnica, licenza 257 del 1994, verbale di omologazione, comunicazione di verifiche periodiche del 1999.

-PG.11715/1997 per "COLORITURA FACCIATA": la pratica comprende richiesta di autorizzazione per opere di arredo urbano del 25.07.1997, l'approvazione della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di BS-CR-MN prot n.7157/CN del 1.12.1997, autorizzazione del Comune del 22.01.1998, inizio lavori del 20.03.1998, fine lavori del 17.09.1998, la relazione tecnica, scheda tecnica dell'edificio, fotografie, campioni di materiali.

-PG. 9422/1998 per "CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO SENZA OPERE": la pratica comprende la richiesta di concessione presentata il 15.07.1998, relazione tecnica ed elaborati di progetto, l'approvazione della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di BS-CR-MN prot n.7515/CN del 8.08.1998, il parere USSL del 13.08.1998, avviso di concessione n. 228/98, inizio lavori del 3.11.1998, richiesta agibilità del 16.11.1998.

-PG. 13551/1998 per "MANUTENZIONE STRAORDINARIA-INSERIMENTO SERVIZIO IGIENICO IN UFFICIO ESISTENTE": la pratica comprende richiesta di autorizzazione per opere di manutenzione straordinaria del 23.10.1998, relazione tecnica e documentazione fotografica, elaborati di progetto, richiesta deroga LR 6 del 20/02/89 del 7.12.1998, l'approvazione della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di BS-CR-MN prot n.10406 del 14.01.1999, autorizzazione n. 18/89 del Comune di Mantova, inizio lavori del 05.02.1999,, fine lavori del 22.02.1999, richiesta agibilità del 23.02.1999.

-PG. 24744/2001 per "MANUTENZIONE ORDINARIA": la cartella d'archivio non contiene la congrua documentazione grafica e descrittiva dell'intervento al fine di verificarne la natura e quindi lo stato autorizzativo e nemmeno se le opere eventualmente proposte siano state oggetto di effettiva esecuzione.

-PG. 16995/2009 per "RIMOZIONE DEPOSITI ORGANICI": la pratica comprende l'autorizzazione con condizioni della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di BS-CR-MN prot n.2384 del 05.03.2009, comunicazione di inizio lavori del 25.05.2009, relazione di fine lavori e documentazione fotografica (31.08.2009), comunicazione di fine lavori del 03.09.2009.

-CILA N. 34727 del 14.07.2016 per "APERTURA NUOVO COLLEGAMENTO": la pratica comprende l'autorizzazione della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di BS-CR-MN prot n.9966 del 22.06.2016, comunicazione di inizio lavori del 14.07.2016, ricevuta presentazione pratica del 14.07.2016, tavole di progetto e relazione tecnica.

A seguito della richiesta inoltrata dalla scrivente presso la SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LE PROVINCE DI CREMONA, MANTOVA E LODI-sede di Mantova, sono stati visionati i seguenti documenti (ALLEGATO 12):

- Nulla Osta prot. 5060 07/10/1991 ed estratto di elaborati grafici
- Nota prot. 621 01/02/1993
- Autorizzazione prot. 956 del 16/03/1993 ed estratto di elaborati grafici
- Autorizzazione prot. 7203 del 20/11/1993 ed estratto di elaborati grafici
- Nota prot. 9956 del 10/01/1994

Con riferimento alle parti comuni:

-PG. 11929/1991 "RESTAURO CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO AL PIANO TERRA (DA RESIDENZA AD UFFICIO) CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE ED ATTIVITA' COMMERCIALE/DIREZIONALE IN VIA TRIESTE 8";

-PG. 3704/1993 per "ESECUZIONE IMPIANTO FOGNARIO": la pratica comprende la richiesta di nulla osta per "SCARICO ACQUE BIANCHE E NERE" del 10.03.1993, relazione tecnica ed elaborati del 5.05.1993, il parere USSL del 28.05.1993, autorizzazione del Comune di Mantova del 25.06.1993;

- per "RICHIESTA RILASCIO LICENZA IMPIANTO ASCENSORE": la pratica comprende la richiesta del 22.06.1994, licenza 257 del 1994, verbale di omologazione, comunicazione di verifiche periodiche del 1999;

-PG.11715/1997 per "COLORITURA FACCIATA": la pratica comprende richiesta di autorizzazione per opere di

arredo urbano del 25.07.1997, l'approvazione della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di BS-CR-MN prot n.7157/CN del 1.12.1997, autorizzazione del Comune del 22.01.1998, inizio lavori del 20.03.1998, fine lavori del 17.09.1998, la relazione tecnica, scheda tecnica dell'edificio, fotografie, campioni di materiali;

-PG. 16995/2009 per "RIMOZIONE DEPOSITI ORGANICI": la pratica comprende l'autorizzazione con condizioni della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di BS-CR-MN prot n.2384 del 05.03.2009, comunicazione di inizio lavori del 25.05.2009, relazione di fine lavori e documentazione fotografica (31.08.2009), comunicazione di fine lavori del 03.09.2009;

-Nulla Osta Soprintendenza prot. 5060 07/10/1991 ed estratto di elaborati grafici;

-Nota Soprintendenza prot. 621 01/02/1993;

-Autorizzazione Soprintendenza prot. 956 del 16/03/1993 ed estratto di elaborati grafici:

si rileva che lo stato dei luoghi è conforme alle suddette pratiche edilizie ad esclusione della realizzazione di un vano tecnico (locale macchine) a servizio dell'impianto di elevazione e del vano di apertura dello sbarco dell'ascensore nel perimetro della cantina di cui al bene n.13 (mapp 8 sub 15). Dovrà pertanto essere presentata apposita pratica edilizia che dovrà essere oggetto di parere positivo da parte della Soprintendenza; i costi di presentazione della pratica o di eliminazione dell'abuso in caso di parere non favorevole, vengono stimati in un importo pari a circa 4000,00 Euro.

Si rileva che, sulla base della documentazione acquisita, il senso di apertura dell'ascensore al piano interrato era già stato oggetto di autorizzazione da parte della soprintendenza con prot. 956 del 16/03/1993.

Con riferimento al bene in oggetto:

-PG. 11929/1991 "RESTAURO CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO AL PIANO TERRA (DA RESIDENZA AD UFFICIO) CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE ED ATTIVITA' COMMERCIALE/DIREZIONALE IN VIA TRIESTE 8"

-PG. 3704/1993 per "ESECUZIONE IMPIANTO FOGNARIO".

Non si rilevano difformità .

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 07 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

L'attuale proprietà ha riferito al CTU che non risulta nominato un amministratore condominiale e che le spese ordinarie vengono pertanto gestite dalla proprietà stessa; non sono stati invece forniti dati in merito alla quantificazione delle spese ordinarie, alla loro modalità di ripartizione, all'eventuale esistenza di tabelle millesimali e di regolamento di condominio, ecc.

Al fine di rispondere al quesito n.11, le spese ordinarie vengono qui stimate in un importo pari a circa 12.000,00 Euro annui, da ripartirsi tra tra le varie unità.

La certificazione ventennale non riporta indicazioni di vincoli trascritti connessi al valore storico artistico dei beni; tuttavia, mediante la consultazione dell'ultimo atto di compravendita (not. Aporti, 25/05/1987 rep 41771) e del precedente (not. Nicolini, 29/01/1955, rep. 11218), il CTU ha rilevato la sussistenza di vincolo di cui alla legge 1.06.1939 n. 1089.

A seguito di accesso agli atti presso la SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LE PROVINCE DI CREMONA,

MANTOVA E LODI, è stata acquisita copia del suddetto vincolo che si allega (ALLEGATO 12).

L'immobile in oggetto risulta essere sottoposto a tutela culturale con D.M. del 30/12/1952 (Casa dell'architetto

G. B. Bertani), emesso, sotto il profilo architettonico, ai sensi della L. 1089/1939, oggi Parte Seconda del D.lgs. 42/2004 e ss. mm. e ii. La copia trasmessa dagli uffici della Soprintendenza indica il vincolo come trascritto presso la Conservatoria di Mantova, il giorno 11.03.1953 n.1133/929.

BENE N° 13 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

L'attuale proprietà ha riferito al CTU che non risulta nominato un amministratore condominiale e che le spese ordinarie vengono pertanto gestite dalla proprietà stessa; non sono stati invece forniti dati in merito alla quantificazione delle spese ordinarie, alla loro modalità di ripartizione, all'eventuale esistenza di tabelle millesimali e di regolamento di condominio, ecc.

Al fine di rispondere al quesito n.11, le spese ordinarie vengono qui stimate in un importo pari a circa 12.000,00 Euro annui, da ripartirsi tra tra le varie unità.

La certificazione ventennale non riporta indicazioni di vincoli trascritti connessi al valore storico artistico dei beni; tuttavia, mediante la consultazione dell'ultimo atto di compravendita (not. Aporti, 25/05/1987 rep 41771) e del precedente (not. Nicolini, 29/01/1955, rep. 11218), il CTU ha rilevato la sussistenza di vincolo di cui alla legge 1.06.1939 n. 1089.

A seguito di accesso agli atti presso la SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LE PROVINCE DI CREMONA,

MANTOVA E LODI, è stata acquisita copia del suddetto vincolo che si allega (ALLEGATO 12).

L'immobile in oggetto risulta essere sottoposto a tutela culturale con D.M. del 30/12/1952 (Casa dell'architetto G. B. Bertani), emesso, sotto il profilo architettonico, ai sensi della L. 1089/1939, oggi Parte Seconda del D.lgs. 42/2004 e ss. mm. e ii. La copia trasmessa dagli uffici della Soprintendenza indica il vincolo come trascritto presso la Conservatoria di Mantova, il giorno 11.03.1953 n.1133/929.

BENE N° 16 - POSTO AUTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

L'attuale proprietà ha riferito al CTU che non risulta nominato un amministratore condominiale e che le spese ordinarie vengono pertanto gestite dalla proprietà stessa; non sono stati invece forniti dati in merito alla quantificazione delle spese ordinarie, alla loro modalità di ripartizione, all'eventuale esistenza di tabelle millesimali e di regolamento di condominio, ecc.

Al fine di rispondere al quesito n.11, le spese ordinarie vengono qui stimate in un importo pari a circa 12.000,00 Euro annui, da ripartirsi tra tra le varie unità.

La certificazione ventennale non riporta indicazioni di vincoli trascritti connessi al valore storico artistico dei beni; tuttavia, mediante la consultazione dell'ultimo atto di compravendita (not. Aporti, 25/05/1987 rep 41771) e del precedente (not. Nicolini, 29/01/1955, rep. 11218), il CTU ha rilevato la sussistenza di vincolo di cui alla legge 1.06.1939 n. 1089.

A seguito di accesso agli atti presso la SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LE PROVINCE DI CREMONA,

MANTOVA E LODI, è stata acquisita copia del suddetto vincolo che si allega (ALLEGATO 12).

L'immobile in oggetto risulta essere sottoposto a tutela culturale con D.M. del 30/12/1952 (Casa dell'architetto

G. B. Bertani), emesso, sotto il profilo architettonico, ai sensi della L. 1089/1939, oggi Parte Seconda del D.lgs. 42/2004 e ss. mm. e ii. La copia trasmessa dagli uffici della Soprintendenza indica il vincolo come trascritto presso la Conservatoria di Mantova, il giorno 11.03.1953 n.1133/929.

LOTTO 8

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 08** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8
- **Bene N° 12** - Cantina ubicata a Mantova (MN) - via Trieste, 8
- **Bene N° 17** - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 08 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

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

BENE N° 12 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

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

BENE N° 17 - POSTO AUTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

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

TITOLARITÀ

BENE N° 08 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Regime patrimoniale dichiarato nell'atto di provenienza Not. Aporti del 25/05/1987 rep. 41771/16512.

BENE N° 12 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Regime patrimoniale dichiarato nell'atto di provenienza Not. Aporti del 25/05/1987 rep. 41771/16512.

BENE N° 17 - POSTO AUTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Regime patrimoniale dichiarato nell'atto di provenienza Not. Aporti del 25/05/1987 rep. 41771/16512.

CONFINI

BENE N° 08 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

Da nord e in senso orario:

mapp 2, affaccio su mapp 8 sub 305 (cortile comune), mapp 8 sub 304 (graffato mapp 9 sub 301), mapp 8 sub 306 (disimpegno comune), mapp 8 sub 305 (ascensore e vano scala comuni), mapp 13, affaccio su via Trieste.

BENE N° 12 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

Da nord e in senso orario:

mapp 2, terrapieno mapp 8, mapp 8 sub 305 (corridoio e vano scala comuni), mapp 8 sub 13.

BENE N° 17 - POSTO AUTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

mapp 6, mapp 8 sub 20, mapp 8 sub 305 (cortile comune), mapp 8 sub 22.

CONSISTENZA**BENE N° 08 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
FG. 55, mapp.8, sub 27	120,58 mq	153,00 mq	1	153,00 mq	4,15 m	2
FG. 55, mapp.8, sub 27 - balcone	4,50 mq	4,50 mq	0.25	1,13 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				154,13 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				154,13 mq		

BENE N° 12 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
FG. 55, mapp.8, sub 14	19,36 mq	27,00 mq	1	27,00 mq	0,00 m	s1
Totale superficie convenzionale:				27,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				27,00 mq		

BENE N° 17 - POSTO AUTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
FG. 55, mapp.8, sub 21	9,00 mq	9,00 mq	1	9,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				9,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

Superficie convenzionale complessiva:	9,00 mq	
--	----------------	--

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 08 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/05/1996 al 06/04/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 8, Sub. 27 Categoria A2 Cl.1, Cons. 3 Rendita € 309,87 Piano 2 Graffato no
Dal 06/04/2023 al 07/04/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 8, Sub. 27 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5,5 Rendita € 568,10 Piano P2 Graffato no

BENE N° 12 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/05/1996 al 07/04/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 8, Sub. 14 Categoria C2 Cl.3, Cons. 20 Rendita € 42,38 Piano s1 Graffato no

BENE N° 17 - POSTO AUTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/05/1996 al 07/04/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 8, Sub. 21 Categoria C6 Cl.1, Cons. 9 Rendita € 18,59 Piano T Graffato no

DATI CATASTALI

BENE N° 08 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	55	8	27		A2	1	5,5		568,1 €	P2	no

Corrispondenza catastale

Ultima scheda planimetrica in atti dal 29/05/1996, prot. n. 1921. Tale scheda planimetrica è risultata conforme allo stato dei luoghi ad eccezione della realizzazione di una partizione interna volta a definire una zona guardaroba. E' stata dunque redatta e registrata tramite procedura DOCFA una nuova scheda aggiornata (vedi allegato 11), unitamente ad elaborato planimetrico ed elenco subalterni. VARIAZIONE del 04/04/2023 Pratica n. MN0014450 in atti dal 06/04/2023.

La pratica DOCFA di aggiornamento è stata presentata in data 04.04.2023, Pratica n. MN0014450 in atti dal 06/04/2023 e ha previsto:

- la variazione dei mapp. 8 sub 302, mapp. 8 sub 27 e mapp.8 sub 29 senza modifica di identificativi e rendita, per diversa distribuzione degli spazi interni;
- la soppressione dei mapp.8 sub 26 e mapp 8 sub 25 (graff. mapp.9 sub 9), loro fusione e conseguente costituzione del mapp.8 sub 304 (graffato mapp.9 sub 301);
- la soppressione del mapp. 8 sub 15 e nuova costituzione del mapp. 8 sub 307 (con diversa superficie);
- la costituzione di BCNC mapp 8 sub 305 e mapp 8 sub 306;
- la redazione di elaborato planimetrico volto a definire gli spazi comuni mapp 8 sub 305;
- la compilazione di elenco subalterni.

BENE N° 12 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

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

	55	8	14		C2	3	20	27 mq	43,38 €	s1	
--	----	---	----	--	----	---	----	-------	---------	----	--

Corrispondenza catastale

Ultima scheda planimetrica in atti dal 29/05/1996, prot. n. 1921. Tale scheda planimetrica è risultata conforme allo stato dei luoghi.

La pratica DOCFA di aggiornamento è stata presentata in data 04.04.2023, Pratica n. MN0014450 in atti dal 06/04/2023 e ha previsto:

- la variazione dei mapp. 8 sub 302, mapp. 8 sub 27 e mapp.8 sub 29 senza modifica di identificativi e rendita, per diversa distribuzione degli spazi interni;
- la soppressione dei mapp.8 sub 26 e mapp 8 sub 25 (graff. mapp.9 sub 9), loro fusione e conseguente costituzione del mapp.8 sub 304 (graffato mapp.9 sub 301);
- la soppressione del mapp. 8 sub 15 e nuova costituzione del mapp. 8 sub 307 (con diversa superficie);
- la costituzione di BCNC mapp 8 sub 305 e mapp 8 sub 306;
- la redazione di elaborato planimetrico volto a definire gli spazi comuni mapp 8 sub 305;
- la compilazione di elenco subalterni.

BENE N° 17 - POSTO AUTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	55	8	21		C6	1	9		18,59 €	T	

Corrispondenza catastale

Scheda planimetrica conforme allo stato dei luoghi.

La pratica DOCFA di aggiornamento è stata presentata in data 04.04.2023, Pratica n. MN0014450 in atti dal 06/04/2023 e ha previsto:

- la variazione dei mapp. 8 sub 302, mapp. 8 sub 27 e mapp.8 sub 29 senza modifica di identificativi e rendita, per diversa distribuzione degli spazi interni;
- la soppressione dei mapp.8 sub 26 e mapp 8 sub 25 (graff. mapp.9 sub 9), loro fusione e conseguente costituzione del mapp.8 sub 304 (graffato mapp.9 sub 301);
- la soppressione del mapp. 8 sub 15 e nuova costituzione del mapp. 8 sub 307 (con diversa superficie);
- la costituzione di BCNC mapp 8 sub 305 e mapp 8 sub 306;
- la redazione di elaborato planimetrico volto a definire gli spazi comuni mapp 8 sub 305;

-la compilazione di elenco subalterni.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 08 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

Lo stato generale di conservazione dell'intero fabbricato è compatibile con il suo carattere storico e costruttivo, nonché con gli esiti della ristrutturazione avvenuta negli anni Novanta (salvo specifici interventi sulle singole unità come riportati nel paragrafo "regolarità edilizia") e del più recente intervento sulla facciata (2009).

Sulla base di quanto accertabile in fase di sopralluogo e di quanto riferito al CTU, si segnalano tuttavia le seguenti circostanze:

- in occasione di forti venti o intemperie, il manto di copertura produce rumori che potrebbero essere connessi a mal posizionamenti/mancato fissaggio dei coppi;
- importanti infiltrazioni al piano terzo, nella zona intorno al lucernario del vano scala comune, sia verso il vano scala stesso che verso le unità immobiliari;
- importanti infiltrazioni al piano secondo, in corrispondenza dei perimetri delle terrazze oltre che del balcone posti al terzo piano;
- caduta nei locali al piano terra di sabbia/polvere dai solai in legno (solai PT/P1);
- evidenti fenomeni fessurativi sulle pareti nord e sud del vano scale e sulla facciata est verso il cortile, sul solaio decorato dell'androne di ingresso, nonché altri diffusi e di diverse entità, che dovranno essere oggetto di puntuale rilievo e monitoraggio al fine di accertarne andamento e gravità ed eventuale necessità di consolidamento strutturale;
- fenomeni di umidità di risalita nei locali al piano terreno (principalmente quelli che non presentano cantine sottostanti);
- deformazioni permanenti dei solai in legno del piano terra (solai PT/P1) con frecce misurate all'intradosso anche fino a 15-20 cm che dovranno essere oggetto di monitoraggio ed eventuale necessità di consolidamento strutturale;
- malfunzionamenti/perdite connesse all'impianto sanitario e che hanno richiesto negli ultimi anni diffusi interventi di manutenzione non sempre risolutivi (sono state segnalate le seguenti, per le quali risultano visibili corrispondenti tracce in corrispondenza delle aree interessate: perdite zona cucina del sub 29 verso appartamento piano secondo sub 27; perdite zona bagno sub 27; perdite zona bagno/cucina del sub 24 verso uffici piano terra sub 302/sub 15)
- perdite connesse all'impianto fognario in prossimità del sifone verso strada al piano scantinato;
- distacchi e perdite della decorazione dell'androne di ingresso;
- importanti macchie di umidità e fenomeni di infiltrazione in corrispondenza degli innesti dei balconi lapidei;
- scrostamenti, distacchi e deterioramenti di tutte le imposte;
- deterioramenti di alcuni davanzali, se in legno (es: sub 27, sub 303, ecc);
- sistema citofonico non funzionante.

BENE N° 12 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

Lo stato generale di conservazione dell'intero fabbricato è compatibile con il suo carattere storico e costruttivo, nonché con gli esiti della ristrutturazione avvenuta negli anni Novanta (salvo specifici interventi sulle singole unità come riportati nel paragrafo "regolarità edilizia") e del più recente intervento sulla facciata (2009).

Sulla base di quanto accertabile in fase di sopralluogo e di quanto riferito al CTU, si segnalano tuttavia le seguenti circostanze:

- in occasione di forti venti o intemperie, il manto di copertura produce rumori che potrebbero essere connessi a mal posizionamenti/mancato fissaggio dei coppi;
- importanti infiltrazioni al piano terzo, nella zona intorno al lucernario del vano scala comune, sia verso il vano scala stesso che verso le unità immobiliari;

- importanti infiltrazioni al piano secondo, in corrispondenza dei perimetri delle terrazze oltre che del balcone posti al terzo piano;
- caduta nei locali al piano terra di sabbia/polvere dai solai in legno (solai PT/P1);
- evidenti fenomeni fessurativi sulle pareti nord e sud del vano scale e sulla facciata est verso il cortile, sul solaio decorato dell'androne di ingresso, nonché altri diffusi e di diverse entità, che dovranno essere oggetto di puntuale rilievo e monitoraggio al fine di accertarne andamento e gravità ed eventuale necessità di consolidamento strutturale;
- fenomeni di umidità di risalita nei locali al piano terreno (principalmente quelli che non presentano cantine sottostanti);
- deformazioni permanenti dei solai in legno del piano terra (solai PT/P1) con frecce misurate all'intradosso anche fino a 15-20 cm che dovranno essere oggetto di monitoraggio ed eventuale necessità di consolidamento strutturale;
- malfunzionamenti/perdite connesse all'impianto sanitario e che hanno richiesto negli ultimi anni diffusi interventi di manutenzione non sempre risolutivi (sono state segnalate le seguenti, per le quali risultano visibili corrispondenti tracce in corrispondenza delle aree interessate: perdite zona cucina del sub 29 verso appartamento piano secondo sub 27; perdite zona bagno sub 27; perdite zona bagno/cucina del sub 24 verso uffici piano terra sub 302/sub 15)
- perdite connesse all'impianto fognario in prossimità del sifone verso strada al piano scantinato;
- distacchi e perdite della decorazione dell'androne di ingresso;
- importanti macchie di umidità e fenomeni di infiltrazione in corrispondenza degli innesti dei balconi lapidei;
- scrostamenti, distacchi e deterioramenti di tutte le imposte;
- deterioramenti di alcuni davanzali, se in legno (es: sub 27, sub 303, ecc);
- sistema citofonico non funzionante.

BENE N° 17 - POSTO AUTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

Lo stato generale di conservazione dell'intero fabbricato è compatibile con il suo carattere storico e costruttivo, nonché con gli esiti della ristrutturazione avvenuta negli anni Novanta (salvo specifici interventi sulle singole unità come riportati nel paragrafo "regolarità edilizia") e del più recente intervento sulla facciata (2009).

Sulla base di quanto accertabile in fase di sopralluogo e di quanto riferito al CTU, si segnalano tuttavia le seguenti circostanze:

- in occasione di forti venti o intemperie, il manto di copertura produce rumori che potrebbero essere connessi a mal posizionamenti/mancato fissaggio dei coppi;
- importanti infiltrazioni al piano terzo, nella zona intorno al lucernario del vano scala comune, sia verso il vano scala stesso che verso le unità immobiliari;
- importanti infiltrazioni al piano secondo, in corrispondenza dei perimetri delle terrazze oltre che del balcone posti al terzo piano;
- caduta nei locali al piano terra di sabbia/polvere dai solai in legno (solai PT/P1);
- evidenti fenomeni fessurativi sulle pareti nord e sud del vano scale e sulla facciata est verso il cortile, sul solaio decorato dell'androne di ingresso, nonché altri diffusi e di diverse entità, che dovranno essere oggetto di puntuale rilievo e monitoraggio al fine di accertarne andamento e gravità ed eventuale necessità di consolidamento strutturale;
- fenomeni di umidità di risalita nei locali al piano terreno (principalmente quelli che non presentano cantine sottostanti);
- deformazioni permanenti dei solai in legno del piano terra (solai PT/P1) con frecce misurate all'intradosso anche fino a 15-20 cm che dovranno essere oggetto di monitoraggio ed eventuale necessità di consolidamento strutturale;
- malfunzionamenti/perdite connesse all'impianto sanitario e che hanno richiesto negli ultimi anni diffusi interventi di manutenzione non sempre risolutivi (sono state segnalate le seguenti, per le quali risultano visibili corrispondenti tracce in corrispondenza delle aree interessate: perdite zona cucina del sub 29 verso appartamento piano secondo sub 27; perdite zona bagno sub 27; perdite zona bagno/cucina del sub 24 verso

uffici piano terra sub 302/sub 15)

- perdite connesse all'impianto fognario in prossimità del sifone verso strada al piano scantinato;
- distacchi e perdite della decorazione dell'androne di ingresso;
- importanti macchie di umidità e fenomeni di infiltrazione in corrispondenza degli innesti dei balconi lapidei;
- scrostamenti, distacchi e deterioramenti di tutte le imposte;
- deterioramenti di alcuni davanzali, se in legno (es: sub 27, sub 303, ecc);
- sistema citofonico non funzionante.

PARTI COMUNI

BENE N° 08 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

Per l'individuazione della parti comuni si rimanda all'elaborato planimetrico che individua i seguenti BCNC:

- mapp 8 sub 305: androne di ingresso (T), cortile interno (T), vano scala (S-T-1-2-3), ascensore (S-T-1-2-3), corridoi (S), locale macchine (S), comuni a tutte le unità;
- mapp 8 sub 306: disimpegno, comune alle unità sub 27 e sub 304 (graff. mapp. 9 sub 301).

Tale elaborato è stato redatto tenendo conto della documentazione catastale reperita presso il Comune di Mantova in allegato alla pratica del 1991, nonché dell'esito dei sopralluoghi con particolare riferimento all'area di sbarco dell'ascensore al piano interrato/accesso locale macchine.

Si precisa che:

- gli spazi comuni al piano interrato presentano partizioni in legno volte a definire ulteriori suddivisioni oltre a quelle già catastalmente definite;
- l'area comune del cortile interno si configura come area di manovra per i posti auto presenti e che hanno dimensioni medie di 2,20x4,20 mt.

I contatori delle utenze sono posti in appositi armadi negli spazi comuni.

BENE N° 12 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

Per l'individuazione della parti comuni si rimanda all'elaborato planimetrico che individua i seguenti BCNC:

- mapp 8 sub 305: androne di ingresso (T), cortile interno (T), vano scala (S-T-1-2-3), ascensore (S-T-1-2-3), corridoi (S), locale macchine (S), comuni a tutte le unità;
- mapp 8 sub 306: disimpegno, comune alle unità sub 27 e sub 304 (graff. mapp. 9 sub 301).

Tale elaborato è stato redatto tenendo conto della documentazione catastale reperita presso il Comune di Mantova in allegato alla pratica del 1991, nonché dell'esito dei sopralluoghi con particolare riferimento all'area di sbarco dell'ascensore al piano interrato/accesso locale macchine.

Si precisa che:

- gli spazi comuni al piano interrato presentano partizioni in legno volte a definire ulteriori suddivisioni oltre a quelle già catastalmente definite;
- l'area comune del cortile interno si configura come area di manovra per i posti auto presenti e che hanno dimensioni medie di 2,20x4,20 mt.

I contatori delle utenze sono posti in appositi armadi negli spazi comuni.

BENE N° 17 - POSTO AUTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

Per l'individuazione della parti comuni si rimanda all'elaborato planimetrico che individua i seguenti BCNC:

- mapp 8 sub 305: androne di ingresso (T), cortile interno (T), vano scala (S-T-1-2-3), ascensore (S-T-1-2-3), corridoi (S), locale macchine (S), comuni a tutte le unità;
- mapp 8 sub 306: disimpegno, comune alle unità sub 27 e sub 304 (graff. mapp. 9 sub 301).

Tale elaborato è stato redatto tenendo conto della documentazione catastale reperita presso il Comune di

Mantova in allegato alla pratica del 1991, nonché dell'esito dei sopralluoghi con particolare riferimento all'area di sbarco dell'ascensore al piano interrato/accesso locale macchine.

Si precisa che:

-gli spazi comuni al piano interrato presentano partizioni in legno volte a definire ulteriori suddivisioni oltre a quelle già catastalmente definite;

-l'area comune del cortile interno si configura come area di manovra per i posti auto presenti e che hanno dimensioni medie di 2,20x4,20 mt.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 08 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

La relazione ventennale non evidenzia l'esistenza di servitù trascritte.

Dalla consultazione dell'ultimo atto di compravendita Not. Aporti del 25/05/1987 rep. n. 4171/16512 emerge che "l'immobile in oggetto gode ed è gravato dalle servitù derivanti dallo stato delle cose e costituite per destinazione del padre di famiglia a carico e a favore dell'immobile adiacente di proprietà del Sig. **** Omissis ****"; il penultimo atto di compravendita Not. Nicolini del 29/01/1955 rep. n. 11218 riporta inoltre che: "i compratori riconoscono costituite tra le rispettive porzioni descritte [...] per destinazione di famiglia, tutte le servitù derivanti dallo stato delle cose quella compresa di transito attraverso l'androne su via Trieste e l'entrata carraia nel retro del cortile"

Si aggiunge infine che:

-l'ultimo atto di compravendita del fabbricato confinante ad est e prospiciente via Canove (non oggetto di esecuzione e oggi di altra proprietà) è stato venduto nel 2002 dal Sig. **** Omissis **** all'attuale intestatario con atto Not. Di Rocco n. rep 39927 e trascritto a Mantova ai n. 2194rp/3547rg; tale atto riporta la seguente dicitura: "vendita con ogni accessorio, pertinenza, servitù e comunione, così come previsto dalla legge e dai titoli di provenienza".

Allo scopo di descrivere i luoghi si precisa che solo la porzione al piano terra del mapp 10 è oggetto di esecuzione mentre il piano primo (mapp 10 sub 303), pur affacciandosi sul cortile mapp 8 sub 305, non è compreso nella procedura, ha una diversa intestazione e ha accesso dal Vicolo Canove (come pure il mapp 11); non sono presenti collegamenti (porte/scale, ecc) che consentano l'accesso ai mapp 11 e mapp 10/301, dagli spazi comuni del mapp 8/305.

BENE N° 12 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

La relazione ventennale non evidenzia l'esistenza di servitù trascritte.

Dalla consultazione dell'ultimo atto di compravendita Not. Aporti del 25/05/1987 rep. n. 4171/16512 emerge che "l'immobile in oggetto gode ed è gravato dalle servitù derivanti dallo stato delle cose e costituite per destinazione del padre di famiglia a carico e a favore dell'immobile adiacente di proprietà del Sig. **** Omissis ****"; il penultimo atto di compravendita Not. Nicolini del 29/01/1955 rep. n. 11218 riporta inoltre che: "i compratori riconoscono costituite tra le rispettive porzioni descritte [...] per destinazione di famiglia, tutte le servitù derivanti dallo stato delle cose quella compresa di transito attraverso l'androne su via Trieste e l'entrata carraia nel retro del cortile"

Si aggiunge infine che:

-l'ultimo atto di compravendita del fabbricato confinante ad est e prospiciente via Canove (non oggetto di esecuzione e oggi di altra proprietà) è stato venduto nel 2002 dal Sig. **** Omissis **** all'attuale intestatario con atto Not. Di Rocco n. rep 39927 e trascritto a Mantova ai n. 2194rp/3547rg; tale atto riporta la seguente dicitura: "vendita con ogni accessorio, pertinenza, servitù e comunione, così come previsto dalla legge e dai

titoli di provenienza".

Allo scopo di descrivere i luoghi si precisa che solo la porzione al piano terra del mapp 10 è oggetto di esecuzione mentre il piano primo (mapp 10 sub 303), pur affacciandosi sul cortile mapp 8 sub 305, non è compreso nella procedura, ha una diversa intestazione e ha accesso dal Vicolo Canove (come pure il mapp 11); non sono presenti collegamenti (porte/scale, ecc) che consentano l'accesso ai mapp 11 e mapp 10/301, dagli spazi comuni del mapp 8/305.

BENE N° 17 - POSTO AUTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

La relazione ventennale non evidenzia l'esistenza di servitù trascritte.

Dalla consultazione dell'ultimo atto di compravendita Not. Aporti del 25/05/1987 rep. n. 4171/16512 emerge che "l'immobile in oggetto gode ed è gravato dalle servitù derivanti dallo stato delle cose e costituite per destinazione del padre di famiglia a carico e a favore dell'immobile adiacente di proprietà del Sig. **** Omissis ****"; il penultimo atto di compravendita Not. Nicolini del 29/01/1955 rep. n. 11218 riporta inoltre che: "i compratori riconoscono costituite tra le rispettive porzioni descritte [...] per destinazione di famiglia, tutte le servitù derivanti dallo stato delle cose quella compresa di transito attraverso l'androne su via Trieste e l'entrata carraia nel retro del cortile"

Si aggiunge infine che:

-l'ultimo atto di compravendita del fabbricato confinante ad est e prospiciente via Canove (non oggetto di esecuzione e oggi di altra proprietà) è stato venduto nel 2002 dal Sig. **** Omissis **** all'attuale intestatario con atto Not. Di Rocco n. rep 39927 e trascritto a Mantova ai n. 2194rp/3547rg; tale atto riporta la seguente dicitura: "vendita con ogni accessorio, pertinenza, servitù e comunione, così come previsto dalla legge e dai titoli di provenienza".

Allo scopo di descrivere i luoghi si precisa che solo la porzione al piano terra del mapp 10 è oggetto di esecuzione mentre il piano primo (mapp 10 sub 303), pur affacciandosi sul cortile mapp 8 sub 305, non è compreso nella procedura, ha una diversa intestazione e ha accesso dal Vicolo Canove (come pure il mapp 11); non sono presenti collegamenti (porte/scale, ecc) che consentano l'accesso ai mapp 11 e mapp 10/301, dagli spazi comuni del mapp 8/305.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 08 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

Fondazioni e strutture portanti verticali: muratura piena;

solai: solai S1-PT a volta in muratura, solai PT-P1 in legno a singola/doppia orditura, solai P1-P2-P3 in legno, solai ala mapp 9 realizzati con voltini in laterizio; solai a terrazza pavimentati in cotto;

struttura di copertura: in legno con elementi di rinforzo in acciaio, tavelle e manto di copertura in coppi;

pareti interne: in muratura intonacata senza decorazioni visibili (ad esclusione dell'androne di ingresso che presenta decorazione a soffitto e fasce laterali);

facciate: esterna verso via Trieste, decorata con elementi lapidei; facciata interna in parte intonacata e in parte facciavista;

fabbricato mapp 10: con struttura in muratura a vista, solai PT-P1 a voltini e parete laterale con bugnato a carattere "giuliesco";

pavimentazioni interne: principalmente in cotto (al piano primo è presente pavimentazione in cotto originale che in alcuni ambienti è stata coperta da altri rivestimenti);

scala principale: con gradini in marmo e balaustra in ferro battuto;

infissi: finestre in legno con doppio vetro termico (ad eccezione del primo piano dove i serramenti sono quelli

antecedenti la ristrutturazione degli anni 90); porte in legno di varie fatture, alcune d'epoca; impianto elettrico sottotraccia, impianti di riscaldamento autonomi con caldaie murali e elementi radianti in ogni ambiente (il mapp 8 sub 304 presenta due caldaie in quanto deriva dalla fusione di due unità in precedenza indipendenti), impianto idrico sanitario (negli uffici privo di doccia e bidet), impianto di raffrescamento con split e macchine esterne nelle unità al piano terzo, impianto di elevazione che serve tutti i piani.

Non sono state reperite certificazioni relative agli impianti che pertanto dovranno essere oggetto di controllo e revisione.

Il cortile presenta pavimentazione prevalente in acciottolato, senza perimetrazione dei posti auto.

Unico accesso da via Trieste (carrabile e pedonale), con luce massima netta di passaggio allo stato attuale di 1,98 mt.

BENE N° 12 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

Fondazioni e strutture portanti verticali: muratura piena;

solai: solai S1-PT a volta in muratura, solai PT-P1 in legno a singola/doppia orditura, solai P1-P2-P3 in legno, solai ala mapp 9 realizzati con voltini in laterizio; solai a terrazza pavimentati in cotto;

struttura di copertura: in legno con elementi di rinforzo in acciaio, tavelle e manto di copertura in coppi;

pareti interne: in muratura intonacata senza decorazioni visibili (ad esclusione dell'androne di ingresso che presenta decorazione a soffitto e fasce laterali);

facciate: esterna verso via Trieste, decorata con elementi lapidei; facciata interna in parte intonacata e in parte facciavista;

fabbricato mapp 10: con struttura in muratura a vista, solai PT-P1 a voltini e parete laterale con bugnato a carattere "giuliesco";

pavimentazioni interne: principalmente in cotto (al piano primo è presente pavimentazione in cotto originale che in alcuni ambienti è stata coperta da altri rivestimenti);

scala principale: con gradini in marmo e balaustra in ferro battuto;

infissi: finestre in legno con doppio vetro termico (ad eccezione del primo piano dove i serramenti sono quelli antecedenti la ristrutturazione degli anni 90); porte in legno di varie fatture, alcune d'epoca; impianto elettrico sottotraccia, impianti di riscaldamento autonomi con caldaie murali e elementi radianti in ogni ambiente (il mapp 8 sub 304 presenta due caldaie in quanto deriva dalla fusione di due unità in precedenza indipendenti), impianto idrico sanitario (negli uffici privo di doccia e bidet), impianto di raffrescamento con split e macchine esterne nelle unità al piano terzo, impianto di elevazione che serve tutti i piani.

Non sono state reperite certificazioni relative agli impianti che pertanto dovranno essere oggetto di controllo e revisione.

Il cortile presenta pavimentazione prevalente in acciottolato, senza perimetrazione dei posti auto.

Unico accesso da via Trieste (carrabile e pedonale), con luce massima netta di passaggio allo stato attuale di 1,98 mt.

BENE N° 17 - POSTO AUTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

Fondazioni e strutture portanti verticali: muratura piena;

solai: solai S1-PT a volta in muratura, solai PT-P1 in legno a singola/doppia orditura, solai P1-P2-P3 in legno, solai ala mapp 9 realizzati con voltini in laterizio; solai a terrazza pavimentati in cotto;

struttura di copertura: in legno con elementi di rinforzo in acciaio, tavelle e manto di copertura in coppi;

pareti interne: in muratura intonacata senza decorazioni visibili (ad esclusione dell'androne di ingresso che presenta decorazione a soffitto e fasce laterali);

facciate: esterna verso via Trieste, decorata con elementi lapidei; facciata interna in parte intonacata e in parte facciavista;

fabbricato mapp 10: con struttura in muratura a vista, solai PT-P1 a voltini e parete laterale con bugnato a carattere "giuliesco";

pavimentazioni interne: principalmente in cotto (al piano primo è presente pavimentazione in cotto originale

che in alcuni ambienti è stata coperta da altri rivestimenti);
scala principale: con gradini in marmo e balaustra in ferro battuto;
infissi: finestre in legno con doppio vetro termico (ad eccezione del primo piano dove i serramenti sono quelli antecedenti la ristrutturazione degli anni 90); porte in legno di varie fatture, alcune d'epoca; impianto elettrico sottotraccia, impianti di riscaldamento autonomi con caldaie murali e elementi radianti in ogni ambiente (il mapp 8 sub 304 presenta due caldaie in quanto deriva dalla fusione di due unità in precedenza indipendenti), impianto idrico sanitario (negli uffici privo di doccia e bidet), impianto di raffrescamento con split e macchine esterne nelle unità al piano terzo, impianto di elevazione che serve tutti i piani.

Non sono state reperite certificazioni relative agli impianti che pertanto dovranno essere oggetto di controllo e revisione.

Il cortile presenta pavimentazione prevalente in acciottolato, senza perimetrazione dei posti auto.

Unico accesso da via Trieste (carrabile e pedonale), con luce massima netta di passaggio allo stato attuale di 1,98 mt.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 08 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile risulta occupato da terzi in assenza di contratto di locazione attivo, secondo quanto indicato dall'Agenzia delle Entrate.

Sulla base della documentazione acquisita, infatti, l'attuale occupante risulta essere il Sig.**** Omissis ****, conduttore del contratto di locazione stipulato il 01.06.2008, scaduto il 31.05.2012 e prorogato fino al 01.06.2020 (Data di registrazione contratto: 27.05.2008; data di scadenza contratto: 31.05.2012 con rinnovo automatico di 4 anni; proroga fino al 01.06.2020; n.4531 serie 3; locazione mensile: 550, 00 euro mensili / 6600,00 euro annui).

Il contratto è stato integrato dal 1.05.2012 con scrittura privata registrata il 9.05.2012 (atto n. 4748 serie 3), includendo l'immobile al piano interrato MAPP 8 SUB 14 e aggiornando la locazione mensile di 30,00 euro mensili).

Il canone di mercato viene stimato in 6,4 €/mq x 126,55 (appartamento+cantina) mq = 809,92 €/mese. Il canone pertanto non risulta inferiore di un terzo al c.d. giusto prezzo.

Spazi comuni al Piano interrato:

gli spazi comuni posti al piano interrato risultano occupati da cose ed utilizzati come deposito; non sono state fornite informazioni circa la proprietà di quanto presente.

INTEGRAZIONE 04.01.2024:

Con provvedimento del GE del 9.11.2023, l'ordine di liberazione degli immobili è stato revocato in quanto "rilevato che, a seguito degli accertamenti effettuati dal custode, è emerso che i contratti di locazione relativi agli immobili di cui ai lotti n. 2-3-4-7-8-9 e 10 si sono rinnovati in data anteriore al pignoramento" da cui:

Ultimo rinnovo: 01.06.2020

Scadenza: 31.05.2024

BENE N° 12 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile risulta occupato da terzi in assenza di contratto di locazione attivo, secondo quanto indicato dall'Agenzia delle Entrate.

Sulla base della documentazione acquisita, infatti, l'attuale occupante risulta essere il Sig.**** Omissis ****, conduttore del contratto di locazione stipulato il 01.06.2008, scaduto il 31.05.2012 e prorogato fino al 01.06.2020 (per il bene mapp 8 sub 27) e integrato con scrittura privata registrata il 9.05.2012 (atto n. 4748 serie 3) volta ad includere l'immobile in oggetto (mapp 8 sub 14) ed aggiornare conseguentemente la locazione mensile di un importo pari a 30,00 euro (Data di registrazione contratto: 27.05.2008; data di scadenza contratto: 31.05.2012 con rinnovo automatico di 4; prorogato fino al 01.06.2020; n.4531 serie 3; locazione mensile: 550,00 euro mensili / 6600,00 euro annui integrata con scrittura privata registrata il 09.05.2012). Il canone di mercato viene stimato in 6,4 €/mq x 126,55 (appartamento+cantina) mq = 809,92 €/mese. Il canone pertanto non risulta inferiore di un terzo al c.d. giusto prezzo.

Spazi comuni al Piano interrato:

gli spazi comuni posti al piano interrato risultano occupati da cose ed utilizzati come deposito; non sono state fornite informazioni circa la proprietà di quanto presente.

INTEGRAZIONE 04.01.2024:

Con provvedimento del GE del 9.11.2023, l'ordine di liberazione degli immobili è stato revocato in quanto "rilevato che, a seguito degli accertamenti effettuati dal custode, è emerso che i contratti di locazione relativi agli immobili di cui ai lotti n. 2-3-4-7-8-9 e 10 si sono rinnovati in data anteriore al pignoramento" da cui:

Ultimo rinnovo: 01.06.2020

Scadenza: 31.05.2024

BENE N° 17 - POSTO AUTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Non risultano contratti attivi, secondo quanto indicato dall'Agenzia delle Entrate.

Spazi comuni al Piano interrato:

Gli spazi comuni posti al piano interrato risultano occupati da cose ed utilizzati come deposito; non sono state fornite informazioni circa la proprietà di quanto presente.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 08 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/05/1987	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Aporti	25/05/1987	41771	16512
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	15/06/1987	5580	3713
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 12 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/05/1987	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Aporti	25/05/1987	41771	16512
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	15/06/1987	5580	3713
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 17 - POSTO AUTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/05/1987	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Aporti	25/05/1987	41771	16512
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	15/06/1987	5580	3713
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 08 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 26/08/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Mantova il 30/07/2009
Reg. gen. 10177 - Reg. part. 2102
Importo: € 5.200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 2.600.000,00
Rogante: Bertolucci
Data: 24/07/2009
N° repertorio: 64396
N° raccolta: 23674

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a Mantova il 26/08/2022
Reg. gen. 11167 - Reg. part. 8035
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 12 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 26/08/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Mantova il 30/07/2009
Reg. gen. 10177 - Reg. part. 2102
Importo: € 5.200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 2.600.000,00
Rogante: Bertolucci
Data: 24/07/2009
N° repertorio: 64396
N° raccolta: 23674

Trascrizioni

- **pignoramento**

Trascritto a Mantova il 26/08/2022

Reg. gen. 11167 - Reg. part. 8035

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

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

BENE N° 17 - POSTO AUTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 26/08/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo

Iscritto a Mantova il 30/07/2009

Reg. gen. 10177 - Reg. part. 2102

Importo: € 5.200.000,00

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

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

Capitale: € 2.600.000,00

Rogante: Bertolucci

Data: 24/07/2009

N° repertorio: 64396

N° raccolta: 23674

Trascrizioni

- **pignoramento**

Trascritto a Mantova il 26/08/2022

Reg. gen. 11167 - Reg. part. 8035

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

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

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 08 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

Dall'analisi della documentazione del PGT del Comune di Mantova (<https://www.comune.mantova.it/index.php/urbanistica-int/piano-di-governo-del-territorio/652-elaborati-pgt-approvato>) e mediante consultazione del Sistema Informativo Territoriale, si indica che il fabbricato fg 55 mapp. 8-9-10 (parte), con accesso da Via Trieste civ 8, fa parte del tessuto prevalentemente residenziale colloca all'interno del perimetro dei nuclei di antica formazione A2 (SUBURBIO DELLA PRIMA E SECONDA CERCHIA, Art. D13, D15 delle NTA) nonché in zona di tutela Unesco ed è vincolato ART. 10 COMMA 1 D.LGS 42/2004 (EX ART. 1 L. 1089/39) - TUTELA DIRETTA.

I riferimenti alla documentazione normativa e grafica sotto indicata, sono riportati nell'ALLEGATO 10:

Zona PGT: ZONA DI TUTELA UNESCO
Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a

Zona PGT: BENI PAESAGGISTICI - DM 13.10.77 MANTOVA E CITTADELLA
Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a

Zona PGT: AREE A POTENZIALITA' ARCHEOLOGICA
Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a

Zona PGT: BENI PAESAGGISTICI - DM 26.05.70 LAGO DI MEZZO E INFERIORE
Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a

Zona PGT: TERRITORI CONTERMINI AI LAGHI AI LAGHI (ART. 142 COMMA 1 LETTERA B D.LGS. 42/2004)
Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a

Zona PGT: AREA DI INONDAZIONE PER PIENA CATASTROFICA (FASCIA C)
Gruppo: VINCOLI AMMINISTRATIVI - DP3b

Zona PGT: BENI CULTURALI - ART. 10 COMMA 1 D.LGS 42/2004 (EX ART. 1 L. 1089/39) - TUTELA DIRETTA
Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a

Zona PGT: CENTRO ABITATO
Gruppo: VINCOLI AMMINISTRATIVI - DP3b

Zona PGT: FATTIBILITA' GEOLOGICA CLASSE 2B - CON MODESTE LIMITAZIONI
Gruppo: FATTIBILITA' GEOLOGICA - DP6

Dettaglio Zona: 2b - soggiacenza < 2m; caratteristiche geotecniche da discrete a buone; vulnerabilità idrogeologica estremamente elevata; terreni non accessibili all'osservazione diretta; fascia C del P.A.I.

BENE N° 12 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

Dall'analisi della documentazione del PGT del Comune di Mantova (<https://www.comune.mantova.it/index.php/urbanistica-int/piano-di-governo-del-territorio/652-elaborati-pgt-approvato>) e mediante consultazione del Sistema Informativo Territoriale, si indica che il fabbricato fg 55 mapp. 8-9-10 (parte), con accesso da Via Trieste civ 8, fa parte del tessuto prevalentemente residenziale colloca all'interno del perimetro dei nuclei di antica formazione A2 (SUBURBIO DELLA PRIMA E SECONDA CERCHIA, Art. D13, D15 delle NTA) nonché in zona di tutela Unesco ed è vincolato ART. 10 COMMA 1 D.LGS 42/2004 (EX ART. 1 L. 1089/39) - TUTELA DIRETTA.

I riferimenti alla documentazione normativa e grafica sotto indicata, sono riportati nell'ALLEGATO 10:

Zona PGT: ZONA DI TUTELA UNESCO
Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a

Zona PGT: BENI PAESAGGISTICI - DM 13.10.77 MANTOVA E CITTADELLA
Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a

Zona PGT: AREE A POTENZIALITA' ARCHEOLOGICA
Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a

Zona PGT: BENI PAESAGGISTICI - DM 26.05.70 LAGO DI MEZZO E INFERIORE
Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a

Zona PGT: TERRITORI CONTERMINI AI LAGHI AI LAGHI (ART. 142 COMMA 1 LETTERA B D.LGS. 42/2004)
Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a

Zona PGT: AREA DI INONDAZIONE PER PIENA CATASTROFICA (FASCIA C)
Gruppo: VINCOLI AMMINISTRATIVI - DP3b

Zona PGT: BENI CULTURALI - ART. 10 COMMA 1 D.LGS 42/2004 (EX ART. 1 L. 1089/39) - TUTELA DIRETTA
Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a

Zona PGT: CENTRO ABITATO
Gruppo: VINCOLI AMMINISTRATIVI - DP3b

Zona PGT: FATTIBILITA' GEOLOGICA CLASSE 2B - CON MODESTE LIMITAZIONI
Gruppo: FATTIBILITA' GEOLOGICA - DP6

Dettaglio Zona: 2b - soggiacenza < 2m; caratteristiche geotecniche da discrete a buone; vulnerabilità idrogeologica estremamente elevata; terreni non accessibili all'osservazione diretta; fascia C del P.A.I.

BENE N° 17 - POSTO AUTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

Dall'analisi della documentazione del PGT del Comune di Mantova (<https://www.comune.mantova.it/index.php/urbanistica-int/piano-di-governo-del-territorio/652-elaborati-pgt-approvato>) e mediante consultazione del Sistema Informativo Territoriale, si indica che il fabbricato fg 55 mapp. 8-9-10 (parte), con accesso da Via Trieste civ 8, fa parte del tessuto prevalentemente residenziale colloca all'interno del perimetro dei nuclei di antica formazione A2 (SUBURBIO DELLA PRIMA E SECONDA CERCHIA, Art. D13, D15 delle NTA) nonché in zona di tutela Unesco ed è vincolato ART. 10 COMMA 1 D.LGS 42/2004 (EX ART. 1 L. 1089/39) - TUTELA DIRETTA.

I riferimenti alla documentazione normativa e grafica sotto indicata, sono riportati nell'ALLEGATO 10:

Zona PGT: ZONA DI TUTELA UNESCO
Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a

Zona PGT: BENI PAESAGGISTICI - DM 13.10.77 MANTOVA E CITTADELLA
Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a

Zona PGT: AREE A POTENZIALITA' ARCHEOLOGICA
Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a

Zona PGT: BENI PAESAGGISTICI - DM 26.05.70 LAGO DI MEZZO E INFERIORE
Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a

Zona PGT: TERRITORI CONTERMINI AI LAGHI AI LAGHI (ART. 142 COMMA 1 LETTERA B D.LGS. 42/2004)
Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a

Zona PGT: AREA DI INONDAZIONE PER PIENA CATASTROFICA (FASCIA C)
Gruppo: VINCOLI AMMINISTRATIVI - DP3b

Zona PGT: BENI CULTURALI - ART. 10 COMMA 1 D.LGS 42/2004 (EX ART. 1 L. 1089/39) - TUTELA DIRETTA
Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a

Zona PGT: CENTRO ABITATO
Gruppo: VINCOLI AMMINISTRATIVI - DP3b

Zona PGT: FATTIBILITA' GEOLOGICA CLASSE 2B - CON MODESTE LIMITAZIONI
Gruppo: FATTIBILITA' GEOLOGICA - DP6

Dettaglio Zona: 2b - soggiacenza < 2m; caratteristiche geotecniche da discrete a buone; vulnerabilità idrogeologica estremamente elevata; terreni non accessibili all'osservazione diretta; fascia C del P.A.I.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 08 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

A seguito della richiesta inoltrata dalla scrivente presso l'ufficio tecnico del Comune di Mantova, sono stati visionati i seguenti fascicoli (ALLEGATO 08):

-PG 1986/1931 "SISTEMAZIONE DELLA CASA": non pertinente in quanto riferito ad altro immobili di via Trieste;

-PG1065/1936 "SISTEMAZIONE INTERNA DELLA CASA": non pertinente in quanto riferito ad altro immobili di via Trieste;

-PG. 9958/1955 "COSTRUZIONE DI UN NUOVO PIANO NELLA CASA POSTA IN VIA TRIESTE N.8": il fascicolo contiene la Denuncia per opere edilizie "Costruzione di un terzo piano, ricavandone due piccoli appartamenti", nulla osta da parte del Comune del 30.03.1956, elaborati di progetto, certificato di ottenimento licenza di fabbrica del 17.05.1957, abitabilità del 03.10.1957.

-PG. 7382/1984 "A VARIARE LA DESTINAZIONE D'USO DI APPARTAMENTO CON DESTINAZIONE A STUDIO": il fascicolo contiene la Concessione n. 198 del 1984 del 6.11.1985, nota USS del 23.11.1984, elaborati grafici (intervento superato con intervento del 1991);

-PG. 11929/1991 "RESTAURO CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO AL PIANO TERRA (DA RESIDENZA AD UFFICIO) CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE ED ATTIVITA' COMMERCIALE/DIREZIONALE IN VIA TRIESTE 8": il fascicolo contiene la Domanda di concessione presentata il 21.10.1991 per "MANUTENZIONE STRAORDINARIA E RESTAURO"; il nulla osta Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di BS-CR-MN prot n.5060/CN del 07/10/1991; il parere USSL del 28.11.1991; l'avviso di Concessione n.92/1992 del 30.03.1992; l'inizio lavori del 14.10.1992; la comunicazione da parte della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di BS-CR-MN prot n. 621/MT del 1.02.1993 di riesame dell'approvazione del 7.10.1991 n. 5060; la richiesta nulla osta per coloritura esterna del 16.03.1993; richiesta di variante alla concessione 92/1992 pg 11929/91 del 1.10.1993; la nota della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di BS-CR-MN prot. N. 7203/CN del 20.11.1993; richiesta di proroga del 23.01.1995; il decreto di proroga da parte del Comune dalla data del 30/03/1995 al 30/03/1996; richiesta di proroga del 13.02.1996; il decreto di proroga da parte del Comune dalla data del 30/03/1996 al 30/03/1997; elenco documenti allegati alla richiesta abitabilità/agibilità del 12.03.1997; il parere USSL del 01.04.1997; integrazione documentazione per ottenimento abitabilità/agibilità (dichiarazione e deroga) del 21.04.1997; l'attestazione di maturazione silenzio-assenso del 21.05.1997 (n.40/97); gli elaborati di progetto dell'intero immobile riferiti alla visione della Commissione edilizia nella seduta del giorno 17.12.1991, dall'USSL 47 in data 28.11.1991 e della Soprintendenza in data 7.10.1991 (nota n. 5060), gli elaborati di progetto di variante del piano terra relativi all'inserimento di un bagno e riferiti alla visione della Soprintendenza in data 20.11.1993 (nota n. 7203) (poi oggetto di successiva pratica nel 1998); un repertorio fotografico.

-PG. 3704/1993 per "ESECUZIONE IMPIANTO FOGNARIO": la pratica comprende la richiesta di nulla osta per "SCARICO ACQUE BIANCHE E NERE" del 10.03.1993, relazione tecnica ed elaborati del 5.05.1993, il parere USSL del 28.05.1993, autorizzazione del Comune di Mantova del 25.06.1993

- "RICHIESTA RILASCIO LICENZA IMPIANTO ASCENSORE": la pratica comprende la richiesta del 22.06.1994 e

suoi allegati, nota tecnica, licenza 257 del 1994, verbale di omologazione, comunicazione di verifiche periodiche del 1999.

-PG.11715/1997 per "COLORITURA FACCIATA": la pratica comprende richiesta di autorizzazione per opere di arredo urbano del 25.07.1997, l'approvazione della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di BS-CR-MN prot n.7157/CN del 1.12.1997, autorizzazione del Comune del 22.01.1998, inizio lavori del 20.03.1998, fine lavori del 17.09.1998, la relazione tecnica, scheda tecnica dell'edificio, fotografie, campioni di materiali.

-PG. 9422/1998 per "CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO SENZA OPERE": la pratica comprende la richiesta di concessione presentata il 15.07.1998, relazione tecnica ed elaborati di progetto, l'approvazione della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di BS-CR-MN prot n.7515/CN del 8.08.1998, il parere USSL del 13.08.1998, avviso di concessione n. 228/98, inizio lavori del 3.11.1998, richiesta agibilità del 16.11.1998.

-PG. 13551/1998 per "MANUTENZIONE STRAORDINARIA-INSERIMENTO SERVIZIO IGIENICO IN UFFICIO ESISTENTE": la pratica comprende richiesta di autorizzazione per opere di manutenzione straordinaria del 23.10.1998, relazione tecnica e documentazione fotografica, elaborati di progetto, richiesta deroga LR 6 del 20/02/89 del 7.12.1998, l'approvazione della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di BS-CR-MN prot n.10406 del 14.01.1999, autorizzazione n. 18/89 del Comune di Mantova, inizio lavori del 05.02.1999,, fine lavori del 22.02.1999, richiesta agibilità del 23.02.1999.

-PG. 24744/2001 per "MANUTENZIONE ORDINARIA": la cartella d'archivio non contiene la congrua documentazione grafica e descrittiva dell'intervento al fine di verificarne la natura e quindi lo stato autorizzativo e nemmeno se le opere eventualmente proposte siano state oggetto di effettiva esecuzione.

-PG. 16995/2009 per "RIMOZIONE DEPOSITI ORGANICI": la pratica comprende l'autorizzazione con condizioni della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di BS-CR-MN prot n.2384 del 05.03.2009, comunicazione di inizio lavori del 25.05.2009, relazione di fine lavori e documentazione fotografica (31.08.2009), comunicazione di fine lavori del 03.09.2009.

-CILA N. 34727 del 14.07.2016 per "APERTURA NUOVO COLLEGAMENTO": la pratica comprende l'autorizzazione della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di BS-CR-MN prot n.9966 del 22.06.2016, comunicazione di inizio lavori del 14.07.2016, ricevuta presentazione pratica del 14.07.2016, tavole di progetto e relazione tecnica.

A seguito della richiesta inoltrata dalla scrivente presso la SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LE PROVINCE DI CREMONA, MANTOVA E LODI-sede di Mantova, sono stati visionati i seguenti documenti (ALLEGATO 12):

- Nulla Osta prot. 5060 07/10/1991 ed estratto di elaborati grafici
- Nota prot. 621 01/02/1993
- Autorizzazione prot. 956 del 16/03/1993 ed estratto di elaborati grafici
- Autorizzazione prot. 7203 del 20/11/1993 ed estratto di elaborati grafici
- Nota prot. 9956 del 10/01/1994

Con riferimento alle parti comuni:

-PG. 11929/1991 "RESTAURO CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO AL PIANO TERRA (DA RESIDENZA AD UFFICIO) CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE ED ATTIVITA' COMMERCIALE/DIREZIONALE IN VIA TRIESTE 8";

-PG. 3704/1993 per "ESECUZIONE IMPIANTO FOGNARIO": la pratica comprende la richiesta di nulla osta per "SCARICO ACQUE BIANCHE E NERE" del 10.03.1993, relazione tecnica ed elaborati del 5.05.1993, il parere USSL del 28.05.1993, autorizzazione del Comune di Mantova del 25.06.1993;

- per "RICHIESTA RILASCIO LICENZA IMPIANTO ASCENSORE": la pratica comprende la richiesta del 22.06.1994, licenza 257 del 1994, verbale di omologazione, comunicazione di verifiche periodiche del 1999;

-PG.11715/1997 per "COLORITURA FACCIATA": la pratica comprende richiesta di autorizzazione per opere di

arredo urbano del 25.07.1997, l'approvazione della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di BS-CR-MN prot n.7157/CN del 1.12.1997, autorizzazione del Comune del 22.01.1998, inizio lavori del 20.03.1998, fine lavori del 17.09.1998, la relazione tecnica, scheda tecnica dell'edificio, fotografie, campioni di materiali;

-PG. 16995/2009 per "RIMOZIONE DEPOSITI ORGANICI": la pratica comprende l'autorizzazione con condizioni della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di BS-CR-MN prot n.2384 del 05.03.2009, comunicazione di inizio lavori del 25.05.2009, relazione di fine lavori e documentazione fotografica (31.08.2009), comunicazione di fine lavori del 03.09.2009;

-Nulla Osta Soprintendenza prot. 5060 07/10/1991 ed estratto di elaborati grafici;

-Nota Soprintendenza prot. 621 01/02/1993;

-Autorizzazione Soprintendenza prot. 956 del 16/03/1993 ed estratto di elaborati grafici:

si rileva che lo stato dei luoghi è conforme alle suddette pratiche edilizie ad esclusione della realizzazione di un vano tecnico (locale macchine) a servizio dell'impianto di elevazione e del vano di apertura dello sbarco dell'ascensore nel perimetro della cantina di cui al bene n.13 (mapp 8 sub 15). Dovrà pertanto essere presentata apposita pratica edilizia che dovrà essere oggetto di parere positivo da parte della Soprintendenza; i costi di presentazione della pratica o di eliminazione dell'abuso in caso di parere non favorevole, vengono stimati in un importo pari a circa 4000,00 Euro.

Si rileva che, sulla base della documentazione acquisita, il senso di apertura dell'ascensore al piano interrato era già stato oggetto di autorizzazione da parte della soprintendenza con prot. 956 del 16/03/1993.

Con riferimento al bene in oggetto:

-PG. 11929/1991 "RESTAURO CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO AL PIANO TERRA (DA RESIDENZA AD UFFICIO) CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE ED ATTIVITA' COMMERCIALE/DIREZIONALE IN VIA TRIESTE 8";

-Nulla Osta Soprintendenza prot. 5060 07/10/1991 ed estratto di elaborati grafici;

-Nota Soprintendenza prot. 621 01/02/1993;

-Autorizzazione Soprintendenza prot. 956 del 16/03/1993 ed estratto di elaborati grafici:

si rileva che la distribuzione interna è conforme alla rappresentazione grafica degli elaborati esaminati presso l'ufficio tecnico del Comune di Mantova ad esclusione della realizzazione di partizioni in cartongesso interne alla camera da letto e volte a definire una zona guardaroba, che pertanto risultano non autorizzate. Dovrà pertanto essere presentata apposita pratica edilizia che dovrà essere oggetto di parere positivo da parte della Soprintendenza; i costi di presentazione della pratica o di eliminazione dell'abuso in caso di parere non favorevole, vengono stimati in un importo pari a circa 5000,00 Euro.

BENE N° 12 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

A seguito della richiesta inoltrata dalla scrivente presso l'ufficio tecnico del Comune di Mantova, sono stati visionati i seguenti fascicoli (ALLEGATO 08):

-PG 1986/1931 "SISTEMAZIONE DELLA CASA": non pertinente in quanto riferito ad altro immobili di via Trieste;

-PG1065/1936 "SISTEMAZIONE INTERNA DELLA CASA": non pertinente in quanto riferito ad altro immobili di via Trieste;

-PG. 9958/1955 "COSTRUZIONE DI UN NUOVO PIANO NELLA CASA POSTA IN VIA TRIESTE N.8": il fascicolo contiene la Denuncia per opere edilizie "Costruzione di un terzo piano, ricavandone due piccoli appartamenti", nulla osta da parte del Comune del 30.03.1956, elaborati di progetto, certificato di ottenimento licenza di fabbrica del 17.05.1957, abitabilità del 03.10.1957.

-PG. 7382/1984 "A VARIARE LA DESTINAZIONE D'USO DI APPARTAMENTO CON DESTINAZIONE A STUDIO": il fascicolo contiene la Concessione n. 198 del 1984 del 6.11.1985, nota USS del 23.11.1984, elaborati grafici (intervento superato con intervento del 1991);

-PG. 11929/1991 "RESTAURO CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO AL PIANO TERRA (DA RESIDENZA AD UFFICIO) CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE ED ATTIVITA' COMMERCIALE/DIREZIONALE IN VIA TRIESTE 8": il fascicolo contiene la Domanda di concessione presentata il 21.10.1991 per "MANUTENZIONE STRAORDINARIA E RESTAURO"; il nulla osta Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di BS-CR-MN prot n.5060/CN del 07/10/1991; il parere USSL del 28.11.1991; l'avviso di Concessione n.92/1992 del 30.03.1992; l'inizio lavori del 14.10.1992; la comunicazione da parte della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di BS-CR-MN prot n. 621/MT del 1.02.1993 di riesame dell'approvazione del 7.10.1991 n. 5060; la richiesta nulla osta per coloritura esterna del 16.03.1993; richiesta di variante alla concessione 92/1992 pg 11929/91 del 1.10.1993; la nota della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di BS-CR-MN prot. N. 7203/CN del 20.11.1993; richiesta di proroga del 23.01.1995; il decreto di proroga da parte del Comune dalla data del 30/03/1995 al 30/03/1996; richiesta di proroga del 13.02.1996; il decreto di proroga da parte del Comune dalla data del 30/03/1996 al 30/03/1997; elenco documenti allegati alla richiesta abitabilità/agibilità del 12.03.1997; il parere USSL del 01.04.1997; integrazione documentazione per ottenimento abitabilità/agibilità (dichiarazione e deroga) del 21.04.1997; l'attestazione di maturazione silenzio-assenso del 21.05.1997 (n.40/97); gli elaborati di progetto dell'intero immobile riferiti alla visione della Commissione edilizia nella seduta del giorno 17.12.1991, dall'USSL 47 in data 28.11.1991 e della Soprintendenza in data 7.10.1991 (nota n. 5060), gli elaborati di progetto di variante del piano terra relativi all'inserimento di un bagno e riferiti alla visione della Soprintendenza in data 20.11.1993 (nota n. 7203) (poi oggetto di successiva pratica nel 1998); un repertorio fotografico.

-PG. 3704/1993 per "ESECUZIONE IMPIANTO FOGNARIO": la pratica comprende la richiesta di nulla osta per "SCARICO ACQUE BIANCHE E NERE" del 10.03.1993, relazione tecnica ed elaborati del 5.05.1993, il parere USSL del 28.05.1993, autorizzazione del Comune di Mantova del 25.06.1993

- "RICHIESTA RILASCIO LICENZA IMPIANTO ASCENSORE": la pratica comprende la richiesta del 22.06.1994 e suoi allegati, nota tecnica, licenza 257 del 1994, verbale di omologazione, comunicazione di verifiche periodiche del 1999.

-PG.11715/1997 per "COLORITURA FACCIATA": la pratica comprende richiesta di autorizzazione per opere di arredo urbano del 25.07.1997, l'approvazione della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di BS-CR-MN prot n.7157/CN del 1.12.1997, autorizzazione del Comune del 22.01.1998, inizio lavori del 20.03.1998, fine lavori del 17.09.1998, la relazione tecnica, scheda tecnica dell'edificio, fotografie, campioni di materiali.

-PG. 9422/1998 per "CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO SENZA OPERE": la pratica comprende la richiesta di concessione presentata il 15.07.1998, relazione tecnica ed elaborati di progetto, l'approvazione della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di BS-CR-MN prot n.7515/CN del 8.08.1998, il parere USSL del 13.08.1998, avviso di concessione n. 228/98, inizio lavori del 3.11.1998, richiesta agibilità del 16.11.1998.

-PG. 13551/1998 per "MANUTENZIONE STRAORDINARIA-INSERIMENTO SERVIZIO IGIENICO IN UFFICIO ESISTENTE": la pratica comprende richiesta di autorizzazione per opere di manutenzione straordinaria del 23.10.1998, relazione tecnica e documentazione fotografica, elaborati di progetto, richiesta deroga LR 6 del 20/02/89 del 7.12.1998, l'approvazione della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di BS-CR-MN prot n.10406 del 14.01.1999, autorizzazione n. 18/89 del Comune di Mantova, inizio lavori del 05.02.1999, fine lavori del 22.02.1999, richiesta agibilità del 23.02.1999.

-PG. 24744/2001 per "MANUTENZIONE ORDINARIA": la cartella d'archivio non contiene la congrua documentazione grafica e descrittiva dell'intervento al fine di verificarne la natura e quindi lo stato autorizzativo e nemmeno se le opere eventualmente proposte siano state oggetto di effettiva esecuzione.

-PG. 16995/2009 per "RIMOZIONE DEPOSITI ORGANICI": la pratica comprende l'autorizzazione con condizioni della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di BS-CR-MN prot n.2384 del 05.03.2009, comunicazione di inizio lavori del 25.05.2009, relazione di fine lavori e documentazione fotografica (31.08.2009), comunicazione di fine lavori del 03.09.2009.

-CILA N. 34727 del 14.07.2016 per "APERTURA NUOVO COLLEGAMENTO": la pratica comprende l'autorizzazione della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di BS-CR-MN prot n.9966 del 22.06.2016, comunicazione di inizio lavori del 14.07.2016, ricevuta presentazione pratica del 14.07.2016, tavole di progetto e relazione tecnica.

A seguito della richiesta inoltrata dalla scrivente presso la SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LE PROVINCE DI CREMONA, MANTOVA E LODI-sede di Mantova, sono stati visionati i seguenti documenti (ALLEGATO 12):

- Nulla Osta prot. 5060 07/10/1991 ed estratto di elaborati grafici
- Nota prot. 621 01/02/1993
- Autorizzazione prot. 956 del 16/03/1993 ed estratto di elaborati grafici
- Autorizzazione prot. 7203 del 20/11/1993 ed estratto di elaborati grafici
- Nota prot. 9956 del 10/01/1994

Con riferimento alle parti comuni e, nello specifico, alle seguenti pratiche edilizie:

-PG. 11929/1991 "RESTAURO CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO AL PIANO TERRA (DA RESIDENZA AD UFFICIO) CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE ED ATTIVITA' COMMERCIALE/DIREZIONALE IN VIA TRIESTE 8";

-PG. 3704/1993 per "ESECUZIONE IMPIANTO FOGNARIO": la pratica comprende la richiesta di nulla osta per "SCARICO ACQUE BIANCHE E NERE" del 10.03.1993, relazione tecnica ed elaborati del 5.05.1993, il parere USSL del 28.05.1993, autorizzazione del Comune di Mantova del 25.06.1993;

- per "RICHIESTA RILASCIO LICENZA IMPIANTO ASCENSORE": la pratica comprende la richiesta del 22.06.1994, licenza 257 del 1994, verbale di omologazione, comunicazione di verifiche periodiche del 1999;

-PG.11715/1997 per "COLORITURA FACCIATA": la pratica comprende richiesta di autorizzazione per opere di arredo urbano del 25.07.1997, l'approvazione della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di BS-CR-MN prot n.7157/CN del 1.12.1997, autorizzazione del Comune del 22.01.1998, inizio lavori del 20.03.1998, fine lavori del 17.09.1998, la relazione tecnica, scheda tecnica dell'edificio, fotografie, campioni di materiali;

-PG. 16995/2009 per "RIMOZIONE DEPOSITI ORGANICI": la pratica comprende l'autorizzazione con condizioni della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di BS-CR-MN prot n.2384 del 05.03.2009, comunicazione di inizio lavori del 25.05.2009, relazione di fine lavori e documentazione fotografica (31.08.2009), comunicazione di fine lavori del 03.09.2009;

-Nulla Osta Soprintendenza prot. 5060 07/10/1991 ed estratto di elaborati grafici;

-Nota Soprintendenza prot. 621 01/02/1993;

-Autorizzazione Soprintendenza prot. 956 del 16/03/1993 ed estratto di elaborati grafici:

si rileva che lo stato dei luoghi è conforme alle suddette pratiche edilizie ad esclusione della realizzazione di un vano tecnico (locale macchine) a servizio dell'impianto di elevazione e del verso di apertura dello sbarco dell'ascensore nel perimetro della cantina di cui al bene n.13 (mapp 8 sub 15). Dovrà pertanto essere presentata apposita pratica edilizia che dovrà essere oggetto di parere positivo da parte della Soprintendenza; i costi di presentazione della pratica o di eliminazione dell'abuso in caso di parere non favorevole, vengono stimati in un importo pari a circa 4000,00 Euro.

Si rileva che, sulla base della documentazione acquisita, il senso di apertura dell'ascensore al piano interrato era già stato oggetto di autorizzazione da parte della soprintendenza con prot. 956 del 16/03/1993.

Con riferimento al bene in oggetto e, nello specifico, alle seguenti pratiche edilizie:

-PG. 11929/1991 "RESTAURO CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO AL PIANO TERRA (DA RESIDENZA AD UFFICIO) CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE ED ATTIVITA' COMMERCIALE/DIREZIONALE IN VIA TRIESTE 8";

-Nulla Osta Soprintendenza prot. 5060 07/10/1991 ed estratto di elaborati grafici;

-Nota Soprintendenza prot. 621 01/02/1993;

-Autorizzazione Soprintendenza prot. 956 del 16/03/1993 ed estratto di elaborati grafici:

si rileva che la distribuzione interna è conforme alla rappresentazione grafica dello stato autorizzato nel 1991.

A seguito della richiesta inoltrata dalla scrivente presso l'ufficio tecnico del Comune di Mantova, sono stati visionati i seguenti fascicoli (ALLEGATO 08):

-PG 1986/1931 "SISTEMAZIONE DELLA CASA": non pertinente in quanto riferito ad altro immobili di via Trieste;

-PG1065/1936 "SISTEMAZIONE INTERNA DELLA CASA": non pertinente in quanto riferito ad altro immobili di via Trieste;

-PG. 9958/1955 "COSTRUZIONE DI UN NUOVO PIANO NELLA CASA POSTA IN VIA TRIESTE N.8": il fascicolo contiene la Denuncia per opere edilizie "Costruzione di un terzo piano, ricavandone due piccoli appartamenti", nulla osta da parte del Comune del 30.03.1956, elaborati di progetto, certificato di ottenimento licenza di fabbrica del 17.05.1957, abitabilità del 03.10.1957.

-PG. 7382/1984 "A VARIARE LA DESTINAZIONE D'USO DI APPARTAMENTO CON DESTINAZIONE A STUDIO": il fascicolo contiene la Concessione n. 198 del 1984 del 6.11.1985, nota USS del 23.11.1984, elaborati grafici (intervento superato con intervento del 1991);

-PG. 11929/1991 "RESTAURO CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO AL PIANO TERRA (DA RESIDENZA AD UFFICIO) CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE ED ATTIVITA' COMMERCIALE/DIREZIONALE IN VIA TRIESTE 8": il fascicolo contiene la Domanda di concessione presentata il 21.10.1991 per "MANUTENZIONE STRAORDINARIA E RESTAURO"; il nulla osta Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di BS-CR-MN prot n.5060/CN del 07/10/1991; il parere USSL del 28.11.1991; l'avviso di Concessione n.92/1992 del 30.03.1992; l'inizio lavori del 14.10.1992; la comunicazione da parte della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di BS-CR-MN prot n. 621/MT del 1.02.1993 di riesame dell'approvazione del 7.10.1991 n. 5060; la richiesta nulla osta per coloritura esterna del 16.03.1993; richiesta di variante alla concessione 92/1992 pg 11929/91 del 1.10.1993; la nota della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di BS-CR-MN prot. N. 7203/CN del 20.11.1993; richiesta di proroga del 23.01.1995; il decreto di proroga da parte del Comune dalla data del 30/03/1995 al 30/03/1996; richiesta di proroga del 13.02.1996; il decreto di proroga da parte del Comune dalla data del 30/03/1996 al 30/03/1997; elenco documenti allegati alla richiesta abitabilità/agibilità del 12.03.1997; il parere USSL del 01.04.1997; integrazione documentazione per ottenimento abitabilità/agibilità (dichiarazione e deroga) del 21.04.1997; l'attestazione di maturazione silenzio-assenso del 21.05.1997 (n.40/97); gli elaborati di progetto dell'intero immobile riferiti alla visione della Commissione edilizia nella seduta del giorno 17.12.1991, dall'USSL 47 in data 28.11.1991 e della Soprintendenza in data 7.10.1991 (nota n. 5060), gli elaborati di progetto di variante del piano terra relativi all'inserimento di un bagno e riferiti alla visione della Soprintendenza in data 20.11.1993 (nota n. 7203) (poi oggetto di successiva pratica nel 1998); un repertorio fotografico.

-PG. 3704/1993 per "ESECUZIONE IMPIANTO FOGNARIO": la pratica comprende la richiesta di nulla osta per "SCARICO ACQUE BIANCHE E NERE" del 10.03.1993, relazione tecnica ed elaborati del 5.05.1993, il parere USSL del 28.05.1993, autorizzazione del Comune di Mantova del 25.06.1993

- "RICHIESTA RILASCIO LICENZA IMPIANTO ASCENSORE": la pratica comprende la richiesta del 22.06.1994 e suoi allegati, nota tecnica, licenza 257 del 1994, verbale di omologazione, comunicazione di verifiche periodiche del 1999.

-PG.11715/1997 per "COLORITURA FACCIATA": la pratica comprende richiesta di autorizzazione per opere di arredo urbano del 25.07.1997, l'approvazione della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di BS-CR-MN prot n.7157/CN del 1.12.1997, autorizzazione del Comune del 22.01.1998, inizio lavori del 20.03.1998, fine lavori del 17.09.1998, la relazione tecnica, scheda tecnica dell'edificio, fotografie, campioni di materiali.

-PG. 9422/1998 per "CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO SENZA OPERE": la pratica comprende la richiesta di concessione presentata il 15.07.1998, relazione tecnica ed elaborati di progetto, l'approvazione della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di BS-CR-MN prot n.7515/CN del 8.08.1998, il parere USSL del 13.08.1998, avviso di concessione n. 228/98, inizio lavori del 3.11.1998, richiesta agibilità del 16.11.1998.

-PG. 13551/1998 per "MANUTENZIONE STRAORDINARIA-INSERIMENTO SERVIZIO IGIENICO IN UFFICIO ESISTENTE": la pratica comprende richiesta di autorizzazione per opere di manutenzione straordinaria del 23.10.1998, relazione tecnica e documentazione fotografica, elaborati di progetto, richiesta deroga LR 6 del 20/02/89 del 7.12.1998, l'approvazione della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di BS-CR-MN prot n.10406 del 14.01.1999, autorizzazione n. 18/89 del Comune di Mantova, inizio lavori del 05.02.1999, fine lavori del 22.02.1999, richiesta agibilità del 23.02.1999.

-PG. 24744/2001 per "MANUTENZIONE ORDINARIA": la cartella d'archivio non contiene la congrua documentazione grafica e descrittiva dell'intervento al fine di verificarne la natura e quindi lo stato autorizzativo e nemmeno se le opere eventualmente proposte siano state oggetto di effettiva esecuzione.

-PG. 16995/2009 per "RIMOZIONE DEPOSITI ORGANICI": la pratica comprende l'autorizzazione con condizioni della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di BS-CR-MN prot n.2384 del 05.03.2009, comunicazione di inizio lavori del 25.05.2009, relazione di fine lavori e documentazione fotografica (31.08.2009), comunicazione di fine lavori del 03.09.2009.

-CILA N. 34727 del 14.07.2016 per "APERTURA NUOVO COLLEGAMENTO": la pratica comprende l'autorizzazione della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di BS-CR-MN prot n.9966 del 22.06.2016, comunicazione di inizio lavori del 14.07.2016, ricevuta presentazione pratica del 14.07.2016, tavole di progetto e relazione tecnica.

A seguito della richiesta inoltrata dalla scrivente presso la SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LE PROVINCE DI CREMONA, MANTOVA E LODI-sede di Mantova, sono stati visionati i seguenti documenti (ALLEGATO 12):

- Nulla Osta prot. 5060 07/10/1991 ed estratto di elaborati grafici
- Nota prot. 621 01/02/1993
- Autorizzazione prot. 956 del 16/03/1993 ed estratto di elaborati grafici
- Autorizzazione prot. 7203 del 20/11/1993 ed estratto di elaborati grafici
- Nota prot. 9956 del 10/01/1994

Con riferimento alle parti comuni:

-PG. 11929/1991 "RESTAURO CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO AL PIANO TERRA (DA RESIDENZA AD UFFICIO) CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE ED ATTIVITA' COMMERCIALE/DIREZIONALE IN VIA TRIESTE 8";

-PG. 3704/1993 per "ESECUZIONE IMPIANTO FOGNARIO": la pratica comprende la richiesta di nulla osta per "SCARICO ACQUE BIANCHE E NERE" del 10.03.1993, relazione tecnica ed elaborati del 5.05.1993, il parere USSL del 28.05.1993, autorizzazione del Comune di Mantova del 25.06.1993;

- per "RICHIESTA RILASCIO LICENZA IMPIANTO ASCENSORE": la pratica comprende la richiesta del 22.06.1994, licenza 257 del 1994, verbale di omologazione, comunicazione di verifiche periodiche del 1999;

-PG.11715/1997 per "COLORITURA FACCIATA": la pratica comprende richiesta di autorizzazione per opere di arredo urbano del 25.07.1997, l'approvazione della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di BS-CR-MN prot n.7157/CN del 1.12.1997, autorizzazione del Comune del 22.01.1998, inizio lavori del 20.03.1998, fine lavori del 17.09.1998, la relazione tecnica, scheda tecnica dell'edificio, fotografie, campioni di materiali;

-PG. 16995/2009 per "RIMOZIONE DEPOSITI ORGANICI": la pratica comprende l'autorizzazione con condizioni della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di BS-CR-MN prot n.2384 del 05.03.2009, comunicazione di inizio lavori del 25.05.2009, relazione di fine lavori e documentazione fotografica (31.08.2009), comunicazione di fine lavori del 03.09.2009;

-Nulla Osta Soprintendenza prot. 5060 07/10/1991 ed estratto di elaborati grafici;

-Nota Soprintendenza prot. 621 01/02/1993;

-Autorizzazione Soprintendenza prot. 956 del 16/03/1993 ed estratto di elaborati grafici;

si rileva che lo stato dei luoghi è conforme alle suddette pratiche edilizie ad esclusione della realizzazione di un

vano tecnico (locale macchine) a servizio dell'impianto di elevazione e del verso di apertura dello sbarco dell'ascensore nel perimetro della cantina di cui al bene n.13 (mapp 8 sub 15). Dovrà pertanto essere presentata apposita pratica edilizia che dovrà essere oggetto di parere positivo da parte della Soprintendenza; i costi di presentazione della pratica o di eliminazione dell'abuso in caso di parere non favorevole, vengono stimati in un importo pari a circa 4000,00 Euro.

Si rileva che, sulla base della documentazione acquisita, il senso di apertura dell'ascensore al piano interrato era già stato oggetto di autorizzazione da parte della soprintendenza con prot. 956 del 16/03/1993.

Con riferimento al bene in oggetto:

-PG. 11929/1991 "RESTAURO CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO AL PIANO TERRA (DA RESIDENZA AD UFFICIO) CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE ED ATTIVITA' COMMERCIALE/DIREZIONALE IN VIA TRIESTE 8"

-PG. 3704/1993 per "ESECUZIONE IMPIANTO FOGNARIO".

Non si rilevano difformità .

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 08 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

L'attuale proprietà ha riferito al CTU che non risulta nominato un amministratore condominiale e che le spese ordinarie vengono pertanto gestite dalla proprietà stessa; non sono stati invece forniti dati in merito alla quantificazione delle spese ordinarie, alla loro modalità di ripartizione, all'eventuale esistenza di tabelle millesimali e di regolamento di condominio, ecc.

Al fine di rispondere al quesito n.11, le spese ordinarie vengono qui stimate in un importo pari a circa 12.000,00 Euro annui, da ripartirsi tra tra le varie unità.

La certificazione ventennale non riporta indicazioni di vincoli trascritti connessi al valore storico artistico dei beni; tuttavia, mediante la consultazione dell'ultimo atto di compravendita (not. Aporti, 25/05/1987 rep 41771) e del precedente (not. Nicolini, 29/01/1955, rep. 11218), il CTU ha rilevato la sussistenza di vincolo di cui alla legge 1.06.1939 n. 1089.

A seguito di accesso agli atti presso la SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LE PROVINCE DI CREMONA,

MANTOVA E LODI, è stata acquisita copia del suddetto vincolo che si allega (ALLEGATO 12).

L'immobile in oggetto risulta essere sottoposto a tutela culturale con D.M. del 30/12/1952 (Casa dell'architetto G. B. Bertani), emesso, sotto il profilo architettonico, ai sensi della L. 1089/1939, oggi Parte Seconda del D.lgs. 42/2004 e ss. mm. e ii. La copia trasmessa dagli uffici della Soprintendenza indica il vincolo come trascritto presso la Conservatoria di Mantova, il giorno 11.03.1953 n.1133/929.

BENE N° 12 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

L'attuale proprietà ha riferito al CTU che non risulta nominato un amministratore condominiale e che le spese ordinarie vengono pertanto gestite dalla proprietà stessa; non sono stati invece forniti dati in merito alla quantificazione delle spese ordinarie, alla loro modalità di ripartizione, all'eventuale esistenza di tabelle millesimali e di regolamento di condominio, ecc.

Al fine di rispondere al quesito n.11, le spese ordinarie vengono qui stimate in un importo pari a circa 12.000,00 Euro annui, da ripartirsi tra tra le varie unità.

La certificazione ventennale non riporta indicazioni di vincoli trascritti connessi al valore storico artistico dei beni; tuttavia, mediante la consultazione dell'ultimo atto di compravendita (not. Aporti, 25/05/1987 rep 41771) e del precedente (not. Nicolini, 29/01/1955, rep. 11218), il CTU ha rilevato la sussistenza di vincolo di cui alla legge 1.06.1939 n. 1089.

A seguito di accesso agli atti presso la SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LE PROVINCE DI CREMONA,

MANTOVA E LODI, è stata acquisita copia del suddetto vincolo che si allega (ALLEGATO 12).

L'immobile in oggetto risulta essere sottoposto a tutela culturale con D.M. del 30/12/1952 (Casa dell'architetto G. B. Bertani), emesso, sotto il profilo architettonico, ai sensi della L. 1089/1939, oggi Parte Seconda del D.lgs. 42/2004 e ss. mm. e ii. La copia trasmessa dagli uffici della Soprintendenza indica il vincolo come trascritto presso la Conservatoria di Mantova, il giorno 11.03.1953 n.1133/929.

BENE N° 17 - POSTO AUTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

L'attuale proprietà ha riferito al CTU che non risulta nominato un amministratore condominiale e che le spese ordinarie vengono pertanto gestite dalla proprietà stessa; non sono stati invece forniti dati in merito alla quantificazione delle spese ordinarie, alla loro modalità di ripartizione, all'eventuale esistenza di tabelle millesimali e di regolamento di condominio, ecc.

Al fine di rispondere al quesito n.11, le spese ordinarie vengono qui stimate in un importo pari a circa 12.000,00 Euro annui, da ripartirsi tra tra le varie unità.

La certificazione ventennale non riporta indicazioni di vincoli trascritti connessi al valore storico artistico dei beni; tuttavia, mediante la consultazione dell'ultimo atto di compravendita (not. Aporti, 25/05/1987 rep 41771) e del precedente (not. Nicolini, 29/01/1955, rep. 11218), il CTU ha rilevato la sussistenza di vincolo di cui alla legge 1.06.1939 n. 1089.

A seguito di accesso agli atti presso la SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LE PROVINCE DI CREMONA,

MANTOVA E LODI, è stata acquisita copia del suddetto vincolo che si allega (ALLEGATO 12).

L'immobile in oggetto risulta essere sottoposto a tutela culturale con D.M. del 30/12/1952 (Casa dell'architetto G. B. Bertani), emesso, sotto il profilo architettonico, ai sensi della L. 1089/1939, oggi Parte Seconda del D.lgs. 42/2004 e ss. mm. e ii. La copia trasmessa dagli uffici della Soprintendenza indica il vincolo come trascritto presso la Conservatoria di Mantova, il giorno 11.03.1953 n.1133/929.

LOTTO 9

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 09** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8
- **Bene N° 18** - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 09 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

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

BENE N° 18 - POSTO AUTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

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

TITOLARITÀ

BENE N° 09 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Regime patrimoniale dichiarato nell'atto di provenienza Not. Aporti del 25/05/1987 rep. 41771/16512.

BENE N° 18 - POSTO AUTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Regime patrimoniale dichiarato nell'atto di provenienza Not. Aperti del 25/05/1987 rep. 41771/16512.

CONFINI

BENE N° 09 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

Da nord e in senso orario:

mapp 8 sub 29, affaccio su mapp 8 sub 305 (cortile comune), affacci su mapp 9 e mapp 14, mapp 8 sub 305 (ascensore e vano scala comuni), di nuovo mapp 8 sub 29.

BENE N° 18 - POSTO AUTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

mapp 6, mapp 8 sub 21, mapp 8 sub 305 (cortile comune), mapp 8 sub 23.

CONSISTENZA

BENE N° 09 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
FG. 55, mapp.8, sub 28	74,00 mq	98,00 mq	1	98,00 mq	0,00 m	3
FG. 55, mapp.8, sub 28 - terrazza	32,00 mq	43,00 mq	0.25	10,75 mq	0,00 m	3
Totale superficie convenzionale:				108,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				108,75 mq		

BENE N° 18 - POSTO AUTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
FG. 55, mapp.8, sub 22	12,00 mq	12,00 mq	1	12,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				12,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 09 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/05/1996 al 07/04/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 8, Sub. 28 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5 Rendita € 516,46 Piano 3 Graffato no

BENE N° 18 - POSTO AUTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/05/1996 al 07/04/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 8, Sub. 22 Categoria C6 Cl.1, Cons. 11 Rendita € 24,79 Piano T Graffato no

DATI CATASTALI

BENE N° 09 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	55	8	28		A2	1	5	108 mq	516,46 €	3	

Corrispondenza catastale

Ultima scheda planimetrica in atti dal 29/05/1996, prot. n. 1921. Tale scheda planimetrica è risultata conforme allo stato dei luoghi.

La pratica DOCFA di aggiornamento è stata presentata in data 04.04.2023,Pratica n. MN0014450 in atti dal 06/04/2023 e ha previsto:

- la variazione dei mapp. 8 sub 302, mapp. 8 sub 27 e mapp.8 sub 29 senza modifica di identificativi e rendita, per diversa distribuzione degli spazi interni;
- la soppressione dei mapp.8 sub 26 e mapp 8 sub 25 (graff. mapp.9 sub 9), loro fusione e conseguente costituzione del mapp.8 sub 304 (graffato mapp.9 sub 301);
- la soppressione del mapp. 8 sub 15 e nuova costituzione del mapp. 8 sub 307 (con diversa superficie);
- la costituzione di BCNC mapp 8 sub 305 e mapp 8 sub 306;
- la redazione di elaborato planimetrico volto a definire gli spazi comuni mapp 8 sub 305;
- la compilazione di elenco subalterni.

BENE N° 18 - POSTO AUTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	55	8	22		C6	1	12		24,79 €	T	

Corrispondenza catastale

Scheda planimetrica conforme allo stato dei luoghi.

La pratica DOCFA di aggiornamento è stata presentata in data 04.04.2023,Pratica n. MN0014450 in atti dal 06/04/2023 e ha previsto:

- la variazione dei mapp. 8 sub 302, mapp. 8 sub 27 e mapp.8 sub 29 senza modifica di identificativi e rendita, per diversa distribuzione degli spazi interni;
- la soppressione dei mapp.8 sub 26 e mapp 8 sub 25 (graff. mapp.9 sub 9), loro fusione e conseguente costituzione del mapp.8 sub 304 (graffato mapp.9 sub 301);
- la soppressione del mapp. 8 sub 15 e nuova costituzione del mapp. 8 sub 307 (con diversa superficie);
- la costituzione di BCNC mapp 8 sub 305 e mapp 8 sub 306;
- la redazione di elaborato planimetrico volto a definire gli spazi comuni mapp 8 sub 305;
- la compilazione di elenco subalterni.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 09 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

Lo stato generale di conservazione dell'intero fabbricato è compatibile con il suo carattere storico e costruttivo, nonché con gli esiti della ristrutturazione avvenuta negli anni Novanta (salvo specifici interventi sulle singole unità come riportati nel paragrafo "regolarità edilizia") e del più recente intervento sulla facciata (2009).

Sulla base di quanto accertabile in fase di sopralluogo e di quanto riferito al CTU, si segnalano tuttavia le seguenti circostanze:

- in occasione di forti venti o intemperie, il manto di copertura produce rumori che potrebbero essere connessi a mal posizionamenti/mancato fissaggio dei coppi;
- importanti infiltrazioni al piano terzo, nella zona intorno al lucernario del vano scala comune, sia verso il vano scala stesso che verso le unità immobiliari;
- importanti infiltrazioni al piano secondo, in corrispondenza dei perimetri delle terrazze oltre che del balcone posti al terzo piano;
- caduta nei locali al piano terra di sabbia/polvere dai solai in legno (solai PT/P1);
- evidenti fenomeni fessurativi sulle pareti nord e sud del vano scale e sulla facciata est verso il cortile, sul solaio decorato dell'androne di ingresso, nonché altri diffusi e di diverse entità, che dovranno essere oggetto di puntuale rilievo e monitoraggio al fine di accertarne andamento e gravità ed eventuale necessità di consolidamento strutturale;
- fenomeni di umidità di risalita nei locali al piano terreno (principalmente quelli che non presentano cantine sottostanti);
- deformazioni permanenti dei solai in legno del piano terra (solai PT/P1) con frecce misurate all'intradosso anche fino a 15-20 cm che dovranno essere oggetto di monitoraggio ed eventuale necessità di consolidamento strutturale;
- malfunzionamenti/perdite connesse all'impianto sanitario e che hanno richiesto negli ultimi anni diffusi interventi di manutenzione non sempre risolutivi (sono state segnalate le seguenti, per le quali risultano visibili corrispondenti tracce in corrispondenza delle aree interessate: perdite zona cucina del sub 29 verso appartamento piano secondo sub 27; perdite zona bagno sub 27; perdite zona bagno/cucina del sub 24 verso uffici piano terra sub 302/sub 15)
- perdite connesse all'impianto fognario in prossimità del sifone verso strada al piano scantinato;
- distacchi e perdite della decorazione dell'androne di ingresso;
- importanti macchie di umidità e fenomeni di infiltrazione in corrispondenza degli innesti dei balconi lapidei;
- scrostamenti, distacchi e deterioramenti di tutte le imposte;
- deterioramenti di alcuni davanzali, se in legno (es: sub 27, sub 303, ecc);
- sistema citofonico non funzionante.

BENE N° 18 - POSTO AUTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

Lo stato generale di conservazione dell'intero fabbricato è compatibile con il suo carattere storico e costruttivo, nonché con gli esiti della ristrutturazione avvenuta negli anni Novanta (salvo specifici interventi sulle singole unità come riportati nel paragrafo "regolarità edilizia") e del più recente intervento sulla facciata (2009).

Sulla base di quanto accertabile in fase di sopralluogo e di quanto riferito al CTU, si segnalano tuttavia le seguenti circostanze:

- in occasione di forti venti o intemperie, il manto di copertura produce rumori che potrebbero essere connessi a mal posizionamenti/mancato fissaggio dei coppi;
- importanti infiltrazioni al piano terzo, nella zona intorno al lucernario del vano scala comune, sia verso il vano scala stesso che verso le unità immobiliari;
- importanti infiltrazioni al piano secondo, in corrispondenza dei perimetri delle terrazze oltre che del balcone posti al terzo piano;
- caduta nei locali al piano terra di sabbia/polvere dai solai in legno (solai PT/P1);
- evidenti fenomeni fessurativi sulle pareti nord e sud del vano scale e sulla facciata est verso il cortile, sul solaio decorato dell'androne di ingresso, nonché altri diffusi e di diverse entità, che dovranno essere oggetto di puntuale rilievo e monitoraggio al fine di accertarne andamento e gravità ed eventuale necessità di consolidamento strutturale;
- fenomeni di umidità di risalita nei locali al piano terreno (principalmente quelli che non presentano cantine sottostanti);
- deformazioni permanenti dei solai in legno del piano terra (solai PT/P1) con frecce misurate all'intradosso

anche fino a 15-20 cm che dovranno essere oggetto di monitoraggio ed eventuale necessità di consolidamento strutturale;

-malfunzionamenti/perdite connesse all'impianto sanitario e che hanno richiesto negli ultimi anni diffusi interventi di manutenzione non sempre risolutivi (sono state segnalate le seguenti, per le quali risultano visibili corrispondenti tracce in corrispondenza delle aree interessate: perdite zona cucina del sub 29 verso appartamento piano secondo sub 27; perdite zona bagno sub 27; perdite zona bagno/cucina del sub 24 verso uffici piano terra sub 302/sub 15)

-perdite connesse all'impianto fognario in prossimità del sifone verso strada al piano scantinato;

-distacchi e perdite della decorazione dell'androne di ingresso;

-importanti macchie di umidità e fenomeni di infiltrazione in corrispondenza degli innesti dei balconi lapidei;

-scrostamenti, distacchi e deterioramenti di tutte le imposte;

-deterioramenti di alcuni davanzali, se in legno (es: sub 27, sub 303, ecc);

-sistema citofonico non funzionante.

PARTI COMUNI

BENE N° 09 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

Per l'individuazione della parti comuni si rimanda all'elaborato planimetrico che individua i seguenti BCNC:

-mapp 8 sub 305: androne di ingresso (T), cortile interno (T), vano scala (S-T-1-2-3), ascensore (S-T-1-2-3), corridoi (S), locale macchine (S), comuni a tutte le unità;

-mapp 8 sub 306: disimpegno, comune alle unità sub 27 e sub 304 (graff. mapp. 9 sub 301).

Tale elaborato è stato redatto tenendo conto della documentazione catastale reperita presso il Comune di Mantova in allegato alla pratica del 1991, nonché dell'esito dei sopralluoghi con particolare riferimento all'area di sbarco dell'ascensore al piano interrato/accesso locale macchine.

Si precisa che:

-gli spazi comuni al piano interrato presentano partizioni in legno volte a definire ulteriori suddivisioni oltre a quelle già catastalmente definite;

-l'area comune del cortile interno si configura come area di manovra per i posti auto presenti e che hanno dimensioni medie di 2,20x4,20 mt.

I contatori delle utenze sono posti in appositi armadi negli spazi comuni.

BENE N° 18 - POSTO AUTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

Per l'individuazione della parti comuni si rimanda all'elaborato planimetrico che individua i seguenti BCNC:

-mapp 8 sub 305: androne di ingresso (T), cortile interno (T), vano scala (S-T-1-2-3), ascensore (S-T-1-2-3), corridoi (S), locale macchine (S), comuni a tutte le unità;

-mapp 8 sub 306: disimpegno, comune alle unità sub 27 e sub 304 (graff. mapp. 9 sub 301).

Tale elaborato è stato redatto tenendo conto della documentazione catastale reperita presso il Comune di Mantova in allegato alla pratica del 1991, nonché dell'esito dei sopralluoghi con particolare riferimento all'area di sbarco dell'ascensore al piano interrato/accesso locale macchine.

Si precisa che:

-gli spazi comuni al piano interrato presentano partizioni in legno volte a definire ulteriori suddivisioni oltre a quelle già catastalmente definite;

-l'area comune del cortile interno si configura come area di manovra per i posti auto presenti e che hanno dimensioni medie di 2,20x4,20 mt.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 09 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

La relazione ventennale non evidenzia l'esistenza di servitù trascritte.

Dalla consultazione dell'ultimo atto di compravendita Not. Aporti del 25/05/1987 rep. n. 4171/16512 emerge che "l'immobile in oggetto gode ed è gravato dalle servitù derivanti dallo stato delle cose e costituite per destinazione del padre di famiglia a carico e a favore dell'immobile adiacente di proprietà del Sig. **** Omissis ****"; il penultimo atto di compravendita Not. Nicolini del 29/01/1955 rep. n. 11218 riporta inoltre che: "i compratori riconoscono costituite tra le rispettive porzioni descritte [...] per destinazione di famiglia, tutte le servitù derivanti dallo stato delle cose quella compresa di transito attraverso l'androne su via Trieste e l'entrata carraia nel retro del cortile"

Si aggiunge infine che:

-l'ultimo atto di compravendita del fabbricato confinante ad est e prospiciente via Canove (non oggetto di esecuzione e oggi di altra proprietà) è stato venduto nel 2002 dal Sig. **** Omissis **** all'attuale intestatario con atto Not. Di Rocco n. rep 39927 e trascritto a Mantova ai n. 2194rp/3547rg; tale atto riporta la seguente dicitura: "vendita con ogni accessorio, pertinenza, servitù e comunione, così come previsto dalla legge e dai titoli di provenienza".

Allo scopo di descrivere i luoghi si precisa che solo la porzione al piano terra del mapp 10 è oggetto di esecuzione mentre il piano primo (mapp 10 sub 303), pur affacciandosi sul cortile mapp 8 sub 305, non è compreso nella procedura, ha una diversa intestazione e ha accesso dal Vicolo Canove (come pure il mapp 11); non sono presenti collegamenti (porte/scale, ecc) che consentano l'accesso ai mapp 11 e mapp 10/301, dagli spazi comuni del mapp 8/305.

BENE N° 18 - POSTO AUTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

La relazione ventennale non evidenzia l'esistenza di servitù trascritte.

Dalla consultazione dell'ultimo atto di compravendita Not. Aporti del 25/05/1987 rep. n. 4171/16512 emerge che "l'immobile in oggetto gode ed è gravato dalle servitù derivanti dallo stato delle cose e costituite per destinazione del padre di famiglia a carico e a favore dell'immobile adiacente di proprietà del Sig. **** Omissis ****"; il penultimo atto di compravendita Not. Nicolini del 29/01/1955 rep. n. 11218 riporta inoltre che: "i compratori riconoscono costituite tra le rispettive porzioni descritte [...] per destinazione di famiglia, tutte le servitù derivanti dallo stato delle cose quella compresa di transito attraverso l'androne su via Trieste e l'entrata carraia nel retro del cortile"

Si aggiunge infine che:

-l'ultimo atto di compravendita del fabbricato confinante ad est e prospiciente via Canove (non oggetto di esecuzione e oggi di altra proprietà) è stato venduto nel 2002 dal Sig. **** Omissis **** all'attuale intestatario con atto Not. Di Rocco n. rep 39927 e trascritto a Mantova ai n. 2194rp/3547rg; tale atto riporta la seguente dicitura: "vendita con ogni accessorio, pertinenza, servitù e comunione, così come previsto dalla legge e dai titoli di provenienza".

Allo scopo di descrivere i luoghi si precisa che solo la porzione al piano terra del mapp 10 è oggetto di esecuzione mentre il piano primo (mapp 10 sub 303), pur affacciandosi sul cortile mapp 8 sub 305, non è compreso nella procedura, ha una diversa intestazione e ha accesso dal Vicolo Canove (come pure il mapp 11); non sono presenti collegamenti (porte/scale, ecc) che consentano l'accesso ai mapp 11 e mapp 10/301, dagli spazi comuni del mapp 8/305.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 09 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

Fondazioni e strutture portanti verticali: muratura piena;

solai: solai S1-PT a volta in muratura, solai PT-P1 in legno a singola/doppia orditura, solai P1-P2-P3 in legno, solai ala mapp 9 realizzati con voltini in laterizio; solai a terrazza pavimentati in cotto;

struttura di copertura: in legno con elementi di rinforzo in acciaio, tavelle e manto di copertura in coppi;

pareti interne: in muratura intonacata senza decorazioni visibili (ad esclusione dell'androne di ingresso che presenta decorazione a soffitto e fasce laterali);

facciate: esterna verso via Trieste, decorata con elementi lapidei; facciata interna in parte intonacata e in parte facciavista;

fabbricato mapp 10: con struttura in muratura a vista, solai PT-P1 a voltini e parete laterale con bugnato a carattere "giuliesco";

pavimentazioni interne: principalmente in cotto (al piano primo è presente pavimentazione in cotto originale che in alcuni ambienti è stata coperta da altri rivestimenti);

scala principale: con gradini in marmo e balaustra in ferro battuto;

infissi: finestre in legno con doppio vetro termico (ad eccezione del primo piano dove i serramenti sono quelli antecedenti la ristrutturazione degli anni 90); porte in legno di varie fatture, alcune d'epoca; impianto elettrico sottotraccia, impianti di riscaldamento autonomi con caldaie murali e elementi radianti in ogni ambiente (il mapp 8 sub 304 presenta due caldaie in quanto deriva dalla fusione di due unità in precedenza indipendenti), impianto idrico sanitario (negli uffici privo di doccia e bidet), impianto di raffrescamento con split e macchine esterne nelle unità al piano terzo, impianto di elevazione che serve tutti i piani.

Non sono state reperite certificazioni relative agli impianti che pertanto dovranno essere oggetto di controllo e revisione.

Il cortile presenta pavimentazione prevalente in acciottolato, senza perimetrazione dei posti auto.

Unico accesso da via Trieste (carrabile e pedonale), con luce massima netta di passaggio allo stato attuale di 1,98 mt.

BENE N° 18 - POSTO AUTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

Fondazioni e strutture portanti verticali: muratura piena;

solai: solai S1-PT a volta in muratura, solai PT-P1 in legno a singola/doppia orditura, solai P1-P2-P3 in legno, solai ala mapp 9 realizzati con voltini in laterizio; solai a terrazza pavimentati in cotto;

struttura di copertura: in legno con elementi di rinforzo in acciaio, tavelle e manto di copertura in coppi;

pareti interne: in muratura intonacata senza decorazioni visibili (ad esclusione dell'androne di ingresso che presenta decorazione a soffitto e fasce laterali);

facciate: esterna verso via Trieste, decorata con elementi lapidei; facciata interna in parte intonacata e in parte facciavista;

fabbricato mapp 10: con struttura in muratura a vista, solai PT-P1 a voltini e parete laterale con bugnato a carattere "giuliesco";

pavimentazioni interne: principalmente in cotto (al piano primo è presente pavimentazione in cotto originale che in alcuni ambienti è stata coperta da altri rivestimenti);

scala principale: con gradini in marmo e balaustra in ferro battuto;

infissi: finestre in legno con doppio vetro termico (ad eccezione del primo piano dove i serramenti sono quelli antecedenti la ristrutturazione degli anni 90); porte in legno di varie fatture, alcune d'epoca; impianto elettrico sottotraccia, impianti di riscaldamento autonomi con caldaie murali e elementi radianti in ogni ambiente (il mapp 8 sub 304 presenta due caldaie in quanto deriva dalla fusione di due unità in precedenza indipendenti), impianto idrico sanitario (negli uffici privo di doccia e bidet), impianto di raffrescamento con split e macchine esterne nelle unità al piano terzo, impianto di elevazione che serve tutti i piani.

Non sono state reperite certificazioni relative agli impianti che pertanto dovranno essere oggetto di controllo e revisione.

Il cortile presenta pavimentazione prevalente in acciottolato, senza perimetrazione dei posti auto.

Unico accesso da via Trieste (carrabile e pedonale), con luce massima netta di passaggio allo stato attuale di 1,98 mt.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 09 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile risulta occupato da terzi in assenza di contratto di locazione attivo, secondo quanto indicato dall'Agenzia delle Entrate.

Sulla base della documentazione acquisita, infatti, l'attuale occupante risulta essere il Sig.ra**** Omissis ****, conduttore del contratto di locazione stipulato il 01.05.2012, scaduto il 30.04.2016 e oggetto di proroga fino al 30.04.2020 (Data di registrazione contratto: 01.05.2012; data di scadenza contratto: 30.04.2016 con cessazione automatica; proroga fino al 30.04.2020; n.4745 serie 3T; locazione mensile: 730,00 euro mensili / 8760,00 euro annui).

Il canone di mercato viene stimato in 7,00 €/mq x 108,75 mq = 761,25 €/mese. Il canone pertanto non risulta inferiore di un terzo al c.d. giusto prezzo.

Spazi comuni al Piano interrato:

gli spazi comuni posti al piano interrato risultano occupati da cose ed utilizzati come deposito; non sono state fornite informazioni circa la proprietà di quanto presente.

INTEGRAZIONE 04.01.2024:

Con provvedimento del GE del 9.11.2023, l'ordine di liberazione degli immobili è stato revocato in quanto "rilevato che, a seguito degli accertamenti effettuati dal custode, è emerso che i contratti di locazione relativi agli immobili di cui ai lotti n. 2-3-4-7-8-9 e 10 si sono rinnovati in data anteriore al pignoramento" da cui:

Ultimo rinnovo: 01.05.2020

Scadenza: 30.04.2024

BENE N° 18 - POSTO AUTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Non risultano contratti attivi, secondo quanto indicato dall'Agenzia delle Entrate.

Spazi comuni al Piano interrato:

Gli spazi comuni posti al piano interrato risultano occupati da cose ed utilizzati come deposito; non sono state fornite informazioni circa la proprietà di quanto presente.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 09 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/05/1987	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Aporti	25/05/1987	41771	16512
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	15/06/1987	5580	3713
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 18 - POSTO AUTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/05/1987	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Aporti	25/05/1987	41771	16512
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	15/06/1987	5580	3713
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**BENE N° 09 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 26/08/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Mantova il 30/07/2009
Reg. gen. 10177 - Reg. part. 2102
Importo: € 5.200.000,00

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 2.600.000,00
Rogante: Bertolucci
Data: 24/07/2009
N° repertorio: 64396
N° raccolta: 23674

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a Mantova il 26/08/2022
Reg. gen. 11167 - Reg. part. 8035
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 18 - POSTO AUTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 26/08/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Mantova il 30/07/2009
Reg. gen. 10177 - Reg. part. 2102
Importo: € 5.200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 2.600.000,00
Rogante: Bertolucci
Data: 24/07/2009
N° repertorio: 64396
N° raccolta: 23674

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a Mantova il 26/08/2022
Reg. gen. 11167 - Reg. part. 8035
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 09 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

Dall'analisi della documentazione del PGT del Comune di Mantova (<https://www.comune.mantova.it/index.php/urbanistica-int/piano-di-governo-del-territorio/652-elaborati-pgt-approvato>) e mediante consultazione del Sistema Informativo Territoriale, si indica che il fabbricato fg 55 mapp. 8-9-10 (parte), con accesso da Via Trieste civ 8, fa parte del tessuto prevalentemente residenziale colloca all'interno del perimetro dei nuclei di antica formazione A2 (SUBURBIO DELLA PRIMA E SECONDA CERCHIA, Art. D13, D15 delle NTA) nonché in zona di tutela Unesco ed è vincolato ART. 10 COMMA 1 D.LGS 42/2004 (EX ART. 1 L. 1089/39) - TUTELA DIRETTA.

I riferimenti alla documentazione normativa e grafica sotto indicata, sono riportati nell'ALLEGATO 10:

Zona PGT: ZONA DI TUTELA UNESCO

Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a

Zona PGT: BENI PAESAGGISTICI - DM 13.10.77 MANTOVA E CITTADELLA

Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a

Zona PGT: AREE A POTENZIALITA' ARCHEOLOGICA

Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a

Zona PGT: BENI PAESAGGISTICI - DM 26.05.70 LAGO DI MEZZO E INFERIORE

Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a

Zona PGT: TERRITORI CONTERMINI AI LAGHI AI LAGHI (ART. 142 COMMA 1 LETTERA B D.LGS. 42/2004)

Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a

Zona PGT: AREA DI INONDAZIONE PER PIENA CATASTROFICA (FASCIA C)

Gruppo: VINCOLI AMMINISTRATIVI - DP3b

Zona PGT: BENI CULTURALI - ART. 10 COMMA 1 D.LGS 42/2004 (EX ART. 1 L. 1089/39) - TUTELA DIRETTA

Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a

Zona PGT: CENTRO ABITATO

Gruppo: VINCOLI AMMINISTRATIVI - DP3b

Zona PGT: FATTIBILITA' GEOLOGICA CLASSE 2B - CON MODESTE LIMITAZIONI

Gruppo: FATTIBILITA' GEOLOGICA - DP6

Dettaglio Zona: 2b - soggiacenza < 2m; caratteristiche geotecniche da discrete a buone; vulnerabilità idrogeologica estremamente elevata; terreni non accessibili all'osservazione diretta; fascia C del P.A.I.

BENE N° 18 - POSTO AUTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

Dall'analisi della documentazione del PGT del Comune di Mantova (<https://www.comune.mantova.it/index.php/urbanistica-int/piano-di-governo-del-territorio/652-elaborati-pgt-approvato>) e mediante consultazione del Sistema Informativo Territoriale, si indica che il fabbricato fg 55 mapp. 8-9-10 (parte), con accesso da Via Trieste civ 8, fa parte del tessuto prevalentemente residenziale colloca all'interno del perimetro dei nuclei di antica formazione A2 (SUBURBIO DELLA PRIMA E SECONDA CERCHIA, Art. D13, D15 delle NTA) nonché in zona di tutela Unesco ed è vincolato ART. 10 COMMA 1 D.LGS 42/2004 (EX ART. 1 L. 1089/39) - TUTELA DIRETTA.

I riferimenti alla documentazione normativa e grafica sotto indicata, sono riportati nell'ALLEGATO 10:

Zona PGT: ZONA DI TUTELA UNESCO
Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a

Zona PGT: BENI PAESAGGISTICI - DM 13.10.77 MANTOVA E CITTADELLA
Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a

Zona PGT: AREE A POTENZIALITA' ARCHEOLOGICA
Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a

Zona PGT: BENI PAESAGGISTICI - DM 26.05.70 LAGO DI MEZZO E INFERIORE
Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a

Zona PGT: TERRITORI CONTERMINI AI LAGHI AI LAGHI (ART. 142 COMMA 1 LETTERA B D.LGS. 42/2004)
Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a

Zona PGT: AREA DI INONDAZIONE PER PIENA CATASTROFICA (FASCIA C)
Gruppo: VINCOLI AMMINISTRATIVI - DP3b

Zona PGT: BENI CULTURALI - ART. 10 COMMA 1 D.LGS 42/2004 (EX ART. 1 L. 1089/39) - TUTELA DIRETTA
Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a

Zona PGT: CENTRO ABITATO
Gruppo: VINCOLI AMMINISTRATIVI - DP3b

Zona PGT: FATTIBILITA' GEOLOGICA CLASSE 2B - CON MODESTE LIMITAZIONI
Gruppo: FATTIBILITA' GEOLOGICA - DP6

Dettaglio Zona: 2b - soggiacenza < 2m; caratteristiche geotecniche da discrete a buone; vulnerabilità idrogeologica estremamente elevata; terreni non accessibili all'osservazione diretta; fascia C del P.A.I.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 09 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

A seguito della richiesta inoltrata dalla scrivente presso l'ufficio tecnico del Comune di Mantova, sono stati visionati i seguenti fascicoli (ALLEGATO 08):

-PG 1986/1931 "SISTEMAZIONE DELLA CASA": non pertinente in quanto riferito ad altro immobili di via Trieste;

-PG1065/1936 "SISTEMAZIONE INTERNA DELLA CASA": non pertinente in quanto riferito ad altro immobili di via Trieste;

-PG. 9958/1955 "COSTRUZIONE DI UN NUOVO PIANO NELLA CASA POSTA IN VIA TRIESTE N.8": il fascicolo contiene la Denuncia per opere edilizie "Costruzione di un terzo piano, ricavandone due piccoli appartamenti", nulla osta da parte del Comune del 30.03.1956, elaborati di progetto, certificato di ottenimento licenza di fabbrica del 17.05.1957, abitabilità del 03.10.1957.

-PG. 7382/1984 "A VARIARE LA DESTINAZIONE D'USO DI APPARTAMENTO CON DESTINAZIONE A STUDIO": il fascicolo contiene la Concessione n. 198 del 1984 del 6.11.1985, nota USS del 23.11.1984, elaborati grafici (intervento superato con intervento del 1991);

-PG. 11929/1991 "RESTAURO CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO AL PIANO TERRA (DA RESIDENZA AD UFFICIO) CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE ED ATTIVITA' COMMERCIALE/DIREZIONALE IN VIA TRIESTE 8": il fascicolo contiene la Domanda di concessione presentata il 21.10.1991 per "MANUTENZIONE

STRAORDINARIA E RESTAURO”; il nulla osta Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di BS-CR-MN prot n.5060/CN del 07/10/1991; il parere USSL del 28.11.1991; l’avviso di Concessione n.92/1992 del 30.03.1992; l’inizio lavori del 14.10.1992; la comunicazione da parte della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di BS-CR-MN prot n. 621/MT del 1.02.1993 di riesame dell’approvazione del 7.10.1991 n. 5060; la richiesta nulla osta per coloritura esterna del 16.03.1993; richiesta di variante alla concessione 92/1992 pg 11929/91 del 1.10.1993; la nota della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di BS-CR-MN prot. N. 7203/CN del 20.11.1993; richiesta di proroga del 23.01.1995; il decreto di proroga da parte del Comune dalla data del 30/03/1995 al 30/03/1996; richiesta di proroga del 13.02.1996; il decreto di proroga da parte del Comune dalla data del 30/03/1996 al 30/03/1997; elenco documenti allegati alla richiesta abitabilità/agibilità del 12.03.1997; il parere USSL del 01.04.1997; integrazione documentazione per ottenimento abitabilità/agibilità (dichiarazione e deroga) del 21.04.1997; l’attestazione di maturazione silenzio-assenso del 21.05.1997 (n.40/97); gli elaborati di progetto dell’intero immobile riferiti alla visione della Commissione edilizia nella seduta del giorno 17.12.1991, dall’USSL 47 in data 28.11.1991 e della Soprintendenza in data 7.10.1991 (nota n. 5060), gli elaborati di progetto di variante del piano terra relativi all’inserimento di un bagno e riferiti alla visione della Soprintendenza in data 20.11.1993 (nota n. 7203) (poi oggetto di successiva pratica nel 1998); un repertorio fotografico.

-PG. 3704/1993 per “ESECUZIONE IMPIANTO FOGNARIO”: la pratica comprende la richiesta di nulla osta per “SCARICO ACQUE BIANCHE E NERE” del 10.03.1993, relazione tecnica ed elaborati del 5.05.1993, il parere USSL del 28.05.1993, autorizzazione del Comune di Mantova del 25.06.1993

- “RICHIESTA RILASCIO LICENZA IMPIANTO ASCENSORE”: la pratica comprende la richiesta del 22.06.1994 e suoi allegati, nota tecnica, licenza 257 del 1994, verbale di omologazione, comunicazione di verifiche periodiche del 1999.

-PG.11715/1997 per “COLORITURA FACCIATA”: la pratica comprende richiesta di autorizzazione per opere di arredo urbano del 25.07.1997, l’approvazione della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di BS-CR-MN prot n.7157/CN del 1.12.1997, autorizzazione del Comune del 22.01.1998, inizio lavori del 20.03.1998, fine lavori del 17.09.1998, la relazione tecnica, scheda tecnica dell’edificio, fotografie, campioni di materiali.

-PG. 9422/1998 per “CAMBIO DI DESTINAZIONE D’USO SENZA OPERE”: la pratica comprende la richiesta di concessione presentata il 15.07.1998, relazione tecnica ed elaborati di progetto, l’approvazione della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di BS-CR-MN prot n.7515/CN del 8.08.1998, il parere USSL del 13.08.1998, avviso di concessione n. 228/98, inizio lavori del 3.11.1998, richiesta agibilità del 16.11.1998.

-PG. 13551/1998 per “MANUTENZIONE STRAORDINARIA-INSERIMENTO SERVIZIO IGIENICO IN UFFICIO ESISTENTE”: la pratica comprende richiesta di autorizzazione per opere di manutenzione straordinaria del 23.10.1998, relazione tecnica e documentazione fotografica, elaborati di progetto, richiesta deroga LR 6 del 20/02/89 del 7.12.1998, l’approvazione della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di BS-CR-MN prot n.10406 del 14.01.1999, autorizzazione n. 18/89 del Comune di Mantova, inizio lavori del 05.02.1999, fine lavori del 22.02.1999, richiesta agibilità del 23.02.1999.

-PG. 24744/2001 per “MANUTENZIONE ORDINARIA”: la cartella d’archivio non contiene la congrua documentazione grafica e descrittiva dell’intervento al fine di verificarne la natura e quindi lo stato autorizzativo e nemmeno se le opere eventualmente proposte siano state oggetto di effettiva esecuzione.

-PG. 16995/2009 per “RIMOZIONE DEPOSITI ORGANICI”: la pratica comprende l’autorizzazione con condizioni della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di BS-CR-MN prot n.2384 del 05.03.2009, comunicazione di inizio lavori del 25.05.2009, relazione di fine lavori e documentazione fotografica (31.08.2009), comunicazione di fine lavori del 03.09.2009.

-CILA N. 34727 del 14.07.2016 per “APERTURA NUOVO COLLEGAMENTO”: la pratica comprende l’autorizzazione della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di BS-CR-MN prot n.9966 del 22.06.2016, comunicazione di inizio lavori del 14.07.2016, ricevuta presentazione pratica del 14.07.2016, tavole di progetto e relazione tecnica.

A seguito della richiesta inoltrata dalla scrivente presso la SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LE PROVINCE DI CREMONA, MANTOVA E LODI-sede di Mantova, sono stati visionati i seguenti

documenti (ALLEGATO 12):

- Nulla Osta prot. 5060 07/10/1991 ed estratto di elaborati grafici
- Nota prot. 621 01/02/1993
- Autorizzazione prot. 956 del 16/03/1993 ed estratto di elaborati grafici
- Autorizzazione prot. 7203 del 20/11/1993 ed estratto di elaborati grafici
- Nota prot. 9956 del 10/01/1994

Con riferimento alle parti comuni:

-PG. 11929/1991 "RESTAURO CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO AL PIANO TERRA (DA RESIDENZA AD UFFICIO) CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE ED ATTIVITA' COMMERCIALE/DIREZIONALE IN VIA TRIESTE 8";

-PG. 3704/1993 per "ESECUZIONE IMPIANTO FOGNARIO": la pratica comprende la richiesta di nulla osta per "SCARICO ACQUE BIANCHE E NERE" del 10.03.1993, relazione tecnica ed elaborati del 5.05.1993, il parere USSL del 28.05.1993, autorizzazione del Comune di Mantova del 25.06.1993;

- per "RICHIESTA RILASCIO LICENZA IMPIANTO ASCENSORE": la pratica comprende la richiesta del 22.06.1994, licenza 257 del 1994, verbale di omologazione, comunicazione di verifiche periodiche del 1999;

-PG.11715/1997 per "COLORITURA FACCIATA": la pratica comprende richiesta di autorizzazione per opere di arredo urbano del 25.07.1997, l'approvazione della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di BS-CR-MN prot n.7157/CN del 1.12.1997, autorizzazione del Comune del 22.01.1998, inizio lavori del 20.03.1998, fine lavori del 17.09.1998, la relazione tecnica, scheda tecnica dell'edificio, fotografie, campioni di materiali;

-PG. 16995/2009 per "RIMOZIONE DEPOSITI ORGANICI": la pratica comprende l'autorizzazione con condizioni della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di BS-CR-MN prot n.2384 del 05.03.2009, comunicazione di inizio lavori del 25.05.2009, relazione di fine lavori e documentazione fotografica (31.08.2009), comunicazione di fine lavori del 03.09.2009;

-Nulla Osta Soprintendenza prot. 5060 07/10/1991 ed estratto di elaborati grafici;

-Nota Soprintendenza prot. 621 01/02/1993;

-Autorizzazione Soprintendenza prot. 956 del 16/03/1993 ed estratto di elaborati grafici:

si rileva che lo stato dei luoghi è conforme alle suddette pratiche edilizie ad esclusione della realizzazione di un vano tecnico (locale macchine) a servizio dell'impianto di elevazione e del verso di apertura dello sbarco dell'ascensore nel perimetro della cantina di cui al bene n.13 (mapp 8 sub 15). Dovrà pertanto essere presentata apposita pratica edilizia che dovrà essere oggetto di parere positivo da parte della Soprintendenza; i costi di presentazione della pratica o di eliminazione dell'abuso in caso di parere non favorevole, vengono stimati in un importo pari a circa 4000,00 Euro.

Si rileva che, sulla base della documentazione acquisita, il senso di apertura dell'ascensore al piano interrato era già stato oggetto di autorizzazione da parte della soprintendenza con prot. 956 del 16/03/1993.

Con riferimento al bene in oggetto:

-PG. 9958/1955 "COSTRUZIONE DI UN NUOVO PIANO NELLA CASA POSTA IN VIA TRIESTE N.8"

-PG. 11929/1991 "RESTAURO CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO AL PIANO TERRA (DA RESIDENZA AD UFFICIO) CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE ED ATTIVITA' COMMERCIALE/DIREZIONALE IN VIA TRIESTE 8";

-Nulla Osta Soprintendenza prot. 5060 07/10/1991 ed estratto di elaborati grafici;

-Nota Soprintendenza prot. 621 01/02/1993;

-Autorizzazione Soprintendenza prot. 956 del 16/03/1993 ed estratto di elaborati grafici:

si rileva che la distribuzione interna è conforme alla rappresentazione grafica dello stato autorizzato nel 1991.

BENE N° 18 - POSTO AUTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

A seguito della richiesta inoltrata dalla scrivente presso l'ufficio tecnico del Comune di Mantova, sono stati visionati i seguenti fascicoli (ALLEGATO 08):

-PG 1986/1931 "SISTEMAZIONE DELLA CASA": non pertinente in quanto riferito ad altro immobili di via Trieste;

-PG1065/1936 "SISTEMAZIONE INTERNA DELLA CASA": non pertinente in quanto riferito ad altro immobili di via Trieste;

-PG. 9958/1955 "COSTRUZIONE DI UN NUOVO PIANO NELLA CASA POSTA IN VIA TRIESTE N.8": il fascicolo contiene la Denuncia per opere edilizie "Costruzione di un terzo piano, ricavandone due piccoli appartamenti", nulla osta da parte del Comune del 30.03.1956, elaborati di progetto, certificato di ottenimento licenza di fabbrica del 17.05.1957, abitabilità del 03.10.1957.

-PG. 7382/1984 "A VARIARE LA DESTINAZIONE D'USO DI APPARTAMENTO CON DESTINAZIONE A STUDIO": il fascicolo contiene la Concessione n. 198 del 1984 del 6.11.1985, nota USS del 23.11.1984, elaborati grafici (intervento superato con intervento del 1991);

-PG. 11929/1991 "RESTAURO CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO AL PIANO TERRA (DA RESIDENZA AD UFFICIO) CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE ED ATTIVITA' COMMERCIALE/DIREZIONALE IN VIA TRIESTE 8": il fascicolo contiene la Domanda di concessione presentata il 21.10.1991 per "MANUTENZIONE STRAORDINARIA E RESTAURO"; il nulla osta Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di BS-CR-MN prot n.5060/CN del 07/10/1991; il parere USSL del 28.11.1991; l'avviso di Concessione n.92/1992 del 30.03.1992; l'inizio lavori del 14.10.1992; la comunicazione da parte della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di BS-CR-MN prot n. 621/MT del 1.02.1993 di riesame dell'approvazione del 7.10.1991 n. 5060; la richiesta nulla osta per coloritura esterna del 16.03.1993; richiesta di variante alla concessione 92/1992 pg 11929/91 del 1.10.1993; la nota della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di BS-CR-MN prot. N. 7203/CN del 20.11.1993; richiesta di proroga del 23.01.1995; il decreto di proroga da parte del Comune dalla data del 30/03/1995 al 30/03/1996; richiesta di proroga del 13.02.1996; il decreto di proroga da parte del Comune dalla data del 30/03/1996 al 30/03/1997; elenco documenti allegati alla richiesta abitabilità/agibilità del 12.03.1997; il parere USSL del 01.04.1997; integrazione documentazione per ottenimento abitabilità/agibilità (dichiarazione e deroga) del 21.04.1997; l'attestazione di maturazione silenzio-assenso del 21.05.1997 (n.40/97); gli elaborati di progetto dell'intero immobile riferiti alla visione della Commissione edilizia nella seduta del giorno 17.12.1991, dall'USSL 47 in data 28.11.1991 e della Soprintendenza in data 7.10.1991 (nota n. 5060), gli elaborati di progetto di variante del piano terra relativi all'inserimento di un bagno e riferiti alla visione della Soprintendenza in data 20.11.1993 (nota n. 7203) (poi oggetto di successiva pratica nel 1998); un repertorio fotografico.

-PG. 3704/1993 per "ESECUZIONE IMPIANTO FOGNARIO": la pratica comprende la richiesta di nulla osta per "SCARICO ACQUE BIANCHE E NERE" del 10.03.1993, relazione tecnica ed elaborati del 5.05.1993, il parere USSL del 28.05.1993, autorizzazione del Comune di Mantova del 25.06.1993

- "RICHIESTA RILASCIO LICENZA IMPIANTO ASCENSORE": la pratica comprende la richiesta del 22.06.1994 e suoi allegati, nota tecnica, licenza 257 del 1994, verbale di omologazione, comunicazione di verifiche periodiche del 1999.

-PG.11715/1997 per "COLORITURA FACCIATA": la pratica comprende richiesta di autorizzazione per opere di arredo urbano del 25.07.1997, l'approvazione della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di BS-CR-MN prot n.7157/CN del 1.12.1997, autorizzazione del Comune del 22.01.1998, inizio lavori del 20.03.1998, fine lavori del 17.09.1998, la relazione tecnica, scheda tecnica dell'edificio, fotografie, campioni di materiali.

-PG. 9422/1998 per "CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO SENZA OPERE": la pratica comprende la richiesta di concessione presentata il 15.07.1998, relazione tecnica ed elaborati di progetto, l'approvazione della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di BS-CR-MN prot n.7515/CN del 8.08.1998, il parere USSL del 13.08.1998, avviso di concessione n. 228/98, inizio lavori del 3.11.1998, richiesta agibilità del 16.11.1998.

-PG. 13551/1998 per "MANUTENZIONE STRAORDINARIA-INSERIMENTO SERVIZIO IGIENICO IN UFFICIO ESISTENTE": la pratica comprende richiesta di autorizzazione per opere di manutenzione straordinaria del

23.10.1998, relazione tecnica e documentazione fotografica, elaborati di progetto, richiesta deroga LR 6 del 20/02/89 del 7.12.1998, l'approvazione della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di BS-CR-MN prot n.10406 del 14.01.1999, autorizzazione n. 18/89 del Comune di Mantova, inizio lavori del 05.02.1999, , fine lavori del 22.02.1999, richiesta agibilità del 23.02.1999.

-PG. 24744/2001 per "MANUTENZIONE ORDINARIA": la cartella d'archivio non contiene la congrua documentazione grafica e descrittiva dell'intervento al fine di verificarne la natura e quindi lo stato autorizzativo e nemmeno se le opere eventualmente proposte siano state oggetto di effettiva esecuzione.

-PG. 16995/2009 per "RIMOZIONE DEPOSITI ORGANICI": la pratica comprende l'autorizzazione con condizioni della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di BS-CR-MN prot n.2384 del 05.03.2009, comunicazione di inizio lavori del 25.05.2009, relazione di fine lavori e documentazione fotografica (31.08.2009), comunicazione di fine lavori del 03.09.2009.

-CILA N. 34727 del 14.07.2016 per "APERTURA NUOVO COLLEGAMENTO": la pratica comprende l'autorizzazione della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di BS-CR-MN prot n.9966 del 22.06.2016, comunicazione di inizio lavori del 14.07.2016, ricevuta presentazione pratica del 14.07.2016, tavole di progetto e relazione tecnica.

A seguito della richiesta inoltrata dalla scrivente presso la SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LE PROVINCE DI CREMONA, MANTOVA E LODI-sede di Mantova, sono stati visionati i seguenti documenti (ALLEGATO 12):

- Nulla Osta prot. 5060 07/10/1991 ed estratto di elaborati grafici
- Nota prot. 621 01/02/1993
- Autorizzazione prot. 956 del 16/03/1993 ed estratto di elaborati grafici
- Autorizzazione prot. 7203 del 20/11/1993 ed estratto di elaborati grafici
- Nota prot. 9956 del 10/01/1994

Con riferimento alle parti comuni:

-PG. 11929/1991 "RESTAURO CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO AL PIANO TERRA (DA RESIDENZA AD UFFICIO) CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE ED ATTIVITA' COMMERCIALE/DIREZIONALE IN VIA TRIESTE 8";

-PG. 3704/1993 per "ESECUZIONE IMPIANTO FOGNARIO": la pratica comprende la richiesta di nulla osta per "SCARICO ACQUE BIANCHE E NERE" del 10.03.1993, relazione tecnica ed elaborati del 5.05.1993, il parere USSL del 28.05.1993, autorizzazione del Comune di Mantova del 25.06.1993;

- per "RICHIESTA RILASCIO LICENZA IMPIANTO ASCENSORE": la pratica comprende la richiesta del 22.06.1994, licenza 257 del 1994, verbale di omologazione, comunicazione di verifiche periodiche del 1999;

-PG.11715/1997 per "COLORITURA FACCIATA": la pratica comprende richiesta di autorizzazione per opere di arredo urbano del 25.07.1997, l'approvazione della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di BS-CR-MN prot n.7157/CN del 1.12.1997, autorizzazione del Comune del 22.01.1998, inizio lavori del 20.03.1998, fine lavori del 17.09.1998, la relazione tecnica, scheda tecnica dell'edificio, fotografie, campioni di materiali;

-PG. 16995/2009 per "RIMOZIONE DEPOSITI ORGANICI": la pratica comprende l'autorizzazione con condizioni della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di BS-CR-MN prot n.2384 del 05.03.2009, comunicazione di inizio lavori del 25.05.2009, relazione di fine lavori e documentazione fotografica (31.08.2009), comunicazione di fine lavori del 03.09.2009;

-Nulla Osta Soprintendenza prot. 5060 07/10/1991 ed estratto di elaborati grafici;

-Nota Soprintendenza prot. 621 01/02/1993;

-Autorizzazione Soprintendenza prot. 956 del 16/03/1993 ed estratto di elaborati grafici:

si rileva che lo stato dei luoghi è conforme alle suddette pratiche edilizie ad esclusione della realizzazione di un vano tecnico (locale macchine) a servizio dell'impianto di elevazione e del verso di apertura dello sbarco dell'ascensore nel perimetro della cantina di cui al bene n.13 (mapp 8 sub 15). Dovrà pertanto essere

presentata apposita pratica edilizia che dovrà essere oggetto di parere positivo da parte della Soprintendenza; i costi di presentazione della pratica o di eliminazione dell'abuso in caso di parere non favorevole, vengono stimati in un importo pari a circa 4000,00 Euro.

Si rileva che, sulla base della documentazione acquisita, il senso di apertura dell'ascensore al piano interrato era già stato oggetto di autorizzazione da parte della soprintendenza con prot. 956 del 16/03/1993.

Con riferimento al bene in oggetto:

-PG. 11929/1991 "RESTAURO CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO AL PIANO TERRA (DA RESIDENZA AD UFFICIO) CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE ED ATTIVITA' COMMERCIALE/DIREZIONALE IN VIA TRIESTE 8"

-PG. 3704/1993 per "ESECUZIONE IMPIANTO FOGNARIO".

Non si rilevano difformità .

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 09 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

L'attuale proprietà ha riferito al CTU che non risulta nominato un amministratore condominiale e che le spese ordinarie vengono pertanto gestite dalla proprietà stessa; non sono stati invece forniti dati in merito alla quantificazione delle spese ordinarie, alla loro modalità di ripartizione, all'eventuale esistenza di tabelle millesimali e di regolamento di condominio, ecc.

Al fine di rispondere al quesito n.11, le spese ordinarie vengono qui stimate in un importo pari a circa 12.000,00 Euro annui, da ripartirsi tra tra le varie unità.

La certificazione ventennale non riporta indicazioni di vincoli trascritti connessi al valore storico artistico dei beni; tuttavia, mediante la consultazione dell'ultimo atto di compravendita (not. Aporti, 25/05/1987 rep 41771) e del precedente (not. Nicolini, 29/01/1955, rep. 11218), il CTU ha rilevato la sussistenza di vincolo di cui alla legge 1.06.1939 n. 1089.

A seguito di accesso agli atti presso la SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LE PROVINCE DI CREMONA,

MANTOVA E LODI, è stata acquisita copia del suddetto vincolo che si allega (ALLEGATO 12).

L'immobile in oggetto risulta essere sottoposto a tutela culturale con D.M. del 30/12/1952 (Casa dell'architetto G. B. Bertani), emesso, sotto il profilo architettonico, ai sensi della L. 1089/1939, oggi Parte Seconda del D.lgs. 42/2004 e ss. mm. e ii. La copia trasmessa dagli uffici della Soprintendenza indica il vincolo come trascritto presso la Conservatoria di Mantova, il giorno 11.03.1953 n.1133/929.

BENE N° 18 - POSTO AUTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

L'attuale proprietà ha riferito al CTU che non risulta nominato un amministratore condominiale e che le spese ordinarie vengono pertanto gestite dalla proprietà stessa; non sono stati invece forniti dati in merito alla quantificazione delle spese ordinarie, alla loro modalità di ripartizione, all'eventuale esistenza di tabelle

millesimali e di regolamento di condominio, ecc.

Al fine di rispondere al quesito n.11, le spese ordinarie vengono qui stimate in un importo pari a circa 12.000,00 Euro annui, da ripartirsi tra tra le varie unità.

La certificazione ventennale non riporta indicazioni di vincoli trascritti connessi al valore storico artistico dei beni; tuttavia, mediante la consultazione dell'ultimo atto di compravendita (not. Aporti, 25/05/1987 rep 41771) e del precedente (not. Nicolini, 29/01/1955, rep. 11218), il CTU ha rilevato la sussistenza di vincolo di cui alla legge 1.06.1939 n. 1089.

A seguito di accesso agli atti presso la SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LE PROVINCE DI CREMONA,

MANTOVA E LODI, è stata acquisita copia del suddetto vincolo che si allega (ALLEGATO 12).

L'immobile in oggetto risulta essere sottoposto a tutela culturale con D.M. del 30/12/1952 (Casa dell'architetto G. B. Bertani), emesso, sotto il profilo architettonico, ai sensi della L. 1089/1939, oggi Parte Seconda del D.lgs. 42/2004 e ss. mm. e ii. La copia trasmessa dagli uffici della Soprintendenza indica il vincolo come trascritto presso la Conservatoria di Mantova, il giorno 11.03.1953 n.1133/929.

LOTTO 10

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8
- **Bene N° 11** - Cantina ubicata a Mantova (MN) - via Trieste, 8
- **Bene N° 19** - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

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

BENE N° 11 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

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

BENE N° 19 - POSTO AUTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

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

TITOLARITÀ

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Regime patrimoniale dichiarato nell'atto di provenienza Not. Aporti del 25/05/1987 rep. 41771/16512.

BENE N° 11 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Regime patrimoniale dichiarato nell'atto di provenienza Not. Aporti del 25/05/1987 rep. 41771/16512.

BENE N° 19 - POSTO AUTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Regime patrimoniale dichiarato nell'atto di provenienza Not. Aporti del 25/05/1987 rep. 41771/16512.

CONFINI

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

Da nord e in senso orario:

affaccio su mapp 2, mapp 8 sub 28, mapp 8 sub 305 (ascensore e vano scala comuni), affaccio su mapp. 13, affaccio su via Trieste.

BENE N° 11 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

Da nord e in senso orario:

mapp 2, mapp 8 sub 14, mapp 8 sub 305 (corridoio e vano scala comuni), via Trieste.

BENE N° 19 - POSTO AUTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

mapp 6, mapp 8 sub 22, mapp 8 sub 305 (cortile comune).

CONSISTENZA

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
FG. 55, mapp.8, sub 29	82,00 mq	107,00 mq	1	107,00 mq	0,00 m	3
FG. 55, mapp.8, sub 29 - terrazza	31,00 mq	41,00 mq	0.25	10,25 mq	0,00 m	3
Totale superficie convenzionale:				117,25 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				117,25 mq		

BENE N° 11 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
FG. 55, mapp.8, sub 13	43,06 mq	57,00 mq	1	57,00 mq	0,00 m	s1
Totale superficie convenzionale:				57,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				57,00 mq		

BENE N° 19 - POSTO AUTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
FG. 55, mapp.8, sub 23	13,00 mq	13,00 mq	1	13,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				13,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				13,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI**BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/05/1996 al 06/04/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 8, Sub. 29 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6 Rendita € 619,75 Piano 3 Graffato no
Dal 06/04/2023 al 07/04/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 8, Sub. 29 Categoria A2 Cl.1, Cons. 7 Superficie catastale 117 mq Rendita € 723,04 Piano P3

BENE N° 11 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/05/1996 al 07/04/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 8, Sub. 13 Categoria C2 Cl.3, Cons. 44 Rendita € 95,44 Piano s1 Graffato no

BENE N° 19 - POSTO AUTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/05/1996 al 07/04/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 8, Sub. 23 Categoria C6 Cl.1, Cons. 13 Rendita € 26,86 Piano T Graffato no

DATI CATASTALI**BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	55	8	29		A2	1	7	117 mq	723,04 €	3	

Corrispondenza catastale

Ultima scheda planimetrica in atti dal 29/05/1996, prot. n. 1921. Tale scheda planimetrica è risultata conforme allo stato dei luoghi ad eccezione dalla rappresentazione del rip./vano tecnico nel locale soggiorno. E' stata dunque redatta e registrata tramite procedura DOCFA una nuova scheda aggiornata (vedi allegato 11), unitamente ad elaborato planimetrico ed elenco subalterni. VARIAZIONE del 04/04/2023 Pratica n. MN0014450 in atti dal 06/04/2023.

La pratica DOCFA di aggiornamento è stata presentata in data 04.04.2023, Pratica n. MN0014450 in atti dal 06/04/2023 e ha previsto:

- la variazione dei mapp. 8 sub 302, mapp. 8 sub 27 e mapp.8 sub 29 senza modifica di identificativi e rendita, per diversa distribuzione degli spazi interni;
- la soppressione dei mapp.8 sub 26 e mapp 8 sub 25 (graff. mapp.9 sub 9), loro fusione e conseguente costituzione del mapp.8 sub 304 (graffato mapp.9 sub 301);
- la soppressione del mapp. 8 sub 15 e nuova costituzione del mapp. 8 sub 307 (con diversa superficie);

- la costituzione di BCNC mapp 8 sub 305 e mapp 8 sub 306;
- la redazione di elaborato planimetrico volto a definire gli spazi comuni mapp 8 sub 305;
- la compilazione di elenco subalterni.

BENE N° 11 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	55	8	13		C2	3	44		95,44 €	s1	no

Corrispondenza catastale

Ultima scheda planimetrica in atti dal 29/05/1996, prot. n. 1921. Tale scheda planimetrica è risultata conforme allo stato dei luoghi.

La pratica DOCFA di aggiornamento è stata presentata in data 04.04.2023, Pratica n. MN0014450 in atti dal 06/04/2023 e ha previsto:

- la variazione dei mapp. 8 sub 302, mapp. 8 sub 27 e mapp.8 sub 29 senza modifica di identificativi e rendita, per diversa distribuzione degli spazi interni;
- la soppressione dei mapp.8 sub 26 e mapp 8 sub 25 (graff. mapp.9 sub 9), loro fusione e conseguente costituzione del mapp.8 sub 304 (graffato mapp.9 sub 301);
- la soppressione del mapp. 8 sub 15 e nuova costituzione del mapp. 8 sub 307 (con diversa superficie);
- la costituzione di BCNC mapp 8 sub 305 e mapp 8 sub 306;
- la redazione di elaborato planimetrico volto a definire gli spazi comuni mapp 8 sub 305;
- la compilazione di elenco subalterni.

BENE N° 19 - POSTO AUTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	55	8	23		C6	1	13		26,86 €	T	

Corrispondenza catastale

Scheda planimetrica conforme allo stato dei luoghi.

La pratica DOCFA di aggiornamento è stata presentata in data 04.04.2023, Pratica n. MN0014450 in atti dal 06/04/2023 e ha previsto:

- la variazione dei mapp. 8 sub 302, mapp. 8 sub 27 e mapp.8 sub 29 senza modifica di identificativi e rendita, per diversa distribuzione degli spazi interni;
- la soppressione dei mapp.8 sub 26 e mapp 8 sub 25 (graff. mapp.9 sub 9), loro fusione e conseguente costituzione del mapp.8 sub 304 (graffato mapp.9 sub 301);
- la soppressione del mapp. 8 sub 15 e nuova costituzione del mapp. 8 sub 307 (con diversa superficie);
- la costituzione di BCNC mapp 8 sub 305 e mapp 8 sub 306;
- la redazione di elaborato planimetrico volto a definire gli spazi comuni mapp 8 sub 305;
- la compilazione di elenco subalterni.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

Lo stato generale di conservazione dell'intero fabbricato è compatibile con il suo carattere storico e costruttivo, nonché con gli esiti della ristrutturazione avvenuta negli anni Novanta (salvo specifici interventi sulle singole unità come riportati nel paragrafo "regolarità edilizia") e del più recente intervento sulla facciata (2009).

Sulla base di quanto accertabile in fase di sopralluogo e di quanto riferito al CTU, si segnalano tuttavia le seguenti circostanze:

- in occasione di forti venti o intemperie, il manto di copertura produce rumori che potrebbero essere connessi a mal posizionamenti/mancato fissaggio dei coppi;
- importanti infiltrazioni al piano terzo, nella zona intorno al lucernario del vano scala comune, sia verso il vano scala stesso che verso le unità immobiliari;
- importanti infiltrazioni al piano secondo, in corrispondenza dei perimetri delle terrazze oltre che del balcone posti al terzo piano;
- caduta nei locali al piano terra di sabbia/polvere dai solai in legno (solai PT/P1);
- evidenti fenomeni fessurativi sulle pareti nord e sud del vano scale e sulla facciata est verso il cortile, sul solaio decorato dell'androne di ingresso, nonché altri diffusi e di diverse entità, che dovranno essere oggetto di puntuale rilievo e monitoraggio al fine di accertarne andamento e gravità ed eventuale necessità di consolidamento strutturale;
- fenomeni di umidità di risalita nei locali al piano terreno (principalmente quelli che non presentano cantine sottostanti);
- deformazioni permanenti dei solai in legno del piano terra (solai PT/P1) con frecce misurate all'intradosso anche fino a 15-20 cm che dovranno essere oggetto di monitoraggio ed eventuale necessità di consolidamento strutturale;
- malfunzionamenti/perdite connesse all'impianto sanitario e che hanno richiesto negli ultimi anni diffusi interventi di manutenzione non sempre risolutivi (sono state segnalate le seguenti, per le quali risultano visibili corrispondenti tracce in corrispondenza delle aree interessate: perdite zona cucina del sub 29 verso appartamento piano secondo sub 27; perdite zona bagno sub 27; perdite zona bagno/cucina del sub 24 verso uffici piano terra sub 302/sub 15)
- perdite connesse all'impianto fognario in prossimità del sifone verso strada al piano scantinato;
- distacchi e perdite della decorazione dell'androne di ingresso;
- importanti macchie di umidità e fenomeni di infiltrazione in corrispondenza degli innesti dei balconi lapidei;
- scrostamenti, distacchi e deterioramenti di tutte le imposte;
- deterioramenti di alcuni davanzali, se in legno (es: sub 27, sub 303, ecc);

-sistema citofonico non funzionante.

BENE N° 11 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

Lo stato generale di conservazione dell'intero fabbricato è compatibile con il suo carattere storico e costruttivo, nonché con gli esiti della ristrutturazione avvenuta negli anni Novanta (salvo specifici interventi sulle singole unità come riportati nel paragrafo "regolarità edilizia") e del più recente intervento sulla facciata (2009).

Sulla base di quanto accertabile in fase di sopralluogo e di quanto riferito al CTU, si segnalano tuttavia le seguenti circostanze:

- in occasione di forti venti o intemperie, il manto di copertura produce rumori che potrebbero essere connessi a mal posizionamenti/mancato fissaggio dei coppi;
- importanti infiltrazioni al piano terzo, nella zona intorno al lucernario del vano scala comune, sia verso il vano scala stesso che verso le unità immobiliari;
- importanti infiltrazioni al piano secondo, in corrispondenza dei perimetri delle terrazze oltre che del balcone posti al terzo piano;
- caduta nei locali al piano terra di sabbia/polvere dai solai in legno (solai PT/P1);
- evidenti fenomeni fessurativi sulle pareti nord e sud del vano scale e sulla facciata est verso il cortile, sul solaio decorato dell'androne di ingresso, nonché altri diffusi e di diverse entità, che dovranno essere oggetto di puntuale rilievo e monitoraggio al fine di accertarne andamento e gravità ed eventuale necessità di consolidamento strutturale;
- fenomeni di umidità di risalita nei locali al piano terreno (principalmente quelli che non presentano cantine sottostanti);
- deformazioni permanenti dei solai in legno del piano terra (solai PT/P1) con frecce misurate all'intradosso anche fino a 15-20 cm che dovranno essere oggetto di monitoraggio ed eventuale necessità di consolidamento strutturale;
- malfunzionamenti/perdite connesse all'impianto sanitario e che hanno richiesto negli ultimi anni diffusi interventi di manutenzione non sempre risolutivi (sono state segnalate le seguenti, per le quali risultano visibili corrispondenti tracce in corrispondenza delle aree interessate: perdite zona cucina del sub 29 verso appartamento piano secondo sub 27; perdite zona bagno sub 27; perdite zona bagno/cucina del sub 24 verso uffici piano terra sub 302/sub 15)
- perdite connesse all'impianto fognario in prossimità del sifone verso strada al piano scantinato;
- distacchi e perdite della decorazione dell'androne di ingresso;
- importanti macchie di umidità e fenomeni di infiltrazione in corrispondenza degli innesti dei balconi lapidei;
- scrostamenti, distacchi e deterioramenti di tutte le imposte;
- deterioramenti di alcuni davanzali, se in legno (es: sub 27, sub 303, ecc);
- sistema citofonico non funzionante.

BENE N° 19 - POSTO AUTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

Lo stato generale di conservazione dell'intero fabbricato è compatibile con il suo carattere storico e costruttivo, nonché con gli esiti della ristrutturazione avvenuta negli anni Novanta (salvo specifici interventi sulle singole unità come riportati nel paragrafo "regolarità edilizia") e del più recente intervento sulla facciata (2009).

Sulla base di quanto accertabile in fase di sopralluogo e di quanto riferito al CTU, si segnalano tuttavia le seguenti circostanze:

- in occasione di forti venti o intemperie, il manto di copertura produce rumori che potrebbero essere connessi a mal posizionamenti/mancato fissaggio dei coppi;
- importanti infiltrazioni al piano terzo, nella zona intorno al lucernario del vano scala comune, sia verso il vano scala stesso che verso le unità immobiliari;
- importanti infiltrazioni al piano secondo, in corrispondenza dei perimetri delle terrazze oltre che del balcone posti al terzo piano;
- caduta nei locali al piano terra di sabbia/polvere dai solai in legno (solai PT/P1);

- evidenti fenomeni fessurativi sulle pareti nord e sud del vano scale e sulla facciata est verso il cortile, sul solaio decorato dell'androne di ingresso, nonché altri diffusi e di diverse entità, che dovranno essere oggetto di puntuale rilievo e monitoraggio al fine di accertarne andamento e gravità ed eventuale necessità di consolidamento strutturale;
- fenomeni di umidità di risalita nei locali al piano terreno (principalmente quelli che non presentano cantine sottostanti);
- deformazioni permanenti dei solai in legno del piano terra (solai PT/P1) con frecce misurate all'intradosso anche fino a 15-20 cm che dovranno essere oggetto di monitoraggio ed eventuale necessità di consolidamento strutturale;
- malfunzionamenti/perdite connesse all'impianto sanitario e che hanno richiesto negli ultimi anni diffusi interventi di manutenzione non sempre risolutivi (sono state segnalate le seguenti, per le quali risultano visibili corrispondenti tracce in corrispondenza delle aree interessate: perdite zona cucina del sub 29 verso appartamento piano secondo sub 27; perdite zona bagno sub 27; perdite zona bagno/cucina del sub 24 verso uffici piano terra sub 302/sub 15)
- perdite connesse all'impianto fognario in prossimità del sifone verso strada al piano scantinato;
- distacchi e perdite della decorazione dell'androne di ingresso;
- importanti macchie di umidità e fenomeni di infiltrazione in corrispondenza degli innesti dei balconi lapidei;
- scrostamenti, distacchi e deterioramenti di tutte le imposte;
- deterioramenti di alcuni davanzali, se in legno (es: sub 27, sub 303, ecc);
- sistema citofonico non funzionante.

PARTI COMUNI

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

Per l'individuazione della parti comuni si rimanda all'elaborato planimetrico che individua i seguenti BCNC:

-mapp 8 sub 305: androne di ingresso (T), cortile interno (T), vano scala (S-T-1-2-3), ascensore (S-T-1-2-3), corridoi (S), locale macchine (S), comuni a tutte le unità;

-mapp 8 sub 306: disimpegno, comune alle unità sub 27 e sub 304 (graff. mapp. 9 sub 301).

Tale elaborato è stato redatto tenendo conto della documentazione catastale reperita presso il Comune di Mantova in allegato alla pratica del 1991, nonché dell'esito dei sopralluoghi con particolare riferimento all'area di sbarco dell'ascensore al piano interrato/accesso locale macchine.

Si precisa che:

-gli spazi comuni al piano interrato presentano partizioni in legno volte a definire ulteriori suddivisioni oltre a quelle già catastalmente definite;

-l'area comune del cortile interno si configura come area di manovra per i posti auto presenti e che hanno dimensioni medie di 2,20x4,20 mt.

I contatori delle utenze sono posti in appositi armadi negli spazi comuni.

BENE N° 11 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

Per l'individuazione della parti comuni si rimanda all'elaborato planimetrico che individua i seguenti BCNC:

-mapp 8 sub 305: androne di ingresso (T), cortile interno (T), vano scala (S-T-1-2-3), ascensore (S-T-1-2-3), corridoi (S), locale macchine (S), comuni a tutte le unità;

-mapp 8 sub 306: disimpegno, comune alle unità sub 27 e sub 304 (graff. mapp. 9 sub 301).

Tale elaborato è stato redatto tenendo conto della documentazione catastale reperita presso il Comune di Mantova in allegato alla pratica del 1991, nonché dell'esito dei sopralluoghi con particolare riferimento all'area di sbarco dell'ascensore al piano interrato/accesso locale macchine.

Si precisa che:

-gli spazi comuni al piano interrato presentano partizioni in legno volte a definire ulteriori suddivisioni oltre a

quelle già catastalmente definite;

-l'area comune del cortile interno si configura come area di manovra per i posti auto presenti e che hanno dimensioni medie di 2,20x4,20 mt.

I contatori delle utenze sono posti in appositi armadi negli spazi comuni.

BENE N° 19 - POSTO AUTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

Per l'individuazione della parti comuni si rimanda all'elaborato planimetrico che individua i seguenti BCNC:

-mapp 8 sub 305: androne di ingresso (T), cortile interno (T), vano scala (S-T-1-2-3), ascensore (S-T-1-2-3), corridoi (S), locale macchine (S), comuni a tutte le unità;

-mapp 8 sub 306: disimpegno, comune alle unità sub 27 e sub 304 (graff. mapp. 9 sub 301).

Tale elaborato è stato redatto tenendo conto della documentazione catastale reperita presso il Comune di Mantova in allegato alla pratica del 1991, nonché dell'esito dei sopralluoghi con particolare riferimento all'area di sbarco dell'ascensore al piano interrato/accesso locale macchine.

Si precisa che:

-gli spazi comuni al piano interrato presentano partizioni in legno volte a definire ulteriori suddivisioni oltre a quelle già catastalmente definite;

-l'area comune del cortile interno si configura come area di manovra per i posti auto presenti e che hanno dimensioni medie di 2,20x4,20 mt.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

La relazione ventennale non evidenzia l'esistenza di servitù trascritte.

Dalla consultazione dell'ultimo atto di compravendita Not. Aperti del 25/05/1987 rep. n. 4171/16512 emerge che "l'immobile in oggetto gode ed è gravato dalle servitù derivanti dallo stato delle cose e costituite per destinazione del padre di famiglia a carico e a favore dell'immobile adiacente di proprietà del Sig. **** Omissis ****"; il penultimo atto di compravendita Not. Nicolini del 29/01/1955 rep. n. 11218 riporta inoltre che: "i compratori riconoscono costituite tra le rispettive porzioni descritte [...] per destinazione di famiglia, tutte le servitù derivanti dallo stato delle cose quella compresa di transito attraverso l'androne su via Trieste e l'entrata carraia nel retro del cortile"

Si aggiunge infine che:

-l'ultimo atto di compravendita del fabbricato confinante ad est e prospiciente via Canove (non oggetto di esecuzione e oggi di altra proprietà) è stato venduto nel 2002 dal Sig. **** Omissis **** all'attuale intestatario con atto Not. Di Rocco n. rep 39927 e trascritto a Mantova ai n. 2194rp/3547rg; tale atto riporta la seguente dicitura: "vendita con ogni accessorio, pertinenza, servitù e comunione, così come previsto dalla legge e dai titoli di provenienza".

Allo scopo di descrivere i luoghi si precisa che solo la porzione al piano terra del mapp 10 è oggetto di esecuzione mentre il piano primo (mapp 10 sub 303), pur affacciandosi sul cortile mapp 8 sub 305, non è compreso nella procedura, ha una diversa intestazione e ha accesso dal Vicolo Canove (come pure il mapp 11); non sono presenti collegamenti (porte/scale, ecc) che consentano l'accesso ai mapp 11 e mapp 10/301, dagli spazi comuni del mapp 8/305.

BENE N° 11 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

La relazione ventennale non evidenzia l'esistenza di servitù trascritte.

Dalla consultazione dell'ultimo atto di compravendita Not. Aporti del 25/05/1987 rep. n. 4171/16512 emerge che "l'immobile in oggetto gode ed è gravato dalle servitù derivanti dallo stato delle cose e costituite per destinazione del padre di famiglia a carico e a favore dell'immobile adiacente di proprietà del Sig. **** Omissis ****"; il penultimo atto di compravendita Not. Nicolini del 29/01/1955 rep. n. 11218 riporta inoltre che: "i compratori riconoscono costituite tra le rispettive porzioni descritte [...] per destinazione di famiglia, tutte le servitù derivanti dallo stato delle cose quella compresa di transito attraverso l'androne su via Trieste e l'entrata carraia nel retro del cortile"

Si aggiunge infine che:

-l'ultimo atto di compravendita del fabbricato confinante ad est e prospiciente via Canove (non oggetto di esecuzione e oggi di altra proprietà) è stato venduto nel 2002 dal Sig. **** Omissis **** all'attuale intestatario con atto Not. Di Rocco n. rep 39927 e trascritto a Mantova ai n. 2194rp/3547rg; tale atto riporta la seguente dicitura: "vendita con ogni accessorio, pertinenza, servitù e comunione, così come previsto dalla legge e dai titoli di provenienza".

Allo scopo di descrivere i luoghi si precisa che solo la porzione al piano terra del mapp 10 è oggetto di esecuzione mentre il piano primo (mapp 10 sub 303), pur affacciandosi sul cortile mapp 8 sub 305, non è compreso nella procedura, ha una diversa intestazione e ha accesso dal Vicolo Canove (come pure il mapp 11); non sono presenti collegamenti (porte/scale, ecc) che consentano l'accesso ai mapp 11 e mapp 10/301, dagli spazi comuni del mapp 8/305.

BENE N° 19 - POSTO AUTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

La relazione ventennale non evidenzia l'esistenza di servitù trascritte.

Dalla consultazione dell'ultimo atto di compravendita Not. Aporti del 25/05/1987 rep. n. 4171/16512 emerge che "l'immobile in oggetto gode ed è gravato dalle servitù derivanti dallo stato delle cose e costituite per destinazione del padre di famiglia a carico e a favore dell'immobile adiacente di proprietà del Sig. **** Omissis ****"; il penultimo atto di compravendita Not. Nicolini del 29/01/1955 rep. n. 11218 riporta inoltre che: "i compratori riconoscono costituite tra le rispettive porzioni descritte [...] per destinazione di famiglia, tutte le servitù derivanti dallo stato delle cose quella compresa di transito attraverso l'androne su via Trieste e l'entrata carraia nel retro del cortile"

Si aggiunge infine che:

-l'ultimo atto di compravendita del fabbricato confinante ad est e prospiciente via Canove (non oggetto di esecuzione e oggi di altra proprietà) è stato venduto nel 2002 dal Sig. **** Omissis **** all'attuale intestatario con atto Not. Di Rocco n. rep 39927 e trascritto a Mantova ai n. 2194rp/3547rg; tale atto riporta la seguente dicitura: "vendita con ogni accessorio, pertinenza, servitù e comunione, così come previsto dalla legge e dai titoli di provenienza".

Allo scopo di descrivere i luoghi si precisa che solo la porzione al piano terra del mapp 10 è oggetto di esecuzione mentre il piano primo (mapp 10 sub 303), pur affacciandosi sul cortile mapp 8 sub 305, non è compreso nella procedura, ha una diversa intestazione e ha accesso dal Vicolo Canove (come pure il mapp 11); non sono presenti collegamenti (porte/scale, ecc) che consentano l'accesso ai mapp 11 e mapp 10/301, dagli spazi comuni del mapp 8/305.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

Fondazioni e strutture portanti verticali: muratura piena;
solai: solai S1-PT a volta in muratura, solai PT-P1 in legno a singola/doppia orditura, solai P1-P2-P3 in legno, solai ala mapp 9 realizzati con voltini in laterizio; solai a terrazza pavimentati in cotto;
struttura di copertura: in legno con elementi di rinforzo in acciaio, tavelle e manto di copertura in coppi;
pareti interne: in muratura intonacata senza decorazioni visibili (ad esclusione dell'androne di ingresso che presenta decorazione a soffitto e fasce laterali);
facciate: esterna verso via Trieste, decorata con elementi lapidei; facciata interna in parte intonacata e in parte facciavista;
fabbricato mapp 10: con struttura in muratura a vista, solai PT-P1 a voltini e parete laterale con bugnato a carattere "giuliesco";
pavimentazioni interne: principalmente in cotto (al piano primo è presente pavimentazione in cotto originale che in alcuni ambienti è stata coperta da altri rivestimenti);
scala principale: con gradini in marmo e balaustra in ferro battuto;
infissi: finestre in legno con doppio vetro termico (ad eccezione del primo piano dove i serramenti sono quelli antecedenti la ristrutturazione degli anni 90); porte in legno di varie fatture, alcune d'epoca; impianto elettrico sottotraccia, impianti di riscaldamento autonomi con caldaie murali e elementi radianti in ogni ambiente (il mapp 8 sub 304 presenta due caldaie in quanto deriva dalla fusione di due unità in precedenza indipendenti), impianto idrico sanitario (negli uffici privo di doccia e bidet), impianto di raffrescamento con split e macchine esterne nelle unità al piano terzo, impianto di elevazione che serve tutti i piani.
Non sono state reperite certificazioni relative agli impianti che pertanto dovranno essere oggetto di controllo e revisione.
Il cortile presenta pavimentazione prevalente in acciottolato, senza perimetrazione dei posti auto.
Unico accesso da via Trieste (carrabile e pedonale), con luce massima netta di passaggio allo stato attuale di 1,98 mt.

BENE N° 11 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

Fondazioni e strutture portanti verticali: muratura piena;
solai: solai S1-PT a volta in muratura, solai PT-P1 in legno a singola/doppia orditura, solai P1-P2-P3 in legno, solai ala mapp 9 realizzati con voltini in laterizio; solai a terrazza pavimentati in cotto;
struttura di copertura: in legno con elementi di rinforzo in acciaio, tavelle e manto di copertura in coppi;
pareti interne: in muratura intonacata senza decorazioni visibili (ad esclusione dell'androne di ingresso che presenta decorazione a soffitto e fasce laterali);
facciate: esterna verso via Trieste, decorata con elementi lapidei; facciata interna in parte intonacata e in parte facciavista;
fabbricato mapp 10: con struttura in muratura a vista, solai PT-P1 a voltini e parete laterale con bugnato a carattere "giuliesco";
pavimentazioni interne: principalmente in cotto (al piano primo è presente pavimentazione in cotto originale che in alcuni ambienti è stata coperta da altri rivestimenti);
scala principale: con gradini in marmo e balaustra in ferro battuto;
infissi: finestre in legno con doppio vetro termico (ad eccezione del primo piano dove i serramenti sono quelli antecedenti la ristrutturazione degli anni 90); porte in legno di varie fatture, alcune d'epoca; impianto elettrico sottotraccia, impianti di riscaldamento autonomi con caldaie murali e elementi radianti in ogni ambiente (il mapp 8 sub 304 presenta due caldaie in quanto deriva dalla fusione di due unità in precedenza indipendenti), impianto idrico sanitario (negli uffici privo di doccia e bidet), impianto di raffrescamento con split e macchine esterne nelle unità al piano terzo, impianto di elevazione che serve tutti i piani.
Non sono state reperite certificazioni relative agli impianti che pertanto dovranno essere oggetto di controllo e revisione.
Il cortile presenta pavimentazione prevalente in acciottolato, senza perimetrazione dei posti auto.
Unico accesso da via Trieste (carrabile e pedonale), con luce massima netta di passaggio allo stato attuale di

1,98 mt.

BENE N° 19 - POSTO AUTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

Fondazioni e strutture portanti verticali: muratura piena;

solai: solai S1-PT a volta in muratura, solai PT-P1 in legno a singola/doppia orditura, solai P1-P2-P3 in legno, solai ala mapp 9 realizzati con voltini in laterizio; solai a terrazza pavimentati in cotto;

struttura di copertura: in legno con elementi di rinforzo in acciaio, tavole e manto di copertura in coppi;

pareti interne: in muratura intonacata senza decorazioni visibili (ad esclusione dell'androne di ingresso che presenta decorazione a soffitto e fasce laterali);

facciate: esterna verso via Trieste, decorata con elementi lapidei; facciata interna in parte intonacata e in parte facciavista;

fabbricato mapp 10: con struttura in muratura a vista, solai PT-P1 a voltini e parete laterale con bugnato a carattere "giuliesco";

pavimentazioni interne: principalmente in cotto (al piano primo è presente pavimentazione in cotto originale che in alcuni ambienti è stata coperta da altri rivestimenti);

scala principale: con gradini in marmo e balaustra in ferro battuto;

infissi: finestre in legno con doppio vetro termico (ad eccezione del primo piano dove i serramenti sono quelli antecedenti la ristrutturazione degli anni 90); porte in legno di varie fatture, alcune d'epoca; impianto elettrico sottotraccia, impianti di riscaldamento autonomi con caldaie murali e elementi radianti in ogni ambiente (il mapp 8 sub 304 presenta due caldaie in quanto deriva dalla fusione di due unità in precedenza indipendenti), impianto idrico sanitario (negli uffici privo di doccia e bidet), impianto di raffrescamento con split e macchine esterne nelle unità al piano terzo, impianto di elevazione che serve tutti i piani.

Non sono state reperite certificazioni relative agli impianti che pertanto dovranno essere oggetto di controllo e revisione.

Il cortile presenta pavimentazione prevalente in acciottolato, senza perimetrazione dei posti auto.

Unico accesso da via Trieste (carrabile e pedonale), con luce massima netta di passaggio allo stato attuale di 1,98 mt.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile risulta occupato da terzi in assenza di contratto di locazione attivo, secondo quanto indicato dall'Agenzia delle Entrate.

Sulla base della documentazione acquisita, infatti, l'attuale occupante risulta essere la Sig.ra**** Omissis ****, conduttore del contratto di locazione stipulato il 01.09.2014, scaduto il 31.08.2018 e prorogato fino al 31.08.2022, riguardante il bene in oggetto oltre al bene 11 (mapp 8 sub 13) (Data di registrazione contratto: 25.09.2014; data di scadenza contratto: 31.08.2018; proroga fino al 31.08.2022, n. 005664 serie 3T; locazione mensile: 720,00 euro mensili / 8640,00 euro annui).

Non risultano effettuate registrazioni di ulteriori proroghe in data antecedente la trascrizione del pignoramento (26.08.2022).

Il canone di mercato viene stimato in 7,00 €/mq x 103,01 (appartamento+cantina) mq = 721,07 €/mese. Il canone pertanto non risulta inferiore di un terzo al c.d. giusto prezzo.

Spazi comuni al Piano interrato:

gli spazi comuni posti al piano interrato risultano occupati da cose ed utilizzati come deposito; non sono state fornite informazioni circa la proprietà di quanto presente.

INTEGRAZIONE 04.01.2024:

Con provvedimento del GE del 9.11.2023, l'ordine di liberazione degli immobili è stato revocato in quanto "rilevato che, a seguito degli accertamenti effettuati dal custode, è emerso che i contratti di locazione relativi agli immobili di cui ai lotti n. 2-3-4-7-8-9 e 10 si sono rinnovati in data anteriore al pignoramento" da cui:

Ultimo rinnovo: 01.09.2022

Scadenza: 31.08.2026

BENE N° 11 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile risulta occupato da terzi in assenza di contratto di locazione attivo, secondo quanto indicato dall'Agenzia delle Entrate.

Sulla base della documentazione acquisita, infatti, l'attuale occupante risulta essere la Sig.ra**** Omissis ****, conduttore del contratto di locazione stipulato il 01.09.2014 e scaduto il 31.08.2018 e prorogato fino al 31.08.2022, riguardante il bene in oggetto oltre al bene 10 (mapp 8 sub 29) (Data di registrazione contratto: 25.09.2014; data di scadenza contratto: 31.08.2018; proroga fino al 31.08.2022; n. 005664 serie 3T; locazione mensile: 720,00 euro mensili / 8640,00 euro annui)

Il canone di mercato viene stimato in 7,00 €/mq x 103,01 (appartamento+cantina) mq = 721,07 €/mese. Il canone pertanto non risulta inferiore di un terzo al c.d. giusto prezzo.

Spazi comuni al Piano interrato:

gli spazi comuni posti al piano interrato risultano occupati da cose ed utilizzati come deposito; non sono state fornite informazioni circa la proprietà di quanto presente.

INTEGRAZIONE 04.01.2024:

Con provvedimento del GE del 9.11.2023, l'ordine di liberazione degli immobili è stato revocato in quanto "rilevato che, a seguito degli accertamenti effettuati dal custode, è emerso che i contratti di locazione relativi agli immobili di cui ai lotti n. 2-3-4-7-8-9 e 10 si sono rinnovati in data anteriore al pignoramento" da cui:

Ultimo rinnovo: 01.09.2018/01.09.2022

Scadenza: 31.08.2022/31.08.2026

BENE N° 19 - POSTO AUTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Non risultano contratti attivi, secondo quanto indicato dall'Agenzia delle Entrate.

Spazi comuni al Piano interrato:

Gli spazi comuni posti al piano interrato risultano occupati da cose ed utilizzati come deposito; non sono state

fornite informazioni circa la proprietà di quanto presente.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/05/1987	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Aporti	25/05/1987	41771	16512
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	15/06/1987	5580	3713
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 11 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/05/1987	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Aporti	25/05/1987	41771	16512
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	15/06/1987	5580	3713
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 19 - POSTO AUTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/05/1987	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Aporti	25/05/1987	41771	16512
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	15/06/1987	5580	3713
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 26/08/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo
 Iscritto a Mantova il 30/07/2009
 Reg. gen. 10177 - Reg. part. 2102
 Importo: € 5.200.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Capitale: € 2.600.000,00
 Rogante: Bertolucci
 Data: 24/07/2009
 N° repertorio: 64396
 N° raccolta: 23674

Trascrizioni

- **pignoramento**
 Trascritto a Mantova il 26/08/2022
 Reg. gen. 11167 - Reg. part. 8035
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 11 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 26/08/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Mantova il 30/07/2009
Reg. gen. 10177 - Reg. part. 2102
Importo: € 5.200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 2.600.000,00
Rogante: Bertolucci
Data: 24/07/2009
N° repertorio: 64396
N° raccolta: 23674

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a Mantova il 26/08/2022
Reg. gen. 11167 - Reg. part. 8035
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 19 - POSTO AUTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 26/08/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Mantova il 30/07/2009
Reg. gen. 10177 - Reg. part. 2102
Importo: € 5.200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 2.600.000,00
Rogante: Bertolucci
Data: 24/07/2009
N° repertorio: 64396
N° raccolta: 23674

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a Mantova il 26/08/2022
Reg. gen. 11167 - Reg. part. 8035
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

Dall'analisi della documentazione del PGT del Comune di Mantova (<https://www.comune.mantova.it/index.php/urbanistica-int/piano-di-governo-del-territorio/652-elaborati-pgt-approvato>) e mediante consultazione del Sistema Informativo Territoriale, si indica che il fabbricato fg 55 mapp. 8-9-10 (parte), con accesso da Via Trieste civ 8, fa parte del tessuto prevalentemente residenziale colloca all'interno del perimetro dei nuclei di antica formazione A2 (SUBURBIO DELLA PRIMA E SECONDA CERCHIA, Art. D13, D15 delle NTA) nonché in zona di tutela Unesco ed è vincolato ART. 10 COMMA 1 D.LGS 42/2004 (EX ART. 1 L. 1089/39) - TUTELA DIRETTA.

I riferimenti alla documentazione normativa e grafica sotto indicata, sono riportati nell'ALLEGATO 10:

Zona PGT: ZONA DI TUTELA UNESCO
Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a

Zona PGT: BENI PAESAGGISTICI - DM 13.10.77 MANTOVA E CITTADELLA
Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a

Zona PGT: AREE A POTENZIALITA' ARCHEOLOGICA
Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a

Zona PGT: BENI PAESAGGISTICI - DM 26.05.70 LAGO DI MEZZO E INFERIORE
Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a

Zona PGT: TERRITORI CONTERMINI AI LAGHI AI LAGHI (ART. 142 COMMA 1 LETTERA B D.LGS. 42/2004)
Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a

Zona PGT: AREA DI INONDAZIONE PER PIENA CATASTROFICA (FASCIA C)
Gruppo: VINCOLI AMMINISTRATIVI - DP3b

Zona PGT: BENI CULTURALI - ART. 10 COMMA 1 D.LGS 42/2004 (EX ART. 1 L. 1089/39) - TUTELA DIRETTA
Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a

Zona PGT: CENTRO ABITATO
Gruppo: VINCOLI AMMINISTRATIVI - DP3b

Zona PGT: FATTIBILITA' GEOLOGICA CLASSE 2B - CON MODESTE LIMITAZIONI
Gruppo: FATTIBILITA' GEOLOGICA - DP6

Dettaglio Zona: 2b - soggiacenza < 2m; caratteristiche geotecniche da discrete a buone; vulnerabilità idrogeologica estremamente elevata; terreni non accessibili all'osservazione diretta; fascia C del P.A.I.

BENE N° 11 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

Dall'analisi della documentazione del PGT del Comune di Mantova (<https://www.comune.mantova.it/index.php/urbanistica-int/piano-di-governo-del-territorio/652-elaborati-pgt-approvato>) e mediante consultazione del Sistema Informativo Territoriale, si indica che il fabbricato fg 55 mapp. 8-9-10 (parte), con accesso da Via Trieste civ 8, fa parte del tessuto prevalentemente residenziale colloca all'interno del perimetro dei nuclei di antica formazione A2 (SUBURBIO DELLA PRIMA E SECONDA CERCHIA, Art. D13, D15 delle NTA) nonché in zona di tutela Unesco ed è vincolato ART. 10 COMMA 1 D.LGS 42/2004 (EX ART. 1 L. 1089/39) - TUTELA DIRETTA.

I riferimenti alla documentazione normativa e grafica sotto indicata, sono riportati nell'ALLEGATO 10:

Zona PGT: ZONA DI TUTELA UNESCO
Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a

Zona PGT: BENI PAESAGGISTICI - DM 13.10.77 MANTOVA E CITTADELLA
Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a

Zona PGT: AREE A POTENZIALITA' ARCHEOLOGICA
Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a

Zona PGT: BENI PAESAGGISTICI - DM 26.05.70 LAGO DI MEZZO E INFERIORE
Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a

Zona PGT: TERRITORI CONTERMINI AI LAGHI AI LAGHI (ART. 142 COMMA 1 LETTERA B D.LGS. 42/2004)
Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a

Zona PGT: AREA DI INONDAZIONE PER PIENA CATASTROFICA (FASCIA C)
Gruppo: VINCOLI AMMINISTRATIVI - DP3b

Zona PGT: BENI CULTURALI - ART. 10 COMMA 1 D.LGS 42/2004 (EX ART. 1 L. 1089/39) - TUTELA DIRETTA
Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a

Zona PGT: CENTRO ABITATO
Gruppo: VINCOLI AMMINISTRATIVI - DP3b

Zona PGT: FATTIBILITA' GEOLOGICA CLASSE 2B - CON MODESTE LIMITAZIONI
Gruppo: FATTIBILITA' GEOLOGICA - DP6

Dettaglio Zona: 2b - soggiacenza < 2m; caratteristiche geotecniche da discrete a buone; vulnerabilità idrogeologica estremamente elevata; terreni non accessibili all'osservazione diretta; fascia C del P.A.I.

BENE N° 19 - POSTO AUTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

Dall'analisi della documentazione del PGT del Comune di Mantova (<https://www.comune.mantova.it/index.php/urbanistica-int/piano-di-governo-del-territorio/652-elaborati-pgt-approvato>) e mediante consultazione del Sistema Informativo Territoriale, si indica che il fabbricato fg 55 mapp. 8-9-10 (parte), con accesso da Via Trieste civ 8, fa parte del tessuto prevalentemente residenziale colloca all'interno del perimetro dei nuclei di antica formazione A2 (SUBURBIO DELLA PRIMA E SECONDA CERCHIA, Art. D13, D15 delle NTA) nonché in zona di tutela Unesco ed è vincolato ART. 10 COMMA 1 D.LGS 42/2004 (EX ART. 1 L. 1089/39) - TUTELA DIRETTA.

I riferimenti alla documentazione normativa e grafica sotto indicata, sono riportati nell'ALLEGATO 10:

Zona PGT: ZONA DI TUTELA UNESCO
Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a

Zona PGT: BENI PAESAGGISTICI - DM 13.10.77 MANTOVA E CITTADELLA
Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a

Zona PGT: AREE A POTENZIALITA' ARCHEOLOGICA
Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a

Zona PGT: BENI PAESAGGISTICI - DM 26.05.70 LAGO DI MEZZO E INFERIORE
Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a

Zona PGT: TERRITORI CONTERMINI AI LAGHI AI LAGHI (ART. 142 COMMA 1 LETTERA B D.LGS. 42/2004)
Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a

Zona PGT: AREA DI INONDAZIONE PER PIENA CATASTROFICA (FASCIA C)
Gruppo: VINCOLI AMMINISTRATIVI - DP3b

Zona PGT: BENI CULTURALI - ART. 10 COMMA 1 D.LGS 42/2004 (EX ART. 1 L. 1089/39) - TUTELA DIRETTA
Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a

Zona PGT: CENTRO ABITATO
Gruppo: VINCOLI AMMINISTRATIVI - DP3b

Zona PGT: FATTIBILITA' GEOLOGICA CLASSE 2B - CON MODESTE LIMITAZIONI
Gruppo: FATTIBILITA' GEOLOGICA - DP6

Dettaglio Zona: 2b - soggiacenza < 2m; caratteristiche geotecniche da discrete a buone; vulnerabilità idrogeologica estremamente elevata; terreni non accessibili all'osservazione diretta; fascia C del P.A.I.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

A seguito della richiesta inoltrata dalla scrivente presso l'ufficio tecnico del Comune di Mantova, sono stati visionati i seguenti fascicoli (ALLEGATO 08):

-PG 1986/1931 "SISTEMAZIONE DELLA CASA": non pertinente in quanto riferito ad altro immobili di via Trieste;

-PG1065/1936 "SISTEMAZIONE INTERNA DELLA CASA": non pertinente in quanto riferito ad altro immobili di via Trieste;

-PG. 9958/1955 "COSTRUZIONE DI UN NUOVO PIANO NELLA CASA POSTA IN VIA TRIESTE N.8": il fascicolo contiene la Denuncia per opere edilizie "Costruzione di un terzo piano, ricavandone due piccoli appartamenti", nulla osta da parte del Comune del 30.03.1956, elaborati di progetto, certificato di ottenimento licenza di fabbrica del 17.05.1957, abitabilità del 03.10.1957.

-PG. 7382/1984 "A VARIARE LA DESTINAZIONE D'USO DI APPARTAMENTO CON DESTINAZIONE A STUDIO": il fascicolo contiene la Concessione n. 198 del 1984 del 6.11.1985, nota USS del 23.11.1984, elaborati grafici (intervento superato con intervento del 1991);

-PG. 11929/1991 "RESTAURO CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO AL PIANO TERRA (DA RESIDENZA AD UFFICIO) CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE ED ATTIVITA' COMMERCIALE/DIREZIONALE IN VIA TRIESTE 8": il fascicolo contiene la Domanda di concessione presentata il 21.10.1991 per "MANUTENZIONE STRAORDINARIA E RESTAURO"; il nulla osta Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di BS-CR-MN prot n.5060/CN del 07/10/1991; il parere USSL del 28.11.1991; l'avviso di Concessione n.92/1992 del 30.03.1992; l'inizio lavori del 14.10.1992; la comunicazione da parte della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di BS-CR-MN prot n. 621/MT del 1.02.1993 di riesame dell'approvazione del 7.10.1991 n. 5060; la richiesta nulla osta per coloritura esterna del 16.03.1993; richiesta di variante alla concessione 92/1992 pg 11929/91 del 1.10.1993; la nota della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di BS-CR-MN prot. N. 7203/CN del 20.11.1993; richiesta di proroga del 23.01.1995; il decreto di proroga da parte del Comune dalla data del 30/03/1995 al 30/03/1996; richiesta di proroga del 13.02.1996; il decreto di proroga da parte del Comune dalla data del 30/03/1996 al 30/03/1997; elenco documenti allegati

alla richiesta abitabilità/agibilità del 12.03.1997; il parere USSL del 01.04.1997; integrazione documentazione per ottenimento abitabilità/agibilità (dichiarazione e deroga) del 21.04.1997; l'attestazione di maturazione silenzio-assenso del 21.05.1997 (n.40/97); gli elaborati di progetto dell'intero immobile riferiti alla visione della Commissione edilizia nella seduta del giorno 17.12.1991, dall'USSL 47 in data 28.11.1991 e della Soprintendenza in data 7.10.1991 (nota n. 5060), gli elaborati di progetto di variante del piano terra relativi all'inserimento di un bagno e riferiti alla visione della Soprintendenza in data 20.11.1993 (nota n. 7203) (poi oggetto di successiva pratica nel 1998); un repertorio fotografico.

-PG. 3704/1993 per "ESECUZIONE IMPIANTO FOGNARIO": la pratica comprende la richiesta di nulla osta per "SCARICO ACQUE BIANCHE E NERE" del 10.03.1993, relazione tecnica ed elaborati del 5.05.1993, il parere USSL del 28.05.1993, autorizzazione del Comune di Mantova del 25.06.1993

- "RICHIESTA RILASCIO LICENZA IMPIANTO ASCENSORE": la pratica comprende la richiesta del 22.06.1994 e suoi allegati, nota tecnica, licenza 257 del 1994, verbale di omologazione, comunicazione di verifiche periodiche del 1999.

-PG.11715/1997 per "COLORITURA FACCIATA": la pratica comprende richiesta di autorizzazione per opere di arredo urbano del 25.07.1997, l'approvazione della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di BS-CR-MN prot n.7157/CN del 1.12.1997, autorizzazione del Comune del 22.01.1998, inizio lavori del 20.03.1998, fine lavori del 17.09.1998, la relazione tecnica, scheda tecnica dell'edificio, fotografie, campioni di materiali.

-PG. 9422/1998 per "CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO SENZA OPERE": la pratica comprende la richiesta di concessione presentata il 15.07.1998, relazione tecnica ed elaborati di progetto, l'approvazione della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di BS-CR-MN prot n.7515/CN del 8.08.1998, il parere USSL del 13.08.1998, avviso di concessione n. 228/98, inizio lavori del 3.11.1998, richiesta agibilità del 16.11.1998.

-PG. 13551/1998 per "MANUTENZIONE STRAORDINARIA-INSERIMENTO SERVIZIO IGIENICO IN UFFICIO ESISTENTE": la pratica comprende richiesta di autorizzazione per opere di manutenzione straordinaria del 23.10.1998, relazione tecnica e documentazione fotografica, elaborati di progetto, richiesta deroga LR 6 del 20/02/89 del 7.12.1998, l'approvazione della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di BS-CR-MN prot n.10406 del 14.01.1999, autorizzazione n. 18/89 del Comune di Mantova, inizio lavori del 05.02.1999, fine lavori del 22.02.1999, richiesta agibilità del 23.02.1999.

-PG. 24744/2001 per "MANUTENZIONE ORDINARIA": la cartella d'archivio non contiene la congrua documentazione grafica e descrittiva dell'intervento al fine di verificarne la natura e quindi lo stato autorizzativo e nemmeno se le opere eventualmente proposte siano state oggetto di effettiva esecuzione.

-PG. 16995/2009 per "RIMOZIONE DEPOSITI ORGANICI": la pratica comprende l'autorizzazione con condizioni della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di BS-CR-MN prot n.2384 del 05.03.2009, comunicazione di inizio lavori del 25.05.2009, relazione di fine lavori e documentazione fotografica (31.08.2009), comunicazione di fine lavori del 03.09.2009.

-CILA N. 34727 del 14.07.2016 per "APERTURA NUOVO COLLEGAMENTO": la pratica comprende l'autorizzazione della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di BS-CR-MN prot n.9966 del 22.06.2016, comunicazione di inizio lavori del 14.07.2016, ricevuta presentazione pratica del 14.07.2016, tavole di progetto e relazione tecnica.

A seguito della richiesta inoltrata dalla scrivente presso la SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LE PROVINCE DI CREMONA, MANTOVA E LODI-sede di Mantova, sono stati visionati i seguenti documenti (ALLEGATO 12):

- Nulla Osta prot. 5060 07/10/1991 ed estratto di elaborati grafici
- Nota prot. 621 01/02/1993
- Autorizzazione prot. 956 del 16/03/1993 ed estratto di elaborati grafici
- Autorizzazione prot. 7203 del 20/11/1993 ed estratto di elaborati grafici
- Nota prot. 9956 del 10/01/1994

Con riferimento alle parti comuni:

-PG. 11929/1991 "RESTAURO CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO AL PIANO TERRA (DA RESIDENZA AD UFFICIO) CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE ED ATTIVITA' COMMERCIALE/DIREZIONALE IN VIA TRIESTE 8";

-PG. 3704/1993 per "ESECUZIONE IMPIANTO FOGNARIO": la pratica comprende la richiesta di nulla osta per "SCARICO ACQUE BIANCHE E NERE" del 10.03.1993, relazione tecnica ed elaborati del 5.05.1993, il parere USSL del 28.05.1993, autorizzazione del Comune di Mantova del 25.06.1993;

- per "RICHIESTA RILASCIO LICENZA IMPIANTO ASCENSORE": la pratica comprende la richiesta del 22.06.1994, licenza 257 del 1994, verbale di omologazione, comunicazione di verifiche periodiche del 1999;

-PG.11715/1997 per "COLORITURA FACCIATA": la pratica comprende richiesta di autorizzazione per opere di arredo urbano del 25.07.1997, l'approvazione della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di BS-CR-MN prot n.7157/CN del 1.12.1997, autorizzazione del Comune del 22.01.1998, inizio lavori del 20.03.1998, fine lavori del 17.09.1998, la relazione tecnica, scheda tecnica dell'edificio, fotografie, campioni di materiali;

-PG. 16995/2009 per "RIMOZIONE DEPOSITI ORGANICI": la pratica comprende l'autorizzazione con condizioni della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di BS-CR-MN prot n.2384 del 05.03.2009, comunicazione di inizio lavori del 25.05.2009, relazione di fine lavori e documentazione fotografica (31.08.2009), comunicazione di fine lavori del 03.09.2009;

-Nulla Osta Soprintendenza prot. 5060 07/10/1991 ed estratto di elaborati grafici;

-Nota Soprintendenza prot. 621 01/02/1993;

-Autorizzazione Soprintendenza prot. 956 del 16/03/1993 ed estratto di elaborati grafici:

si rileva che lo stato dei luoghi è conforme alle suddette pratiche edilizie ad esclusione della realizzazione di un vano tecnico (locale macchine) a servizio dell'impianto di elevazione e del verso di apertura dello sbarco dell'ascensore nel perimetro della cantina di cui al bene n.13 (mapp 8 sub 15). Dovrà pertanto essere presentata apposita pratica edilizia che dovrà essere oggetto di parere positivo da parte della Soprintendenza; i costi di presentazione della pratica o di eliminazione dell'abuso in caso di parere non favorevole, vengono stimati in un importo pari a circa 4000,00 Euro.

Si rileva che, sulla base della documentazione acquisita, il senso di apertura dell'ascensore al piano interrato era già stato oggetto di autorizzazione da parte della soprintendenza con prot. 956 del 16/03/1993.

Con riferimento al bene in oggetto:

-PG. 9958/1955 "COSTRUZIONE DI UN NUOVO PIANO NELLA CASA POSTA IN VIA TRIESTE N.8"

-PG. 11929/1991 "RESTAURO CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO AL PIANO TERRA (DA RESIDENZA AD UFFICIO) CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE ED ATTIVITA' COMMERCIALE/DIREZIONALE IN VIA TRIESTE 8";

-Nulla Osta Soprintendenza prot. 5060 07/10/1991 ed estratto di elaborati grafici;

-Nota Soprintendenza prot. 621 01/02/1993;

-Autorizzazione Soprintendenza prot. 956 del 16/03/1993 ed estratto di elaborati grafici:

si rileva che la distribuzione interna è conforme alla rappresentazione grafica degli elaborati esaminati presso l'ufficio tecnico del Comune di Mantova ad esclusione della realizzazione di un ripostiglio/vano tecnico adibito a schermare la caldaia e realizzato in cartongesso che pertanto risulta non autorizzato. Dovrà pertanto essere presentata apposita pratica edilizia che dovrà essere oggetto di parere positivo da parte della Soprintendenza; i costi di presentazione della pratica o di eliminazione dell'abuso in caso di parere non favorevole, vengono stimati in un importo pari a circa 5000,00 Euro.

Si rileva anche la presenza di una finestra 70x60 cm sulla parete ovest (verso la terrazza e quindi verso via Trieste), non rappresentata in nessuno degli elaborati visionati. Dovrà pertanto essere presentata apposita pratica edilizia che dovrà essere anche oggetto di parere positivo da parte della Soprintendenza nonché volta anche a definire la compatibilità paesaggistica dell'opera; i costi di presentazione della pratica o di eliminazione dell'abuso in caso di parere non favorevole, vengono stimati in un importo pari a circa 6000,00 Euro.

BENE N° 11 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

A seguito della richiesta inoltrata dalla scrivente presso l'ufficio tecnico del Comune di Mantova, sono stati visionati i seguenti fascicoli (ALLEGATO 08):

-PG 1986/1931 "SISTEMAZIONE DELLA CASA": non pertinente in quanto riferito ad altro immobili di via Trieste;

-PG1065/1936 "SISTEMAZIONE INTERNA DELLA CASA": non pertinente in quanto riferito ad altro immobili di via Trieste;

-PG. 9958/1955 "COSTRUZIONE DI UN NUOVO PIANO NELLA CASA POSTA IN VIA TRIESTE N.8": il fascicolo contiene la Denuncia per opere edilizie "Costruzione di un terzo piano, ricavandone due piccoli appartamenti", nulla osta da parte del Comune del 30.03.1956, elaborati di progetto, certificato di ottenimento licenza di fabbrica del 17.05.1957, abitabilità del 03.10.1957.

-PG. 7382/1984 "A VARIARE LA DESTINAZIONE D'USO DI APPARTAMENTO CON DESTINAZIONE A STUDIO": il fascicolo contiene la Concessione n. 198 del 1984 del 6.11.1985, nota USS del 23.11.1984, elaborati grafici (intervento superato con intervento del 1991);

-PG. 11929/1991 "RESTAURO CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO AL PIANO TERRA (DA RESIDENZA AD UFFICIO) CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE ED ATTIVITA' COMMERCIALE/DIREZIONALE IN VIA TRIESTE 8": il fascicolo contiene la Domanda di concessione presentata il 21.10.1991 per "MANUTENZIONE STRAORDINARIA E RESTAURO"; il nulla osta Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di BS-CR-MN prot n.5060/CN del 07/10/1991; il parere USSL del 28.11.1991; l'avviso di Concessione n.92/1992 del 30.03.1992; l'inizio lavori del 14.10.1992; la comunicazione da parte della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di BS-CR-MN prot n. 621/MT del 1.02.1993 di riesame dell'approvazione del 7.10.1991 n. 5060; la richiesta nulla osta per coloritura esterna del 16.03.1993; richiesta di variante alla concessione 92/1992 pg 11929/91 del 1.10.1993; la nota della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di BS-CR-MN prot. N. 7203/CN del 20.11.1993; richiesta di proroga del 23.01.1995; il decreto di proroga da parte del Comune dalla data del 30/03/1995 al 30/03/1996; richiesta di proroga del 13.02.1996; il decreto di proroga da parte del Comune dalla data del 30/03/1996 al 30/03/1997; elenco documenti allegati alla richiesta abitabilità/agibilità del 12.03.1997; il parere USSL del 01.04.1997; integrazione documentazione per ottenimento abitabilità/agibilità (dichiarazione e deroga) del 21.04.1997; l'attestazione di maturazione silenzio-assenso del 21.05.1997 (n.40/97); gli elaborati di progetto dell'intero immobile riferiti alla visione della Commissione edilizia nella seduta del giorno 17.12.1991, dall'USSL 47 in data 28.11.1991 e della Soprintendenza in data 7.10.1991 (nota n. 5060), gli elaborati di progetto di variante del piano terra relativi all'inserimento di un bagno e riferiti alla visione della Soprintendenza in data 20.11.1993 (nota n. 7203) (poi oggetto di successiva pratica nel 1998); un repertorio fotografico.

-PG. 3704/1993 per "ESECUZIONE IMPIANTO FOGNARIO": la pratica comprende la richiesta di nulla osta per "SCARICO ACQUE BIANCHE E NERE" del 10.03.1993, relazione tecnica ed elaborati del 5.05.1993, il parere USSL del 28.05.1993, autorizzazione del Comune di Mantova del 25.06.1993

- "RICHIESTA RILASCIO LICENZA IMPIANTO ASCENSORE": la pratica comprende la richiesta del 22.06.1994 e suoi allegati, nota tecnica, licenza 257 del 1994, verbale di omologazione, comunicazione di verifiche periodiche del 1999.

-PG.11715/1997 per "COLORITURA FACCIATA": la pratica comprende richiesta di autorizzazione per opere di arredo urbano del 25.07.1997, l'approvazione della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di BS-CR-MN prot n.7157/CN del 1.12.1997, autorizzazione del Comune del 22.01.1998, inizio lavori del 20.03.1998, fine lavori del 17.09.1998, la relazione tecnica, scheda tecnica dell'edificio, fotografie, campioni di materiali.

-PG. 9422/1998 per "CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO SENZA OPERE": la pratica comprende la richiesta di concessione presentata il 15.07.1998, relazione tecnica ed elaborati di progetto, l'approvazione della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di BS-CR-MN prot n.7515/CN del 8.08.1998, il parere USSL del 13.08.1998, avviso di concessione n. 228/98, inizio lavori del 3.11.1998, richiesta agibilità del 16.11.1998.

-PG. 13551/1998 per "MANUTENZIONE STRAORDINARIA-INSERIMENTO SERVIZIO IGIENICO IN UFFICIO ESISTENTE": la pratica comprende richiesta di autorizzazione per opere di manutenzione straordinaria del

23.10.1998, relazione tecnica e documentazione fotografica, elaborati di progetto, richiesta deroga LR 6 del 20/02/89 del 7.12.1998, l'approvazione della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di BS-CR-MN prot n.10406 del 14.01.1999, autorizzazione n. 18/89 del Comune di Mantova, inizio lavori del 05.02.1999, , fine lavori del 22.02.1999, richiesta agibilità del 23.02.1999.

-PG. 24744/2001 per "MANUTENZIONE ORDINARIA": la cartella d'archivio non contiene la congrua documentazione grafica e descrittiva dell'intervento al fine di verificarne la natura e quindi lo stato autorizzativo e nemmeno se le opere eventualmente proposte siano state oggetto di effettiva esecuzione.

-PG. 16995/2009 per "RIMOZIONE DEPOSITI ORGANICI": la pratica comprende l'autorizzazione con condizioni della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di BS-CR-MN prot n.2384 del 05.03.2009, comunicazione di inizio lavori del 25.05.2009, relazione di fine lavori e documentazione fotografica (31.08.2009), comunicazione di fine lavori del 03.09.2009.

-CILA N. 34727 del 14.07.2016 per "APERTURA NUOVO COLLEGAMENTO": la pratica comprende l'autorizzazione della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di BS-CR-MN prot n.9966 del 22.06.2016, comunicazione di inizio lavori del 14.07.2016, ricevuta presentazione pratica del 14.07.2016, tavole di progetto e relazione tecnica.

A seguito della richiesta inoltrata dalla scrivente presso la SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LE PROVINCE DI CREMONA, MANTOVA E LODI-sede di Mantova, sono stati visionati i seguenti documenti (ALLEGATO 12):

- Nulla Osta prot. 5060 07/10/1991 ed estratto di elaborati grafici
- Nota prot. 621 01/02/1993
- Autorizzazione prot. 956 del 16/03/1993 ed estratto di elaborati grafici
- Autorizzazione prot. 7203 del 20/11/1993 ed estratto di elaborati grafici
- Nota prot. 9956 del 10/01/1994

Con riferimento alle parti comuni e, nello specifico, alle seguenti pratiche edilizie:

-PG. 11929/1991 "RESTAURO CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO AL PIANO TERRA (DA RESIDENZA AD UFFICIO) CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE ED ATTIVITA' COMMERCIALE/DIREZIONALE IN VIA TRIESTE 8";

-PG. 3704/1993 per "ESECUZIONE IMPIANTO FOGNARIO": la pratica comprende la richiesta di nulla osta per "SCARICO ACQUE BIANCHE E NERE" del 10.03.1993, relazione tecnica ed elaborati del 5.05.1993, il parere USSL del 28.05.1993, autorizzazione del Comune di Mantova del 25.06.1993;

- per "RICHIESTA RILASCIO LICENZA IMPIANTO ASCENSORE": la pratica comprende la richiesta del 22.06.1994, licenza 257 del 1994, verbale di omologazione, comunicazione di verifiche periodiche del 1999;

-PG.11715/1997 per "COLORITURA FACCIATA": la pratica comprende richiesta di autorizzazione per opere di arredo urbano del 25.07.1997, l'approvazione della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di BS-CR-MN prot n.7157/CN del 1.12.1997, autorizzazione del Comune del 22.01.1998, inizio lavori del 20.03.1998, fine lavori del 17.09.1998, la relazione tecnica, scheda tecnica dell'edificio, fotografie, campioni di materiali;

-PG. 16995/2009 per "RIMOZIONE DEPOSITI ORGANICI": la pratica comprende l'autorizzazione con condizioni della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di BS-CR-MN prot n.2384 del 05.03.2009, comunicazione di inizio lavori del 25.05.2009, relazione di fine lavori e documentazione fotografica (31.08.2009), comunicazione di fine lavori del 03.09.2009;

-Nulla Osta Soprintendenza prot. 5060 07/10/1991 ed estratto di elaborati grafici;

-Nota Soprintendenza prot. 621 01/02/1993;

-Autorizzazione Soprintendenza prot. 956 del 16/03/1993 ed estratto di elaborati grafici:

si rileva che lo stato dei luoghi è conforme alle suddette pratiche edilizie ad esclusione della realizzazione di un vano tecnico (locale macchine) a servizio dell'impianto di elevazione e del verso di apertura dello sbarco dell'ascensore nel perimetro della cantina di cui al bene n.13 (mapp 8 sub 15). Dovrà pertanto essere

presentata apposita pratica edilizia che dovrà essere oggetto di parere positivo da parte della Soprintendenza; i costi di presentazione della pratica o di eliminazione dell'abuso in caso di parere non favorevole, vengono stimati in un importo pari a circa 4000,00 Euro.

Si rileva che, sulla base della documentazione acquisita, il senso di apertura dell'ascensore al piano interrato era già stato oggetto di autorizzazione da parte della soprintendenza con prot. 956 del 16/03/1993.

Con riferimento al bene in oggetto e, nello specifico, alle seguenti pratiche edilizie:

-PG. 11929/1991 "RESTAURO CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO AL PIANO TERRA (DA RESIDENZA AD UFFICIO) CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE ED ATTIVITA' COMMERCIALE/DIREZIONALE IN VIA TRIESTE 8";

-Nulla Osta Soprintendenza prot. 5060 07/10/1991 ed estratto di elaborati grafici;

-Nota Soprintendenza prot. 621 01/02/1993;

-Autorizzazione Soprintendenza prot. 956 del 16/03/1993 ed estratto di elaborati grafici:

si rileva che la distribuzione interna è conforme alla rappresentazione grafica dello stato autorizzato nel 1991.

BENE N° 19 - POSTO AUTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

A seguito della richiesta inoltrata dalla scrivente presso l'ufficio tecnico del Comune di Mantova, sono stati visionati i seguenti fascicoli (ALLEGATO 08):

-PG 1986/1931 "SISTEMAZIONE DELLA CASA": non pertinente in quanto riferito ad altro immobili di via Trieste;

-PG1065/1936 "SISTEMAZIONE INTERNA DELLA CASA": non pertinente in quanto riferito ad altro immobili di via Trieste;

-PG. 9958/1955 "COSTRUZIONE DI UN NUOVO PIANO NELLA CASA POSTA IN VIA TRIESTE N.8": il fascicolo contiene la Denuncia per opere edilizie "Costruzione di un terzo piano, ricavandone due piccoli appartamenti", nulla osta da parte del Comune del 30.03.1956, elaborati di progetto, certificato di ottenimento licenza di fabbrica del 17.05.1957, abitabilità del 03.10.1957.

-PG. 7382/1984 "A VARIARE LA DESTINAZIONE D'USO DI APPARTAMENTO CON DESTINAZIONE A STUDIO": il fascicolo contiene la Concessione n. 198 del 1984 del 6.11.1985, nota USS del 23.11.1984, elaborati grafici (intervento superato con intervento del 1991);

-PG. 11929/1991 "RESTAURO CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO AL PIANO TERRA (DA RESIDENZA AD UFFICIO) CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE ED ATTIVITA' COMMERCIALE/DIREZIONALE IN VIA TRIESTE 8": il fascicolo contiene la Domanda di concessione presentata il 21.10.1991 per "MANUTENZIONE STRAORDINARIA E RESTAURO"; il nulla osta Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di BS-CR-MN prot n.5060/CN del 07/10/1991; il parere USSL del 28.11.1991; l'avviso di Concessione n.92/1992 del 30.03.1992; l'inizio lavori del 14.10.1992; la comunicazione da parte della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di BS-CR-MN prot n. 621/MT del 1.02.1993 di riesame dell'approvazione del 7.10.1991 n. 5060; la richiesta nulla osta per coloritura esterna del 16.03.1993; richiesta di variante alla concessione 92/1992 pg 11929/91 del 1.10.1993; la nota della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di BS-CR-MN prot. N. 7203/CN del 20.11.1993; richiesta di proroga del 23.01.1995; il decreto di proroga da parte del Comune dalla data del 30/03/1995 al 30/03/1996; richiesta di proroga del 13.02.1996; il decreto di proroga da parte del Comune dalla data del 30/03/1996 al 30/03/1997; elenco documenti allegati alla richiesta abitabilità/agibilità del 12.03.1997; il parere USSL del 01.04.1997; integrazione documentazione per ottenimento abitabilità/agibilità (dichiarazione e deroga) del 21.04.1997; l'attestazione di maturazione silenzio-assenso del 21.05.1997 (n.40/97); gli elaborati di progetto dell'intero immobile riferiti alla visione della Commissione edilizia nella seduta del giorno 17.12.1991, dall'USSL 47 in data 28.11.1991 e della Soprintendenza in data 7.10.1991 (nota n. 5060), gli elaborati di progetto di variante del piano terra relativi all'inserimento di un bagno e riferiti alla visione della Soprintendenza in data 20.11.1993 (nota n. 7203) (poi oggetto di successiva pratica nel 1998); un repertorio fotografico.

-PG. 3704/1993 per "ESECUZIONE IMPIANTO FOGNARIO": la pratica comprende la richiesta di nulla osta per "SCARICO ACQUE BIANCHE E NERE" del 10.03.1993, relazione tecnica ed elaborati del 5.05.1993, il parere USSL del 28.05.1993, autorizzazione del Comune di Mantova del 25.06.1993

- "RICHIESTA RILASCIO LICENZA IMPIANTO ASCENSORE": la pratica comprende la richiesta del 22.06.1994 e suoi allegati, nota tecnica, licenza 257 del 1994, verbale di omologazione, comunicazione di verifiche periodiche del 1999.

-PG.11715/1997 per "COLORITURA FACCIATA": la pratica comprende richiesta di autorizzazione per opere di arredo urbano del 25.07.1997, l'approvazione della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di BS-CR-MN prot n.7157/CN del 1.12.1997, autorizzazione del Comune del 22.01.1998, inizio lavori del 20.03.1998, fine lavori del 17.09.1998, la relazione tecnica, scheda tecnica dell'edificio, fotografie, campioni di materiali.

-PG. 9422/1998 per "CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO SENZA OPERE": la pratica comprende la richiesta di concessione presentata il 15.07.1998, relazione tecnica ed elaborati di progetto, l'approvazione della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di BS-CR-MN prot n.7515/CN del 8.08.1998, il parere USSL del 13.08.1998, avviso di concessione n. 228/98, inizio lavori del 3.11.1998, richiesta agibilità del 16.11.1998.

-PG. 13551/1998 per "MANUTENZIONE STRAORDINARIA-INSERIMENTO SERVIZIO IGIENICO IN UFFICIO ESISTENTE": la pratica comprende richiesta di autorizzazione per opere di manutenzione straordinaria del 23.10.1998, relazione tecnica e documentazione fotografica, elaborati di progetto, richiesta deroga LR 6 del 20/02/89 del 7.12.1998, l'approvazione della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di BS-CR-MN prot n.10406 del 14.01.1999, autorizzazione n. 18/89 del Comune di Mantova, inizio lavori del 05.02.1999, fine lavori del 22.02.1999, richiesta agibilità del 23.02.1999.

-PG. 24744/2001 per "MANUTENZIONE ORDINARIA": la cartella d'archivio non contiene la congrua documentazione grafica e descrittiva dell'intervento al fine di verificarne la natura e quindi lo stato autorizzativo e nemmeno se le opere eventualmente proposte siano state oggetto di effettiva esecuzione.

-PG. 16995/2009 per "RIMOZIONE DEPOSITI ORGANICI": la pratica comprende l'autorizzazione con condizioni della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di BS-CR-MN prot n.2384 del 05.03.2009, comunicazione di inizio lavori del 25.05.2009, relazione di fine lavori e documentazione fotografica (31.08.2009), comunicazione di fine lavori del 03.09.2009.

-CILA N. 34727 del 14.07.2016 per "APERTURA NUOVO COLLEGAMENTO": la pratica comprende l'autorizzazione della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di BS-CR-MN prot n.9966 del 22.06.2016, comunicazione di inizio lavori del 14.07.2016, ricevuta presentazione pratica del 14.07.2016, tavole di progetto e relazione tecnica.

A seguito della richiesta inoltrata dalla scrivente presso la SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LE PROVINCE DI CREMONA, MANTOVA E LODI-sede di Mantova, sono stati visionati i seguenti documenti (ALLEGATO 12):

- Nulla Osta prot. 5060 07/10/1991 ed estratto di elaborati grafici
- Nota prot. 621 01/02/1993
- Autorizzazione prot. 956 del 16/03/1993 ed estratto di elaborati grafici
- Autorizzazione prot. 7203 del 20/11/1993 ed estratto di elaborati grafici
- Nota prot. 9956 del 10/01/1994

Con riferimento alle parti comuni:

-PG. 11929/1991 "RESTAURO CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO AL PIANO TERRA (DA RESIDENZA AD UFFICIO) CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE ED ATTIVITA' COMMERCIALE/DIREZIONALE IN VIA TRIESTE 8";

-PG. 3704/1993 per "ESECUZIONE IMPIANTO FOGNARIO": la pratica comprende la richiesta di nulla osta per "SCARICO ACQUE BIANCHE E NERE" del 10.03.1993, relazione tecnica ed elaborati del 5.05.1993, il parere

USSL del 28.05.1993, autorizzazione del Comune di Mantova del 25.06.1993;

- per "RICHIESTA RILASCIO LICENZA IMPIANTO ASCENSORE": la pratica comprende la richiesta del 22.06.1994, licenza 257 del 1994, verbale di omologazione, comunicazione di verifiche periodiche del 1999;

-PG.11715/1997 per "COLORITURA FACCIATA": la pratica comprende richiesta di autorizzazione per opere di arredo urbano del 25.07.1997, l'approvazione della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di BS-CR-MN prot n.7157/CN del 1.12.1997, autorizzazione del Comune del 22.01.1998, inizio lavori del 20.03.1998, fine lavori del 17.09.1998, la relazione tecnica, scheda tecnica dell'edificio, fotografie, campioni di materiali;

-PG. 16995/2009 per "RIMOZIONE DEPOSITI ORGANICI": la pratica comprende l'autorizzazione con condizioni della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di BS-CR-MN prot n.2384 del 05.03.2009, comunicazione di inizio lavori del 25.05.2009, relazione di fine lavori e documentazione fotografica (31.08.2009), comunicazione di fine lavori del 03.09.2009;

-Nulla Osta Soprintendenza prot. 5060 07/10/1991 ed estratto di elaborati grafici;

-Nota Soprintendenza prot. 621 01/02/1993;

-Autorizzazione Soprintendenza prot. 956 del 16/03/1993 ed estratto di elaborati grafici:

si rileva che lo stato dei luoghi è conforme alle suddette pratiche edilizie ad esclusione della realizzazione di un vano tecnico (locale macchine) a servizio dell'impianto di elevazione e del verso di apertura dello sbarco dell'ascensore nel perimetro della cantina di cui al bene n.13 (mapp 8 sub 15). Dovrà pertanto essere presentata apposita pratica edilizia che dovrà essere oggetto di parere positivo da parte della Soprintendenza; i costi di presentazione della pratica o di eliminazione dell'abuso in caso di parere non favorevole, vengono stimati in un importo pari a circa 4000,00 Euro.

Si rileva che, sulla base della documentazione acquisita, il senso di apertura dell'ascensore al piano interrato era già stato oggetto di autorizzazione da parte della soprintendenza con prot. 956 del 16/03/1993.

Con riferimento al bene in oggetto:

-PG. 11929/1991 "RESTAURO CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO AL PIANO TERRA (DA RESIDENZA AD UFFICIO) CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE ED ATTIVITA' COMMERCIALE/DIREZIONALE IN VIA TRIESTE 8"

-PG. 3704/1993 per "ESECUZIONE IMPIANTO FOGNARIO".

Non si rilevano difformità .

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

L'attuale proprietà ha riferito al CTU che non risulta nominato un amministratore condominiale e che le spese ordinarie vengono pertanto gestite dalla proprietà stessa; non sono stati invece forniti dati in merito alla quantificazione delle spese ordinarie, alla loro modalità di ripartizione, all'eventuale esistenza di tabelle millesimali e di regolamento di condominio, ecc.

Al fine di rispondere al quesito n.11, le spese ordinarie vengono qui stimate in un importo pari a circa 12.000,00 Euro annui, da ripartirsi tra tra le varie unità.

La certificazione ventennale non riporta indicazioni di vincoli trascritti connessi al valore storico artistico dei beni; tuttavia, mediante la consultazione dell'ultimo atto di compravendita (not. Aporti, 25/05/1987 rep 41771) e del precedente (not. Nicolini, 29/01/1955, rep. 11218), il CTU ha rilevato la sussistenza di vincolo di cui alla legge 1.06.1939 n. 1089.

A seguito di accesso agli atti presso la SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LE PROVINCE DI CREMONA,

MANTOVA E LODI, è stata acquisita copia del suddetto vincolo che si allega (ALLEGATO 12).

L'immobile in oggetto risulta essere sottoposto a tutela culturale con D.M. del 30/12/1952 (Casa dell'architetto G. B. Bertani), emesso, sotto il profilo architettonico, ai sensi della L. 1089/1939, oggi Parte Seconda del D.lgs. 42/2004 e ss. mm. e ii. La copia trasmessa dagli uffici della Soprintendenza indica il vincolo come trascritto presso la Conservatoria di Mantova, il giorno 11.03.1953 n.1133/929.

BENE N° 11 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

L'attuale proprietà ha riferito al CTU che non risulta nominato un amministratore condominiale e che le spese ordinarie vengono pertanto gestite dalla proprietà stessa; non sono stati invece forniti dati in merito alla quantificazione delle spese ordinarie, alla loro modalità di ripartizione, all'eventuale esistenza di tabelle millesimali e di regolamento di condominio, ecc.

Al fine di rispondere al quesito n.11, le spese ordinarie vengono qui stimate in un importo pari a circa 12.000,00 Euro annui, da ripartirsi tra tra le varie unità.

La certificazione ventennale non riporta indicazioni di vincoli trascritti connessi al valore storico artistico dei beni; tuttavia, mediante la consultazione dell'ultimo atto di compravendita (not. Aporti, 25/05/1987 rep 41771) e del precedente (not. Nicolini, 29/01/1955, rep. 11218), il CTU ha rilevato la sussistenza di vincolo di cui alla legge 1.06.1939 n. 1089.

A seguito di accesso agli atti presso la SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LE PROVINCE DI CREMONA,

MANTOVA E LODI, è stata acquisita copia del suddetto vincolo che si allega (ALLEGATO 12).

L'immobile in oggetto risulta essere sottoposto a tutela culturale con D.M. del 30/12/1952 (Casa dell'architetto G. B. Bertani), emesso, sotto il profilo architettonico, ai sensi della L. 1089/1939, oggi Parte Seconda del D.lgs. 42/2004 e ss. mm. e ii. La copia trasmessa dagli uffici della Soprintendenza indica il vincolo come trascritto presso la Conservatoria di Mantova, il giorno 11.03.1953 n.1133/929.

BENE N° 19 - POSTO AUTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

L'attuale proprietà ha riferito al CTU che non risulta nominato un amministratore condominiale e che le spese ordinarie vengono pertanto gestite dalla proprietà stessa; non sono stati invece forniti dati in merito alla quantificazione delle spese ordinarie, alla loro modalità di ripartizione, all'eventuale esistenza di tabelle millesimali e di regolamento di condominio, ecc.

Al fine di rispondere al quesito n.11, le spese ordinarie vengono qui stimate in un importo pari a circa 12.000,00 Euro annui, da ripartirsi tra tra le varie unità.

La certificazione ventennale non riporta indicazioni di vincoli trascritti connessi al valore storico artistico dei beni; tuttavia, mediante la consultazione dell'ultimo atto di compravendita (not. Aporti, 25/05/1987 rep 41771) e del precedente (not. Nicolini, 29/01/1955, rep. 11218), il CTU ha rilevato la sussistenza di vincolo di cui alla legge 1.06.1939 n. 1089.

A seguito di accesso agli atti presso la SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LE PROVINCE DI CREMONA,

MANTOVA E LODI, è stata acquisita copia del suddetto vincolo che si allega (ALLEGATO 12).

L'immobile in oggetto risulta essere sottoposto a tutela culturale con D.M. del 30/12/1952 (Casa dell'architetto G. B. Bertani), emesso, sotto il profilo architettonico, ai sensi della L. 1089/1939, oggi Parte Seconda del D.lgs. 42/2004 e ss. mm. e ii. La copia trasmessa dagli uffici della Soprintendenza indica il vincolo come trascritto presso la Conservatoria di Mantova, il giorno 11.03.1953 n.1133/929.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

- **Bene N° 01** - Ufficio ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8
Ufficio posto al piano terra nel contesto di un palazzo storico e costituito da: locale principale, disimpegno, ripostiglio e bagno. Il tutto situato nel Comune di Mantova a circa 500 mt dal Municipio e dai principali servizi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 8, Sub. 302, Categoria A10, Graffato no
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 139.725,00
Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile; caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento; collocazione dell'unità nell'ambito del fabbricato e sue specifiche peculiarità; presenza, qualità e fruibilità di spazi e impianti comuni; stato di manutenzione e conservazione con riferimento sia alla singola unità che all'intero fabbricato; consistenza ed utilizzo; stato di occupazione; sussistenza di vincoli e servitù attive o passive; dati metrici, geometrici ed esposizione; della situazione edilizia ed urbanistica ed eventuali opere necessarie alla regolarizzazione; dello stato di conservazione e funzionamento delle dotazioni impiantistiche; della situazione del mercato, della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza con l'esame di 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, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima e definibile sulla base di un prezzo unitario di 2025,00 Euro al mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 01 - Ufficio Mantova (MN) - via Trieste, 8	69,00 mq	2.025,00 €/mq	€ 139.725,00	100,00%	€ 139.725,00
				Valore di stima:	€ 139.725,00

Valore di stima: € 139.725,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Stato di occupazione	20,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica unità immobiliare	4000,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica parti comuni	200,00	€

Valore finale di stima: € 86.600,00

LOTTO 2

- Bene N° 02** - Ufficio ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8
Ufficio posto al piano terra nel contesto di un palazzo storico e costituito da: locale principale, disimpegno e bagno. Il tutto situato nel Comune di Mantova a circa 500 mt dal Municipio e dai principali servizi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 8, Sub. 303, Categoria A10, Graffato no
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 81.250,00
Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile; caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento; collocazione dell'unità nell'ambito del fabbricato e sue specifiche peculiarità; presenza, qualità e fruibilità di spazi e impianti comuni; stato di manutenzione e conservazione con riferimento sia alla singola unità che all'intero fabbricato; consistenza ed utilizzo; stato di occupazione; sussistenza di vincoli e servitù attive o passive; dati metrici, geometrici ed esposizione; della situazione edilizia ed urbanistica ed eventuali opere necessarie alla regolarizzazione; dello stato di conservazione e funzionamento delle dotazioni impiantistiche; della situazione del mercato, della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza con l'esame di 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, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima e definibile sulla base di un prezzo unitario di 1625,00 Euro al mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 02 - Ufficio Mantova (MN) - via Trieste, 8	50,00 mq	1.625,00 €/mq	€ 81.250,00	100,00%	€ 81.250,00
				Valore di stima:	€ 81.250,00

Valore di stima: € 81.250,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Stato di occupazione	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica parti comuni	145,00	€

Valore finale di stima: € 60.750,00

LOTTO 3

- Bene N° 03** - Ufficio ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8
Ufficio posto al piano terra nel contesto di un palazzo storico e costituito da: locale principale, disimpegno e bagno. Il tutto situato nel Comune di Mantova a circa 500 mt dal Municipio e dai principali servizi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 8, Sub. 16, Categoria A10, Graffato no
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 123.525,00
Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile; caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento; collocazione dell'unità nell'ambito del fabbricato e sue specifiche peculiarità; presenza, qualità e fruibilità di spazi e impianti comuni; stato di manutenzione e conservazione con riferimento sia alla singola unità che all'intero fabbricato; consistenza ed utilizzo; stato di occupazione; sussistenza di vincoli e servitù attive o passive; dati metrici, geometrici ed esposizione; della situazione edilizia ed urbanistica ed eventuali opere necessarie alla regolarizzazione; dello stato di conservazione e funzionamento delle dotazioni impiantistiche; della situazione del mercato, della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza con l'esame di 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, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima e definibile sulla base di un prezzo unitario di 2025,00 Euro al mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 03 - Ufficio Mantova (MN) - via Trieste, 8	61,00 mq	2.025,00 €/mq	€ 123.525,00	100,00%	€ 123.525,00
				Valore di stima:	€ 123.525,00

Valore di stima: € 123.525,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Stato di occupazione	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica parti comuni	176,00	€

Valore finale di stima: € 92.450,00

LOTTO 4

- Bene N° 04** - Ufficio ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8
Ufficio posto al piano terra nel contesto di un palazzo storico e costituito da: due locali e bagno. Il tutto situato nel Comune di Mantova a circa 500 mt dal Municipio e dai principali servizi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 8, Sub. 17, Categoria A10, Graffato si, con mapp.9 sub.6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 164.025,00
Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile; caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento; collocazione dell'unità nell'ambito del fabbricato e sue specifiche peculiarità; presenza, qualità e fruibilità di spazi e impianti comuni; stato di manutenzione e conservazione con riferimento sia alla singola unità che all'intero fabbricato; consistenza ed utilizzo; stato di occupazione; sussistenza di vincoli e servitù attive o passive; dati metrici, geometrici ed esposizione; della situazione edilizia ed urbanistica ed eventuali opere necessarie alla regolarizzazione; dello stato di conservazione e funzionamento delle dotazioni impiantistiche; della situazione del mercato, della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza con l'esame di 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, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima e definibile sulla base di un prezzo unitario di 2025,00 Euro al mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 04 - Ufficio Mantova (MN) - via Trieste, 8	81,00 mq	2.025,00 €/mq	€ 164.025,00	100,00%	€ 164.025,00
				Valore di stima:	€ 164.025,00

Valore di stima: € 164.025,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Stato di occupazione	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica parti comuni	235,00	€

Valore finale di stima: € 122.750,00

LOTTO 5

- Bene N° 05** - Ufficio ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8
 Ufficio posto al piano terra nel contesto di un palazzo storico e costituito da: locale principale e bagno. Il tutto situato nel Comune di Mantova a circa 500 mt dal Municipio e dai principali servizi.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 10, Sub. 4, Categoria A10, Graffato si, con mapp.9 sub.7
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 129.200,00
 Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile; caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento; collocazione dell'unità nell'ambito del fabbricato e sue specifiche peculiarità; presenza, qualità e fruibilità di spazi e impianti comuni; stato di manutenzione e conservazione con riferimento sia alla singola unità che all'intero fabbricato; consistenza ed utilizzo; stato di occupazione; sussistenza di vincoli e servitù attive o passive; dati metrici, geometrici ed esposizione; della situazione edilizia ed urbanistica ed eventuali opere necessarie alla regolarizzazione; dello stato di conservazione e funzionamento delle dotazioni impiantistiche; della situazione del mercato, della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza con l'esame di 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, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima e definibile sulla base di un prezzo unitario di 1900,00 Euro al mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 05 - Ufficio Mantova (MN) - via Trieste, 8	68,00 mq	1.900,00 €/mq	€ 129.200,00	100,00%	€ 129.200,00
				Valore di stima:	€ 129.200,00

Valore di stima: € 129.200,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%

Oneri di regolarizzazione urbanistica parti comuni	195,00	€
--	--------	---

Valore finale di stima: € 109.600,00

LOTTO 6

- Bene N° 06** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8
Appartamento posto al piano primo (con ascensore) nel contesto di un palazzo storico e costituito da: ingresso, cucina, due bagni, otto camere, ripostigli e balconi. Il tutto situato nel Comune di Mantova a circa 500 mt dal Municipio e dai principali servizi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 8, Sub. 24, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 501.000,00
Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile; caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento; collocazione dell'unità nell'ambito del fabbricato e sue specifiche peculiarità; presenza, qualità e fruibilità di spazi e impianti comuni; stato di manutenzione e conservazione con riferimento sia alla singola unità che all'intero fabbricato; consistenza ed utilizzo; stato di occupazione; sussistenza di vincoli e servitù attive o passive; dati metrici, geometrici ed esposizione; della situazione edilizia ed urbanistica ed eventuali opere necessarie alla regolarizzazione; dello stato di conservazione e funzionamento delle dotazioni impiantistiche; della situazione del mercato, della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza con l'esame di 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, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima e definibile sulla base di un prezzo unitario di 1500,00 Euro al mq.
- Bene N° 14** - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8
Posto auto nel cortile interno del contesto di un palazzo storico. Il tutto situato nel Comune di Mantova a circa 500 mt dal Municipio e dai principali servizi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 8, Sub. 18, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 5.000,00
Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile; caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento; collocazione dell'unità nell'ambito del fabbricato e sue specifiche peculiarità; presenza, qualità e fruibilità di spazi e impianti comuni; stato di manutenzione e conservazione con riferimento sia alla singola unità che all'intero fabbricato; consistenza ed utilizzo; stato di occupazione; sussistenza di vincoli e servitù attive o passive; dati metrici, geometrici ed esposizione; della situazione edilizia ed urbanistica ed eventuali opere necessarie alla regolarizzazione; dello stato di conservazione e funzionamento delle dotazioni impiantistiche; della situazione del mercato, della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza con l'esame di 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, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima e definibile sulla base di un prezzo unitario di 500,00 Euro al mq.

- **Bene N° 15** - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8
Posto auto nel cortile interno del contesto di un palazzo storico. Il tutto situato nel Comune di Mantova a circa 500 mt dal Municipio e dai principali servizi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 8, Sub. 19, Categoria C6, Graffato no

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

Valore di stima del bene: € 5.000,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile; caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento; collocazione dell'unità nell'ambito del fabbricato e sue specifiche peculiarità; presenza, qualità e fruibilità di spazi e impianti comuni; stato di manutenzione e conservazione con riferimento sia alla singola unità che all'intero fabbricato; consistenza ed utilizzo; stato di occupazione; sussistenza di vincoli e servitù attive o passive; dati metrici, geometrici ed esposizione; della situazione edilizia ed urbanistica ed eventuali opere necessarie alla regolarizzazione; dello stato di conservazione e funzionamento delle dotazioni impiantistiche; della situazione del mercato, della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza con l'esame di 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, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima e definibile sulla base di un prezzo unitario di 500,00 Euro al mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 06 - Appartamento Mantova (MN) - via Trieste, 8	334,00 mq	1.500,00 €/mq	€ 501.000,00	100,00%	€ 501.000,00
Bene N° 14 - Posto auto Mantova (MN) - via Trieste, 8	10,00 mq	500,00 €/mq	€ 5.000,00	100,00%	€ 5.000,00
Bene N° 15 - Posto auto Mantova (MN) - via Trieste, 8	10,00 mq	500,00 €/mq	€ 5.000,00	100,00%	€ 5.000,00
				Valore di stima:	€ 511.000,00

Valore di stima: € 511.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica unità immobiliare	4000,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica parti comuni	1024,00	€

Valore finale di stima: € 429.300,00

LOTTO 7

- **Bene N° 07** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8
Appartamento posto al piano secondo (con ascensore) nel contesto di un palazzo storico e costituito da: ingresso/pranzo, cucina, due bagni, tre camere, tre disimpegni. Il tutto situato nel Comune di Mantova a circa 500 mt dal Municipio e dai principali servizi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 8, Sub. 304, Categoria A2, Graffato si, con mapp.9 sub.301
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 378.000,00
Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile; caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento; collocazione dell'unità nell'ambito del fabbricato e sue specifiche peculiarità; presenza, qualità e fruibilità di spazi e impianti comuni; stato di manutenzione e conservazione con riferimento sia alla singola unità che all'intero fabbricato; consistenza ed utilizzo; stato di occupazione; sussistenza di vincoli e servitù attive o passive; dati metrici, geometrici ed esposizione; della situazione edilizia ed urbanistica ed eventuali opere necessarie alla regolarizzazione; dello stato di conservazione e funzionamento delle dotazioni impiantistiche; della situazione del mercato, della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza con l'esame di 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, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima e definibile sulla base di un prezzo unitario di 2250,00 Euro al mq.
- **Bene N° 13** - Cantina ubicata a Mantova (MN) - via Trieste, 8
Cantina posta al piano interrato (con ascensore) nel contesto di un palazzo storico. Il tutto situato nel Comune di Mantova a circa 500 mt dal Municipio e dai principali servizi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 8, Sub. 307, Categoria C2, Graffato no
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 15.000,00
Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile; caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento; collocazione dell'unità nell'ambito del fabbricato e sue specifiche peculiarità; presenza, qualità e fruibilità di spazi e impianti comuni; stato di manutenzione e conservazione con riferimento sia alla singola unità che all'intero fabbricato; consistenza ed utilizzo; stato di occupazione; sussistenza di vincoli e servitù attive o passive; dati metrici, geometrici ed esposizione; della situazione edilizia ed urbanistica ed eventuali opere necessarie alla regolarizzazione; dello stato di conservazione e funzionamento delle dotazioni impiantistiche; della situazione del mercato, della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza con l'esame di 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, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima e definibile sulla base di un prezzo unitario di 625,00 Euro al mq.
- **Bene N° 16** - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8
Posto auto nel cortile interno del contesto di un palazzo storico. Il tutto situato nel Comune di Mantova a circa 500 mt dal Municipio e dai principali servizi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 8, Sub. 20, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 4.500,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile; caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento; collocazione dell'unità nell'ambito del fabbricato e sue specifiche peculiarità; presenza, qualità e fruibilità di spazi e impianti comuni; stato di manutenzione e conservazione con riferimento sia alla singola unità che all'intero fabbricato; consistenza ed utilizzo; stato di occupazione; sussistenza di vincoli e servitù attive o passive; dati metrici, geometrici ed esposizione; della situazione edilizia ed urbanistica ed eventuali opere necessarie alla regolarizzazione; dello stato di conservazione e funzionamento delle dotazioni impiantistiche; della situazione del mercato, della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza con l'esame di 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, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima e definibile sulla base di un prezzo unitario di 500,00 Euro al mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 07 - Appartamento Mantova (MN) - via Trieste, 8	168,00 mq	2.250,00 €/mq	€ 378.000,00	100,00%	€ 378.000,00
Bene N° 13 - Cantina Mantova (MN) - via Trieste, 8	24,00 mq	625,00 €/mq	€ 15.000,00	100,00%	€ 15.000,00
Bene N° 16 - Posto auto Mantova (MN) - via Trieste, 8	9,00 mq	500,00 €/mq	€ 4.500,00	100,00%	€ 4.500,00
				Valore di stima:	€ 397.500,00

Valore di stima: € 397.500,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Stato di occupazione	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica unità immobiliare	6500,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica parti comuni	582,00	€

Valore finale di stima: € 291.000,00

LOTTO 8

- Bene N° 08** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8
 Appartamento posto al piano secondo (con ascensore) nel contesto di un palazzo storico e costituito da: ingresso/pranzo, cucina/soggiorno, un bagno, camera con guardaroba, disimpegno. Il tutto situato nel Comune di Mantova a circa 500 mt dal Municipio e dai principali servizi.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 8, Sub. 27, Categoria A2, Graffato no
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 346.792,50
 Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile; caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento; collocazione dell'unità nell'ambito del fabbricato e sue specifiche peculiarità; presenza, qualità e fruibilità di spazi e impianti comuni; stato di manutenzione e conservazione con riferimento sia alla singola unità che all'intero fabbricato; consistenza ed utilizzo; stato di occupazione; sussistenza di vincoli e servitù attive o passive; dati metrici, geometrici ed esposizione; della situazione edilizia ed urbanistica ed eventuali opere necessarie alla regolarizzazione; dello stato di conservazione e funzionamento delle dotazioni impiantistiche; della situazione del mercato, della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza con l'esame di 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, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima e definibile sulla base di un prezzo unitario di 2250,00 Euro al mq.
- Bene N° 12** - Cantina ubicata a Mantova (MN) - via Trieste, 8
 Cantina posta al piano interrato (con ascensore) nel contesto di un palazzo storico. Il tutto situato nel Comune di Mantova a circa 500 mt dal Municipio e dai principali servizi.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 8, Sub. 14, Categoria C2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 16.875,00
 Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile; caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento; collocazione dell'unità nell'ambito del fabbricato e sue specifiche peculiarità; presenza, qualità e fruibilità di spazi e impianti comuni; stato di manutenzione e conservazione con riferimento sia alla singola unità che all'intero fabbricato; consistenza ed utilizzo; stato di occupazione; sussistenza di vincoli e servitù attive o passive; dati metrici, geometrici ed esposizione; della situazione edilizia ed urbanistica ed eventuali opere necessarie alla regolarizzazione; dello stato di conservazione e funzionamento delle dotazioni impiantistiche; della situazione del mercato, della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza con l'esame di 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, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima e definibile sulla base di un prezzo unitario di 625,00 Euro al mq.
- Bene N° 17** - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8
 Posto auto nel cortile interno del contesto di un palazzo storico. Il tutto situato nel Comune di Mantova a circa 500 mt dal Municipio e dai principali servizi.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 8, Sub. 21, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 4.500,00
 Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile; caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento; collocazione dell'unità nell'ambito del fabbricato e sue specifiche peculiarità; presenza,

qualità e fruibilità di spazi e impianti comuni; stato di manutenzione e conservazione con riferimento sia alla singola unità che all'intero fabbricato; consistenza ed utilizzo; stato di occupazione; sussistenza di vincoli e servitù attive o passive; dati metrici, geometrici ed esposizione; della situazione edilizia ed urbanistica ed eventuali opere necessarie alla regolarizzazione; dello stato di conservazione e funzionamento delle dotazioni impiantistiche; della situazione del mercato, della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza con l'esame di documentazioni ufficiali ed esperienza un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima e definibile sulla base di un prezzo unitario di 500,00 Euro al mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 08 - Appartamento Mantova (MN) - via Trieste, 8	154,13 mq	2.250,00 €/mq	€ 346.792,50	100,00%	€ 346.792,50
Bene N° 12 - Cantina Mantova (MN) - via Trieste, 8	27,00 mq	625,00 €/mq	€ 16.875,00	100,00%	€ 16.875,00
Bene N° 17 - Posto auto Mantova (MN) - via Trieste, 8	9,00 mq	500,00 €/mq	€ 4.500,00	100,00%	€ 4.500,00
				Valore di stima:	€ 368.167,50

Valore di stima: € 368.167,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Stato di occupazione	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica unità immobiliare	5000,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica parti comuni	552,00	€

Valore finale di stima: € 270.550,00

LOTTO 9

- **Bene N° 09** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8
Appartamento posto al piano terzo (con ascensore) nel contesto di un palazzo storico e costituito da: ingresso, cucina, un bagno, tre camere, disimpegno e terrazza. Il tutto situato nel Comune di Mantova a

circa 500 mt dal Municipio e dai principali servizi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 8, Sub. 28, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 299.062,50

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile; caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento; collocazione dell'unità nell'ambito del fabbricato e sue specifiche peculiarità; presenza, qualità e fruibilità di spazi e impianti comuni; stato di manutenzione e conservazione con riferimento sia alla singola unità che all'intero fabbricato; consistenza ed utilizzo; stato di occupazione; sussistenza di vincoli e servitù attive o passive; dati metrici, geometrici ed esposizione; della situazione edilizia ed urbanistica ed eventuali opere necessarie alla regolarizzazione; dello stato di conservazione e funzionamento delle dotazioni impiantistiche; della situazione del mercato, della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza con l'esame di 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, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima e definibile sulla base di un prezzo unitario di 2750,00 Euro al mq.

- **Bene N° 18** - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8

Posto auto nel cortile interno del contesto di un palazzo storico. Il tutto situato nel Comune di Mantova a circa 500 mt dal Municipio e dai principali servizi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 8, Sub. 22, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 6.000,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile; caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento; collocazione dell'unità nell'ambito del fabbricato e sue specifiche peculiarità; presenza, qualità e fruibilità di spazi e impianti comuni; stato di manutenzione e conservazione con riferimento sia alla singola unità che all'intero fabbricato; consistenza ed utilizzo; stato di occupazione; sussistenza di vincoli e servitù attive o passive; dati metrici, geometrici ed esposizione; della situazione edilizia ed urbanistica ed eventuali opere necessarie alla regolarizzazione; dello stato di conservazione e funzionamento delle dotazioni impiantistiche; della situazione del mercato, della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza con l'esame di 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, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima e definibile sulla base di un prezzo unitario di 500,00 Euro al mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 09 - Appartamento Mantova (MN) - via Trieste, 8	108,75 mq	2.750,00 €/mq	€ 299.062,50	100,00%	€ 299.062,50
Bene N° 18 - Posto auto Mantova (MN) - via Trieste, 8	12,00 mq	500,00 €/mq	€ 6.000,00	100,00%	€ 6.000,00

Valore di stima:	€ 305.062,50
------------------	--------------

Valore di stima: € 305.062,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Stato di occupazione	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica parti comuni	350,00	€

Valore finale di stima: € 228.400,00

LOTTO 10

- Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8
Appartamento posto al piano terzo (con ascensore) nel contesto di un palazzo storico e costituito da: ingresso, cucina, un bagno, quattro camere, disimpegno, ripostiglio, terrazza e balcone. Il tutto situato nel Comune di Mantova a circa 500 mt dal Municipio e dai principali servizi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 8, Sub. 29, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 322.437,50
Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile; caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento; collocazione dell'unità nell'ambito del fabbricato e sue specifiche peculiarità; presenza, qualità e fruibilità di spazi e impianti comuni; stato di manutenzione e conservazione con riferimento sia alla singola unità che all'intero fabbricato; consistenza ed utilizzo; stato di occupazione; sussistenza di vincoli e servitù attive o passive; dati metrici, geometrici ed esposizione; della situazione edilizia ed urbanistica ed eventuali opere necessarie alla regolarizzazione; dello stato di conservazione e funzionamento delle dotazioni impiantistiche; della situazione del mercato, della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza con l'esame di 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, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima e definibile sulla base di un prezzo unitario di 2750,00 Euro al mq.
- Bene N° 11** - Cantina ubicata a Mantova (MN) - via Trieste, 8
Cantina posta al piano interrato (con ascensore) nel contesto di un palazzo storico. Il tutto situato nel Comune di Mantova a circa 500 mt dal Municipio e dai principali servizi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 8, Sub. 13, Categoria C2, Graffato no
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 35.625,00
Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile; caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di

raggiungimento; collocazione dell'unità nell'ambito del fabbricato e sue specifiche peculiarità; presenza, qualità e fruibilità di spazi e impianti comuni; stato di manutenzione e conservazione con riferimento sia alla singola unità che all'intero fabbricato; consistenza ed utilizzo; stato di occupazione; sussistenza di vincoli e servitù attive o passive; dati metrici, geometrici ed esposizione; della situazione edilizia ed urbanistica ed eventuali opere necessarie alla regolarizzazione; dello stato di conservazione e funzionamento delle dotazioni impiantistiche; della situazione del mercato, della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza con l'esame di 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, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima e definibile sulla base di un prezzo unitario di 625,00 Euro al mq.

- **Bene N° 19** - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8
Posto auto nel cortile interno del contesto di un palazzo storico. Il tutto situato nel Comune di Mantova a circa 500 mt dal Municipio e dai principali servizi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 8, Sub. 23, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 6.500,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile; caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento; collocazione dell'unità nell'ambito del fabbricato e sue specifiche peculiarità; presenza, qualità e fruibilità di spazi e impianti comuni; stato di manutenzione e conservazione con riferimento sia alla singola unità che all'intero fabbricato; consistenza ed utilizzo; stato di occupazione; sussistenza di vincoli e servitù attive o passive; dati metrici, geometrici ed esposizione; della situazione edilizia ed urbanistica ed eventuali opere necessarie alla regolarizzazione; dello stato di conservazione e funzionamento delle dotazioni impiantistiche; della situazione del mercato, della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza con l'esame di 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, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima e definibile sulla base di un prezzo unitario di 500,00 Euro al mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 10 - Appartamento Mantova (MN) - via Trieste, 8	117,25 mq	2.750,00 €/mq	€ 322.437,50	100,00%	€ 322.437,50
Bene N° 11 - Cantina Mantova (MN) - via Trieste, 8	57,00 mq	625,00 €/mq	€ 35.625,00	100,00%	€ 35.625,00
Bene N° 19 - Posto auto Mantova (MN) - via Trieste, 8	13,00 mq	500,00 €/mq	€ 6.500,00	100,00%	€ 6.500,00
				Valore di stima:	€ 364.562,50

Valore di stima: € 364.562,50

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Stato di occupazione	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica unità immobiliare	11000,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica parti comuni	542,00	€

Valore finale di stima: € 261.850,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

--> La presente relazione sostituisce la precedente depositata in data 11.04.2023, in quanto integrata ai punti relativi allo stato di occupazione dei lotti 2, 3, 4, 7, 8, 9 e 10 in relazione ai provvedimenti emessi dal GE in data 09.11.23 (revoca ordine di liberazione), in data 15.11.23 (disposizione di integrazione della relazione tecnica di stima), in data 29.12.23 (conferma, a seguito di richiesta chiarimento del CTU del 20.12.23, delle statuizioni contenute nei provvedimenti emessi il 9-11-2023 e 15-11-2023).

CONTROLLI PRELIMINARI

1) COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE DI CUI EX ART. 567 : COMPLETA (cfr § "Completezza documentazione ex art. 567")

Si precisa che:

- il creditore precedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva;
- la certificazione risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario trascritto in data antecedente di almeno 20 anni la trascrizione del pignoramento.

2) DATI CATASTALI ATTUALI E STORICI

- i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella certificazione;
- il creditore precedente aveva provveduto al deposito delle sole visure storiche;
- visti i nuovi aggiornamenti catastali, si allegano (allegato 05) tutte le visure storiche aggiornate, comprese le pratiche di aggiornamento DOCFA (allegato 11).

RISERVE E PARTICOLARITA' DA SEGNALARE

1)Alcuni identificativi catastali sono stati modificati in sede dei perizia per la presentazione di una pratica DOCFA di aggiornamento planimetrico/variazione: la pratica DOCFA è stata presentata in data 04.04.2023, Pratica n. MN0014450 in atti dal 06/04/2023 e ha previsto:

- la variazione dei mapp. 8 sub 302, mapp. 8 sub 27 e mapp.8 sub 29 senza modifica di identificativi e rendita, per diversa distribuzione degli spazi interni;
- la soppressione dei mapp.8 sub 26 e mapp 8 sub 25 (graff. mapp.9 sub 9), loro fusione e conseguente costituzione del mapp.8 sub 304 (graffato mapp.9 sub 301);
- la soppressione del mapp. 8 sub 15 e nuova costituzione del mapp. 8 sub 307 (con diversa superficie);
- la costituzione di BCNC mapp 8 sub 305 e mapp 8 sub 306;
- la redazione di elaborato planimetrico volto a rappresentare graficamente gli spazi comuni;
- la compilazione di elenco subalterni.

2)l'immobile in oggetto risulta essere sottoposto a tutela culturale con D.M. del 30/12/1952 (Casa dell'architetto G. B. Bertani), emesso, sotto il profilo architettonico, ai sensi della L. 1089/1939, oggi Parte Seconda del D.lgs. 42/2004 e ss. mm. e ii. La copia trasmessa dagli uffici della Soprintendenza indica il vincolo come trascritto presso la Conservatoria di Mantova, il giorno 11.03.1953 n.1133/929. Tale trascrizione non è menzionata nel certificato ventennale.

3)sopralluoghi svolti (via Trieste, 8):

7 dicembre 2022; 15 gennaio 2023; 17 marzo 2023; 4 aprile 2023; 6 aprile 2023

4) EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA CONVENZIONATA E AGEVOLATA: come richiesto con circolare del Tribunale di Mantova del 12.01.2021, si precisa che, vista la documentazione agli atti, gli immobili oggetto di perizia non risultano realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche.

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 04/01/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Conte Maria

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - 01_MODULO DI CONTROLLO
- ✓ Altri allegati - 02_IDENTIFICATIVI CATASTALI WORD
- ✓ Altri allegati - 03_REPERTORIO FOTOGRAFICO
- ✓ Altri allegati - 04_SELEZIONE FOTO PER PUBBLICITA'
- ✓ Altri allegati - 05_VISURE STORICHE
- ✓ Altri allegati - 06 ESTRATTO DI MAPPA
- ✓ Altri allegati - 07_SCHEDE PLANIMETRICHE
- ✓ Altri allegati - 08_ELABORATO PLANIMETRICO ed ELENCO SUB
- ✓ Altri allegati - 09_ PRATICHE EDILIZIE
- ✓ Altri allegati - 10_ NORMATIVA URBANISTICA
- ✓ Altri allegati - 11_ PRATICHE DOCFA

- ✓ Altri allegati - 12_COPIA DECRETO DI VINCOLO E ATTI SOPRINTENDENZA
- ✓ Altri allegati - 13_COPIE CONTRATTI LOCAZIONE/ACCESSO AGENZIA ENTRATE

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 01** - Ufficio ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8
Ufficio posto al piano terra nel contesto di un palazzo storico e costituito da: locale principale, disimpegno, ripostiglio e bagno. Il tutto situato nel Comune di Mantova a circa 500 mt dal Municipio e dai principali servizi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 8, Sub. 302, Categoria A10, Graffato no L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dall'analisi della documentazione del PGT del Comune di Mantova (<https://www.comune.mantova.it/index.php/urbanistica-int/piano-di-governo-del-territorio/652-elaborati-pgt-approvato>) e mediante consultazione del Sistema Informativo Territoriale, si indica che il fabbricato fg 55 mapp. 8-9-10 (parte), con accesso da Via Trieste civ 8, fa parte del tessuto prevalentemente residenziale colloca all'interno del perimetro dei nuclei di antica formazione A2 (SUBURBIO DELLA PRIMA E SECONDA CERCHIA, Art. D13, D15 delle NTA) nonché in zona di tutela Unesco ed è vincolato ART. 10 COMMA 1 D.LGS 42/2004 (EX ART. 1 L. 1089/39) - TUTELA DIRETTA. I riferimenti alla documentazione normativa e grafica sotto indicata, sono riportati nell'ALLEGATO 10:
Zona PGT: ZONA DI TUTELA UNESCO Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a Zona PGT: BENI PAESAGGISTICI - DM 13.10.77 MANTOVA E CITTADELLA Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a Zona PGT: AREE A POTENZIALITA' ARCHEOLOGICA Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a Zona PGT: BENI PAESAGGISTICI - DM 26.05.70 LAGO DI MEZZO E INFERIORE Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a Zona PGT: TERRITORI CONTERMINI AI LAGHI AI LAGHI (ART. 142 COMMA 1 LETTERA B D.LGS. 42/2004) Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a Zona PGT: AREA DI INONDAZIONE PER PIENA CATASTROFICA (FASCIA C) Gruppo: VINCOLI AMMINISTRATIVI - DP3b Zona PGT: BENI CULTURALI - ART. 10 COMMA 1 D.LGS 42/2004 (EX ART. 1 L. 1089/39) - TUTELA DIRETTA Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a Zona PGT: CENTRO ABITATO Gruppo: VINCOLI AMMINISTRATIVI - DP3b Zona PGT: FATTIBILITA' GEOLOGICA CLASSE 2B - CON MODESTE LIMITAZIONI Gruppo: FATTIBILITA' GEOLOGICA - DP6 Dettaglio Zona: 2b - soggiacenza < 2m; caratteristiche geotecniche da discrete a buone; vulnerabilità idrogeologica estremamente elevata; terreni non accessibili all'osservazione diretta; fascia C del P.A.I.

Prezzo base d'asta: € 86.600,00

LOTTO 2

- **Bene N° 02** - Ufficio ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8
Ufficio posto al piano terra nel contesto di un palazzo storico e costituito da: locale principale, disimpegno e bagno. Il tutto situato nel Comune di Mantova a circa 500 mt dal Municipio e dai principali servizi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 8, Sub. 303, Categoria A10, Graffato no L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dall'analisi della documentazione del PGT del Comune di Mantova (<https://www.comune.mantova.it/index.php/urbanistica-int/piano-di-governo-del-territorio/652-elaborati-pgt-approvato>) e mediante consultazione del Sistema Informativo Territoriale, si indica che il fabbricato fg 55 mapp. 8-9-10 (parte), con accesso da Via Trieste civ 8, fa parte del tessuto prevalentemente residenziale colloca all'interno del perimetro dei nuclei di antica formazione A2 (SUBURBIO DELLA PRIMA E SECONDA CERCHIA, Art. D13, D15 delle NTA) nonché in zona di tutela Unesco ed è vincolato ART. 10 COMMA 1 D.LGS 42/2004 (EX ART. 1 L. 1089/39) - TUTELA DIRETTA. I riferimenti alla documentazione normativa e grafica sotto indicata, sono riportati nell'ALLEGATO 10:

Zona PGT: ZONA DI TUTELA UNESCO Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a Zona PGT: BENI PAESAGGISTICI - DM 13.10.77 MANTOVA E CITTADELLA Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a Zona PGT: AREE A POTENZIALITA' ARCHEOLOGICA Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a Zona PGT: BENI PAESAGGISTICI - DM 26.05.70 LAGO DI MEZZO E INFERIORE Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a Zona PGT: TERRITORI CONTERMINI AI LAGHI AI LAGHI (ART. 142 COMMA 1 LETTERA B D.LGS. 42/2004) Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a Zona PGT: AREA DI INONDAZIONE PER PIENA CATASTROFICA (FASCIA C) Gruppo: VINCOLI AMMINISTRATIVI - DP3b Zona PGT: BENI CULTURALI - ART. 10 COMMA 1 D.LGS 42/2004 (EX ART. 1 L. 1089/39) - TUTELA DIRETTA Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a Zona PGT: CENTRO ABITATO Gruppo: VINCOLI AMMINISTRATIVI - DP3b Zona PGT: FATTIBILITA' GEOLOGICA CLASSE 2B - CON MODESTE LIMITAZIONI Gruppo: FATTIBILITA' GEOLOGICA - DP6 Dettaglio Zona: 2b - soggiacenza < 2m; caratteristiche geotecniche da discrete a buone; vulnerabilità idrogeologica estremamente elevata; terreni non accessibili all'osservazione diretta; fascia C del P.A.I.

Prezzo base d'asta: € 60.750,00

LOTTO 3

- **Bene N° 03** - Ufficio ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8
Ufficio posto al piano terra nel contesto di un palazzo storico e costituito da: locale principale, disimpegno e bagno. Il tutto situato nel Comune di Mantova a circa 500 mt dal Municipio e dai principali servizi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 8, Sub. 16, Categoria A10, Graffato no L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dall'analisi della documentazione del PGT del Comune di Mantova (<https://www.comune.mantova.it/index.php/urbanistica-int/piano-di-governo-del-territorio/652-elaborati-pgt-approvato>) e mediante consultazione del Sistema Informativo Territoriale, si indica che il fabbricato fg 55 mapp. 8-9-10 (parte), con accesso da Via Trieste civ 8, fa parte del tessuto prevalentemente residenziale colloca all'interno del perimetro dei nuclei di antica formazione A2 (SUBURBIO DELLA PRIMA E SECONDA CERCHIA, Art. D13, D15 delle NTA) nonché in zona di tutela Unesco ed è vincolato ART. 10 COMMA 1 D.LGS 42/2004 (EX ART. 1 L. 1089/39) - TUTELA DIRETTA. I riferimenti alla documentazione normativa e grafica sotto indicata, sono riportati nell'ALLEGATO 10:
Zona PGT: ZONA DI TUTELA UNESCO Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a Zona PGT: BENI PAESAGGISTICI - DM 13.10.77 MANTOVA E CITTADELLA Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a Zona PGT: AREE A POTENZIALITA' ARCHEOLOGICA Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a Zona PGT: BENI PAESAGGISTICI - DM 26.05.70 LAGO DI MEZZO E INFERIORE Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a Zona PGT: TERRITORI CONTERMINI AI LAGHI AI LAGHI (ART. 142 COMMA 1 LETTERA B D.LGS. 42/2004) Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a Zona PGT: AREA DI INONDAZIONE PER PIENA CATASTROFICA (FASCIA C) Gruppo: VINCOLI AMMINISTRATIVI - DP3b Zona PGT: BENI CULTURALI - ART. 10 COMMA 1 D.LGS 42/2004 (EX ART. 1 L. 1089/39) - TUTELA DIRETTA Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a Zona PGT: CENTRO ABITATO Gruppo: VINCOLI AMMINISTRATIVI - DP3b Zona PGT: FATTIBILITA' GEOLOGICA CLASSE 2B - CON MODESTE LIMITAZIONI Gruppo: FATTIBILITA' GEOLOGICA - DP6 Dettaglio Zona: 2b - soggiacenza < 2m; caratteristiche geotecniche da discrete a buone; vulnerabilità idrogeologica estremamente elevata; terreni non accessibili all'osservazione diretta; fascia C del P.A.I.

Prezzo base d'asta: € 92.450,00

LOTTO 4

- Bene N° 04** - Ufficio ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8
 Ufficio posto al piano terra nel contesto di un palazzo storico e costituito da: due locali e bagno. Il tutto situato nel Comune di Mantova a circa 500 mt dal Municipio e dai principali servizi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 8, Sub. 17, Categoria A10, Graffato si, con mapp.9 sub.6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Dall'analisi della documentazione del PGT del Comune di Mantova (<https://www.comune.mantova.it/index.php/urbanistica-int/piano-di-governo-del-territorio/652-elaborati-pgt-approvato>) e mediante consultazione del Sistema Informativo Territoriale, si indica che il fabbricato fg 55 mapp. 8-9-10 (parte), con accesso da Via Trieste civ 8, fa parte del tessuto prevalentemente residenziale colloca all'interno del perimetro dei nuclei di antica formazione A2 (SUBURBIO DELLA PRIMA E SECONDA CERCHIA, Art. D13, D15 delle NTA) nonché in zona di tutela Unesco ed è vincolato ART. 10 COMMA 1 D.LGS 42/2004 (EX ART. 1 L. 1089/39) - TUTELA DIRETTA. I riferimenti alla documentazione normativa e grafica sotto indicata, sono riportati nell'ALLEGATO 10: Zona PGT: ZONA DI TUTELA UNESCO Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a Zona PGT: BENI PAESAGGISTICI - DM 13.10.77 MANTOVA E CITTADELLA Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a Zona PGT: AREE A POTENZIALITA' ARCHEOLOGICA Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a Zona PGT: BENI PAESAGGISTICI - DM 26.05.70 LAGO DI MEZZO E INFERIORE Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a Zona PGT: TERRITORI CONTERMINI AI LAGHI AI LAGHI (ART. 142 COMMA 1 LETTERA B D.LGS. 42/2004) Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a Zona PGT: AREA DI INONDAZIONE PER PIENA CATASTROFICA (FASCIA C) Gruppo: VINCOLI AMMINISTRATIVI - DP3b Zona PGT: BENI CULTURALI - ART. 10 COMMA 1 D.LGS 42/2004 (EX ART. 1 L. 1089/39) - TUTELA DIRETTA Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a Zona PGT: CENTRO ABITATO Gruppo: VINCOLI AMMINISTRATIVI - DP3b Zona PGT: FATTIBILITA' GEOLOGICA CLASSE 2B - CON MODESTE LIMITAZIONI Gruppo: FATTIBILITA' GEOLOGICA - DP6 Dettaglio Zona: 2b - soggiacenza < 2m; caratteristiche geotecniche da discrete a buone; vulnerabilità idrogeologica estremamente elevata; terreni non accessibili all'osservazione diretta; fascia C del P.A.I.

Prezzo base d'asta: € 122.750,00

LOTTO 5

- Bene N° 05** - Ufficio ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8
 Ufficio posto al piano terra nel contesto di un palazzo storico e costituito da: locale principale e bagno. Il tutto situato nel Comune di Mantova a circa 500 mt dal Municipio e dai principali servizi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 10, Sub. 4, Categoria A10, Graffato si, con mapp.9 sub.7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Dall'analisi della documentazione del PGT del Comune di Mantova (<https://www.comune.mantova.it/index.php/urbanistica-int/piano-di-governo-del-territorio/652-elaborati-pgt-approvato>) e mediante consultazione del Sistema Informativo Territoriale, si indica che il fabbricato fg 55 mapp. 8-9-10 (parte), con accesso da Via Trieste civ 8, fa parte del tessuto prevalentemente residenziale colloca all'interno del perimetro dei nuclei di antica formazione A2 (SUBURBIO DELLA PRIMA E SECONDA CERCHIA, Art. D13, D15 delle NTA) nonché in zona di tutela Unesco ed è vincolato ART. 10 COMMA 1 D.LGS 42/2004 (EX ART. 1 L. 1089/39) - TUTELA DIRETTA. I riferimenti alla documentazione normativa e grafica sotto indicata, sono riportati nell'ALLEGATO 10: Zona PGT: ZONA DI TUTELA UNESCO Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a Zona PGT: BENI PAESAGGISTICI - DM 13.10.77 MANTOVA E CITTADELLA Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a Zona PGT: AREE A POTENZIALITA' ARCHEOLOGICA Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a Zona PGT: BENI PAESAGGISTICI - DM 26.05.70 LAGO DI MEZZO E INFERIORE Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a Zona PGT: TERRITORI CONTERMINI AI LAGHI AI LAGHI (ART. 142 COMMA 1 LETTERA B D.LGS. 42/2004) Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a Zona PGT: AREA DI INONDAZIONE PER PIENA CATASTROFICA (FASCIA C) Gruppo: VINCOLI AMMINISTRATIVI - DP3b

Zona PGT: BENI CULTURALI - ART. 10 COMMA 1 D.LGS 42/2004 (EX ART. 1 L. 1089/39) - TUTELA DIRETTA Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a Zona PGT: CENTRO ABITATO Gruppo: VINCOLI AMMINISTRATIVI - DP3b Zona PGT: FATTIBILITA' GEOLOGICA CLASSE 2B - CON MODESTE LIMITAZIONI Gruppo: FATTIBILITA' GEOLOGICA - DP6 Dettaglio Zona: 2b - soggiacenza < 2m; caratteristiche geotecniche da discrete a buone; vulnerabilità idrogeologica estremamente elevata; terreni non accessibili all'osservazione diretta; fascia C del P.A.I.

Prezzo base d'asta: € 109.600,00

LOTTO 6

- **Bene N° 06** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8
Appartamento posto al piano primo (con ascensore) nel contesto di un palazzo storico e costituito da: ingresso, cucina, due bagni, otto camere, ripostigli e balconi. Il tutto situato nel Comune di Mantova a circa 500 mt dal Municipio e dai principali servizi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 8, Sub. 24, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dall'analisi della documentazione del PGT del Comune di Mantova (<https://www.comune.mantova.it/index.php/urbanistica-int/piano-di-governo-del-territorio/652-elaborati-pgt-approvato>) e mediante consultazione del Sistema Informativo Territoriale, si indica che il fabbricato fg 55 mapp. 8-9-10 (parte), con accesso da Via Trieste civ 8, fa parte del tessuto prevalentemente residenziale colloca all'interno del perimetro dei nuclei di antica formazione A2 (SUBURBIO DELLA PRIMA E SECONDA CERCHIA, Art. D13, D15 delle NTA) nonché in zona di tutela Unesco ed è vincolato ART. 10 COMMA 1 D.LGS 42/2004 (EX ART. 1 L. 1089/39) - TUTELA DIRETTA. I riferimenti alla documentazione normativa e grafica sotto indicata, sono riportati nell'ALLEGATO 10:
Zona PGT: ZONA DI TUTELA UNESCO Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a Zona PGT: BENI PAESAGGISTICI - DM 13.10.77 MANTOVA E CITTADELLA Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a Zona PGT: AREE A POTENZIALITA' ARCHEOLOGICA Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a Zona PGT: BENI PAESAGGISTICI - DM 26.05.70 LAGO DI MEZZO E INFERIORE Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a Zona PGT: TERRITORI CONTERMINI AI LAGHI AI LAGHI (ART. 142 COMMA 1 LETTERA B D.LGS. 42/2004) Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a Zona PGT: AREA DI INONDAZIONE PER PIENA CATASTROFICA (FASCIA C) Gruppo: VINCOLI AMMINISTRATIVI - DP3b Zona PGT: BENI CULTURALI - ART. 10 COMMA 1 D.LGS 42/2004 (EX ART. 1 L. 1089/39) - TUTELA DIRETTA Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a Zona PGT: CENTRO ABITATO Gruppo: VINCOLI AMMINISTRATIVI - DP3b Zona PGT: FATTIBILITA' GEOLOGICA CLASSE 2B - CON MODESTE LIMITAZIONI Gruppo: FATTIBILITA' GEOLOGICA - DP6 Dettaglio Zona: 2b - soggiacenza < 2m; caratteristiche geotecniche da discrete a buone; vulnerabilità idrogeologica estremamente elevata; terreni non accessibili all'osservazione diretta; fascia C del P.A.I.
- **Bene N° 14** - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8
Posto auto nel cortile interno del contesto di un palazzo storico. Il tutto situato nel Comune di Mantova a circa 500 mt dal Municipio e dai principali servizi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 8, Sub. 18, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dall'analisi della documentazione del PGT del Comune di Mantova (<https://www.comune.mantova.it/index.php/urbanistica-int/piano-di-governo-del-territorio/652-elaborati-pgt-approvato>) e mediante consultazione del Sistema Informativo Territoriale, si indica che il fabbricato fg 55 mapp. 8-9-10 (parte), con accesso da Via Trieste civ 8, fa parte del tessuto prevalentemente residenziale colloca all'interno del perimetro dei nuclei di antica formazione A2 (SUBURBIO DELLA PRIMA E SECONDA CERCHIA, Art. D13, D15 delle NTA) nonché in zona di tutela Unesco ed è vincolato ART. 10 COMMA 1 D.LGS 42/2004 (EX ART. 1 L. 1089/39) - TUTELA DIRETTA. I riferimenti alla documentazione normativa e grafica sotto indicata, sono riportati nell'ALLEGATO 10:

Zona PGT: ZONA DI TUTELA UNESCO Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a Zona PGT: BENI PAESAGGISTICI - DM 13.10.77 MANTOVA E CITTADELLA Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a Zona PGT: AREE A POTENZIALITA' ARCHEOLOGICA Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a Zona PGT: BENI PAESAGGISTICI - DM 26.05.70 LAGO DI MEZZO E INFERIORE Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a Zona PGT: TERRITORI CONTERMINI AI LAGHI AI LAGHI (ART. 142 COMMA 1 LETTERA B D.LGS. 42/2004) Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a Zona PGT: AREA DI INONDAZIONE PER PIENA CATASTROFICA (FASCIA C) Gruppo: VINCOLI AMMINISTRATIVI - DP3b Zona PGT: BENI CULTURALI - ART. 10 COMMA 1 D.LGS 42/2004 (EX ART. 1 L. 1089/39) - TUTELA DIRETTA Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a Zona PGT: CENTRO ABITATO Gruppo: VINCOLI AMMINISTRATIVI - DP3b Zona PGT: FATTIBILITA' GEOLOGICA CLASSE 2B - CON MODESTE LIMITAZIONI Gruppo: FATTIBILITA' GEOLOGICA - DP6 Dettaglio Zona: 2b - soggiacenza < 2m; caratteristiche geotecniche da discrete a buone; vulnerabilità idrogeologica estremamente elevata; terreni non accessibili all'osservazione diretta; fascia C del P.A.I.

- **Bene N° 15** - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8
Posto auto nel cortile interno del contesto di un palazzo storico. Il tutto situato nel Comune di Mantova a circa 500 mt dal Municipio e dai principali servizi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 8, Sub. 19, Categoria C6, Graffato no L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dall'analisi della documentazione del PGT del Comune di Mantova (<https://www.comune.mantova.it/index.php/urbanistica-int/piano-di-governo-del-territorio/652-elaborati-pgt-approvato>) e mediante consultazione del Sistema Informativo Territoriale, si indica che il fabbricato fg 55 mapp. 8-9-10 (parte), con accesso da Via Trieste civ 8, fa parte del tessuto prevalentemente residenziale colloca all'interno del perimetro dei nuclei di antica formazione A2 (SUBURBIO DELLA PRIMA E SECONDA CERCHIA, Art. D13, D15 delle NTA) nonché in zona di tutela Unesco ed è vincolato ART. 10 COMMA 1 D.LGS 42/2004 (EX ART. 1 L. 1089/39) - TUTELA DIRETTA. I riferimenti alla documentazione normativa e grafica sotto indicata, sono riportati nell'ALLEGATO 10:
Zona PGT: ZONA DI TUTELA UNESCO Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a Zona PGT: BENI PAESAGGISTICI - DM 13.10.77 MANTOVA E CITTADELLA Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a Zona PGT: AREE A POTENZIALITA' ARCHEOLOGICA Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a Zona PGT: BENI PAESAGGISTICI - DM 26.05.70 LAGO DI MEZZO E INFERIORE Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a Zona PGT: TERRITORI CONTERMINI AI LAGHI AI LAGHI (ART. 142 COMMA 1 LETTERA B D.LGS. 42/2004) Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a Zona PGT: AREA DI INONDAZIONE PER PIENA CATASTROFICA (FASCIA C) Gruppo: VINCOLI AMMINISTRATIVI - DP3b Zona PGT: BENI CULTURALI - ART. 10 COMMA 1 D.LGS 42/2004 (EX ART. 1 L. 1089/39) - TUTELA DIRETTA Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a Zona PGT: CENTRO ABITATO Gruppo: VINCOLI AMMINISTRATIVI - DP3b Zona PGT: FATTIBILITA' GEOLOGICA CLASSE 2B - CON MODESTE LIMITAZIONI Gruppo: FATTIBILITA' GEOLOGICA - DP6 Dettaglio Zona: 2b - soggiacenza < 2m; caratteristiche geotecniche da discrete a buone; vulnerabilità idrogeologica estremamente elevata; terreni non accessibili all'osservazione diretta; fascia C del P.A.I.

Prezzo base d'asta: € 429.300,00

LOTTO 7

- **Bene N° 07** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8
Appartamento posto al piano secondo (con ascensore) nel contesto di un palazzo storico e costituito da: ingresso/pranzo, cucina, due bagni, tre camere, tre disimpegni. Il tutto situato nel Comune di Mantova a circa 500 mt dal Municipio e dai principali servizi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 8, Sub. 304, Categoria A2, Graffato si, con mapp.9 sub.301 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dall'analisi della documentazione del PGT del Comune di Mantova

(<https://www.comune.mantova.it/index.php/urbanistica-int/piano-di-governo-del-territorio/652-elaborati-pgt-approvato>) e mediante consultazione del Sistema Informativo Territoriale, si indica che il fabbricato fg 55 mapp. 8-9-10 (parte), con accesso da Via Trieste civ 8, fa parte del tessuto prevalentemente residenziale colloca all'interno del perimetro dei nuclei di antica formazione A2 (SUBURBIO DELLA PRIMA E SECONDA CERCHIA, Art. D13, D15 delle NTA) nonché in zona di tutela Unesco ed è vincolato ART. 10 COMMA 1 D.LGS 42/2004 (EX ART. 1 L. 1089/39) - TUTELA DIRETTA. I riferimenti alla documentazione normativa e grafica sotto indicata, sono riportati nell'ALLEGATO 10: Zona PGT: ZONA DI TUTELA UNESCO Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a Zona PGT: BENI PAESAGGISTICI - DM 13.10.77 MANTOVA E CITTADELLA Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a Zona PGT: AREE A POTENZIALITA' ARCHEOLOGICA Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a Zona PGT: BENI PAESAGGISTICI - DM 26.05.70 LAGO DI MEZZO E INFERIORE Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a Zona PGT: TERRITORI CONTERMINI AI LAGHI AI LAGHI (ART. 142 COMMA 1 LETTERA B D.LGS. 42/2004) Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a Zona PGT: AREA DI INONDAZIONE PER PIENA CATASTROFICA (FASCIA C) Gruppo: VINCOLI AMMINISTRATIVI - DP3b Zona PGT: BENI CULTURALI - ART. 10 COMMA 1 D.LGS 42/2004 (EX ART. 1 L. 1089/39) - TUTELA DIRETTA Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a Zona PGT: CENTRO ABITATO Gruppo: VINCOLI AMMINISTRATIVI - DP3b Zona PGT: FATTIBILITA' GEOLOGICA CLASSE 2B - CON MODESTE LIMITAZIONI Gruppo: FATTIBILITA' GEOLOGICA - DP6 Dettaglio Zona: 2b - soggiacenza < 2m; caratteristiche geotecniche da discrete a buone; vulnerabilità idrogeologica estremamente elevata; terreni non accessibili all'osservazione diretta; fascia C del P.A.I.

- **Bene N° 13** - Cantina ubicata a Mantova (MN) - via Trieste, 8
Cantina posta al piano interrato (con ascensore) nel contesto di un palazzo storico. Il tutto situato nel Comune di Mantova a circa 500 mt dal Municipio e dai principali servizi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 8, Sub. 307, Categoria C2, Graffato no L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Dall'analisi della documentazione del PGT del Comune di Mantova (<https://www.comune.mantova.it/index.php/urbanistica-int/piano-di-governo-del-territorio/652-elaborati-pgt-approvato>) e mediante consultazione del Sistema Informativo Territoriale, si indica che il fabbricato fg 55 mapp. 8-9-10 (parte), con accesso da Via Trieste civ 8, fa parte del tessuto prevalentemente residenziale colloca all'interno del perimetro dei nuclei di antica formazione A2 (SUBURBIO DELLA PRIMA E SECONDA CERCHIA, Art. D13, D15 delle NTA) nonché in zona di tutela Unesco ed è vincolato ART. 10 COMMA 1 D.LGS 42/2004 (EX ART. 1 L. 1089/39) - TUTELA DIRETTA. I riferimenti alla documentazione normativa e grafica sotto indicata, sono riportati nell'ALLEGATO 10: Zona PGT: ZONA DI TUTELA UNESCO Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a Zona PGT: BENI PAESAGGISTICI - DM 13.10.77 MANTOVA E CITTADELLA Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a Zona PGT: AREE A POTENZIALITA' ARCHEOLOGICA Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a Zona PGT: BENI PAESAGGISTICI - DM 26.05.70 LAGO DI MEZZO E INFERIORE Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a Zona PGT: TERRITORI CONTERMINI AI LAGHI AI LAGHI (ART. 142 COMMA 1 LETTERA B D.LGS. 42/2004) Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a Zona PGT: AREA DI INONDAZIONE PER PIENA CATASTROFICA (FASCIA C) Gruppo: VINCOLI AMMINISTRATIVI - DP3b Zona PGT: BENI CULTURALI - ART. 10 COMMA 1 D.LGS 42/2004 (EX ART. 1 L. 1089/39) - TUTELA DIRETTA Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a Zona PGT: CENTRO ABITATO Gruppo: VINCOLI AMMINISTRATIVI - DP3b Zona PGT: FATTIBILITA' GEOLOGICA CLASSE 2B - CON MODESTE LIMITAZIONI Gruppo: FATTIBILITA' GEOLOGICA - DP6 Dettaglio Zona: 2b - soggiacenza < 2m; caratteristiche geotecniche da discrete a buone; vulnerabilità idrogeologica estremamente elevata; terreni non accessibili all'osservazione diretta; fascia C del P.A.I.
- **Bene N° 16** - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8
Posto auto nel cortile interno del contesto di un palazzo storico. Il tutto situato nel Comune di Mantova a circa 500 mt dal Municipio e dai principali servizi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 8, Sub. 20, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dall'analisi della documentazione del PGT del Comune di Mantova (<https://www.comune.mantova.it/index.php/urbanistica-int/piano-di-governo-del-territorio/652-elaborati-pgt-approvato>) e mediante consultazione del Sistema Informativo Territoriale, si indica che il fabbricato fg 55 mapp. 8-9-10 (parte), con accesso da Via Trieste civ 8, fa parte del tessuto prevalentemente residenziale colloca all'interno del perimetro dei nuclei di antica formazione A2 (SUBURBIO DELLA PRIMA E SECONDA CERCHIA, Art. D13, D15 delle NTA) nonché in zona di tutela Unesco ed è vincolato ART. 10 COMMA 1 D.LGS 42/2004 (EX ART. 1 L. 1089/39) - TUTELA DIRETTA. I riferimenti alla documentazione normativa e grafica sotto indicata, sono riportati nell'ALLEGATO 10:
Zona PGT: ZONA DI TUTELA UNESCO Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a Zona PGT: BENI PAESAGGISTICI - DM 13.10.77 MANTOVA E CITTADELLA Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a Zona PGT: AREE A POTENZIALITA' ARCHEOLOGICA Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a Zona PGT: BENI PAESAGGISTICI - DM 26.05.70 LAGO DI MEZZO E INFERIORE Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a Zona PGT: TERRITORI CONTERMINI AI LAGHI AI LAGHI (ART. 142 COMMA 1 LETTERA B D.LGS. 42/2004) Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a Zona PGT: AREA DI INONDAZIONE PER PIENA CATASTROFICA (FASCIA C) Gruppo: VINCOLI AMMINISTRATIVI - DP3b Zona PGT: BENI CULTURALI - ART. 10 COMMA 1 D.LGS 42/2004 (EX ART. 1 L. 1089/39) - TUTELA DIRETTA Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a Zona PGT: CENTRO ABITATO Gruppo: VINCOLI AMMINISTRATIVI - DP3b Zona PGT: FATTIBILITA' GEOLOGICA CLASSE 2B - CON MODESTE LIMITAZIONI Gruppo: FATTIBILITA' GEOLOGICA - DP6 Dettaglio Zona: 2b - soggiacenza < 2m; caratteristiche geotecniche da discrete a buone; vulnerabilità idrogeologica estremamente elevata; terreni non accessibili all'osservazione diretta; fascia C del P.A.I.

Prezzo base d'asta: € 291.000,00

LOTTO 8

- **Bene N° 08** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8
Appartamento posto al piano secondo (con ascensore) nel contesto di un palazzo storico e costituito da: ingresso/pranzo, cucina/soggiorno, un bagno, camera con guardaroba, disimpegno. Il tutto situato nel Comune di Mantova a circa 500 mt dal Municipio e dai principali servizi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 8, Sub. 27, Categoria A2, Graffato no
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dall'analisi della documentazione del PGT del Comune di Mantova (<https://www.comune.mantova.it/index.php/urbanistica-int/piano-di-governo-del-territorio/652-elaborati-pgt-approvato>) e mediante consultazione del Sistema Informativo Territoriale, si indica che il fabbricato fg 55 mapp. 8-9-10 (parte), con accesso da Via Trieste civ 8, fa parte del tessuto prevalentemente residenziale colloca all'interno del perimetro dei nuclei di antica formazione A2 (SUBURBIO DELLA PRIMA E SECONDA CERCHIA, Art. D13, D15 delle NTA) nonché in zona di tutela Unesco ed è vincolato ART. 10 COMMA 1 D.LGS 42/2004 (EX ART. 1 L. 1089/39) - TUTELA DIRETTA. I riferimenti alla documentazione normativa e grafica sotto indicata, sono riportati nell'ALLEGATO 10:
Zona PGT: ZONA DI TUTELA UNESCO Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a Zona PGT: BENI PAESAGGISTICI - DM 13.10.77 MANTOVA E CITTADELLA Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a Zona PGT: AREE A POTENZIALITA' ARCHEOLOGICA Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a Zona PGT: BENI PAESAGGISTICI - DM 26.05.70 LAGO DI MEZZO E INFERIORE Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a Zona PGT: TERRITORI CONTERMINI AI LAGHI AI LAGHI (ART. 142 COMMA 1 LETTERA B D.LGS. 42/2004) Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a Zona PGT: AREA DI INONDAZIONE PER PIENA CATASTROFICA (FASCIA C) Gruppo: VINCOLI AMMINISTRATIVI - DP3b Zona PGT: BENI CULTURALI - ART. 10 COMMA 1 D.LGS 42/2004 (EX ART. 1 L. 1089/39) - TUTELA DIRETTA Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a Zona PGT: CENTRO ABITATO Gruppo: VINCOLI AMMINISTRATIVI - DP3b Zona PGT: FATTIBILITA' GEOLOGICA CLASSE 2B - CON MODESTE LIMITAZIONI Gruppo: FATTIBILITA' GEOLOGICA - DP6 Dettaglio Zona: 2b - soggiacenza < 2m;

caratteristiche geotecniche da discrete a buone; vulnerabilità idrogeologica estremamente elevata; terreni non accessibili all'osservazione diretta; fascia C del P.A.I.

- **Bene N° 12** - Cantina ubicata a Mantova (MN) - via Trieste, 8
Cantina posta al piano interrato (con ascensore) nel contesto di un palazzo storico. Il tutto situato nel Comune di Mantova a circa 500 mt dal Municipio e dai principali servizi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 8, Sub. 14, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Dall'analisi della documentazione del PGT del Comune di Mantova (<https://www.comune.mantova.it/index.php/urbanistica-int/piano-di-governo-del-territorio/652-elaborati-pgt-approvato>) e mediante consultazione del Sistema Informativo Territoriale, si indica che il fabbricato fg 55 mapp. 8-9-10 (parte), con accesso da Via Trieste civ 8, fa parte del tessuto prevalentemente residenziale colloca all'interno del perimetro dei nuclei di antica formazione A2 (SUBURBIO DELLA PRIMA E SECONDA CERCHIA, Art. D13, D15 delle NTA) nonché in zona di tutela Unesco ed è vincolato ART. 10 COMMA 1 D.LGS 42/2004 (EX ART. 1 L. 1089/39) - TUTELA DIRETTA. I riferimenti alla documentazione normativa e grafica sotto indicata, sono riportati nell'ALLEGATO 10: Zona PGT: ZONA DI TUTELA UNESCO Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a Zona PGT: BENI PAESAGGISTICI - DM 13.10.77 MANTOVA E CITTADELLA Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a Zona PGT: AREE A POTENZIALITA' ARCHEOLOGICA Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a Zona PGT: BENI PAESAGGISTICI - DM 26.05.70 LAGO DI MEZZO E INFERIORE Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a Zona PGT: TERRITORI CONTERMINI AI LAGHI AI LAGHI (ART. 142 COMMA 1 LETTERA B D.LGS. 42/2004) Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a Zona PGT: AREA DI INONDAZIONE PER PIENA CATASTROFICA (FASCIA C) Gruppo: VINCOLI AMMINISTRATIVI - DP3b Zona PGT: BENI CULTURALI - ART. 10 COMMA 1 D.LGS 42/2004 (EX ART. 1 L. 1089/39) - TUTELA DIRETTA Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a Zona PGT: CENTRO ABITATO Gruppo: VINCOLI AMMINISTRATIVI - DP3b Zona PGT: FATTIBILITA' GEOLOGICA CLASSE 2B - CON MODESTE LIMITAZIONI Gruppo: FATTIBILITA' GEOLOGICA - DP6 Dettaglio Zona: 2b - soggiacenza < 2m; caratteristiche geotecniche da discrete a buone; vulnerabilità idrogeologica estremamente elevata; terreni non accessibili all'osservazione diretta; fascia C del P.A.I.
- **Bene N° 17** - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8
Posto auto nel cortile interno del contesto di un palazzo storico. Il tutto situato nel Comune di Mantova a circa 500 mt dal Municipio e dai principali servizi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 8, Sub. 21, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Dall'analisi della documentazione del PGT del Comune di Mantova (<https://www.comune.mantova.it/index.php/urbanistica-int/piano-di-governo-del-territorio/652-elaborati-pgt-approvato>) e mediante consultazione del Sistema Informativo Territoriale, si indica che il fabbricato fg 55 mapp. 8-9-10 (parte), con accesso da Via Trieste civ 8, fa parte del tessuto prevalentemente residenziale colloca all'interno del perimetro dei nuclei di antica formazione A2 (SUBURBIO DELLA PRIMA E SECONDA CERCHIA, Art. D13, D15 delle NTA) nonché in zona di tutela Unesco ed è vincolato ART. 10 COMMA 1 D.LGS 42/2004 (EX ART. 1 L. 1089/39) - TUTELA DIRETTA. I riferimenti alla documentazione normativa e grafica sotto indicata, sono riportati nell'ALLEGATO 10: Zona PGT: ZONA DI TUTELA UNESCO Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a Zona PGT: BENI PAESAGGISTICI - DM 13.10.77 MANTOVA E CITTADELLA Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a Zona PGT: AREE A POTENZIALITA' ARCHEOLOGICA Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a Zona PGT: BENI PAESAGGISTICI - DM 26.05.70 LAGO DI MEZZO E INFERIORE Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a Zona PGT: TERRITORI CONTERMINI AI LAGHI AI LAGHI (ART. 142 COMMA 1 LETTERA B D.LGS. 42/2004) Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a Zona PGT: AREA DI INONDAZIONE PER PIENA CATASTROFICA (FASCIA C) Gruppo: VINCOLI AMMINISTRATIVI - DP3b Zona PGT: BENI CULTURALI - ART. 10 COMMA 1 D.LGS 42/2004 (EX ART. 1 L. 1089/39) - TUTELA DIRETTA Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a Zona PGT: CENTRO ABITATO Gruppo: VINCOLI

AMMINISTRATIVI - DP3b Zona PGT: FATTIBILITA' GEOLOGICA CLASSE 2B - CON MODESTE LIMITAZIONI Gruppo: FATTIBILITA' GEOLOGICA - DP6 Dettaglio Zona: 2b - soggiacenza < 2m; caratteristiche geotecniche da discrete a buone; vulnerabilità idrogeologica estremamente elevata; terreni non accessibili all'osservazione diretta; fascia C del P.A.I.

Prezzo base d'asta: € 270.550,00

LOTTO 9

- **Bene N° 09** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8
Appartamento posto al piano terzo (con ascensore) nel contesto di un palazzo storico e costituito da: ingresso, cucina, un bagno, tre camere, disimpegno e terrazza. Il tutto situato nel Comune di Mantova a circa 500 mt dal Municipio e dai principali servizi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 8, Sub. 28, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Dall'analisi della documentazione del PGT del Comune di Mantova (<https://www.comune.mantova.it/index.php/urbanistica-int/piano-di-governo-del-territorio/652-elaborati-pgt-approvato>) e mediante consultazione del Sistema Informativo Territoriale, si indica che il fabbricato fg 55 mapp. 8-9-10 (parte), con accesso da Via Trieste civ 8, fa parte del tessuto prevalentemente residenziale colloca all'interno del perimetro dei nuclei di antica formazione A2 (SUBURBIO DELLA PRIMA E SECONDA CERCHIA, Art. D13, D15 delle NTA) nonché in zona di tutela Unesco ed è vincolato ART. 10 COMMA 1 D.LGS 42/2004 (EX ART. 1 L. 1089/39) - TUTELA DIRETTA. I riferimenti alla documentazione normativa e grafica sotto indicata, sono riportati nell'ALLEGATO 10: Zona PGT: ZONA DI TUTELA UNESCO Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a Zona PGT: BENI PAESAGGISTICI - DM 13.10.77 MANTOVA E CITTADELLA Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a Zona PGT: AREE A POTENZIALITA' ARCHEOLOGICA Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a Zona PGT: BENI PAESAGGISTICI - DM 26.05.70 LAGO DI MEZZO E INFERIORE Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a Zona PGT: TERRITORI CONTERMINI AI LAGHI AI LAGHI (ART. 142 COMMA 1 LETTERA B D.LGS. 42/2004) Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a Zona PGT: AREA DI INONDAZIONE PER PIENA CATASTROFICA (FASCIA C) Gruppo: VINCOLI AMMINISTRATIVI - DP3b Zona PGT: BENI CULTURALI - ART. 10 COMMA 1 D.LGS 42/2004 (EX ART. 1 L. 1089/39) - TUTELA DIRETTA Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a Zona PGT: CENTRO ABITATO Gruppo: VINCOLI AMMINISTRATIVI - DP3b Zona PGT: FATTIBILITA' GEOLOGICA CLASSE 2B - CON MODESTE LIMITAZIONI Gruppo: FATTIBILITA' GEOLOGICA - DP6 Dettaglio Zona: 2b - soggiacenza < 2m; caratteristiche geotecniche da discrete a buone; vulnerabilità idrogeologica estremamente elevata; terreni non accessibili all'osservazione diretta; fascia C del P.A.I.
- **Bene N° 18** - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8
Posto auto nel cortile interno del contesto di un palazzo storico. Il tutto situato nel Comune di Mantova a circa 500 mt dal Municipio e dai principali servizi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 8, Sub. 22, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Dall'analisi della documentazione del PGT del Comune di Mantova (<https://www.comune.mantova.it/index.php/urbanistica-int/piano-di-governo-del-territorio/652-elaborati-pgt-approvato>) e mediante consultazione del Sistema Informativo Territoriale, si indica che il fabbricato fg 55 mapp. 8-9-10 (parte), con accesso da Via Trieste civ 8, fa parte del tessuto prevalentemente residenziale colloca all'interno del perimetro dei nuclei di antica formazione A2 (SUBURBIO DELLA PRIMA E SECONDA CERCHIA, Art. D13, D15 delle NTA) nonché in zona di tutela Unesco ed è vincolato ART. 10 COMMA 1 D.LGS 42/2004 (EX ART. 1 L. 1089/39) - TUTELA DIRETTA. I riferimenti alla documentazione normativa e grafica sotto indicata, sono riportati nell'ALLEGATO 10: Zona PGT: ZONA DI TUTELA UNESCO Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a Zona PGT: BENI PAESAGGISTICI - DM 13.10.77 MANTOVA E CITTADELLA Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a

Zona PGT: AREE A POTENZIALITA' ARCHEOLOGICA Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a Zona PGT: BENI PAESAGGISTICI - DM 26.05.70 LAGO DI MEZZO E INFERIORE Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a Zona PGT: TERRITORI CONTERMINI AI LAGHI AI LAGHI (ART. 142 COMMA 1 LETTERA B D.LGS. 42/2004) Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a Zona PGT: AREA DI INONDAZIONE PER PIENA CATASTROFICA (FASCIA C) Gruppo: VINCOLI AMMINISTRATIVI - DP3b Zona PGT: BENI CULTURALI - ART. 10 COMMA 1 D.LGS 42/2004 (EX ART. 1 L. 1089/39) - TUTELA DIRETTA Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a Zona PGT: CENTRO ABITATO Gruppo: VINCOLI AMMINISTRATIVI - DP3b Zona PGT: FATTIBILITA' GEOLOGICA CLASSE 2B - CON MODESTE LIMITAZIONI Gruppo: FATTIBILITA' GEOLOGICA - DP6 Dettaglio Zona: 2b - soggiacenza < 2m; caratteristiche geotecniche da discrete a buone; vulnerabilità idrogeologica estremamente elevata; terreni non accessibili all'osservazione diretta; fascia C del P.A.I.

Prezzo base d'asta: € 228.400,00

LOTTO 10

- **Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8
Appartamento posto al piano terzo (con ascensore) nel contesto di un palazzo storico e costituito da: ingresso, cucina, un bagno, quattro camere, disimpegno, ripostiglio, terrazza e balcone. Il tutto situato nel Comune di Mantova a circa 500 mt dal Municipio e dai principali servizi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 8, Sub. 29, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dall'analisi della documentazione del PGT del Comune di Mantova (<https://www.comune.mantova.it/index.php/urbanistica-int/piano-di-governo-del-territorio/652-elaborati-pgt-approvato>) e mediante consultazione del Sistema Informativo Territoriale, si indica che il fabbricato fg 55 mapp. 8-9-10 (parte), con accesso da Via Trieste civ 8, fa parte del tessuto prevalentemente residenziale colloca all'interno del perimetro dei nuclei di antica formazione A2 (SUBURBIO DELLA PRIMA E SECONDA CERCHIA, Art. D13, D15 delle NTA) nonché in zona di tutela Unesco ed è vincolato ART. 10 COMMA 1 D.LGS 42/2004 (EX ART. 1 L. 1089/39) - TUTELA DIRETTA. I riferimenti alla documentazione normativa e grafica sotto indicata, sono riportati nell'ALLEGATO 10:
Zona PGT: ZONA DI TUTELA UNESCO Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a Zona PGT: BENI PAESAGGISTICI - DM 13.10.77 MANTOVA E CITTADELLA Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a Zona PGT: AREE A POTENZIALITA' ARCHEOLOGICA Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a Zona PGT: BENI PAESAGGISTICI - DM 26.05.70 LAGO DI MEZZO E INFERIORE Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a Zona PGT: TERRITORI CONTERMINI AI LAGHI AI LAGHI (ART. 142 COMMA 1 LETTERA B D.LGS. 42/2004) Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a Zona PGT: AREA DI INONDAZIONE PER PIENA CATASTROFICA (FASCIA C) Gruppo: VINCOLI AMMINISTRATIVI - DP3b Zona PGT: BENI CULTURALI - ART. 10 COMMA 1 D.LGS 42/2004 (EX ART. 1 L. 1089/39) - TUTELA DIRETTA Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a Zona PGT: CENTRO ABITATO Gruppo: VINCOLI AMMINISTRATIVI - DP3b Zona PGT: FATTIBILITA' GEOLOGICA CLASSE 2B - CON MODESTE LIMITAZIONI Gruppo: FATTIBILITA' GEOLOGICA - DP6 Dettaglio Zona: 2b - soggiacenza < 2m; caratteristiche geotecniche da discrete a buone; vulnerabilità idrogeologica estremamente elevata; terreni non accessibili all'osservazione diretta; fascia C del P.A.I.
- **Bene N° 11** - Cantina ubicata a Mantova (MN) - via Trieste, 8
Cantina posta al piano interrato (con ascensore) nel contesto di un palazzo storico. Il tutto situato nel Comune di Mantova a circa 500 mt dal Municipio e dai principali servizi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 8, Sub. 13, Categoria C2, Graffato no L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dall'analisi della documentazione del PGT del Comune di Mantova (<https://www.comune.mantova.it/index.php/urbanistica-int/piano-di-governo-del-territorio/652-elaborati-pgt-approvato>) e mediante consultazione del Sistema Informativo Territoriale, si indica che il

fabbricato fg 55 mapp. 8-9-10 (parte), con accesso da Via Trieste civ 8, fa parte del tessuto prevalentemente residenziale colloca all'interno del perimetro dei nuclei di antica formazione A2 (SUBURBIO DELLA PRIMA E SECONDA CERCHIA, Art. D13, D15 delle NTA) nonché in zona di tutela Unesco ed è vincolato ART. 10 COMMA 1 D.LGS 42/2004 (EX ART. 1 L. 1089/39) - TUTELA DIRETTA. I riferimenti alla documentazione normativa e grafica sotto indicata, sono riportati nell'ALLEGATO 10: Zona PGT: ZONA DI TUTELA UNESCO Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a Zona PGT: BENI PAESAGGISTICI - DM 13.10.77 MANTOVA E CITTADELLA Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a Zona PGT: AREE A POTENZIALITA' ARCHEOLOGICA Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a Zona PGT: BENI PAESAGGISTICI - DM 26.05.70 LAGO DI MEZZO E INFERIORE Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a Zona PGT: TERRITORI CONTERMINI AI LAGHI AI LAGHI (ART. 142 COMMA 1 LETTERA B D.LGS. 42/2004) Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a Zona PGT: AREA DI INONDAZIONE PER PIENA CATASTROFICA (FASCIA C) Gruppo: VINCOLI AMMINISTRATIVI - DP3b Zona PGT: BENI CULTURALI - ART. 10 COMMA 1 D.LGS 42/2004 (EX ART. 1 L. 1089/39) - TUTELA DIRETTA Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a Zona PGT: CENTRO ABITATO Gruppo: VINCOLI AMMINISTRATIVI - DP3b Zona PGT: FATTIBILITA' GEOLOGICA CLASSE 2B - CON MODESTE LIMITAZIONI Gruppo: FATTIBILITA' GEOLOGICA - DP6 Dettaglio Zona: 2b - soggiacenza < 2m; caratteristiche geotecniche da discrete a buone; vulnerabilità idrogeologica estremamente elevata; terreni non accessibili all'osservazione diretta; fascia C del P.A.I.

- **Bene N° 19** - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - via Trieste, 8
Posto auto nel cortile interno del contesto di un palazzo storico. Il tutto situato nel Comune di Mantova a circa 500 mt dal Municipio e dai principali servizi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 8, Sub. 23, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Dall'analisi della documentazione del PGT del Comune di Mantova (<https://www.comune.mantova.it/index.php/urbanistica-int/piano-di-governo-del-territorio/652-elaborati-pgt-approvato>) e mediante consultazione del Sistema Informativo Territoriale, si indica che il fabbricato fg 55 mapp. 8-9-10 (parte), con accesso da Via Trieste civ 8, fa parte del tessuto prevalentemente residenziale colloca all'interno del perimetro dei nuclei di antica formazione A2 (SUBURBIO DELLA PRIMA E SECONDA CERCHIA, Art. D13, D15 delle NTA) nonché in zona di tutela Unesco ed è vincolato ART. 10 COMMA 1 D.LGS 42/2004 (EX ART. 1 L. 1089/39) - TUTELA DIRETTA. I riferimenti alla documentazione normativa e grafica sotto indicata, sono riportati nell'ALLEGATO 10: Zona PGT: ZONA DI TUTELA UNESCO Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a Zona PGT: BENI PAESAGGISTICI - DM 13.10.77 MANTOVA E CITTADELLA Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a Zona PGT: AREE A POTENZIALITA' ARCHEOLOGICA Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a Zona PGT: BENI PAESAGGISTICI - DM 26.05.70 LAGO DI MEZZO E INFERIORE Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a Zona PGT: TERRITORI CONTERMINI AI LAGHI AI LAGHI (ART. 142 COMMA 1 LETTERA B D.LGS. 42/2004) Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a Zona PGT: AREA DI INONDAZIONE PER PIENA CATASTROFICA (FASCIA C) Gruppo: VINCOLI AMMINISTRATIVI - DP3b Zona PGT: BENI CULTURALI - ART. 10 COMMA 1 D.LGS 42/2004 (EX ART. 1 L. 1089/39) - TUTELA DIRETTA Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI - DP3a Zona PGT: CENTRO ABITATO Gruppo: VINCOLI AMMINISTRATIVI - DP3b Zona PGT: FATTIBILITA' GEOLOGICA CLASSE 2B - CON MODESTE LIMITAZIONI Gruppo: FATTIBILITA' GEOLOGICA - DP6 Dettaglio Zona: 2b - soggiacenza < 2m; caratteristiche geotecniche da discrete a buone; vulnerabilità idrogeologica estremamente elevata; terreni non accessibili all'osservazione diretta; fascia C del P.A.I.

Prezzo base d'asta: € 261.850,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 107/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 86.600,00

Bene N° 01 - Ufficio			
Ubicazione:	Mantova (MN) - via Trieste, 8		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 8, Sub. 302, Categoria A10, Graffato no	Superficie	69,00 mq
Stato conservativo:	<p>Lo stato generale di conservazione dell'intero fabbricato è compatibile con il suo carattere storico e costruttivo, nonché con gli esiti della ristrutturazione avvenuta negli anni Novanta (salvo specifici interventi sulle singole unità come riportati nel paragrafo "regolarità edilizia") e del più recente intervento sulla facciata (2009). Sulla base di quanto accertabile in fase di sopralluogo e di quanto riferito al CTU, si segnalano tuttavia le seguenti circostanze: -in occasione di forti venti o intemperie, il manto di copertura produce rumori che potrebbero essere connessi a mal posizionamenti/mancato fissaggio dei coppi; - importanti infiltrazioni al piano terzo, nella zona intorno al lucernario del vano scala comune, sia verso il vano scala stesso che verso le unità immobiliari; -importanti infiltrazioni al piano secondo, in corrispondenza dei perimetri delle terrazze oltre che del balcone posti al terzo piano; -caduta nei locali al piano terra di sabbia/polvere dai solai in legno (solai PT/P1); -evidenti fenomeni fessurativi sulle pareti nord e sud del vano scale e sulla facciata est verso il cortile, sul solaio decorato dell'androne di ingresso, nonché altri diffusi e di diverse entità, che dovranno essere oggetto di puntuale rilievo e monitoraggio al fine di accertarne andamento e gravità ed eventuale necessità di consolidamento strutturale; -fenomeni di umidità di risalita nei locali al piano terreno (principalmente quelli che non presentano cantine sottostanti); -deformazioni permanenti dei solai in legno del piano terra (solai PT/P1) con frecce misurate all'intradosso anche fino a 15-20 cm che dovranno essere oggetto di monitoraggio ed eventuale necessità di consolidamento strutturale; -malfunzionamenti/perdite connesse all'impianto sanitario e che hanno richiesto negli ultimi anni diffusi interventi di manutenzione non sempre risolutivi (sono state segnalate le seguenti, per le quali risultano visibili corrispondenti tracce in corrispondenza delle aree interessate: perdite zona cucina del sub 29 verso appartamento piano secondo sub 27; perdite zona bagno sub 27; perdite zona bagno/cucina del sub 24 verso uffici piano terra sub 302/sub 15) -perdite connesse all'impianto fognario in prossimità del sifone verso strada al piano scantinato; -distacchi e perdite della decorazione dell'androne di ingresso; -importanti macchie di umidità e fenomeni di infiltrazione in corrispondenza degli innesti dei balconi lapidei; -scrostamenti, distacchi e deterioramenti di tutte le imposte; -deterioramenti di alcuni davanzali, se in legno (es: sub 27, sub 303, ecc); -sistema citofonico non funzionante. Per quanto concerne lo specifico bene, si rilevano: -tracce di infiltrazione nel bagno (probabile corrispondenza con impianti della cucina/bagno soprastanti); -porzioni di impianti visibili in corrispondenza del solaio ligneo (nell'angolo nord-est, sopra il ripostiglio in cartongesso). Fino al 1998/1999 il bene 2 si configurava come sala di attesa di pertinenza del bene 1; solo successivamente alla realizzazione del bagno all'interno del bene 2, le unità sono diventate catastalmente indipendenti. Si precisa che non sono emerse certificazioni/schemi di eventuale adeguamento dei sistemi impiantistici (riscaldamento, fornitura idrica, ecc).</p>		
Descrizione:	Ufficio posto al piano terra nel contesto di un palazzo storico e costituito da: locale principale, disimpegno, ripostiglio e bagno. Il tutto situato nel Comune di Mantova a circa 500 mt dal Municipio e dai principali servizi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 60.750,00

Bene N° 02 - Ufficio	
Ubicazione:	Mantova (MN) - via Trieste, 8

Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 8, Sub. 303, Categoria A10, Graffato no	Superficie	50,00 mq
Stato conservativo:	<p>Lo stato generale di conservazione dell'intero fabbricato è compatibile con il suo carattere storico e costruttivo, nonché con gli esiti della ristrutturazione avvenuta negli anni Novanta (salvo specifici interventi sulle singole unità come riportati nel paragrafo "regolarità edilizia") e del più recente intervento sulla facciata (2009). Sulla base di quanto accertabile in fase di sopralluogo e di quanto riferito al CTU, si segnalano tuttavia le seguenti circostanze: -in occasione di forti venti o intemperie, il manto di copertura produce rumori che potrebbero essere connessi a mal posizionamenti/mancato fissaggio dei coppi; - importanti infiltrazioni al piano terzo, nella zona intorno al lucernario del vano scala comune, sia verso il vano scala stesso che verso le unità immobiliari; -importanti infiltrazioni al piano secondo, in corrispondenza dei perimetri delle terrazze oltre che del balcone posti al terzo piano; -caduta nei locali al piano terra di sabbia/polvere dai solai in legno (solai PT/P1); -evidenti fenomeni fessurativi sulle pareti nord e sud del vano scale e sulla facciata est verso il cortile, sul solaio decorato dell'androne di ingresso, nonché altri diffusi e di diverse entità, che dovranno essere oggetto di puntuale rilievo e monitoraggio al fine di accertarne andamento e gravità ed eventuale necessità di consolidamento strutturale; -fenomeni di umidità di risalita nei locali al piano terreno (principalmente quelli che non presentano cantine sottostanti); -deformazioni permanenti dei solai in legno del piano terra (solai PT/P1) con frecce misurate all'intradosso anche fino a 15-20 cm che dovranno essere oggetto di monitoraggio ed eventuale necessità di consolidamento strutturale; -malfunzionamenti/perdite connesse all'impianto sanitario e che hanno richiesto negli ultimi anni diffusi interventi di manutenzione non sempre risolutivi (sono state segnalate le seguenti, per le quali risultano visibili corrispondenti tracce in corrispondenza delle aree interessate: perdite zona cucina del sub 29 verso appartamento piano secondo sub 27; perdite zona bagno sub 27; perdite zona bagno/cucina del sub 24 verso uffici piano terra sub 302/sub 15) -perdite connesse all'impianto fognario in prossimità del sifone verso strada al piano scantinato; -distacchi e perdite della decorazione dell'androne di ingresso; -importanti macchie di umidità e fenomeni di infiltrazione in corrispondenza degli innesti dei balconi lapidei; -scrostamenti, distacchi e deterioramenti di tutte le imposte; -deterioramenti di alcuni davanzali, se in legno (es: sub 27, sub 303, ecc); -sistema citofonico non funzionante. Per quanto concerne lo specifico bene, si rilevano: - il wc non è in sede e sono state riferite problematiche di risalita dell'acqua dallo scarico del bagno con relativi episodi di allagamento; si ravvisa l'esigenza di accertamenti ed interventi per il ripristino della funzionalità. Si precisa che l'unità immobiliare, prima della realizzazione del servizio igienico, si configurava come sala di attesa del bene 1; solo successivamente alla realizzazione del bagno (1998/1999) è stata frazionata, divenendo un'unità catastalmente a sè stante. L'intervento risulta autorizzato ma si precisa che non sono emerse certificazioni/schemi di impianto relative ad eventuale: integrazione del sistema di smaltimento acque bianche/nere rispetto al progetto fognario autorizzato nel 1993, percorso di approvvigionamento idrico, produzione di acs, nonché di riscaldamento.</p>		
Descrizione:	Ufficio posto al piano terra nel contesto di un palazzo storico e costituito da: locale principale, disimpegno e bagno. Il tutto situato nel Comune di Mantova a circa 500 mt dal Municipio e dai principali servizi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 92.450,00

Bene N° 03 - Ufficio			
Ubicazione:	Mantova (MN) - via Trieste, 8		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 8, Sub. 16, Categoria A10, Graffato no	Superficie	61,00 mq
Stato conservativo:	<p>Lo stato generale di conservazione dell'intero fabbricato è compatibile con il suo carattere storico e costruttivo, nonché con gli esiti della ristrutturazione avvenuta negli anni Novanta (salvo specifici interventi sulle singole unità come riportati nel paragrafo "regolarità edilizia") e del più recente intervento sulla facciata (2009). Sulla base di quanto accertabile in fase di sopralluogo e di quanto riferito al CTU, si</p>		

	<p>segnalano tuttavia le seguenti circostanze: -in occasione di forti venti o intemperie, il manto di copertura produce rumori che potrebbero essere connessi a mal posizionamenti/mancato fissaggio dei coppi; - importanti infiltrazioni al piano terzo, nella zona intorno al lucernario del vano scala comune, sia verso il vano scala stesso che verso le unità immobiliari; -importanti infiltrazioni al piano secondo, in corrispondenza dei perimetri delle terrazze oltre che del balcone posti al terzo piano; -caduta nei locali al piano terra di sabbia/polvere dai solai in legno (solai PT/P1); -evidenti fenomeni fessurativi sulle pareti nord e sud del vano scale e sulla facciata est verso il cortile, sul solaio decorato dell'androne di ingresso, nonché altri diffusi e di diverse entità, che dovranno essere oggetto di puntuale rilievo e monitoraggio al fine di accertarne andamento e gravità ed eventuale necessità di consolidamento strutturale; -fenomeni di umidità di risalita nei locali al piano terreno (principalmente quelli che non presentano cantine sottostanti); -deformazioni permanenti dei solai in legno del piano terra (solai PT/P1) con frecce misurate all'intradosso anche fino a 15-20 cm che dovranno essere oggetto di monitoraggio ed eventuale necessità di consolidamento strutturale; -malfunzionamenti/perdite connesse all'impianto sanitario e che hanno richiesto negli ultimi anni diffusi interventi di manutenzione non sempre risolutivi (sono state segnalate le seguenti, per le quali risultano visibili corrispondenti tracce in corrispondenza delle aree interessate: perdite zona cucina del sub 29 verso appartamento piano secondo sub 27; perdite zona bagno sub 27; perdite zona bagno/cucina del sub 24 verso uffici piano terra sub 302/sub 15) -perdite connesse all'impianto fognario in prossimità del sifone verso strada al piano scantinato; -distacchi e perdite della decorazione dell'androne di ingresso; -importanti macchie di umidità e fenomeni di infiltrazione in corrispondenza degli innesti dei balconi lapidei; -scrostamenti, distacchi e deterioramenti di tutte le imposte; -deterioramenti di alcuni davanzali, se in legno (es: sub 27, sub 303, ecc); -sistema citofonico non funzionante. Per quanto concerne lo specifico bene, si rilevano: - fessure passanti sulla muratura esterna verso il cortile comune, in corrispondenza delle finestre, per le quali è stata riferita la comparsa al CTU a seguito del terremoto del 2012; -diffusa umidità di risalita.</p>
Descrizione:	Ufficio posto al piano terra nel contesto di un palazzo storico e costituito da: locale principale, disimpegno e bagno. Il tutto situato nel Comune di Mantova a circa 500 mt dal Municipio e dai principali servizi.
Vendita soggetta a IVA:	NO

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 122.750,00

Bene N° 04 - Ufficio			
Ubicazione:	Mantova (MN) - via Trieste, 8		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 8, Sub. 17, Categoria A10, Graffato si, con mapp.9 sub.6	Superficie	81,00 mq
Stato conservativo:	<p>Lo stato generale di conservazione dell'intero fabbricato è compatibile con il suo carattere storico e costruttivo, nonché con gli esiti della ristrutturazione avvenuta negli anni Novanta (salvo specifici interventi sulle singole unità come riportati nel paragrafo "regolarità edilizia") e del più recente intervento sulla facciata (2009). Sulla base di quanto accertabile in fase di sopralluogo e di quanto riferito al CTU, si segnalano tuttavia le seguenti circostanze: -in occasione di forti venti o intemperie, il manto di copertura produce rumori che potrebbero essere connessi a mal posizionamenti/mancato fissaggio dei coppi; - importanti infiltrazioni al piano terzo, nella zona intorno al lucernario del vano scala comune, sia verso il vano scala stesso che verso le unità immobiliari; -importanti infiltrazioni al piano secondo, in corrispondenza dei perimetri delle terrazze oltre che del balcone posti al terzo piano; -caduta nei locali al piano terra di sabbia/polvere dai solai in legno (solai PT/P1); -evidenti fenomeni fessurativi sulle pareti nord e sud del vano scale e sulla facciata est verso il cortile, sul solaio decorato dell'androne di ingresso, nonché altri diffusi e di diverse entità, che dovranno essere oggetto di puntuale rilievo e monitoraggio al fine di accertarne andamento e gravità ed eventuale necessità di consolidamento strutturale; -fenomeni di umidità di risalita nei locali al piano terreno (principalmente quelli che non presentano cantine sottostanti); -deformazioni permanenti dei solai in legno del piano terra (solai PT/P1) con frecce misurate all'intradosso anche fino a 15-20 cm che dovranno essere oggetto di monitoraggio ed eventuale necessità di consolidamento strutturale; -malfunzionamenti/perdite connesse all'impianto sanitario e che hanno richiesto negli ultimi anni diffusi interventi di manutenzione non sempre risolutivi (sono state segnalate le seguenti, per le quali risultano visibili corrispondenti tracce in corrispondenza delle aree interessate: perdite zona cucina del sub 29 verso appartamento piano secondo sub 27; perdite zona bagno sub 27; perdite zona bagno/cucina del sub 24 verso uffici piano terra sub 302/sub 15) -perdite connesse all'impianto fognario in prossimità del sifone verso strada al piano scantinato; -distacchi e perdite della</p>		

	decorazione dell'androne di ingresso; -importanti macchie di umidità e fenomeni di infiltrazione in corrispondenza degli innesti dei balconi lapidei; -scrostamenti, distacchi e deterioramenti di tutte le imposte; -deterioramenti di alcuni davanzali, se in legno (es: sub 27, sub 303, ecc); -sistema citofonico non funzionante.
Descrizione:	Ufficio posto al piano terra nel contesto di un palazzo storico e costituito da: due locali e bagno. Il tutto situato nel Comune di Mantova a circa 500 mt dal Municipio e dai principali servizi.
Vendita soggetta a IVA:	NO

LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 109.600,00

Bene N° 05 - Ufficio			
Ubicazione:	Mantova (MN) - via Trieste, 8		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 10, Sub. 4, Categoria A10, Graffato si, con mapp.9 sub.7	Superficie	68,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato generale di conservazione dell'intero fabbricato è compatibile con il suo carattere storico e costruttivo, nonché con gli esiti della ristrutturazione avvenuta negli anni Novanta (salvo specifici interventi sulle singole unità come riportati nel paragrafo "regolarità edilizia") e del più recente intervento sulla facciata (2009). Sulla base di quanto accertabile in fase di sopralluogo e di quanto riferito al CTU, si segnalano tuttavia le seguenti circostanze: -in occasione di forti venti o intemperie, il manto di copertura produce rumori che potrebbero essere connessi a mal posizionamenti/mancato fissaggio dei coppi; - importanti infiltrazioni al piano terzo, nella zona intorno al lucernario del vano scala comune, sia verso il vano scala stesso che verso le unità immobiliari; -importanti infiltrazioni al piano secondo, in corrispondenza dei perimetri delle terrazze oltre che del balcone posti al terzo piano; -caduta nei locali al piano terra di sabbia/polvere dai solai in legno (solai PT/P1); -evidenti fenomeni fessurativi sulle pareti nord e sud del vano scale e sulla facciata est verso il cortile, sul solaio decorato dell'androne di ingresso, nonché altri diffusi e di diverse entità, che dovranno essere oggetto di puntuale rilievo e monitoraggio al fine di accertarne andamento e gravità ed eventuale necessità di consolidamento strutturale; -fenomeni di umidità di risalita nei locali al piano terreno (principalmente quelli che non presentano cantine sottostanti); -deformazioni permanenti dei solai in legno del piano terra (solai PT/P1) con frecce misurate all'intradosso anche fino a 15-20 cm che dovranno essere oggetto di monitoraggio ed eventuale necessità di consolidamento strutturale; -malfunzionamenti/perdite connesse all'impianto sanitario e che hanno richiesto negli ultimi anni diffusi interventi di manutenzione non sempre risolutivi (sono state segnalate le seguenti, per le quali risultano visibili corrispondenti tracce in corrispondenza delle aree interessate: perdite zona cucina del sub 29 verso appartamento piano secondo sub 27; perdite zona bagno sub 27; perdite zona bagno/cucina del sub 24 verso uffici piano terra sub 302/sub 15) -perdite connesse all'impianto fognario in prossimità del sifone verso strada al piano scantinato; -distacchi e perdite della decorazione dell'androne di ingresso; -importanti macchie di umidità e fenomeni di infiltrazione in corrispondenza degli innesti dei balconi lapidei; -scrostamenti, distacchi e deterioramenti di tutte le imposte; -deterioramenti di alcuni davanzali, se in legno (es: sub 27, sub 303, ecc); -sistema citofonico non funzionante.		
Descrizione:	Ufficio posto al piano terra nel contesto di un palazzo storico e costituito da: locale principale e bagno. Il tutto situato nel Comune di Mantova a circa 500 mt dal Municipio e dai principali servizi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

LOTTO 6 - PREZZO BASE D'ASTA: € 429.300,00

Bene N° 06 - Appartamento	
Ubicazione:	Mantova (MN) - via Trieste, 8

Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 8, Sub. 24, Categoria A2	Superficie	334,00 mq
Stato conservativo:	<p>Lo stato generale di conservazione dell'intero fabbricato è compatibile con il suo carattere storico e costruttivo, nonché con gli esiti della ristrutturazione avvenuta negli anni Novanta (salvo specifici interventi sulle singole unità come riportati nel paragrafo "regolarità edilizia") e del più recente intervento sulla facciata (2009). Sulla base di quanto accertabile in fase di sopralluogo e di quanto riferito al CTU, si segnalano tuttavia le seguenti circostanze: -in occasione di forti venti o intemperie, il manto di copertura produce rumori che potrebbero essere connessi a mal posizionamenti/mancato fissaggio dei coppi; - importanti infiltrazioni al piano terzo, nella zona intorno al lucernario del vano scala comune, sia verso il vano scala stesso che verso le unità immobiliari; -importanti infiltrazioni al piano secondo, in corrispondenza dei perimetri delle terrazze oltre che del balcone posti al terzo piano; -caduta nei locali al piano terra di sabbia/polvere dai solai in legno (solai PT/P1); -evidenti fenomeni fessurativi sulle pareti nord e sud del vano scale e sulla facciata est verso il cortile, sul solaio decorato dell'androne di ingresso, nonché altri diffusi e di diverse entità, che dovranno essere oggetto di puntuale rilievo e monitoraggio al fine di accertarne andamento e gravità ed eventuale necessità di consolidamento strutturale; -fenomeni di umidità di risalita nei locali al piano terreno (principalmente quelli che non presentano cantine sottostanti); -deformazioni permanenti dei solai in legno del piano terra (solai PT/P1) con frecce misurate all'intradosso anche fino a 15-20 cm che dovranno essere oggetto di monitoraggio ed eventuale necessità di consolidamento strutturale; -malfunzionamenti/perdite connesse all'impianto sanitario e che hanno richiesto negli ultimi anni diffusi interventi di manutenzione non sempre risolutivi (sono state segnalate le seguenti, per le quali risultano visibili corrispondenti tracce in corrispondenza delle aree interessate: perdite zona cucina del sub 29 verso appartamento piano secondo sub 27; perdite zona bagno sub 27; perdite zona bagno/cucina del sub 24 verso uffici piano terra sub 302/sub 15) -perdite connesse all'impianto fognario in prossimità del sifone verso strada al piano scantinato; -distacchi e perdite della decorazione dell'androne di ingresso; -importanti macchie di umidità e fenomeni di infiltrazione in corrispondenza degli innesti dei balconi lapidei; -scrostamenti, distacchi e deterioramenti di tutte le imposte; -deterioramenti di alcuni davanzali, se in legno (es: sub 27, sub 303, ecc); -sistema citofonico non funzionante. Per quanto concerne lo specifico bene, si rileva un'evidente necessità di opere di manutenzione, di intervento sulle dotazioni impiantistiche e di riordino integrale degli ambienti.</p>		
Descrizione:	Appartamento posto al piano primo (con ascensore) nel contesto di un palazzo storico e costituito da: ingresso, cucina, due bagni, otto camere, ripostigli e balconi. Il tutto situato nel Comune di Mantova a circa 500 mt dal Municipio e dai principali servizi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Bene N° 14 - Posto auto			
Ubicazione:	Mantova (MN) - via Trieste, 8		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 8, Sub. 18, Categoria C6	Superficie	10,00 mq
Stato conservativo:	<p>Lo stato generale di conservazione dell'intero fabbricato è compatibile con il suo carattere storico e costruttivo, nonché con gli esiti della ristrutturazione avvenuta negli anni Novanta (salvo specifici interventi sulle singole unità come riportati nel paragrafo "regolarità edilizia") e del più recente intervento sulla facciata (2009). Sulla base di quanto accertabile in fase di sopralluogo e di quanto riferito al CTU, si segnalano tuttavia le seguenti circostanze: -in occasione di forti venti o intemperie, il manto di copertura produce rumori che potrebbero essere connessi a mal posizionamenti/mancato fissaggio dei coppi; - importanti infiltrazioni al piano terzo, nella zona intorno al lucernario del vano scala comune, sia verso il vano scala stesso che verso le unità immobiliari; -importanti infiltrazioni al piano secondo, in corrispondenza dei perimetri delle terrazze oltre che del balcone posti al terzo piano; -caduta nei locali al piano terra di sabbia/polvere dai solai in legno (solai PT/P1); -evidenti fenomeni fessurativi sulle pareti nord e sud del vano scale e sulla facciata est verso il cortile, sul solaio decorato dell'androne di ingresso, nonché altri diffusi e di diverse entità, che dovranno essere oggetto di puntuale rilievo e monitoraggio al fine di accertarne andamento e gravità ed eventuale necessità di consolidamento strutturale; -fenomeni di umidità di risalita nei locali al piano terreno (principalmente quelli che non presentano cantine</p>		

	sottostanti); -deformazioni permanenti dei solai in legno del piano terra (solai PT/P1) con frecce misurate all'intradosso anche fino a 15-20 cm che dovranno essere oggetto di monitoraggio ed eventuale necessità di consolidamento strutturale; -malfunzionamenti/perdite connesse all'impianto sanitario e che hanno richiesto negli ultimi anni diffusi interventi di manutenzione non sempre risolutivi (sono state segnalate le seguenti, per le quali risultano visibili corrispondenti tracce in corrispondenza delle aree interessate: perdite zona cucina del sub 29 verso appartamento piano secondo sub 27; perdite zona bagno sub 27; perdite zona bagno/cucina del sub 24 verso uffici piano terra sub 302/sub 15) -perdite connesse all'impianto fognario in prossimità del sifone verso strada al piano scantinato; -distacchi e perdite della decorazione dell'androne di ingresso; -importanti macchie di umidità e fenomeni di infiltrazione in corrispondenza degli innesti dei balconi lapidei; -scrostamenti, distacchi e deterioramenti di tutte le imposte; -deterioramenti di alcuni davanzali, se in legno (es: sub 27, sub 303, ecc); -sistema citofonico non funzionante.
Descrizione:	Posto auto nel cortile interno del contesto di un palazzo storico. Il tutto situato nel Comune di Mantova a circa 500 mt dal Municipio e dai principali servizi.
Vendita soggetta a IVA:	NO

Bene N° 15 - Posto auto			
Ubicazione:	Mantova (MN) - via Trieste, 8		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 8, Sub. 19, Categoria C6, Graffato no	Superficie	10,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato generale di conservazione dell'intero fabbricato è compatibile con il suo carattere storico e costruttivo, nonché con gli esiti della ristrutturazione avvenuta negli anni Novanta (salvo specifici interventi sulle singole unità come riportati nel paragrafo "regolarità edilizia") e del più recente intervento sulla facciata (2009). Sulla base di quanto accertabile in fase di sopralluogo e di quanto riferito al CTU, si segnalano tuttavia le seguenti circostanze: -in occasione di forti venti o intemperie, il manto di copertura produce rumori che potrebbero essere connessi a mal posizionamenti/mancato fissaggio dei coppi; - importanti infiltrazioni al piano terzo, nella zona intorno al lucernario del vano scala comune, sia verso il vano scala stesso che verso le unità immobiliari; -importanti infiltrazioni al piano secondo, in corrispondenza dei perimetri delle terrazze oltre che del balcone posti al terzo piano; -caduta nei locali al piano terra di sabbia/polvere dai solai in legno (solai PT/P1); -evidenti fenomeni fessurativi sulle pareti nord e sud del vano scale e sulla facciata est verso il cortile, sul solaio decorato dell'androne di ingresso, nonché altri diffusi e di diverse entità, che dovranno essere oggetto di puntuale rilievo e monitoraggio al fine di accertarne andamento e gravità ed eventuale necessità di consolidamento strutturale; -fenomeni di umidità di risalita nei locali al piano terreno (principalmente quelli che non presentano cantine sottostanti); -deformazioni permanenti dei solai in legno del piano terra (solai PT/P1) con frecce misurate all'intradosso anche fino a 15-20 cm che dovranno essere oggetto di monitoraggio ed eventuale necessità di consolidamento strutturale; -malfunzionamenti/perdite connesse all'impianto sanitario e che hanno richiesto negli ultimi anni diffusi interventi di manutenzione non sempre risolutivi (sono state segnalate le seguenti, per le quali risultano visibili corrispondenti tracce in corrispondenza delle aree interessate: perdite zona cucina del sub 29 verso appartamento piano secondo sub 27; perdite zona bagno sub 27; perdite zona bagno/cucina del sub 24 verso uffici piano terra sub 302/sub 15) -perdite connesse all'impianto fognario in prossimità del sifone verso strada al piano scantinato; -distacchi e perdite della decorazione dell'androne di ingresso; -importanti macchie di umidità e fenomeni di infiltrazione in corrispondenza degli innesti dei balconi lapidei; -scrostamenti, distacchi e deterioramenti di tutte le imposte; -deterioramenti di alcuni davanzali, se in legno (es: sub 27, sub 303, ecc); -sistema citofonico non funzionante.		
Descrizione:	Posto auto nel cortile interno del contesto di un palazzo storico. Il tutto situato nel Comune di Mantova a circa 500 mt dal Municipio e dai principali servizi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

LOTTO 7 - PREZZO BASE D'ASTA: € 291.000,00

Bene N° 07 - Appartamento			
Ubicazione:	Mantova (MN) - via Trieste, 8		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 8, Sub. 304, Categoria A2, Graffato si, con mapp.9 sub.301	Superficie	168,00 mq
Stato conservativo:	<p>Lo stato generale di conservazione dell'intero fabbricato è compatibile con il suo carattere storico e costruttivo, nonché con gli esiti della ristrutturazione avvenuta negli anni Novanta (salvo specifici interventi sulle singole unità come riportati nel paragrafo "regolarità edilizia") e del più recente intervento sulla facciata (2009). Sulla base di quanto accertabile in fase di sopralluogo e di quanto riferito al CTU, si segnalano tuttavia le seguenti circostanze: -in occasione di forti venti o intemperie, il manto di copertura produce rumori che potrebbero essere connessi a mal posizionamenti/mancato fissaggio dei coppi; - importanti infiltrazioni al piano terzo, nella zona intorno al lucernario del vano scala comune, sia verso il vano scala stesso che verso le unità immobiliari; -importanti infiltrazioni al piano secondo, in corrispondenza dei perimetri delle terrazze oltre che del balcone posti al terzo piano; -caduta nei locali al piano terra di sabbia/polvere dai solai in legno (solai PT/P1); -evidenti fenomeni fessurativi sulle pareti nord e sud del vano scale e sulla facciata est verso il cortile, sul solaio decorato dell'androne di ingresso, nonché altri diffusi e di diverse entità, che dovranno essere oggetto di puntuale rilievo e monitoraggio al fine di accertarne andamento e gravità ed eventuale necessità di consolidamento strutturale; -fenomeni di umidità di risalita nei locali al piano terreno (principalmente quelli che non presentano cantine sottostanti); -deformazioni permanenti dei solai in legno del piano terra (solai PT/P1) con frecce misurate all'intradosso anche fino a 15-20 cm che dovranno essere oggetto di monitoraggio ed eventuale necessità di consolidamento strutturale; -malfunzionamenti/perdite connesse all'impianto sanitario e che hanno richiesto negli ultimi anni diffusi interventi di manutenzione non sempre risolutivi (sono state segnalate le seguenti, per le quali risultano visibili corrispondenti tracce in corrispondenza delle aree interessate: perdite zona cucina del sub 29 verso appartamento piano secondo sub 27; perdite zona bagno sub 27; perdite zona bagno/cucina del sub 24 verso uffici piano terra sub 302/sub 15) -perdite connesse all'impianto fognario in prossimità del sifone verso strada al piano scantinato; -distacchi e perdite della decorazione dell'androne di ingresso; -importanti macchie di umidità e fenomeni di infiltrazione in corrispondenza degli innesti dei balconi lapidei; -scrostamenti, distacchi e deterioramenti di tutte le imposte; -deterioramenti di alcuni davanzali, se in legno (es: sub 27, sub 303, ecc); -sistema citofonico non funzionante.</p>		
Descrizione:	Appartamento posto al piano secondo (con ascensore) nel contesto di un palazzo storico e costituito da: ingresso/pranzo, cucina, due bagni, tre camere, tre disimpegni. Il tutto situato nel Comune di Mantova a circa 500 mt dal Municipio e dai principali servizi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Bene N° 13 - Cantina			
Ubicazione:	Mantova (MN) - via Trieste, 8		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 8, Sub. 307, Categoria C2, Graffato no	Superficie	24,00 mq
Stato conservativo:	<p>Lo stato generale di conservazione dell'intero fabbricato è compatibile con il suo carattere storico e costruttivo, nonché con gli esiti della ristrutturazione avvenuta negli anni Novanta (salvo specifici interventi sulle singole unità come riportati nel paragrafo "regolarità edilizia") e del più recente intervento sulla facciata (2009). Sulla base di quanto accertabile in fase di sopralluogo e di quanto riferito al CTU, si segnalano tuttavia le seguenti circostanze: -in occasione di forti venti o intemperie, il manto di copertura produce rumori che potrebbero essere connessi a mal posizionamenti/mancato fissaggio dei coppi; - importanti infiltrazioni al piano terzo, nella zona intorno al lucernario del vano scala comune, sia verso il vano scala stesso che verso le unità immobiliari; -importanti infiltrazioni al piano secondo, in corrispondenza dei perimetri delle terrazze oltre che del balcone posti al terzo piano; -caduta nei locali al piano terra di sabbia/polvere dai solai in legno (solai PT/P1); -evidenti fenomeni fessurativi sulle pareti</p>		

	nord e sud del vano scale e sulla facciata est verso il cortile, sul solaio decorato dell'androne di ingresso, nonché altri diffusi e di diverse entità, che dovranno essere oggetto di puntuale rilievo e monitoraggio al fine di accertarne andamento e gravità ed eventuale necessità di consolidamento strutturale; -fenomeni di umidità di risalita nei locali al piano terreno (principalmente quelli che non presentano cantine sottostanti); -deformazioni permanenti dei solai in legno del piano terra (solai PT/P1) con frecce misurate all'intradosso anche fino a 15-20 cm che dovranno essere oggetto di monitoraggio ed eventuale necessità di consolidamento strutturale; -malfunzionamenti/perdite connesse all'impianto sanitario e che hanno richiesto negli ultimi anni diffusi interventi di manutenzione non sempre risolutivi (sono state segnalate le seguenti, per le quali risultano visibili corrispondenti tracce in corrispondenza delle aree interessate: perdite zona cucina del sub 29 verso appartamento piano secondo sub 27; perdite zona bagno sub 27; perdite zona bagno/cucina del sub 24 verso uffici piano terra sub 302/sub 15) -perdite connesse all'impianto fognario in prossimità del sifone verso strada al piano scantinato; -distacchi e perdite della decorazione dell'androne di ingresso; -importanti macchie di umidità e fenomeni di infiltrazione in corrispondenza degli innesti dei balconi lapidei; -scrostamenti, distacchi e deterioramenti di tutte le imposte; -deterioramenti di alcuni davanzali, se in legno (es: sub 27, sub 303, ecc); -sistema citofonico non funzionante.
Descrizione:	Cantina posta al piano interrato (con ascensore) nel contesto di un palazzo storico. Il tutto situato nel Comune di Mantova a circa 500 mt dal Municipio e dai principali servizi.
Vendita soggetta a IVA:	NO

Bene N° 16 - Posto auto			
Ubicazione:	Mantova (MN) - via Trieste, 8		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 8, Sub. 20, Categoria C6	Superficie	9,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato generale di conservazione dell'intero fabbricato è compatibile con il suo carattere storico e costruttivo, nonché con gli esiti della ristrutturazione avvenuta negli anni Novanta (salvo specifici interventi sulle singole unità come riportati nel paragrafo "regolarità edilizia") e del più recente intervento sulla facciata (2009). Sulla base di quanto accertabile in fase di sopralluogo e di quanto riferito al CTU, si segnalano tuttavia le seguenti circostanze: -in occasione di forti venti o intemperie, il manto di copertura produce rumori che potrebbero essere connessi a mal posizionamenti/mancato fissaggio dei coppi; - importanti infiltrazioni al piano terzo, nella zona intorno al lucernario del vano scala comune, sia verso il vano scala stesso che verso le unità immobiliari; -importanti infiltrazioni al piano secondo, in corrispondenza dei perimetri delle terrazze oltre che del balcone posti al terzo piano; -caduta nei locali al piano terra di sabbia/polvere dai solai in legno (solai PT/P1); -evidenti fenomeni fessurativi sulle pareti nord e sud del vano scale e sulla facciata est verso il cortile, sul solaio decorato dell'androne di ingresso, nonché altri diffusi e di diverse entità, che dovranno essere oggetto di puntuale rilievo e monitoraggio al fine di accertarne andamento e gravità ed eventuale necessità di consolidamento strutturale; -fenomeni di umidità di risalita nei locali al piano terreno (principalmente quelli che non presentano cantine sottostanti); -deformazioni permanenti dei solai in legno del piano terra (solai PT/P1) con frecce misurate all'intradosso anche fino a 15-20 cm che dovranno essere oggetto di monitoraggio ed eventuale necessità di consolidamento strutturale; -malfunzionamenti/perdite connesse all'impianto sanitario e che hanno richiesto negli ultimi anni diffusi interventi di manutenzione non sempre risolutivi (sono state segnalate le seguenti, per le quali risultano visibili corrispondenti tracce in corrispondenza delle aree interessate: perdite zona cucina del sub 29 verso appartamento piano secondo sub 27; perdite zona bagno sub 27; perdite zona bagno/cucina del sub 24 verso uffici piano terra sub 302/sub 15) -perdite connesse all'impianto fognario in prossimità del sifone verso strada al piano scantinato; -distacchi e perdite della decorazione dell'androne di ingresso; -importanti macchie di umidità e fenomeni di infiltrazione in corrispondenza degli innesti dei balconi lapidei; -scrostamenti, distacchi e deterioramenti di tutte le imposte; -deterioramenti di alcuni davanzali, se in legno (es: sub 27, sub 303, ecc); -sistema citofonico non funzionante.		
Descrizione:	Posto auto nel cortile interno del contesto di un palazzo storico. Il tutto situato nel Comune di Mantova a circa 500 mt dal Municipio e dai principali servizi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

LOTTO 8 - PREZZO BASE D'ASTA: € 270.550,00

Bene N° 08 - Appartamento			
Ubicazione:	Mantova (MN) - via Trieste, 8		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 8, Sub. 27, Categoria A2, Graffato no	Superficie	154,13 mq
Stato conservativo:	Lo stato generale di conservazione dell'intero fabbricato è compatibile con il suo carattere storico e costruttivo, nonché con gli esiti della ristrutturazione avvenuta negli anni Novanta (salvo specifici interventi sulle singole unità come riportati nel paragrafo "regolarità edilizia") e del più recente intervento sulla facciata (2009). Sulla base di quanto accertabile in fase di sopralluogo e di quanto riferito al CTU, si segnalano tuttavia le seguenti circostanze: -in occasione di forti venti o intemperie, il manto di copertura produce rumori che potrebbero essere connessi a mal posizionamenti/mancato fissaggio dei coppi; - importanti infiltrazioni al piano terzo, nella zona intorno al lucernario del vano scala comune, sia verso il vano scala stesso che verso le unità immobiliari; -importanti infiltrazioni al piano secondo, in corrispondenza dei perimetri delle terrazze oltre che del balcone posti al terzo piano; -caduta nei locali al piano terra di sabbia/polvere dai solai in legno (solai PT/P1); -evidenti fenomeni fessurativi sulle pareti nord e sud del vano scale e sulla facciata est verso il cortile, sul solaio decorato dell'androne di ingresso, nonché altri diffusi e di diverse entità, che dovranno essere oggetto di puntuale rilievo e monitoraggio al fine di accertarne andamento e gravità ed eventuale necessità di consolidamento strutturale; -fenomeni di umidità di risalita nei locali al piano terreno (principalmente quelli che non presentano cantine sottostanti); -deformazioni permanenti dei solai in legno del piano terra (solai PT/P1) con frecce misurate all'intradosso anche fino a 15-20 cm che dovranno essere oggetto di monitoraggio ed eventuale necessità di consolidamento strutturale; -malfunzionamenti/perdite connesse all'impianto sanitario e che hanno richiesto negli ultimi anni diffusi interventi di manutenzione non sempre risolutivi (sono state segnalate le seguenti, per le quali risultano visibili corrispondenti tracce in corrispondenza delle aree interessate: perdite zona cucina del sub 29 verso appartamento piano secondo sub 27; perdite zona bagno sub 27; perdite zona bagno/cucina del sub 24 verso uffici piano terra sub 302/sub 15) -perdite connesse all'impianto fognario in prossimità del sifone verso strada al piano scantinato; -distacchi e perdite della decorazione dell'androne di ingresso; -importanti macchie di umidità e fenomeni di infiltrazione in corrispondenza degli innesti dei balconi lapidei; -scrostamenti, distacchi e deterioramenti di tutte le imposte; -deterioramenti di alcuni davanzali, se in legno (es: sub 27, sub 303, ecc); -sistema citofonico non funzionante.		
Descrizione:	Appartamento posto al piano secondo (con ascensore) nel contesto di un palazzo storico e costituito da: ingresso/pranzo, cucina/soggiorno, un bagno, camera con guardaroba, disimpegno. Il tutto situato nel Comune di Mantova a circa 500 mt dal Municipio e dai principali servizi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Bene N° 12 - Cantina			
Ubicazione:	Mantova (MN) - via Trieste, 8		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 8, Sub. 14, Categoria C2	Superficie	27,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato generale di conservazione dell'intero fabbricato è compatibile con il suo carattere storico e costruttivo, nonché con gli esiti della ristrutturazione avvenuta negli anni Novanta (salvo specifici interventi sulle singole unità come riportati nel paragrafo "regolarità edilizia") e del più recente intervento sulla facciata (2009). Sulla base di quanto accertabile in fase di sopralluogo e di quanto riferito al CTU, si segnalano tuttavia le seguenti circostanze: -in occasione di forti venti o intemperie, il manto di copertura produce rumori che potrebbero essere connessi a mal posizionamenti/mancato fissaggio dei coppi; - importanti infiltrazioni al piano terzo, nella zona intorno al lucernario del vano scala comune, sia verso il vano scala stesso che verso le unità immobiliari; -importanti infiltrazioni al piano secondo, in		

	<p>corrispondenza dei perimetri delle terrazze oltre che del balcone posti al terzo piano; -caduta nei locali al piano terra di sabbia/polvere dai solai in legno (solai PT/P1); -evidenti fenomeni fessurativi sulle pareti nord e sud del vano scale e sulla facciata est verso il cortile, sul solaio decorato dell'androne di ingresso, nonché altri diffusi e di diverse entità, che dovranno essere oggetto di puntuale rilievo e monitoraggio al fine di accertarne andamento e gravità ed eventuale necessità di consolidamento strutturale; -fenomeni di umidità di risalita nei locali al piano terreno (principalmente quelli che non presentano cantine sottostanti); -deformazioni permanenti dei solai in legno del piano terra (solai PT/P1) con frecce misurate all'intradosso anche fino a 15-20 cm che dovranno essere oggetto di monitoraggio ed eventuale necessità di consolidamento strutturale; -malfunzionamenti/perdite connesse all'impianto sanitario e che hanno richiesto negli ultimi anni diffusi interventi di manutenzione non sempre risolutivi (sono state segnalate le seguenti, per le quali risultano visibili corrispondenti tracce in corrispondenza delle aree interessate: perdite zona cucina del sub 29 verso appartamento piano secondo sub 27; perdite zona bagno sub 27; perdite zona bagno/cucina del sub 24 verso uffici piano terra sub 302/sub 15) -perdite connesse all'impianto fognario in prossimità del sifone verso strada al piano scantinato; -distacchi e perdite della decorazione dell'androne di ingresso; -importanti macchie di umidità e fenomeni di infiltrazione in corrispondenza degli innesti dei balconi lapidei; -scrostamenti, distacchi e deterioramenti di tutte le imposte; -deterioramenti di alcuni davanzali, se in legno (es: sub 27, sub 303, ecc); -sistema citofonico non funzionante.</p>
Descrizione:	Cantina posta al piano interrato (con ascensore) nel contesto di un palazzo storico. Il tutto situato nel Comune di Mantova a circa 500 mt dal Municipio e dai principali servizi.
Vendita soggetta a IVA:	NO

Bene N° 17 - Posto auto			
Ubicazione:	Mantova (MN) - via Trieste, 8		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 8, Sub. 21, Categoria C6	Superficie	9,00 mq
Stato conservativo:	<p>Lo stato generale di conservazione dell'intero fabbricato è compatibile con il suo carattere storico e costruttivo, nonché con gli esiti della ristrutturazione avvenuta negli anni Novanta (salvo specifici interventi sulle singole unità come riportati nel paragrafo "regolarità edilizia") e del più recente intervento sulla facciata (2009). Sulla base di quanto accertabile in fase di sopralluogo e di quanto riferito al CTU, si segnalano tuttavia le seguenti circostanze: -in occasione di forti venti o intemperie, il manto di copertura produce rumori che potrebbero essere connessi a mal posizionamenti/mancato fissaggio dei coppi; - importanti infiltrazioni al piano terzo, nella zona intorno al lucernario del vano scala comune, sia verso il vano scala stesso che verso le unità immobiliari; -importanti infiltrazioni al piano secondo, in corrispondenza dei perimetri delle terrazze oltre che del balcone posti al terzo piano; -caduta nei locali al piano terra di sabbia/polvere dai solai in legno (solai PT/P1); -evidenti fenomeni fessurativi sulle pareti nord e sud del vano scale e sulla facciata est verso il cortile, sul solaio decorato dell'androne di ingresso, nonché altri diffusi e di diverse entità, che dovranno essere oggetto di puntuale rilievo e monitoraggio al fine di accertarne andamento e gravità ed eventuale necessità di consolidamento strutturale; -fenomeni di umidità di risalita nei locali al piano terreno (principalmente quelli che non presentano cantine sottostanti); -deformazioni permanenti dei solai in legno del piano terra (solai PT/P1) con frecce misurate all'intradosso anche fino a 15-20 cm che dovranno essere oggetto di monitoraggio ed eventuale necessità di consolidamento strutturale; -malfunzionamenti/perdite connesse all'impianto sanitario e che hanno richiesto negli ultimi anni diffusi interventi di manutenzione non sempre risolutivi (sono state segnalate le seguenti, per le quali risultano visibili corrispondenti tracce in corrispondenza delle aree interessate: perdite zona cucina del sub 29 verso appartamento piano secondo sub 27; perdite zona bagno sub 27; perdite zona bagno/cucina del sub 24 verso uffici piano terra sub 302/sub 15) -perdite connesse all'impianto fognario in prossimità del sifone verso strada al piano scantinato; -distacchi e perdite della decorazione dell'androne di ingresso; -importanti macchie di umidità e fenomeni di infiltrazione in corrispondenza degli innesti dei balconi lapidei; -scrostamenti, distacchi e deterioramenti di tutte le imposte; -deterioramenti di alcuni davanzali, se in legno (es: sub 27, sub 303, ecc); -sistema citofonico non funzionante.</p>		
Descrizione:	Posto auto nel cortile interno del contesto di un palazzo storico. Il tutto situato nel Comune di Mantova a circa 500 mt dal Municipio e dai principali servizi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

LOTTO 9 - PREZZO BASE D'ASTA: € 228.400,00

Bene N° 09 - Appartamento			
Ubicazione:	Mantova (MN) - via Trieste, 8		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 8, Sub. 28, Categoria A2	Superficie	108,75 mq
Stato conservativo:	Lo stato generale di conservazione dell'intero fabbricato è compatibile con il suo carattere storico e costruttivo, nonché con gli esiti della ristrutturazione avvenuta negli anni Novanta (salvo specifici interventi sulle singole unità come riportati nel paragrafo "regolarità edilizia") e del più recente intervento sulla facciata (2009). Sulla base di quanto accertabile in fase di sopralluogo e di quanto riferito al CTU, si segnalano tuttavia le seguenti circostanze: -in occasione di forti venti o intemperie, il manto di copertura produce rumori che potrebbero essere connessi a mal posizionamenti/mancato fissaggio dei coppi; - importanti infiltrazioni al piano terzo, nella zona intorno al lucernario del vano scala comune, sia verso il vano scala stesso che verso le unità immobiliari; -importanti infiltrazioni al piano secondo, in corrispondenza dei perimetri delle terrazze oltre che del balcone posti al terzo piano; -caduta nei locali al piano terra di sabbia/polvere dai solai in legno (solai PT/P1); -evidenti fenomeni fessurativi sulle pareti nord e sud del vano scale e sulla facciata est verso il cortile, sul solaio decorato dell'androne di ingresso, nonché altri diffusi e di diverse entità, che dovranno essere oggetto di puntuale rilievo e monitoraggio al fine di accertarne andamento e gravità ed eventuale necessità di consolidamento strutturale; -fenomeni di umidità di risalita nei locali al piano terreno (principalmente quelli che non presentano cantine sottostanti); -deformazioni permanenti dei solai in legno del piano terra (solai PT/P1) con frecce misurate all'intradosso anche fino a 15-20 cm che dovranno essere oggetto di monitoraggio ed eventuale necessità di consolidamento strutturale; -malfunzionamenti/perdite connesse all'impianto sanitario e che hanno richiesto negli ultimi anni diffusi interventi di manutenzione non sempre risolutivi (sono state segnalate le seguenti, per le quali risultano visibili corrispondenti tracce in corrispondenza delle aree interessate: perdite zona cucina del sub 29 verso appartamento piano secondo sub 27; perdite zona bagno sub 27; perdite zona bagno/cucina del sub 24 verso uffici piano terra sub 302/sub 15) -perdite connesse all'impianto fognario in prossimità del sifone verso strada al piano scantinato; -distacchi e perdite della decorazione dell'androne di ingresso; -importanti macchie di umidità e fenomeni di infiltrazione in corrispondenza degli innesti dei balconi lapidei; -scrostamenti, distacchi e deterioramenti di tutte le imposte; -deterioramenti di alcuni davanzali, se in legno (es: sub 27, sub 303, ecc); -sistema citofonico non funzionante.		
Descrizione:	Appartamento posto al piano terzo (con ascensore) nel contesto di un palazzo storico e costituito da: ingresso, cucina, un bagno, tre camere, disimpegno e terrazza. Il tutto situato nel Comune di Mantova a circa 500 mt dal Municipio e dai principali servizi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Bene N° 18 - Posto auto			
Ubicazione:	Mantova (MN) - via Trieste, 8		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 8, Sub. 22, Categoria C6	Superficie	12,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato generale di conservazione dell'intero fabbricato è compatibile con il suo carattere storico e costruttivo, nonché con gli esiti della ristrutturazione avvenuta negli anni Novanta (salvo specifici interventi sulle singole unità come riportati nel paragrafo "regolarità edilizia") e del più recente intervento sulla facciata (2009). Sulla base di quanto accertabile in fase di sopralluogo e di quanto riferito al CTU, si segnalano tuttavia le seguenti circostanze: -in occasione di forti venti o intemperie, il manto di copertura		

	<p>produce rumori che potrebbero essere connessi a mal posizionamenti/mancato fissaggio dei coppi; - importanti infiltrazioni al piano terzo, nella zona intorno al lucernario del vano scala comune, sia verso il vano scala stesso che verso le unità immobiliari; -importanti infiltrazioni al piano secondo, in corrispondenza dei perimetri delle terrazze oltre che del balcone posti al terzo piano; -caduta nei locali al piano terra di sabbia/polvere dai solai in legno (solai PT/P1); -evidenti fenomeni fessurativi sulle pareti nord e sud del vano scale e sulla facciata est verso il cortile, sul solaio decorato dell'androne di ingresso, nonché altri diffusi e di diverse entità, che dovranno essere oggetto di puntuale rilievo e monitoraggio al fine di accertarne andamento e gravità ed eventuale necessità di consolidamento strutturale; -fenomeni di umidità di risalita nei locali al piano terreno (principalmente quelli che non presentano cantine sottostanti); -deformazioni permanenti dei solai in legno del piano terra (solai PT/P1) con frecce misurate all'intradosso anche fino a 15-20 cm che dovranno essere oggetto di monitoraggio ed eventuale necessità di consolidamento strutturale; -malfunzionamenti/perdite connesse all'impianto sanitario e che hanno richiesto negli ultimi anni diffusi interventi di manutenzione non sempre risolutivi (sono state segnalate le seguenti, per le quali risultano visibili corrispondenti tracce in corrispondenza delle aree interessate: perdite zona cucina del sub 29 verso appartamento piano secondo sub 27; perdite zona bagno sub 27; perdite zona bagno/cucina del sub 24 verso uffici piano terra sub 302/sub 15) -perdite connesse all'impianto fognario in prossimità del sifone verso strada al piano scantinato; -distacchi e perdite della decorazione dell'androne di ingresso; -importanti macchie di umidità e fenomeni di infiltrazione in corrispondenza degli innesti dei balconi lapidei; -scrostamenti, distacchi e deterioramenti di tutte le imposte; -deterioramenti di alcuni davanzali, se in legno (es: sub 27, sub 303, ecc); -sistema citofonico non funzionante.</p>
Descrizione:	Posto auto nel cortile interno del contesto di un palazzo storico. Il tutto situato nel Comune di Mantova a circa 500 mt dal Municipio e dai principali servizi.
Vendita soggetta a IVA:	NO

LOTTO 10 - PREZZO BASE D'ASTA: € 261.850,00

Bene N° 10 - Appartamento			
Ubicazione:	Mantova (MN) - via Trieste, 8		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 8, Sub. 29, Categoria A2	Superficie	117,25 mq
Stato conservativo:	<p>Lo stato generale di conservazione dell'intero fabbricato è compatibile con il suo carattere storico e costruttivo, nonché con gli esiti della ristrutturazione avvenuta negli anni Novanta (salvo specifici interventi sulle singole unità come riportati nel paragrafo "regolarità edilizia") e del più recente intervento sulla facciata (2009). Sulla base di quanto accertabile in fase di sopralluogo e di quanto riferito al CTU, si segnalano tuttavia le seguenti circostanze: -in occasione di forti venti o intemperie, il manto di copertura produce rumori che potrebbero essere connessi a mal posizionamenti/mancato fissaggio dei coppi; - importanti infiltrazioni al piano terzo, nella zona intorno al lucernario del vano scala comune, sia verso il vano scala stesso che verso le unità immobiliari; -importanti infiltrazioni al piano secondo, in corrispondenza dei perimetri delle terrazze oltre che del balcone posti al terzo piano; -caduta nei locali al piano terra di sabbia/polvere dai solai in legno (solai PT/P1); -evidenti fenomeni fessurativi sulle pareti nord e sud del vano scale e sulla facciata est verso il cortile, sul solaio decorato dell'androne di ingresso, nonché altri diffusi e di diverse entità, che dovranno essere oggetto di puntuale rilievo e monitoraggio al fine di accertarne andamento e gravità ed eventuale necessità di consolidamento strutturale; -fenomeni di umidità di risalita nei locali al piano terreno (principalmente quelli che non presentano cantine sottostanti); -deformazioni permanenti dei solai in legno del piano terra (solai PT/P1) con frecce misurate all'intradosso anche fino a 15-20 cm che dovranno essere oggetto di monitoraggio ed eventuale necessità di consolidamento strutturale; -malfunzionamenti/perdite connesse all'impianto sanitario e che hanno richiesto negli ultimi anni diffusi interventi di manutenzione non sempre risolutivi (sono state segnalate le seguenti, per le quali risultano visibili corrispondenti tracce in corrispondenza delle aree interessate: perdite zona cucina del sub 29 verso appartamento piano secondo sub 27; perdite zona bagno sub 27; perdite zona bagno/cucina del sub 24 verso uffici piano terra sub 302/sub 15) -perdite connesse all'impianto fognario in prossimità del sifone verso strada al piano scantinato; -distacchi e perdite della decorazione dell'androne di ingresso; -importanti macchie di umidità e fenomeni di infiltrazione in corrispondenza degli innesti dei balconi lapidei; -scrostamenti, distacchi e deterioramenti di tutte le imposte; -deterioramenti di alcuni davanzali, se in legno (es: sub 27, sub 303, ecc); -sistema citofonico non</p>		

	funzionante.
Descrizione:	Appartamento posto al piano terzo (con ascensore) nel contesto di un palazzo storico e costituito da: ingresso, cucina, un bagno, quattro camere, disimpegno, ripostiglio, terrazza e balcone. Il tutto situato nel Comune di Mantova a circa 500 mt dal Municipio e dai principali servizi.
Vendita soggetta a IVA:	NO

Bene N° 11 - Cantina			
Ubicazione:	Mantova (MN) - via Trieste, 8		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 8, Sub. 13, Categoria C2, Graffato no	Superficie	57,00 mq
Stato conservativo:	<p>Lo stato generale di conservazione dell'intero fabbricato è compatibile con il suo carattere storico e costruttivo, nonché con gli esiti della ristrutturazione avvenuta negli anni Novanta (salvo specifici interventi sulle singole unità come riportati nel paragrafo "regolarità edilizia") e del più recente intervento sulla facciata (2009). Sulla base di quanto accertabile in fase di sopralluogo e di quanto riferito al CTU, si segnalano tuttavia le seguenti circostanze: -in occasione di forti venti o intemperie, il manto di copertura produce rumori che potrebbero essere connessi a mal posizionamenti/mancato fissaggio dei coppi; - importanti infiltrazioni al piano terzo, nella zona intorno al lucernario del vano scala comune, sia verso il vano scala stesso che verso le unità immobiliari; -importanti infiltrazioni al piano secondo, in corrispondenza dei perimetri delle terrazze oltre che del balcone posti al terzo piano; -caduta nei locali al piano terra di sabbia/polvere dai solai in legno (solai PT/P1); -evidenti fenomeni fessurativi sulle pareti nord e sud del vano scale e sulla facciata est verso il cortile, sul solaio decorato dell'androne di ingresso, nonché altri diffusi e di diverse entità, che dovranno essere oggetto di puntuale rilievo e monitoraggio al fine di accertarne andamento e gravità ed eventuale necessità di consolidamento strutturale; -fenomeni di umidità di risalita nei locali al piano terreno (principalmente quelli che non presentano cantine sottostanti); -deformazioni permanenti dei solai in legno del piano terra (solai PT/P1) con frecce misurate all'intradosso anche fino a 15-20 cm che dovranno essere oggetto di monitoraggio ed eventuale necessità di consolidamento strutturale; -malfunzionamenti/perdite connesse all'impianto sanitario e che hanno richiesto negli ultimi anni diffusi interventi di manutenzione non sempre risolutivi (sono state segnalate le seguenti, per le quali risultano visibili corrispondenti tracce in corrispondenza delle aree interessate: perdite zona cucina del sub 29 verso appartamento piano secondo sub 27; perdite zona bagno sub 27; perdite zona bagno/cucina del sub 24 verso uffici piano terra sub 302/sub 15) -perdite connesse all'impianto fognario in prossimità del sifone verso strada al piano scantinato; -distacchi e perdite della decorazione dell'androne di ingresso; -importanti macchie di umidità e fenomeni di infiltrazione in corrispondenza degli innesti dei balconi lapidei; -scrostamenti, distacchi e deterioramenti di tutte le imposte; -deterioramenti di alcuni davanzali, se in legno (es: sub 27, sub 303, ecc); -sistema citofonico non funzionante.</p>		
Descrizione:	Cantina posta al piano interrato (con ascensore) nel contesto di un palazzo storico. Il tutto situato nel Comune di Mantova a circa 500 mt dal Municipio e dai principali servizi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Bene N° 19 - Posto auto			
Ubicazione:	Mantova (MN) - via Trieste, 8		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 8, Sub. 23, Categoria C6	Superficie	13,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato generale di conservazione dell'intero fabbricato è compatibile con il suo carattere storico e costruttivo, nonché con gli esiti della ristrutturazione avvenuta negli anni Novanta (salvo specifici		

	<p>interventi sulle singole unità come riportati nel paragrafo “regolarità edilizia”) e del più recente intervento sulla facciata (2009). Sulla base di quanto accertabile in fase di sopralluogo e di quanto riferito al CTU, si segnalano tuttavia le seguenti circostanze: -in occasione di forti venti o intemperie, il manto di copertura produce rumori che potrebbero essere connessi a mal posizionamenti/mancato fissaggio dei coppi; - importanti infiltrazioni al piano terzo, nella zona intorno al lucernario del vano scala comune, sia verso il vano scala stesso che verso le unità immobiliari; -importanti infiltrazioni al piano secondo, in corrispondenza dei perimetri delle terrazze oltre che del balcone posti al terzo piano; -caduta nei locali al piano terra di sabbia/polvere dai solai in legno (solai PT/P1); -evidenti fenomeni fessurativi sulle pareti nord e sud del vano scale e sulla facciata est verso il cortile, sul solaio decorato dell'androne di ingresso, nonché altri diffusi e di diverse entità, che dovranno essere oggetto di puntuale rilievo e monitoraggio al fine di accertarne andamento e gravità ed eventuale necessità di consolidamento strutturale; -fenomeni di umidità di risalita nei locali al piano terreno (principalmente quelli che non presentano cantine sottostanti); -deformazioni permanenti dei solai in legno del piano terra (solai PT/P1) con frecce misurate all'intradosso anche fino a 15-20 cm che dovranno essere oggetto di monitoraggio ed eventuale necessità di consolidamento strutturale; -malfunzionamenti/perdite connesse all'impianto sanitario e che hanno richiesto negli ultimi anni diffusi interventi di manutenzione non sempre risolutivi (sono state segnalate le seguenti, per le quali risultano visibili corrispondenti tracce in corrispondenza delle aree interessate: perdite zona cucina del sub 29 verso appartamento piano secondo sub 27; perdite zona bagno sub 27; perdite zona bagno/cucina del sub 24 verso uffici piano terra sub 302/sub 15) -perdite connesse all'impianto fognario in prossimità del sifone verso strada al piano scantinato; -distacchi e perdite della decorazione dell'androne di ingresso; -importanti macchie di umidità e fenomeni di infiltrazione in corrispondenza degli innesti dei balconi lapidei; -scrostamenti, distacchi e deterioramenti di tutte le imposte; -deterioramenti di alcuni davanzali, se in legno (es: sub 27, sub 303, ecc); -sistema citofonico non funzionante.</p>
Descrizione:	Posto auto nel cortile interno del contesto di un palazzo storico. Il tutto situato nel Comune di Mantova a circa 500 mt dal Municipio e dai principali servizi.
Vendita soggetta a IVA:	NO

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 01 - UFFICIO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Mantova il 30/07/2009
Reg. gen. 10177 - Reg. part. 2102
Importo: € 5.200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 2.600.000,00
Rogante: Bertolucci
Data: 24/07/2009
N° repertorio: 64396
N° raccolta: 23674

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a Mantova il 26/08/2022
Reg. gen. 11167 - Reg. part. 8035
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 02 - UFFICIO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Mantova il 30/07/2009
Reg. gen. 10177 - Reg. part. 2102
Importo: € 5.200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 2.600.000,00
Rogante: Bertolucci
Data: 24/07/2009
N° repertorio: 64396
N° raccolta: 23674

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a Mantova il 26/08/2022
Reg. gen. 11167 - Reg. part. 8035

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 03 - UFFICIO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Mantova il 30/07/2009
Reg. gen. 10177 - Reg. part. 2102
Importo: € 5.200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 2.600.000,00
Rogante: Bertolucci
Data: 24/07/2009
N° repertorio: 64396
N° raccolta: 23674

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a Mantova il 26/08/2022
Reg. gen. 11167 - Reg. part. 8035
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 04 - UFFICIO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Mantova il 30/07/2009
Reg. gen. 10177 - Reg. part. 2102
Importo: € 5.200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 2.600.000,00
Rogante: Bertolucci
Data: 24/07/2009
N° repertorio: 64396
N° raccolta: 23674

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a Mantova il 26/08/2022
Reg. gen. 11167 - Reg. part. 8035
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 05 - UFFICIO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Mantova il 30/07/2009
Reg. gen. 10177 - Reg. part. 2102
Importo: € 5.200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 2.600.000,00
Rogante: Bertolucci
Data: 24/07/2009
N° repertorio: 64396
N° raccolta: 23674

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a Mantova il 26/08/2022
Reg. gen. 11167 - Reg. part. 8035
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 06 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Mantova il 30/07/2009
Reg. gen. 10177 - Reg. part. 2102
Importo: € 5.200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 2.600.000,00
Rogante: Bertolucci
Data: 24/07/2009
N° repertorio: 64396
N° raccolta: 23674

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a Mantova il 26/08/2022
Reg. gen. 11167 - Reg. part. 8035
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 07 - APPARTAMENTO UBIcato A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Mantova il 30/07/2009
Reg. gen. 10177 - Reg. part. 2102
Importo: € 5.200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 2.600.000,00
Rogante: Bertolucci
Data: 24/07/2009
N° repertorio: 64396
N° raccolta: 23674

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a Mantova il 26/08/2022
Reg. gen. 11167 - Reg. part. 8035
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 08 - APPARTAMENTO UBIcato A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Mantova il 30/07/2009
Reg. gen. 10177 - Reg. part. 2102
Importo: € 5.200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 2.600.000,00
Rogante: Bertolucci
Data: 24/07/2009

N° repertorio: 64396
N° raccolta: 23674

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a Mantova il 26/08/2022
Reg. gen. 11167 - Reg. part. 8035
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 09 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Mantova il 30/07/2009
Reg. gen. 10177 - Reg. part. 2102
Importo: € 5.200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 2.600.000,00
Rogante: Bertolucci
Data: 24/07/2009
N° repertorio: 64396
N° raccolta: 23674

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a Mantova il 26/08/2022
Reg. gen. 11167 - Reg. part. 8035
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Mantova il 30/07/2009
Reg. gen. 10177 - Reg. part. 2102
Importo: € 5.200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 2.600.000,00

Rogante: Bertolucci
Data: 24/07/2009
N° repertorio: 64396
N° raccolta: 23674

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a Mantova il 26/08/2022
Reg. gen. 11167 - Reg. part. 8035
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 11 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Mantova il 30/07/2009
Reg. gen. 10177 - Reg. part. 2102
Importo: € 5.200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 2.600.000,00
Rogante: Bertolucci
Data: 24/07/2009
N° repertorio: 64396
N° raccolta: 23674

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a Mantova il 26/08/2022
Reg. gen. 11167 - Reg. part. 8035
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 12 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Mantova il 30/07/2009
Reg. gen. 10177 - Reg. part. 2102
Importo: € 5.200.000,00
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 2.600.000,00
Rogante: Bertolucci
Data: 24/07/2009
N° repertorio: 64396
N° raccolta: 23674

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a Mantova il 26/08/2022
Reg. gen. 11167 - Reg. part. 8035
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 13 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Mantova il 30/07/2009
Reg. gen. 10177 - Reg. part. 2102
Importo: € 5.200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 2.600.000,00
Rogante: Bertolucci
Data: 24/07/2009
N° repertorio: 64396
N° raccolta: 23674

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a Mantova il 26/08/2022
Reg. gen. 11167 - Reg. part. 8035
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 14 - POSTO AUTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Mantova il 30/07/2009
Reg. gen. 10177 - Reg. part. 2102

Importo: € 5.200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 2.600.000,00
Rogante: Bertolucci
Data: 24/07/2009
N° repertorio: 64396
N° raccolta: 23674

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a Mantova il 26/08/2022
Reg. gen. 11167 - Reg. part. 8035
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 15 - POSTO AUTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Mantova il 30/07/2009
Reg. gen. 10177 - Reg. part. 2102
Importo: € 5.200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 2.600.000,00
Rogante: Bertolucci
Data: 24/07/2009
N° repertorio: 64396
N° raccolta: 23674

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a Mantova il 26/08/2022
Reg. gen. 11167 - Reg. part. 8035
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 16 - POSTO AUTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Mantova il 30/07/2009
Reg. gen. 10177 - Reg. part. 2102
Importo: € 5.200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 2.600.000,00
Rogante: Bertolucci
Data: 24/07/2009
N° repertorio: 64396
N° raccolta: 23674

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a Mantova il 26/08/2022
Reg. gen. 11167 - Reg. part. 8035
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 17 - POSTO AUTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Mantova il 30/07/2009
Reg. gen. 10177 - Reg. part. 2102
Importo: € 5.200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 2.600.000,00
Rogante: Bertolucci
Data: 24/07/2009
N° repertorio: 64396
N° raccolta: 23674

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a Mantova il 26/08/2022
Reg. gen. 11167 - Reg. part. 8035
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 18 - POSTO AUTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Mantova il 30/07/2009
Reg. gen. 10177 - Reg. part. 2102
Importo: € 5.200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 2.600.000,00
Rogante: Bertolucci
Data: 24/07/2009
N° repertorio: 64396
N° raccolta: 23674

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a Mantova il 26/08/2022
Reg. gen. 11167 - Reg. part. 8035
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 19 - POSTO AUTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA TRIESTE, 8

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Mantova il 30/07/2009
Reg. gen. 10177 - Reg. part. 2102
Importo: € 5.200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 2.600.000,00
Rogante: Bertolucci
Data: 24/07/2009
N° repertorio: 64396
N° raccolta: 23674

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a Mantova il 26/08/2022
Reg. gen. 11167 - Reg. part. 8035
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****