
TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Sassi Buttasi Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 173/2020 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	6
Premessa	6
Descrizione	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Volta Mantovana (MN) - via San Martino n. 42/1	6
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Volta Mantovana (MN) - via San Martino n. 42/1	6
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Volta Mantovana (MN) - via San Martino n. 42/1	7
Bene N° 4 - Negozio ubicato a Volta Mantovana (MN) - via San Martino n. 42/1	7
Bene N° 5 - Laboratorio artigianale ubicato a Volta Mantovana (MN) - via San Martino n. 42/1	8
Lotto 1.....	8
Completezza documentazione ex art. 567	8
Titolarità	8
Confini.....	9
Consistenza.....	9
Dati Catastali	9
Stato conservativo	10
Parti Comuni.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato di occupazione	10
Provenienze Ventennali	11
Formalità pregiudizievoli	11
Normativa urbanistica	13
Regolarità edilizia	13
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Lotto 2	14
Completezza documentazione ex art. 567.....	14
Titolarità	14
Confini	14
Consistenza.....	15
Dati Catastali	15
Stato conservativo	15
Parti Comuni.....	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	16
Stato di occupazione	16
Provenienze Ventennali	16
Formalità pregiudizievoli	17
Normativa urbanistica	18



Regolarità edilizia	18
Vincoli od oneri condominiali.....	19
Lotto 3.....	19
Completezza documentazione ex art. 567.....	19
Titolarità	19
Confini	20
Consistenza.....	20
Dati Catastali	20
Stato conservativo	21
Parti Comuni.....	21
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	21
Stato di occupazione	22
Provenienze Ventennali	22
Formalità pregiudizievoli	22
Normativa urbanistica	24
Regolarità edilizia	24
Vincoli od oneri condominiali.....	25
Lotto 4.....	25
Completezza documentazione ex art. 567.....	25
Bene N° 4 - Negozio ubicato a Volta Mantovana (MN) - via San Martino n. 42/1.....	25
Bene N° 5 - Laboratorio artigianale ubicato a Volta Mantovana (MN) - via San Martino n. 42/1	25
Titolarità	25
Bene N° 4 - Negozio ubicato a Volta Mantovana (MN) - via San Martino n. 42/1.....	25
Bene N° 5 - Laboratorio artigianale ubicato a Volta Mantovana (MN) - via San Martino n. 42/1	26
Confini	26
Bene N° 4 - Negozio ubicato a Volta Mantovana (MN) - via San Martino n. 42/1.....	26
Bene N° 5 - Laboratorio artigianale ubicato a Volta Mantovana (MN) - via San Martino n. 42/1	26
Consistenza.....	26
Bene N° 4 - Negozio ubicato a Volta Mantovana (MN) - via San Martino n. 42/1.....	27
Bene N° 5 - Laboratorio artigianale ubicato a Volta Mantovana (MN) - via San Martino n. 42/1	27
Dati Catastali	27
Bene N° 4 - Negozio ubicato a Volta Mantovana (MN) - via San Martino n. 42/1.....	27
Bene N° 5 - Laboratorio artigianale ubicato a Volta Mantovana (MN) - via San Martino n. 42/1	28
Stato conservativo	28
Bene N° 4 - Negozio ubicato a Volta Mantovana (MN) - via San Martino n. 42/1.....	28



Bene N° 5 - Laboratorio artigianale ubicato a Volta Mantovana (MN) - via San Martino n. 42/1	28
Parti Comuni.....	28
Bene N° 4 - Negozio ubicato a Volta Mantovana (MN) - via San Martino n. 42/1.....	28
Bene N° 5 - Laboratorio artigianale ubicato a Volta Mantovana (MN) - via San Martino n. 42/1	29
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	29
Bene N° 4 - Negozio ubicato a Volta Mantovana (MN) - via San Martino n. 42/1.....	29
Bene N° 5 - Laboratorio artigianale ubicato a Volta Mantovana (MN) - via San Martino n. 42/1	29
Stato di occupazione	30
Bene N° 4 - Negozio ubicato a Volta Mantovana (MN) - via San Martino n. 42/1.....	30
Bene N° 5 - Laboratorio artigianale ubicato a Volta Mantovana (MN) - via San Martino n. 42/1	30
Provenienze Ventennali	30
Bene N° 4 - Negozio ubicato a Volta Mantovana (MN) - via San Martino n. 42/1.....	30
Bene N° 5 - Laboratorio artigianale ubicato a Volta Mantovana (MN) - via San Martino n. 42/1	31
Formalità pregiudizievoli	31
Bene N° 4 - Negozio ubicato a Volta Mantovana (MN) - via San Martino n. 42/1.....	31
Bene N° 5 - Laboratorio artigianale ubicato a Volta Mantovana (MN) - via San Martino n. 42/1	33
Normativa urbanistica	34
Bene N° 4 - Negozio ubicato a Volta Mantovana (MN) - via San Martino n. 42/1.....	34
Bene N° 5 - Laboratorio artigianale ubicato a Volta Mantovana (MN) - via San Martino n. 42/1	35
Regolarità edilizia	35
Bene N° 4 - Negozio ubicato a Volta Mantovana (MN) - via San Martino n. 42/1.....	35
Bene N° 5 - Laboratorio artigianale ubicato a Volta Mantovana (MN) - via San Martino n. 42/1	35
Vincoli od oneri condominiali.....	36
Bene N° 4 - Negozio ubicato a Volta Mantovana (MN) - via San Martino n. 42/1.....	36
Bene N° 5 - Laboratorio artigianale ubicato a Volta Mantovana (MN) - via San Martino n. 42/1	36
Stima / Formazione lotti.....	36
Lotto 1	36
Lotto 2	37
Lotto 3	39
Lotto 4	40
Riepilogo bando d'asta.....	44
Lotto 1	44
Lotto 2	44



Lotto 3	44
Lotto 4	45
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 173/2020 del R.G.E.	47
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 190.712,50	47
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 169.100,00	47
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 182.005,75	48
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 207.040,00	48



INCARICO

All'udienza del 17/12/2020, il sottoscritto Arch. Sassi Buttasi Alessandro, con studio in Corso Vittorio Emanuele II, 7 - 46100 - Mantova (MN), email aa.sassibuttasi@email.it, PEC alessandro.sassibuttasi@archiworldpec.it, Tel. 0376 327643, Fax 0376 325588, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/12/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Volta Mantovana (MN) - via San Martino n. 42/1
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Volta Mantovana (MN) - via San Martino n. 42/1
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Volta Mantovana (MN) - via San Martino n. 42/1
- **Bene N° 4** - Negozio ubicato a Volta Mantovana (MN) - via San Martino n. 42/1
- **Bene N° 5** - Laboratorio artigianale ubicato a Volta Mantovana (MN) - via San Martino n. 42/1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VOLTA MANTOVANA (MN) - VIA SAN MARTINO N. 42/1

Appartamento su due livelli posto al primo e secondo piano di fabbricato residenziale ubicato nel centro abitato del Comune di Volta Mantovana (MN) con garage, in contesto di recente ristrutturazione. Nel fabbricato sono presenti altre due unità residenziali, un negozio ora adibito a panificio e un laboratorio artigianale per la produzione del pane. L'edificio si trova all'interno del centro storico del Comune adiacente ad un parcheggio pubblico e a pochi passi da piazza Cavour ed ai servizi offerti dal centro abitato.

Si accede al cortile comune attraverso un importante portale. Dalla porta di ingresso si accede al vano scala comune che conduce al primo piano. Entrando nell'appartamento ci si trova direttamente nel soggiorno che comunica con la cucina ed il bagno. Attraverso una scala in legno si accede al livello superiore dove sono presenti tre camere, due matrimoniali e una singola, un ampio ripostiglio ed un bagno, tutti collegati da un corridoio centrale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VOLTA MANTOVANA (MN) - VIA SAN MARTINO N. 42/1



Appartamento su due livelli posto al primo e secondo piano di fabbricato residenziale ubicato nel centro abitato del Comune di Volta Mantovana (MN), in contesto di recente ristrutturazione. Nel fabbricato sono presenti altre due unità residenziali, un negozio ora adibito a panificio e un laboratorio artigianale per la produzione del pane. L'edificio si trova all'interno del centro storico del Comune adiacente ad un parcheggio pubblico e a pochi passi da piazza Cavour ed ai servizi offerti dal centro abitato.

Si accede al cortile comune attraverso un importante portale. Dalla porta di ingresso si accede al vano scala comune che conduce al primo piano. Entrando nell'appartamento ci si trova direttamente nel soggiorno open space con la cucina che comunica con il bagno e antibagno. Attraverso una scala in legno si accede al livello superiore dove sono presenti due camere matrimoniali, un ampio guardaroba ed un bagno collegati fra di loro da un corridoio di ampie dimensioni.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A VOLTA MANTOVANA (MN) - VIA SAN MARTINO N. 42/1

Appartamento su due livelli posto al primo e secondo piano di fabbricato residenziale ubicato nel centro abitato del Comune di Volta Mantovana (MN) con garage, in contesto di recente ristrutturazione. Nel fabbricato sono presenti altre due unità residenziali, un negozio ora adibito a panificio e un laboratorio artigianale per la produzione del pane. L'edificio si trova all'interno del centro storico del Comune adiacente ad un parcheggio pubblico e a pochi passi da piazza Cavour ed ai servizi offerti dal centro abitato.

Si accede al cortile comune attraverso un importante portale. Dalla porta di ingresso si accede al vano scala comune che conduce al primo piano. Entrando nell'appartamento ci si trova direttamente nel soggiorno che comunica con un vano cucina dal quale si accede alla zona bagno e sottoscala. Dal soggiorno attraverso una scala in muratura si accede al livello superiore dove sono presenti una camera matrimoniale, una camera singola, un bagno collegati fra di loro da un disimpegno. Dalla cucina si accede alla terrazza ricavata sopra la tettoia che si collega con il volume sul lato opposto del cortile nel quale è presente un'ampia soffitta che a sua volta ha un accesso indipendente al cortile con un vano scala. Da detto vano scala, dal piano terra, si accede ad una cantina ubicata sotto i posti auto comuni esistenti in cortile.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 4 - NEGOZIO UBICATO A VOLTA MANTOVANA (MN) - VIA SAN MARTINO N. 42/1

Negoziato posto al piano terra di fabbricato residenziale ubicato nel centro abitato del Comune di Volta Mantovana (MN) con garage, in contesto di recente ristrutturazione. Nel fabbricato sono presenti altre tre unità residenziali e il laboratorio artigianale per servizio dell'attività del negozio stesso (ora adibito a panificio). L'edificio si trova all'interno del centro storico del Comune adiacente ad un parcheggio pubblico e a pochi passi da piazza Cavour ed ai servizi offerti dal centro abitato.

Si accede al cortile comune attraverso un importante portale. Dalla porta di ingresso si accede al vano scala



comune che conduce al laboratorio dal quale si accede dal retro del negozio. Il locale vendite ha accesso diretto su via San Martino e fa angolo con il vicolo Broli.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 5 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A VOLTA MANTOVANA (MN) - VIA SAN MARTINO N. 42/1

Laboratorio artigianale posto al piano terra di fabbricato residenziale ubicato nel centro abitato del Comune di Volta Mantovana (MN), in contesto di recente ristrutturazione. Nel fabbricato sono presenti altre tre unità residenziali e il negozio collegato a servizio per la vendita al dettaglio. L'edificio si trova all'interno del centro storico del Comune adiacente ad un parcheggio pubblico e a pochi passi da piazza Cavour ed ai servizi offerti dal centro abitato.

Si accede al cortile comune attraverso un importante portale. Dalla porta di ingresso si accede al vano scala comune che conduce al laboratorio il quale comunica con il negozio e si sviluppa per tutto il lato nord dell'edificio. Vi sono accessi di servizio anche dalla tettoia del cortile.

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° 1** - Appartamento ubicato a Volta Mantovana (MN) - via San Martino n. 42/1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'intero edificio confina a Nord con i mappali 36 e 37, a Est con i mappali 45, 48 e 49, a Sud con vicolo Broli e ad Ovest con via San Martino. L'unità immobiliare confina a Nord con il mappale 42 subalterni 302 e 303, ad Est con il cortile comune del mappale 42, a Sud con il vicolo Broli, a Ovest con via San Martino. Il garage confina a Nord con il mappale 42 subalterno 305, ad Est con il mappale 48, a sud con il mappale 43 subalterno 303, a Ovest con il cortile comune.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	119,00 mq	149,00 mq	1,00	149,00 mq	0,00 m	
Box	16,00 mq	17,00 mq	0,50	8,50 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				157,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				157,50 mq		

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	42	301		A2	3	6,5	149 mq	469,98 €		
	19	43	302		C6	U	17mq	17 mq	43,9 €		

Corrispondenza catastale



A seguito del sopralluogo effettuato è stata riscontrata la sostanziale corrispondenza dell'unità immobiliare e del relativo garage alle planimetrie catastali.

STATO CONSERVATIVO

L'intero edificio è stato oggetto di una radicale ristrutturazione e quindi l'appartamento appare in ottime condizioni manutentive.

PARTI COMUNI

L'intero fabbricato appartiene attualmente allo stesso nucleo familiare. In comune ai vari immobili vi sono il cortile comune, i posti auto coperti posti sul lato est dello stesso cortile, il vano scala di accesso al negozio - laboratorio e agli appartamenti.

La caldaia autonoma è posizionata nel locale caldaie comuni posto nel vano scala al primo piano.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio ha subito negli anni 90' una significativa ristrutturazione con anche demolizione e ricostruzione di alcune parti che ha visto la sostituzione degli impalcati della palazzina con solai intermedi e copertura prevalentemente in legno. In particolare sono presenti soffitti in latero cemento nelle zone del laboratorio e del vano scala. L'edificio si sviluppa per tre piani di calpestio, compreso il piano terreno, mentre le pertinenze (a due piani fuori terra) sono posizionate sul lato opposto del cortile e sono collegate nel lato nord da un porticato realizzato con travetti di legno appoggiati alla muratura di confine e ad una trave metallica. Gli elementi verticali di sostegno del corpo principale a tre piani sono sostanzialmente le murature perimetrali di grosso spessore e due setti trasversali e due pilastri centrali in cemento armato; su di essi poggiano gli impalcati intermedi realizzati in latero cemento od in legno con cappa collaborante in calcestruzzo. I vuoti sono stati coperti con travi prevalentemente metalliche. Il tetto è ordito completamente in legno con travi di colmo e diagonali. Le pertinenze ad est del cortile vedono murature perimetrali a sostegno di solai in latero cemento per il primo piano ed in legno per la copertura. Gli elementi strutturali presentano fondazioni in calcestruzzo armato, elementi verticali in murature di mattoni pieni di laterizio e blocchi di laterizio forato; solai in latero cemento e legno; travi in ferro e pilastri in cemento armato.

Gli infissi sono realizzati in legno con doppio vetro e anche gli scuri sono in legno.

I pavimenti sono realizzati con lastre di marmo nella zona giorno e in parquet nelle camere da letto; nei bagni pavimenti e rivestimenti sono realizzati con piastrelle in ceramica.

I bagni sono completi di sanitari; occorre precisare che nel bagno della zona notte non è presente il lavabo (ma ci sono le predisposizioni) ed è presente una vasca ad angolo mentre nel bagno della zona giorno è presente il box doccia.

La scala di collegamento ai due livelli è realizzata in legno.

Anche i solai dei soffitti sono realizzati in legno con travetti e assi in legno trattato.

L'impianto elettrico è realizzato sotto traccia e non ultimato completamente.

L'impianto di riscaldamento tramite caldaia a gas con termosifoni distribuiti nei vari ambienti.

STATO DI OCCUPAZIONE



L'unità immobiliare di proprietà di **** Omissis ****, che ivi ha la residenza nello stabile, non risulta attualmente abitato dallo stesso in quanto l'appartamento è privo di arredi compresi quelli della cucina.

PROVENIENZE VENTENNALI

pervenne all'esecutato

**** Omissis ****

per quota 1/1 Piena Proprietà in regime di comunione legale in virtù di atto tra vivi - compravendita ai rogiti del Notaio Caputo Angela da Volta Mantovana (MN), in data 07/02/2005 rep. n. 4070/820 e trascritto il 16/02/2005 ai nn. 775/472 da potere di

**** Omissis ****

**** Omissis ****

**** Omissis ****

**** Omissis ****

agli esecutati

**** Omissis ****

**** Omissis ****

ciascuno per quota 1/4 piena proprietà in regime di comunione legale

**** Omissis ****

**** Omissis ****

ciascuno per quota 1/4 piena proprietà in virtù di atto tra vivi - compravendita ai rogiti del Notaio Virginia Numeroso da Volta Mantovana (MN), in data 25/10/1995 rep. 3000 e trascritto il 10/11/1995 ai nn. 3793/2726 da potere di

**** Omissis ****

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

iscrizione NN. 776/185 del 16/02/2005, nascente da ipoteca volontaria - conc.ne a garanzia di mutuo concesso con atto ai rogiti rogiti di Caputo Angela con sede in Volta Mantovana (MN) in data 07/02/2005 rep. n. 4071/821

a favore

BANCO POPOLARE DI VERONA E NOVARA S.C.R.L. sede VERONA (VR) C.F.03231270236



(domicilio ipotecario in Piazza Nogara n. 2 Verona)

contro

**** Omissis ****

e altri beni di proprietà

**** Omissis ****

**** Omissis ****

Importo capitale euro 600.000,00, importo totale euro 1.200.000,00 e durata 18 anni

Si rileva annotamento NN. 710 del 28/07/2010 ATTO INTEGRATIVO A MUTUO IPOTECARIO IN AMMORTAMENTO

iscrizione NN. 3098/716 del 02/07/2010, nascente da ipoteca volontaria - conc.ne a garanzia di mutuo concesso con atto ai rogiti di Iervolino Giuseppe con sede in Porto Mantovano (MN) in data 29/06/2010 rep. nn. 3191/2018

a favore

BANCA POPOLARE DI VERONA - S. GEMINIANO E S. PROSPERO S.P.A sede VERONA (VR) C.F. 03689960239

(domiciliato ipotecario in Via Garibaldi n. 41 Castiglione delle Stiviere)

contro

**** Omissis ****

e altri beni di proprietà

**** Omissis ****

**** Omissis ****

importo capitale euro 98.048,00, importo totale euro 180.000,00 e durata 18 anni

iscrizione NN. 2201/334 del 18/04/2018, nascente da ipoteca giud.le - decreto ingiuntivo concesso con atto ai rogiti di Tribunale di Mantova con sede in Mantova (MN) in data 13/10/2014 rep. n. 249/2014

a favore

**** Omissis ****

contro

**** Omissis ****

e altri beni di proprietà

**** Omissis ****

**** Omissis ****

importo capitale euro 3.406,47, importo euro 8.000,00

iscrizione NN. 2200/333 del 08/05/2018, nascente da ipoteca giud.le - decreto ingiuntivo concesso con atto ai rogiti di Tribunale di Mantova con sede in Mantova (MN) in data 17/04/2015 rep. n. 108/2015

a favore

**** Omissis ****

contro

**** Omissis ****

e altri beni di proprietà

**** Omissis ****

**** Omissis ****

importo capitale euro 9.036,52, importo totale 13.000,00

trascrizione NN. 4017/2837 del 23/10/2020, nascente da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili notificato con atto ai rogiti di Tribunale di Mantova con sede in Mantova (MN) in data 05/10/2020 rep. n. 2474

a favore

**** Omissis ****

e



**** Omissis ****
contro
**** Omissis ****
e altri beni di proprietà
**** Omissis ****
**** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato nel quale è ubicata l'unità immobiliare oggetto di pignoramento ricade all'interno del centro storico e fa pertanto parte delle Aree urbane storiche "Ambito A" del PGT del Comune di Volta Mantovana. Il fabbricato stesso è individuato come edificio di rilevante interesse storico-architettonico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'edificio, esistente prima del 01/09/1967, è stato oggetto di un significativo intervento di ristrutturazione negli anni '90. Il progetto ha previsto il rifacimento completo della copertura, il rifacimento parziale dei solai intermedi, la realizzazione di un passaggio coperto di nuova costruzione e una cantina di nuova costruzione.

Per tali lavori sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi con riferimento alla pratica edilizia C96064 messa a disposizione dall'ufficio tecnico comunale:

- concessione edilizia C96064 del 28 Febbraio 1997 di variante in corso d'opera in sanatoria alla precedente concessione edilizia rilasciata in data 16 Marzo 1996, per lavori di ristrutturazione dell'edificio per ricavare panificio e appartamenti;
- licenza di agibilità n. AG97001.

Durante il sopralluogo si è verificata la sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato alle autorizzazioni edilizie. Si nota che nel nell'antibagno della zona giorno è stata realizzata una tramezza intorno al piatto doccia a formare una nicchia. Tale intervento non aumenta i parametri urbanistici essenziali quali superficie e volume.

Inoltre nei progetti presentati non è presente l'inserimento del locale caldaie comune posto al primo piano del vano scala come già individuato nelle planimetrie catastali.

E' necessaria una pratica di sanatoria per regolarizzare le variazioni peraltro già presenti nella planimetria catastale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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



L'intero immobile pur avendo parti comuni appartiene allo stesso nucleo familiare e quindi non risultano esserci oneri condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Volta Mantovana (MN) - via San Martino n. 42/1

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 comunione legale dei beni.

**** Omissis **** proprietà per 1/4.

**** Omissis **** proprietà per 1/4 in regime di comunione dei beni con **** Omissis ****.

**** Omissis **** proprietà per 1/4.

**** Omissis **** proprietà per 1/4 in regime di comunione dei beni con **** Omissis ****.

CONFINI

L'intero edificio confina a Nord con i mappali 36 e 37, a Est con i mappali 45, 48 e 49, a Sud con vicolo Broli e ad Ovest con via San Martino.

L'unità immobiliare confina a Nord con il mappale 36, ad Est con il mappale 42 subalterno 303, a Sud con il vano scala comune, a Ovest con via San Martino.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	109,00 mq	140,00 mq	1,00	140,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				140,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				140,00 mq		

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	42	302		A2	3	5	140 mq	361,52 €		

Corrispondenza catastale

A seguito del sopralluogo effettuato è stata riscontrata la sostanziale corrispondenza dell'unità immobiliare alle planimetrie catastali.

STATO CONSERVATIVO

L'intero edificio è stato oggetto di una radicale ristrutturazione e quindi l'appartamento appare in ottime condizioni manutentive.

PARTI COMUNI

L'intero fabbricato appartiene attualmente allo stesso nucleo familiare. In comune ai vari immobili vi sono il cortile comune, i posti auto coperti posti sul lato est dello stesso cortile, il vano scala di accesso al negozio - laboratorio e agli appartamenti.

La caldaia autonoma è posizionata nel locale caldaie comuni posto nel vano scala al primo piano.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio ha subito negli anni 90' una significativa ristrutturazione con anche demolizione e ricostruzione di alcune parti che ha visto la sostituzione degli impalcati della palazzina con solai intermedi e copertura prevalentemente in legno. In particolare sono presenti soffitti in latero cemento nelle zone del laboratorio e del vano scala. L'edificio si sviluppa per tre piani di calpestio, compreso il piano terreno, mentre le pertinenze (a due piani fuori terra) sono posizionate sul lato opposto del cortile e sono collegate nel lato nord da un porticato realizzato con travetti di legno appoggiati alla muratura di confine e ad una trave metallica. Gli elementi verticali di sostegno del corpo principale a tre piani sono sostanzialmente le murature perimetrali di grosso spessore e due setti trasversali e due pilastri centrali in cemento armato; su di essi poggiano gli impalcati intermedi realizzati in latero cemento od in legno con cappa collaborante in calcestruzzo. I vuoti sono stati coperti con travi prevalentemente metalliche. Il tetto è ordito completamente in legno con travi di colmo e diagonali. Le pertinenze ad est del cortile vedono murature perimetrali a sostegno di solai in latero cemento per il primo piano ed in legno per la copertura. Gli elementi strutturali presentano fondazioni in calcestruzzo armato, elementi verticali in murature di mattoni pieni di laterizio e blocchi di laterizio forato; solai in latero cemento e legno; travi in ferro e pilastri in cemento armato.

Gli infissi sono realizzati in legno con doppio vetro e anche gli scuri sono in legno.

I pavimenti sono realizzati con lastre di marmo nella zona giorno e in parquet nelle camere da letto; nei bagni pavimenti e rivestimenti sono realizzati con piastrelle in ceramica.

I bagni sono completi di sanitari e rubinetteria di media qualità.

La scala di collegamento ai due livelli è realizzata in legno.

Anche i solai dei soffitti sono realizzati in legno con travetti e assi in legno trattato.

L'impianto elettrico è realizzato sotto traccia.

L'impianto di riscaldamento tramite caldaia a gas con termosifoni distribuiti nei vari ambienti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'unità immobiliare risulta abitata dagli esecutati **** Omissis **** e **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

pervenne all'esecutato

**** Omissis ****

per quota 1/1 Piena Proprietà in regime di comunione legale in virtù di atto tra vivi - compravendita ai rogiti del Notaio Caputo Angela da Volta Mantovana (MN), in data 07/02/2005 rep. n. 4070/820 e trascritto il 16/02/2005 ai nn. 775/472 da potere di

**** Omissis ****

**** Omissis ****

**** Omissis ****

**** Omissis ****

agli esecutati

**** Omissis ****

**** Omissis ****

ciascuno per quota 1/4 piena proprietà in regime di comunione legale

**** Omissis ****



**** Omissis ****

ciascuno per quota 1/4 piena proprietà in virtù di atto tra vivi - compravendita ai rogiti del Notaio Virginia Numeroso da Volta Mantovana (MN), in data 25/10/1995 rep. 3000 e trascritto il 10/11/1995 ai nn. 3793/2726 da potere di

**** Omissis ****

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

iscrizione NN. 776/185 del 16/02/2005, nascente da ipoteca volontaria - conc.ne a garanzia di mutuo concesso con atto ai rogiti di Caputo Angela con sede in Volta Mantovana (MN) in data 07/02/2005 rep. n. 4071/821

a favore

BANCO POPOLARE DI VERONA E NOVARA S.C.R.L. sede VERONA (VR) C.F.03231270236
(domicilio ipotecario in Piazza Nogara n. 2 Verona)

contro

**** Omissis ****

e altri beni di proprietà

**** Omissis ****

**** Omissis ****

Importo capitale euro 600.000,00, importo totale euro 1.200.000,00 e durata 18 anni

Si rileva annotamento NN. 710 del 28/07/2010 ATTO INTEGRATIVO A MUTUO IPOTECARIO IN AMMORTAMENTO

iscrizione NN. 3098/716 del 02/07/2010, nascente da ipoteca volontaria - conc.ne a garanzia di mutuo concesso con atto ai rogiti di Iervolino Giuseppe con sede in Porto Mantovano (MN) in data 29/06/2010 rep. nn. 3191/2018

a favore

BANCA POPOLARE DI VERONA - S. GEMINIANO E S. PROSPERO S.P.A sede VERONA (VR) C.F. 03689960239
(domiciliato ipotecario in Via Garibaldi n. 41 Castiglione delle Stiviere)

contro

**** Omissis ****

e altri beni di proprietà

**** Omissis ****

**** Omissis ****

importo capitale euro 98.048,00, importo totale euro 180.000,00 e durata 18 anni

iscrizione NN. 2201/334 del 18/04/2018, nascente da ipoteca giud.le - decreto ingiuntivo concesso con atto ai rogiti di Tribunale di Mantova con sede in Mantova (MN) in data 13/10/2014 rep. n. 249/2014



a favore

**** Omissis ****

contro

**** Omissis ****

e altri beni di proprietà

**** Omissis ****

**** Omissis ****

importo capitale euro 3.406,47, importo euro 8.000,00

iscrizione NN. 2200/333 del 08/05/2018, nascente da ipoteca giud.le - decreto ingiuntivo concesso con atto ai rogiti di Tribunale di Mantova con sede in Mantova (MN) in data 17/04/2015 rep. n. 108/2015

a favore

**** Omissis ****

contro

**** Omissis ****

e altri beni di proprietà

**** Omissis ****

**** Omissis ****

importo capitale euro 9.036,52, importo totale 13.000,00

trascrizione NN. 4017/2837 del 23/10/2020, nascente da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili notificato con atto ai rogiti di Tribunale di Mantova con sede in Mantova (MN) in data 05/10/2020 rep. n. 2474

a favore

**** Omissis ****

e

**** Omissis ****

contro

**** Omissis ****

e altri beni di proprietà

**** Omissis ****

**** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato nel quale è ubicata l'unità immobiliare oggetto di pignoramento ricade all'interno del centro storico e fa pertanto parte delle Aree urbane storiche "Ambito A" del PGT del Comune di Volta Mantovana. Il fabbricato stesso è individuato come edificio di rilevante interesse storico-architettonico.

REGOLARITÀ EDILIZIA



L'edificio, esistente prima del 01/09/1967, è stato oggetto di un significativo intervento di ristrutturazione negli anni '90. Il progetto ha previsto il rifacimento completo della copertura, il rifacimento parziale dei solai intermedi, la realizzazione di un passaggio coperto di nuova costruzione e una cantina di nuova costruzione. Per tali lavori sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi con riferimento alla pratica edilizia C96064 messa a disposizione dall'ufficio tecnico comunale:

- concessione edilizia C96064 del 28 Febbraio 1997 di variante in corso d'opera in sanatoria alla precedente concessione edilizia rilasciata in data 16 Marzo 1996, per lavori di ristrutturazione dell'edificio per ricavare panificio e appartamenti;
- licenza di agibilità n. AG97001.

Durante il sopralluogo si è verificata la sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato alle autorizzazioni edilizie.

Nei progetti presentati però non è presente l'inserimento del locale caldaie comune posto al primo piano del vano scala comune come già individuato nelle planimetrie catastali. Occorre pertanto presentare un progetto di sanatoria per regolarizzare la difformità edilizia.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

L'intero immobile pur avendo parti comuni appartiene allo stesso nucleo familiare e quindi non risultano esserci oneri condominiali.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Volta Mantovana (MN) - via San Martino n. 42/1

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 comunione legale dei beni.

**** Omissis **** proprietà per 1/4.

**** Omissis **** proprietà per 1/4 in regime di comunione dei beni con **** Omissis ****.

**** Omissis **** proprietà per 1/4.

**** Omissis **** proprietà per 1/4 in regime di comunione dei beni con **** Omissis ****.

CONFINI

L'intero edificio confina a Nord con i mappali 36 e 37, a Est con i mappali 45, 48 e 49, a Sud con vicolo Broli e ad Ovest con via San Martino.

L'unità immobiliare confina a Nord con i mappali 36 e 37, ad Est con i mappali 45, 48 e 49, a Sud con il vano scala comune, a Ovest con il mappale 42 subalterno 302.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	88,00 mq	104,00 mq	1,00	104,00 mq	0,00 m	
Magazzino	40,00 mq	48,00 mq	0,50	24,00 mq	0,00 m	
Cantina	60,00 mq	66,00 mq	0,20	13,20 mq	0,00 m	
Terrazza	37,00 mq	37,00 mq	0,25	9,25 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				150,45 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				150,45 mq		

DATI CATASTALI

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



								e			
	19	42	302		A2	3	5	140 mq	361,52 €		

Corrispondenza catastale

A seguito del sopralluogo effettuato è stata riscontrata la sostanziale corrispondenza dell'unità immobiliare alle planimetrie catastali.

STATO CONSERVATIVO

L'intero edificio è stato oggetto di una radicale ristrutturazione e quindi l'appartamento appare in ottime condizioni manutentive.

PARTI COMUNI

L'intero fabbricato appartiene attualmente allo stesso nucleo familiare. In comune ai vari immobili vi sono il cortile comune, i posti auto coperti posti sul lato est dello stesso cortile, il vano scala di accesso al negozio - laboratorio e agli appartamenti.

La caldaia autonoma è posizionata nel locale caldaie comuni posto nel vano scala al primo piano.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio ha subito negli anni 90' una significativa ristrutturazione con anche demolizione e ricostruzione di alcune parti che ha visto la sostituzione degli impalcati della palazzina con solai intermedi e copertura prevalentemente in legno. In particolare sono presenti soffitti in latero cemento nelle zone del laboratorio e del vano scala. L'edificio si sviluppa per tre piani di calpestio, compreso il piano terreno, mentre le pertinenze (a due piani fuori terra) sono posizionate sul lato opposto del cortile e sono collegate nel lato nord da un porticato realizzato con travetti di legno appoggiati alla muratura di confine e ad una trave metallica. Gli elementi verticali di sostegno del corpo principale a tre piani sono sostanzialmente le murature perimetrali di grosso spessore e due setti trasversali e due pilastri centrali in cemento armato; su di essi poggiano gli impalcati intermedi realizzati in latero cemento od in legno con cappa collaborante in calcestruzzo. I vuoti sono stati coperti con travi prevalentemente metalliche. Il tetto è ordito completamente in legno con travi di colmo e diagonali. Le pertinenze ad est del cortile vedono murature perimetrali a sostegno di solai in latero cemento per il primo piano ed in legno per la copertura. Gli elementi strutturali presentano fondazioni in calcestruzzo armato, elementi verticali in murature di mattoni pieni di laterizio e blocchi di laterizio forato; solai in latero cemento e legno; travi in ferro e pilastri in cemento armato.

Gli infissi sono realizzati in legno con doppio vetro e anche gli scuri sono in legno.

I pavimenti sono realizzati con lastre di marmo nella zona giorno e in parquet nelle camere da letto; nei bagni pavimenti e rivestimenti son realizzati con piastrelle in ceramica.

I bagni sono completi di sanitari e rubinetteria di media qualità.

La scala di collegamento ai due livelli è realizzata in latero cemento rivestita in pedate e alzate in marmo.

Anche i solai dei soffitti sono realizzati in legno con travetti e assi in legno trattato.

L'impianto elettrico è realizzato sotto traccia.



L'impianto di riscaldamento tramite caldaia a gas con termosifoni distribuiti nei vari ambienti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'unità immobiliare risulta abitata dagli esecutati **** Omissis **** e **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

pervenne all'esecutato

**** Omissis ****

per quota 1/1 Piena Proprietà in regime di comunione legale in virtù di atto tra vivi - compravendita ai rogiti del Notaio Caputo Angela da Volta Mantovana (MN), in data 07/02/2005 rep. n. 4070/820 e trascritto il 16/02/2005 ai nn. 775/472 da potere di

**** Omissis ****

**** Omissis ****

**** Omissis ****

**** Omissis ****

agli esecutati

**** Omissis ****

**** Omissis ****

ciascuno per quota 1/4 piena proprietà in regime di comunione legale

**** Omissis ****

**** Omissis ****

ciascuno per quota 1/4 piena proprietà in virtù di atto tra vivi - compravendita ai rogiti del Notaio Virginia Numeroso da Volta Mantovana (MN), in data 25/10/1995 rep. 3000 e trascritto il 10/11/1995 ai nn. 3793/2726 da potere di

**** Omissis ****

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione



iscrizione NN. 776/185 del 16/02/2005, nascente da ipoteca volontaria - conc.ne a garanzia di mutuo concesso con atto ai rogiti rogiti di Caputo Angela con sede in Volta Mantovana (MN) in data 07/02/2005 rep. n. 4071/821

a favore

BANCO POPOLARE DI VERONA E NOVARA S.C.R.L. sede VERONA (VR) C.F.03231270236

(domicilio ipotecario in Piazza Nogara n. 2 Verona)

contro

**** Omissis ****

e altri beni di proprietà

**** Omissis ****

**** Omissis ****

Importo capitale euro 600.000,00, importo totale euro 1.200.000,00 e durata 18 anni

Si rileva annotamento NN. 710 del 28/07/2010 ATTO INTEGRATIVO A MUTUO IPOTECARIO IN AMMORTAMENTO

iscrizione NN. 3098/716 del 02/07/2010, nascente da ipoteca volontaria - conc.ne a garanzia di mutuo concesso con atto ai rogiti di Iervolino Giuseppe con sede in Porto Mantovano (MN) in data 29/06/2010 rep. nn. 3191/2018

a favore

BANCA POPOLARE DI VERONA - S. GEMINIANO E S. PROSPERO S.P.A sede VERONA (VR) C.F. 03689960239

(domiciliato ipotecario in Via Garibaldi n. 41 Castiglione delle Stiviere)

contro

**** Omissis ****

e altri beni di proprietà

**** Omissis ****

**** Omissis ****

importo capitale euro 98.048,00, importo totale euro 180.000,00 e durata 18 anni

iscrizione NN. 2201/334 del 18/04/2018, nascente da ipoteca giud.le - decreto ingiuntivo concesso con atto ai rogiti di Tribunale di Mantova con sede in Mantova (MN) in data 13/10/2014 rep. n. 249/2014

a favore

**** Omissis ****

contro

**** Omissis ****

e altri beni di proprietà

**** Omissis ****

**** Omissis ****

importo capitale euro 3.406,47, importo euro 8.000,00

iscrizione NN. 2200/333 del 08/05/2018, nascente da ipoteca giud.le - decreto ingiuntivo concesso con atto ai rogiti di Tribunale di Mantova con sede in Mantova (MN) in data 17/04/2015 rep. n. 108/2015

a favore

**** Omissis ****

contro

**** Omissis ****

e altri beni di proprietà

**** Omissis ****

**** Omissis ****

importo capitale euro 9.036,52, importo totale 13.000,00

trascrizione NN. 4017/2837 del 23/10/2020, nascente da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento



immobili notificato con atto ai rogiti di Tribunale di Mantova con sede in Mantova (MN) in data 05/10/2020
rep. n. 2474
a favore
**** Omissis ****
e
**** Omissis ****
contro
**** Omissis ****
e altri beni di proprietà
**** Omissis ****
**** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato nel quale è ubicata l'unità immobiliare oggetto di pignoramento ricade all'interno del centro storico e fa pertanto parte delle Aree urbane storiche "Ambito A" del PGT del Comune di Volta Mantovana. Il fabbricato stesso è individuato come edificio di rilevante interesse storico-architettonico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'edificio, esistente prima del 01/09/1967, è stato oggetto di un significativo intervento di ristrutturazione negli anni '90. Il progetto ha previsto il rifacimento completo della copertura, il rifacimento parziale dei solai intermedi, la realizzazione di un passaggio coperto di nuova costruzione e una cantina di nuova costruzione. Per tali lavori sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi con riferimento alla pratica edilizia C96064 messa a disposizione dall'ufficio tecnico comunale:

- concessione edilizia n. 130/95 del 16 Marzo 1996;
- concessione edilizia C96064 (n. 64/96) del 28 Febbraio 1997 di variante in corso d'opera in sanatoria alla precedente concessione edilizia rilasciata in data 16 Marzo 1996, per lavori di ristrutturazione dell'edificio per ricavare panificio e appartamenti;
- licenza di agibilità n. AG97001.

Durante il sopralluogo si è verificata la sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato alle autorizzazioni edilizie. Occorre segnalare che la tettoia presente in cortile è utilizzata a terrazzo ad uso esclusivo dell'unità immobiliare oggetto del presente lotto. Il magazzino è stato chiuso sul lato libero verso il terrazzo con dei serramenti scorrevoli.

Nei progetti presentati però non è presente l'inserimento del locale caldaie comune posto al primo piano del vano scala comune come già individuato nelle planimetrie catastali. Occorre pertanto presentare un progetto di sanatoria per regolarizzare la difformità edilizia.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

L'intero immobile pur avendo parti comuni appartiene allo stesso nucleo familiare e quindi non risultano esserci oneri condominiali.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Negozio ubicato a Volta Mantovana (MN) - via San Martino n. 42/1
- **Bene N° 5** - Laboratorio artigianale ubicato a Volta Mantovana (MN) - via San Martino n. 42/1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 4 - NEGOZIO UBICATO A VOLTA MANTOVANA (MN) - VIA SAN MARTINO N. 42/1

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

BENE N° 5 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A VOLTA MANTOVANA (MN) - VIA SAN MARTINO N. 42/1

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

TITOLARITÀ

BENE N° 4 - NEGOZIO UBICATO A VOLTA MANTOVANA (MN) - VIA SAN MARTINO N. 42/1

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

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.



**** Omissis **** proprietà per 1/4.
**** Omissis **** proprietà per 1/4 in regime di comunione dei beni con **** Omissis ****.
**** Omissis **** proprietà per 1/4.
**** Omissis **** proprietà per 1/4 in regime di comunione dei beni con **** Omissis ****.

BENE N° 5 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A VOLTA MANTOVANA (MN) - VIA SAN MARTINO N. 42/1

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

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

**** Omissis **** proprietà per 1/4.
**** Omissis **** proprietà per 1/4 in regime di comunione dei beni con **** Omissis ****.
**** Omissis **** proprietà per 1/4.
**** Omissis **** proprietà per 1/4 in regime di comunione dei beni con **** Omissis ****.

CONFINI

BENE N° 4 - NEGOZIO UBICATO A VOLTA MANTOVANA (MN) - VIA SAN MARTINO N. 42/1

L'intero edificio confina a Nord con i mappali 36 e 37, a Est con i mappali 45, 48 e 49, a Sud con vicolo Broli e ad Ovest con via San Martino.

Il negozio confina a Nord con il mappale 42 subalterno 305, ad Est con il mappale 42 subalterno 305, a Sud con il vicolo Broli, a Ovest con via San Martino.

BENE N° 5 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A VOLTA MANTOVANA (MN) - VIA SAN MARTINO N. 42/1

L'intero edificio confina a Nord con i mappali 36 e 37, a Est con i mappali 45, 48 e 49, a Sud con vicolo Broli e ad Ovest con via San Martino.

Il laboratorio confina a Nord con il mappale 36 e 37, ad Est con il mappale 45 e in parte con il cortile comune, a Sud con con il mappale 43 subalterno 302 e mappale 42 subalterno 304 e il vicolo Broli, a Ovest con via San Martino e mappale 42 subalterno 304.

CONSISTENZA



BENE N° 4 - NEGOZIO UBICATO A VOLTA MANTOVANA (MN) - VIA SAN MARTINO N. 42/1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi	62,65 mq	76,00 mq	1,00	76,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				76,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				76,00 mq		

BENE N° 5 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A VOLTA MANTOVANA (MN) - VIA SAN MARTINO N. 42/1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Laboratorio	126,00 mq	165,00 mq	1,00	165,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				165,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				165,00 mq		

DATI CATASTALI**BENE N° 4 - NEGOZIO UBICATO A VOLTA MANTOVANA (MN) - VIA SAN MARTINO N. 42/1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	42	304		C1	4	62	76 mq	624,4 €		

Corrispondenza catastale

A seguito del sopralluogo effettuato è stata riscontrata la sostanziale corrispondenza dell'unità immobiliare alle planimetrie catastali.



BENE N° 5 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A VOLTA MANTOVANA (MN) - VIA SAN MARTINO N. 42/1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	42	305		C3	4	126	139 mq	195,22 €		
	19	43	301		C3						

Corrispondenza catastale

A seguito del sopralluogo effettuato non è stata riscontrata la sostanziale corrispondenza dei locali alle planimetrie catastali. Mentre i locali di lavorazione coincidono, risulta però che il passaggio coperto indicato in planimetria (indicato come tettoia nel progetto) è stato abusivamente chiuso da una veranda sostanzialmente fissa che ha consentito di utilizzare tale spazio sempre a laboratorio e quindi con un aumento di volumetria non previsto. E' necessario ripristinare lo stato di fatto dei luoghi eliminando tale veranda.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 4 - NEGOZIO UBICATO A VOLTA MANTOVANA (MN) - VIA SAN MARTINO N. 42/1

L'intero edificio è stato oggetto di una radicale ristrutturazione e quindi il negozio appare in buone condizioni manutentive.

BENE N° 5 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A VOLTA MANTOVANA (MN) - VIA SAN MARTINO N. 42/1

L'intero edificio è stato oggetto di una radicale ristrutturazione; gli spazi del laboratorio artigianale appaiono in buone condizioni manutentive.

PARTI COMUNI

BENE N° 4 - NEGOZIO UBICATO A VOLTA MANTOVANA (MN) - VIA SAN MARTINO N. 42/1

L'intero fabbricato appartiene attualmente allo stesso nucleo familiare. In comune ai vari immobili vi sono il cortile comune, i posti auto coperti posti sul lato est dello stesso cortile, il vano scala di accesso al negozio - laboratorio e agli appartamenti.

La caldaia autonoma è posizionata nel vano scala comune al piano terra.



BENE N° 5 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A VOLTA MANTOVANA (MN) - VIA SAN MARTINO N. 42/1

L'intero fabbricato appartiene attualmente allo stesso nucleo familiare. In comune ai vari immobili vi sono il cortile comune, i posti auto coperti posti sul lato est dello stesso cortile, il vano scala di accesso al negozio - laboratorio e agli appartamenti.

La caldaia autonoma è posizionata nel vano scala comune al piano terra.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 4 - NEGOZIO UBICATO A VOLTA MANTOVANA (MN) - VIA SAN MARTINO N. 42/1

L'edificio ha subito negli anni 90' una significativa ristrutturazione con anche demolizione e ricostruzione di alcune parti che ha visto la sostituzione degli impalcati della palazzina con solai intermedi e copertura prevalentemente in legno. In particolare sono presenti soffitti in latero cemento nelle zone del laboratorio e del vano scala. L'edificio si sviluppa per tre piani di calpestio, compreso il piano terreno, mentre le pertinenze (a due piani fuori terra) sono posizionate sul lato opposto del cortile e sono collegate nel lato nord da un porticato realizzato con travetti di legno appoggiati alla muratura di confine e ad una trave metallica. Gli elementi verticali di sostegno del corpo principale a tre piani sono sostanzialmente le murature perimetrali di grosso spessore e due setti trasversali e due pilastri centrali in cemento armato; su di essi poggiano gli impalcati intermedi realizzati in latero cemento od in legno con cappa collaborante in calcestruzzo. I vuoti sono stati coperti con travi prevalentemente metalliche. Il tetto è ordito completamente in legno con travi di colmo e diagonali. Le pertinenze ad est del cortile vedono murature perimetrali a sostegno di solai in latero cemento per il primo piano ed in legno per la copertura. Gli elementi strutturali presentano fondazioni in calcestruzzo armato, elementi verticali in murature di mattoni pieni di laterizio e blocchi di laterizio forato; solai in latero cemento e legno; travi in ferro e pilastri in cemento armato.

Gli infissi sono realizzati in legno con doppio vetro e anche gli scuri sono in legno.

I solai dei soffitti sono realizzati in legno con travetti e assi in legno trattato.

L'impianto elettrico è realizzato sotto traccia.

L'impianto di riscaldamento tramite caldaia a gas con termosifoni distribuiti nei vari ambienti.

BENE N° 5 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A VOLTA MANTOVANA (MN) - VIA SAN MARTINO N. 42/1

L'edificio ha subito negli anni 90' una significativa ristrutturazione con anche demolizione e ricostruzione di alcune parti che ha visto la sostituzione degli impalcati della palazzina con solai intermedi e copertura prevalentemente in legno. In particolare sono presenti soffitti in latero cemento nelle zone del laboratorio e del vano scala. L'edificio si sviluppa per tre piani di calpestio, compreso il piano terreno, mentre le pertinenze (a due piani fuori terra) sono posizionate sul lato opposto del cortile e sono collegate nel lato nord da un porticato realizzato con travetti di legno appoggiati alla muratura di confine e ad una trave metallica. Gli elementi verticali di sostegno del corpo principale a tre piani sono sostanzialmente le murature perimetrali di grosso spessore e due setti trasversali e due pilastri centrali in cemento armato; su di essi poggiano gli impalcati intermedi realizzati in latero cemento od in legno con cappa collaborante in calcestruzzo. I vuoti sono stati coperti con travi prevalentemente metalliche. Il tetto è ordito completamente in legno con travi di colmo e diagonali. Le pertinenze ad est del cortile vedono murature perimetrali a sostegno di solai in latero cemento per il primo piano ed in legno per la copertura. Gli elementi strutturali presentano fondazioni in calcestruzzo armato, elementi verticali in murature di mattoni pieni di laterizio e blocchi di laterizio forato; solai in latero cemento e legno; travi in ferro e pilastri in cemento armato.

Gli infissi sono realizzati in legno con doppio vetro e anche gli scuri sono in legno.

I solai dei soffitti sono realizzati in legno con travetti e assi in legno trattato.



L'impianto elettrico è realizzato sotto traccia.

L'impianto di riscaldamento tramite caldaia a gas con termosifoni distribuiti nei vari ambienti.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 4 - NEGOZIO UBICATO A VOLTA MANTOVANA (MN) - VIA SAN MARTINO N. 42/1

L'unità immobiliare risulta abitata dagli esecutati **** Omissis **** e **** Omissis ****.

Il negozio è attualmente utilizzato unitamente al laboratorio artigianale per l'attività di panificio e alimentari gestito dalla famiglia.

BENE N° 5 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A VOLTA MANTOVANA (MN) - VIA SAN MARTINO N. 42/1

L'unità immobiliare risulta abitata dagli esecutati **** Omissis **** e **** Omissis ****.

Il laboratorio è attualmente utilizzato unitamente al negozio di vendita al dettaglio per l'attività di panificio e alimentari gestito dalla famiglia.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 4 - NEGOZIO UBICATO A VOLTA MANTOVANA (MN) - VIA SAN MARTINO N. 42/1

pervenne all'esecutato

**** Omissis ****

per quota 1/1 Piena Proprietà in regime di comunione legale in virtù di atto tra vivi - compravendita ai rogiti del Notaio Caputo Angela da Volta Mantovana (MN), in data 07/02/2005 rep. n. 4070/820 e trascritto il 16/02/2005 ai nn. 775/472 da potere di

**** Omissis ****

**** Omissis ****

**** Omissis ****

**** Omissis ****

agli esecutati

**** Omissis ****

**** Omissis ****

ciascuno per quota 1/4 piena proprietà in regime di comunione legale

**** Omissis ****

**** Omissis ****

ciascuno per quota 1/4 piena proprietà in virtù di atto tra vivi - compravendita ai rogiti del Notaio Virginia Numeroso da Volta Mantovana (MN), in data 25/10/1995 rep. 3000 e trascritto il 10/11/1995 ai nn. 3793/2726 da potere di



**** Omissis ****

BENE N° 5 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A VOLTA MANTOVANA (MN) - VIA SAN MARTINO N. 42/1

pervenne all'esecutato

**** Omissis ****

per quota 1/1 Piena Proprietà in regime di comunione legale in virtù di atto tra vivi - compravendita ai rogiti del Notaio Caputo Angela da Volta Mantovana (MN), in data 07/02/2005 rep. n. 4070/820 e trascritto il 16/02/2005 ai nn. 775/472 da potere di

**** Omissis ****

**** Omissis ****

**** Omissis ****

**** Omissis ****

agli esecutati

**** Omissis ****

**** Omissis ****

ciascuno per quota 1/4 piena proprietà in regime di comunione legale

**** Omissis ****

**** Omissis ****

ciascuno per quota 1/4 piena proprietà in virtù di atto tra vivi - compravendita ai rogiti del Notaio Virginia Numeroso da Volta Mantovana (MN), in data 25/10/1995 rep. 3000 e trascritto il 10/11/1995 ai nn. 3793/2726 da potere di

**** Omissis ****

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 4 - NEGOZIO UBICATO A VOLTA MANTOVANA (MN) - VIA SAN MARTINO N. 42/1



Oneri di cancellazione

iscrizione NN. 776/185 del 16/02/2005, nascente da ipoteca volontaria - conc.ne a garanzia di mutuo concesso con atto ai rogiti di Caputo Angela con sede in Volta Mantovana (MN) in data 07/02/2005 rep. n. 4071/821

a favore

BANCO POPOLARE DI VERONA E NOVARA S.C.R.L. sede VERONA (VR) C.F.03231270236
(domicilio ipotecario in Piazza Nogara n. 2 Verona)

contro

**** Omissis ****

e altri beni di proprietà

**** Omissis ****

**** Omissis ****

Importo capitale euro 600.000,00, importo totale euro 1.200.000,00 e durata 18 anni

Si rileva annotamento NN. 710 del 28/07/2010 ATTO INTEGRATIVO A MUTUO IPOTECARIO IN AMMORTAMENTO

iscrizione NN. 3098/716 del 02/07/2010, nascente da ipoteca volontaria - conc.ne a garanzia di mutuo concesso con atto ai rogiti di Iervolino Giuseppe con sede in Porto Mantovano (MN) in data 29/06/2010 rep. nn. 3191/2018

a favore

BANCA POPOLARE DI VERONA - S. GEMINIANO E S. PROSPERO S.P.A sede VERONA (VR) C.F. 03689960239
(domiciliato ipotecario in Via Garibaldi n. 41 Castiglione delle Stiviere)

contro

**** Omissis ****

e altri beni di proprietà

**** Omissis ****

**** Omissis ****

importo capitale euro 98.048,00, importo totale euro 180.000,00 e durata 18 anni

iscrizione NN. 2201/334 del 18/04/2018, nascente da ipoteca giud.le - decreto ingiuntivo concesso con atto ai rogiti di Tribunale di Mantova con sede in Mantova (MN) in data 13/10/2014 rep. n. 249/2014

a favore

**** Omissis ****

contro

**** Omissis ****

e altri beni di proprietà

**** Omissis ****

**** Omissis ****

importo capitale euro 3.406,47, importo euro 8.000,00

iscrizione NN. 2200/333 del 08/05/2018, nascente da ipoteca giud.le - decreto ingiuntivo concesso con atto ai rogiti di Tribunale di Mantova con sede in Mantova (MN) in data 17/04/2015 rep. n. 108/2015

a favore

**** Omissis ****

contro

**** Omissis ****

e altri beni di proprietà

**** Omissis ****

**** Omissis ****



importo capitale euro 9.036,52, importo totale 13.000,00

trascrizione NN. 4017/2837 del 23/10/2020, nascente da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili notificato con atto ai rogiti di Tribunale di Mantova con sede in Mantova (MN) in data 05/10/2020 rep. n. 2474

a favore

**** Omissis ****

e

**** Omissis ****

contro

**** Omissis ****

e altri beni di proprietà

**** Omissis ****

**** Omissis ****

BENE N° 5 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A VOLTA MANTOVANA (MN) - VIA SAN MARTINO N. 42/1

Oneri di cancellazione

iscrizione NN. 776/185 del 16/02/2005, nascente da ipoteca volontaria - conc.ne a garanzia di mutuo concesso con atto ai rogiti rogiti di Caputo Angela con sede in Volta Mantovana (MN) in data 07/02/2005 rep. n. 4071/821

a favore

BANCO POPOLARE DI VERONA E NOVARA S.C.R.L. sede VERONA (VR) C.F.03231270236
(domicilio ipotecario in Piazza Nogara n. 2 Verona)

contro

**** Omissis ****

e altri beni di proprietà

**** Omissis ****

**** Omissis ****

Importo capitale euro 600.000,00, importo totale euro 1.200.000,00 e durata 18 anni

Si rileva annotamento NN. 710 del 28/07/2010 ATTO INTEGRATIVO A MUTUO IPOTECARIO IN AMMORTAMENTO

iscrizione NN. 3098/716 del 02/07/2010, nascente da ipoteca volontaria - conc.ne a garanzia di mutuo concesso con atto ai rogiti di Iervolino Giuseppe con sede in Porto Mantovano (MN) in data 29/06/2010 rep. nn. 3191/2018

a favore

BANCA POPOLARE DI VERONA - S. GEMINIANO E S. PROSPERO S.P.A sede VERONA (VR) C.F. 03689960239
(domiciliato ipotecario in Via Garibaldi n. 41 Castiglione delle Stiviere)

contro

**** Omissis ****

e altri beni di proprietà

**** Omissis ****



**** Omissis ****

importo capitale euro 98.048,00, importo totale euro 180.000,00 e durata 18 anni

iscrizione NN. 2201/334 del 18/04/2018, nascente da ipoteca giud.le - decreto ingiuntivo concesso con atto ai rogiti di Tribunale di Mantova con sede in Mantova (MN) in data 13/10/2014 rep. n. 249/2014 a favore

**** Omissis ****

contro

**** Omissis ****

e altri beni di proprietà

**** Omissis ****

**** Omissis ****

importo capitale euro 3.406,47, importo euro 8.000,00

iscrizione NN. 2200/333 del 08/05/2018, nascente da ipoteca giud.le - decreto ingiuntivo concesso con atto ai rogiti di Tribunale di Mantova con sede in Mantova (MN) in data 17/04/2015 rep. n. 108/2015 a favore

**** Omissis ****

contro

**** Omissis ****

e altri beni di proprietà

**** Omissis ****

**** Omissis ****

importo capitale euro 9.036,52, importo totale 13.000,00

trascrizione NN. 4017/2837 del 23/10/2020, nascente da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili notificato con atto ai rogiti di Tribunale di Mantova con sede in Mantova (MN) in data 05/10/2020 rep. n. 2474

a favore

**** Omissis ****

e

**** Omissis ****

contro

**** Omissis ****

e altri beni di proprietà

**** Omissis ****

**** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 4 - NEGOZIO UBICATO A VOLTA MANTOVANA (MN) - VIA SAN MARTINO N. 42/1

Il fabbricato nel quale è ubicata l'unità immobiliare oggetto di pignoramento ricade all'interno del centro storico e fa pertanto parte delle Aree urbane storiche "Ambito A" del PGT del Comune di Volta Mantovana. Il



fabbricato stesso è individuato come edificio di rilevante interesse storico-architettonico.

BENE N° 5 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A VOLTA MANTOVANA (MN) - VIA SAN MARTINO N. 42/1

Il fabbricato nel quale è ubicata l'unità immobiliare oggetto di pignoramento ricade all'interno del centro storico e fa pertanto parte delle Aree urbane storiche "Ambito A" del PGT del Comune di Volta Mantovana. Il fabbricato stesso è individuato come edificio di rilevante interesse storico-architettonico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 4 - NEGOZIO UBICATO A VOLTA MANTOVANA (MN) - VIA SAN MARTINO N. 42/1

L'edificio, esistente prima del 01/09/1967, è stato oggetto di un significativo intervento di ristrutturazione negli anni '90. Il progetto ha previsto il rifacimento completo della copertura, il rifacimento parziale dei solai intermedi, la realizzazione di un passaggio coperto di nuova costruzione e una cantina di nuova costruzione. Per tali lavori sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi con riferimento alla pratica edilizia C96064 messa a disposizione dall'ufficio tecnico comunale:

- concessione edilizia n. 130/95 del 16 Marzo 1996;
- concessione edilizia C96064 (n. 64/96) del 28 Febbraio 1997 di variante in corso d'opera in sanatoria alla precedente concessione edilizia rilasciata in data 16 Marzo 1996, per lavori di ristrutturazione dell'edificio per ricavare panificio e appartamenti;
- licenza di agibilità n. AG97001.

Durante il sopralluogo si è verificata la sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato alle autorizzazioni edilizie. Occorre segnalare che la tettoia presente in cortile è utilizzata a terrazzo ad uso esclusivo dell'unità immobiliare oggetto del presente lotto. Il magazzino è stato chiuso sul lato libero verso il terrazzo con dei serramenti scorrevoli.

BENE N° 5 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A VOLTA MANTOVANA (MN) - VIA SAN MARTINO N. 42/1

L'edificio, esistente prima del 01/09/1967, è stato oggetto di un significativo intervento di ristrutturazione negli anni '90. Il progetto ha previsto il rifacimento completo della copertura, il rifacimento parziale dei solai intermedi, la realizzazione di un passaggio coperto di nuova costruzione e una cantina di nuova costruzione. Per tali lavori sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi con riferimento alla pratica edilizia C96064 messa a disposizione dall'ufficio tecnico comunale:

- concessione edilizia n. 130/95 del 16 Marzo 1996;
- concessione edilizia C96064 (n. 64/96) del 28 Febbraio 1997 di variante in corso d'opera in sanatoria alla precedente concessione edilizia rilasciata in data 16 Marzo 1996, per lavori di ristrutturazione dell'edificio per ricavare panificio e appartamenti;
- licenza di agibilità n. AG97001.



Durante il sopralluogo si è verificata la sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato alle autorizzazioni edilizie. Occorre segnalare però l'abuso edilizio realizzato mediante la chiusura con una veranda della tettoia che costituisce il passaggio coperto di collegamento tra il mappale 42 e il mappale 43 realizzando di fatto un aumento di volumetria. E' necessario ripristinare lo stato di fatto dei luoghi mediante lo smontaggio di tale veranda.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 4 - NEGOZIO UBICATO A VOLTA MANTOVANA (MN) - VIA SAN MARTINO N. 42/1

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

L'intero immobile pur avendo parti comuni appartiene allo stesso nucleo familiare e quindi non risultano esserci oneri condominiali.

BENE N° 5 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A VOLTA MANTOVANA (MN) - VIA SAN MARTINO N. 42/1

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

L'intero immobile pur avendo parti comuni appartiene allo stesso nucleo familiare e quindi non risultano esserci oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Considerato il contesto che si configura come un condominio minimo, si ritiene opportuno procedere con la formazione di più lotti distinti ed in particolare tre lotti riguardanti i tre appartamenti di cui uno con garage e un lotto formato dal negozio con il laboratorio artigianale funzionalmente interconnessi.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Volta Mantovana (MN) - via San Martino n. 42/1
Appartamento su due livelli posto al primo e secondo piano di fabbricato residenziale ubicato nel centro abitato del Comune di Volta Mantovana (MN) con garage, in contesto di recente ristrutturazione. Nel fabbricato sono presenti altre due unità residenziali, un negozio ora adibito a panificio e un laboratorio artigianale per la produzione del pane. L'edificio si trova all'interno del centro storico del Comune adiacente ad un parcheggio pubblico e a pochi passi da piazza Cavour ed ai servizi offerti dal centro



abitato. Si accede al cortile comune attraverso un importante portale. Dalla porta di ingresso si accede al vano scala comune che conduce al primo piano. Entrando nell'appartamento ci si trova direttamente nel soggiorno che comunica con la cucina ed il bagno. Attraverso una scala in legno si accede al livello superiore dove sono presenti tre camere, due matrimoniali e una singola, un ampio ripostiglio ed un bagno, tutti collegati da un corridoio centrale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 42, Sub. 301, Categoria A2 - Fg. 19, Part. 43, Sub. 302, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 204.750,00

Nella valutazione del più probabile prezzo di mercato dell'immobile oggetto di stima mi sono attenuto al "criterio dell'ordinarietà", nel senso che il giudizio di stima deriva dalla media ponderata dei dati raccolti, tenendo presente i valori medi del luogo per tipologie il più possibile simili all'immobile pignorato e oggetto di recenti compravendite.

Il metodo di stima assunto è quello sintetico-comparativo dove il parametro di riferimento è il prezzo per metro quadrato di superficie calcolata indicativa del costruito tenendo presente dei seguenti elementi tecnico-economici: localizzazione dell'edificio; epoca di costruzione; destinazione d'uso prevalente; tipologia edilizia; superficie commerciale dell'unità immobiliare. Il prezzo finale è da intendersi a corpo per tutto il bene oggetto di pignoramento. L'indagine per il reperimento di dati utili per la determinazione del più probabile prezzo di mercato è stata condotta attraverso: informazioni assunte presso operatori economici di intermediazione immobiliare che operano nella zona; consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate; informazioni sui prezzi delle transazioni avvenute per immobili simili.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Volta Mantovana (MN) - via San Martino n. 42/1	157,50 mq	1.300,00 €/mq	€ 204.750,00	100,00%	€ 204.750,00
Valore di stima:					€ 204.750,00

Valore di stima: € 204.750,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Variazione mercato	5,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3800,00	€

Valore finale di stima: € 190.712,50

LOTTO 2



- Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Volta Mantovana (MN) - via San Martino n. 42/1
 Appartamento su due livelli posto al primo e secondo piano di fabbricato residenziale ubicato nel centro abitato del Comune di Volta Mantovana (MN), in contesto di recente ristrutturazione. Nel fabbricato sono presenti altre due unità residenziali, un negozio ora adibito a panificio e un laboratorio artigianale per la produzione del pane. L'edificio si trova all'interno del centro storico del Comune adiacente ad un parcheggio pubblico e a pochi passi da piazza Cavour ed ai servizi offerti dal centro abitato. Si accede al cortile comune attraverso un importante portale. Dalla porta di ingresso si accede al vano scala comune che conduce al primo piano. Entrando nell'appartamento ci si trova direttamente nel soggiorno open space con la cucina che comunica con il bagno e antibagno. Attraverso una scala in legno si accede al livello superiore dove sono presenti due camere matrimoniali, un ampio guardaroba ed un bagno collegati fra di loro da un corridoio di ampie dimensioni.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 42, Sub. 302, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 182.000,00

Nella valutazione del più probabile prezzo di mercato dell'immobile oggetto di stima mi sono attenuto al "criterio dell'ordinarietà", nel senso che il giudizio di stima deriva dalla media ponderata dei dati raccolti, tenendo presente i valori medi del luogo per tipologie il più possibile simili all'immobile pignorato e oggetto di recenti compravendite.

Il metodo di stima assunto è quello sintetico-comparativo dove il parametro di riferimento è il prezzo per metro quadrato di superficie calcolata indicativa del costruito tenendo presente dei seguenti elementi tecnico-economici: localizzazione dell'edificio; epoca di costruzione; destinazione d'uso prevalente; tipologia edilizia; superficie commerciale dell'unità immobiliare. Il prezzo finale è da intendersi a corpo per tutto il bene oggetto di pignoramento. L'indagine per il reperimento di dati utili per la determinazione del più probabile prezzo di mercato è stata condotta attraverso: informazioni assunte presso operatori economici di intermediazione immobiliare che operano nella zona; consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate; informazioni sui prezzi delle transazioni avvenute per immobili simili.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Volta Mantovana (MN) - via San Martino n. 42/1	140,00 mq	1.300,00 €/mq	€ 182.000,00	100,00%	€ 182.000,00
Valore di stima:					€ 182.000,00

Valore di stima: € 182.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Variazione mercato	5,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3800,00	€



Valore finale di stima: € 169.100,00

LOTTO 3

- Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Volta Mantovana (MN) - via San Martino n. 42/1
Appartamento su due livelli posto al primo e secondo piano di fabbricato residenziale ubicato nel centro abitato del Comune di Volta Mantovana (MN) con garage, in contesto di recente ristrutturazione. Nel fabbricato sono presenti altre due unità residenziali, un negozio ora adibito a panificio e un laboratorio artigianale per la produzione del pane. L'edificio si trova all'interno del centro storico del Comune adiacente ad un parcheggio pubblico e a pochi passi da piazza Cavour ed ai servizi offerti dal centro abitato. Si accede al cortile comune attraverso un importante portale. Dalla porta di ingresso si accede al vano scala comune che conduce al primo piano. Entrando nell'appartamento ci si trova direttamente nel soggiorno che comunica con un vano cucina dal quale si accede alla zona bagno e sottoscala. Dal soggiorno attraverso una scala in muratura si accede al livello superiore dove sono presenti una camera matrimoniale, una camera singola, un bagno collegati fra di loro da un disimpegno. Dalla cucina si accede alla terrazza ricavata sopra la tettoia che si collega con il volume sul lato opposto del cortile nel quale è presente un'ampia soffitta che a sua volta ha un accesso indipendente al cortile con un vano scala. Da detto vano scala, dal piano terra, si accede ad una cantina ubicata sotto i posti auto comuni esistenti in cortile.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 42, Sub. 302, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 195.585,00

Nella valutazione del più probabile prezzo di mercato dell'immobile oggetto di stima mi sono attenuto al "criterio dell'ordinarietà", nel senso che il giudizio di stima deriva dalla media ponderata dei dati raccolti, tenendo presente i valori medi del luogo per tipologie il più possibile simili all'immobile pignorato e oggetto di recenti compravendite.

Il metodo di stima assunto è quello sintetico-comparativo dove il parametro di riferimento è il prezzo per metro quadrato di superficie calcolata indicativa del costruito tenendo presente dei seguenti elementi tecnico-economici: localizzazione dell'edificio; epoca di costruzione; destinazione d'uso prevalente; tipologia edilizia; superficie commerciale dell'unità immobiliare. Il prezzo finale è da intendersi a corpo per tutto il bene oggetto di pignoramento. L'indagine per il reperimento di dati utili per la determinazione del più probabile prezzo di mercato è stata condotta attraverso: informazioni assunte presso operatori economici di intermediazione immobiliare che operano nella zona; consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate; informazioni sui prezzi delle transazioni avvenute per immobili simili.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Volta Mantovana (MN) - via San Martino n. 42/1	150,45 mq	1.300,00 €/mq	€ 195.585,00	100,00%	€ 195.585,00
Valore di stima:					€ 195.585,00



Valore di stima: € 195.585,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Variazione mercato	5,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3800,00	€

Valore finale di stima: € 182.005,75

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Negozio ubicato a Volta Mantovana (MN) - via San Martino n. 42/1
Negozio posto al piano terra di fabbricato residenziale ubicato nel centro abitato del Comune di Volta Mantovana (MN) con garage, in contesto di recente ristrutturazione. Nel fabbricato sono presenti altre tre unità residenziali e il laboratorio artigianale pa servizio dell'attività del negozio stesso (ora adibito a panificio). L'edificio si trova all'interno del centro storico del Comune adiacente ad un parcheggio pubblico e a pochi passi da piazza Cavour ed ai servizi offerti dal centro abitato. Si accede al cortile comune attraverso un importante portale. Dalla porta di ingresso si accede al vano scala comune che conduce al laboratorio dal quale si accede dal retro del negozio. Il locale vendite ha accesso diretto su via San Martino e fa angolo con il vicolo Broli.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 42, Sub. 304, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 91.200,00
Nella valutazione del più probabile prezzo di mercato dell'immobile oggetto di stima mi sono attenuto al "criterio dell'ordinarietà", nel senso che il giudizio di stima deriva dalla media ponderata dei dati raccolti, tenendo presente i valori medi del luogo per tipologie il più possibile simili all'immobile pignorato e oggetto di recenti compravendite.
Il metodo di stima assunto è quello sintetico-comparativo dove il parametro di riferimento è il prezzo per metro quadrato di superficie calcolata indicativa del costruito tenendo presente dei seguenti elementi tecnico-economici: localizzazione dell'edificio; epoca di costruzione; destinazione d'uso prevalente; tipologia edilizia; superficie commerciale dell'unità immobiliare. Il prezzo finale è da intendersi a corpo per tutto il bene oggetto di pignoramento. L'indagine per il reperimento di dati utili per la determinazione del più probabile prezzo di mercato è stata condotta attraverso: informazioni assunte presso operatori economici di intermediazione immobiliare che operano nella zona; consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate; informazioni sui prezzi delle transazioni avvenute per immobili simili.
- **Bene N° 5** - Laboratorio artigianale ubicato a Volta Mantovana (MN) - via San Martino n. 42/1
Laboratorio artigianale posto al piano terra di fabbricato residenziale ubicato nel centro abitato del Comune di Volta Mantovana (MN), in contesto di recente ristrutturazione. Nel fabbricato sono presenti altre tre unità residenziali e il negozio collegato a servizio per la vendita al dettaglio. L'edificio si trova all'interno del centro storico del Comune adiacente ad un parcheggio pubblico e a pochi passi da piazza Cavour ed ai servizi offerti dal centro abitato. Si accede al cortile comune attraverso un importante portale. Dalla porta di ingresso si accede al vano scala comune che conduce al laboratorio il quale comunica con il negozio e si sviluppa per tutto il lato nord dell'edificio. Vi sono accessi di servizio anche dalla tettoia del cortile.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 42, Sub. 305, Categoria C3 - Fg. 19, Part. 43, Sub. 301,



Categoria C3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 132.000,00

Nella valutazione del più probabile prezzo di mercato dell'immobile oggetto di stima mi sono attenuto al "criterio dell'ordinarietà", nel senso che il giudizio di stima deriva dalla media ponderata dei dati raccolti, tenendo presente i valori medi del luogo per tipologie il più possibile simili all'immobile pignorato e oggetto di recenti compravendite.

Il metodo di stima assunto è quello sintetico-comparativo dove il parametro di riferimento è il prezzo per metro quadrato di superficie calcolata indicativa del costruito tenendo presente dei seguenti elementi tecnico-economici: localizzazione dell'edificio; epoca di costruzione; destinazione d'uso prevalente; tipologia edilizia; superficie commerciale dell'unità immobiliare. Il prezzo finale è da intendersi a corpo per tutto il bene oggetto di pignoramento. L'indagine per il reperimento di dati utili per la determinazione del più probabile prezzo di mercato è stata condotta attraverso: informazioni assunte presso operatori economici di intermediazione immobiliare che operano nella zona; consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate; informazioni sui prezzi delle transazioni avvenute per immobili simili.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Negozio Volta Mantovana (MN) - via San Martino n. 42/1	76,00 mq	1.200,00 €/mq	€ 91.200,00	100,00%	€ 91.200,00
Bene N° 5 - Laboratorio artigianale Volta Mantovana (MN) - via San Martino n. 42/1	165,00 mq	800,00 €/mq	€ 132.000,00	100,00%	€ 132.000,00
				Valore di stima:	€ 223.200,00

Valore di stima: € 223.200,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5000,00	€
Variazione mercato	5,00	%

Valore finale di stima: € 207.040,00



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

Mantova, li 14/02/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Sassi Buttasi Alessandro

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - foglio 19 - mappali 42 - 43
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - fg. 19, mapp. 42, sub. 301
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - fg. 19, mapp. 42, sub. 302
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - fg. 19, mapp. 42, sub. 303
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - fg. 19, mapp. 42, sub. 304
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - fg. 19, mapp. 42, sub. 305
- ✓ N° 7 Visure e schede catastali - fg. 19, mapp. 43, sub. 302
- ✓ N° 8 Planimetrie catastali - fg. 19, mapp. 42, sub. 301
- ✓ N° 9 Planimetrie catastali - fg. 19, mapp. 42, sub. 302
- ✓ N° 10 Planimetrie catastali - fg. 19, mapp. 42, sub. 303
- ✓ N° 11 Planimetrie catastali - fg. 19, mapp. 42, sub. 304
- ✓ N° 12 Planimetrie catastali - fg. 19, mapp. 42, sub. 305
- ✓ N° 13 Planimetrie catastali - fg. 19, mapp. 43, sub. 301
- ✓ N° 14 Planimetrie catastali - fg. 19, mapp. 43, sub. 302
- ✓ N° 15 Planimetrie catastali - fg. 19, mapp. 43, sub. 303
- ✓ N° 16 Google maps - vista aerea
- ✓ N° 17 Foto - prospetti esterni
- ✓ N° 18 Foto - viste interne
- ✓ N° 19 Foto - lotto 1
- ✓ N° 20 Foto - lotto 2
- ✓ N° 21 Foto - lotto 3
- ✓ N° 22 Foto - lotto 4
- ✓ N° 23 Altri allegati - estratto pgt



- ✓ N° 24 Altri allegati - estratto pgt
- ✓ N° 25 Concessione edilizia - n. 96064
- ✓ N° 26 Certificato di agibilità / abitabilità - n. 97001
- ✓ N° 27 Atto di provenienza - rep. 4070 del 07/02/2005
- ✓ N° 28 Atto di provenienza - scrittura privata del 25/10/1995
- ✓ N° 29 Altri allegati - certificato di residenza
- ✓ N° 30 Altri allegati - scheda di controllo
- ✓ N° 31 Altri allegati - identificativi catastali



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Volta Mantovana (MN) - via San Martino n. 42/1
Appartamento su due livelli posto al primo e secondo piano di fabbricato residenziale ubicato nel centro abitato del Comune di Volta Mantovana (MN) con garage, in contesto di recente ristrutturazione. Nel fabbricato sono presenti altre due unità residenziali, un negozio ora adibito a panificio e un laboratorio artigianale per la produzione del pane. L'edificio si trova all'interno del centro storico del Comune adiacente ad un parcheggio pubblico e a pochi passi da piazza Cavour ed ai servizi offerti dal centro abitato. Si accede al cortile comune attraverso un importante portale. Dalla porta di ingresso si accede al vano scala comune che conduce al primo piano. Entrando nell'appartamento ci si trova direttamente nel soggiorno che comunica con la cucina ed il bagno. Attraverso una scala in legno si accede al livello superiore dove sono presenti tre camere, due matrimoniali e una singola, un ampio ripostiglio ed un bagno, tutti collegati da un corridoio centrale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 42, Sub. 301, Categoria A2 - Fg. 19, Part. 43, Sub. 302, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato nel quale è ubicata l'unità immobiliare oggetto di pignoramento ricade all'interno del centro storico e fa pertanto parte delle Aree urbane storiche "Ambito A" del PGT del Comune di Volta Mantovana. Il fabbricato stesso è individuato come edificio di rilevante interesse storico-architettonico.

Prezzo base d'asta: € 190.712,50

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Volta Mantovana (MN) - via San Martino n. 42/1
Appartamento su due livelli posto al primo e secondo piano di fabbricato residenziale ubicato nel centro abitato del Comune di Volta Mantovana (MN), in contesto di recente ristrutturazione. Nel fabbricato sono presenti altre due unità residenziali, un negozio ora adibito a panificio e un laboratorio artigianale per la produzione del pane. L'edificio si trova all'interno del centro storico del Comune adiacente ad un parcheggio pubblico e a pochi passi da piazza Cavour ed ai servizi offerti dal centro abitato. Si accede al cortile comune attraverso un importante portale. Dalla porta di ingresso si accede al vano scala comune che conduce al primo piano. Entrando nell'appartamento ci si trova direttamente nel soggiorno open space con la cucina che comunica con il bagno e antibagno. Attraverso una scala in legno si accede al livello superiore dove sono presenti due camere matrimoniali, un ampio guardaroba ed un bagno collegati fra di loro da un corridoio di ampie dimensioni. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 42, Sub. 302, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato nel quale è ubicata l'unità immobiliare oggetto di pignoramento ricade all'interno del centro storico e fa pertanto parte delle Aree urbane storiche "Ambito A" del PGT del Comune di Volta Mantovana. Il fabbricato stesso è individuato come edificio di rilevante interesse storico-architettonico.

Prezzo base d'asta: € 169.100,00

LOTTO 3



- Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Volta Mantovana (MN) - via San Martino n. 42/1

Appartamento su due livelli posto al primo e secondo piano di fabbricato residenziale ubicato nel centro abitato del Comune di Volta Mantovana (MN) con garage, in contesto di recente ristrutturazione. Nel fabbricato sono presenti altre due unità residenziali, un negozio ora adibito a panificio e un laboratorio artigianale per la produzione del pane. L'edificio si trova all'interno del centro storico del Comune adiacente ad un parcheggio pubblico e a pochi passi da piazza Cavour ed ai servizi offerti dal centro abitato. Si accede al cortile comune attraverso un importante portale. Dalla porta di ingresso si accede al vano scala comune che conduce al primo piano. Entrando nell'appartamento ci si trova direttamente nel soggiorno che comunica con un vano cucina dal quale si accede alla zona bagno e sottoscala. Dal soggiorno attraverso una scala in muratura si accede al livello superiore dove sono presenti una camera matrimoniale, una camera singola, un bagno collegati fra di loro da un disimpegno. Dalla cucina si accede alla terrazza ricavata sopra la tettoia che si collega con il volume sul lato opposto del cortile nel quale è presente un'ampia soffitta che a sua volta ha un accesso indipendente al cortile con un vano scala. Da detto vano scala, dal piano terra, si accede ad una cantina ubicata sotto i posti auto comuni esistenti in cortile.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 42, Sub. 302, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato nel quale è ubicata l'unità immobiliare oggetto di pignoramento ricade all'interno del centro storico e fa pertanto parte delle Aree urbane storiche "Ambito A" del PGT del Comune di Volta Mantovana. Il fabbricato stesso è individuato come edificio di rilevante interesse storico-architettonico.

Prezzo base d'asta: € 182.005,75

LOTTO 4

- Bene N° 4** - Negozio ubicato a Volta Mantovana (MN) - via San Martino n. 42/1

Negozio posto al piano terra di fabbricato residenziale ubicato nel centro abitato del Comune di Volta Mantovana (MN) con garage, in contesto di recente ristrutturazione. Nel fabbricato sono presenti altre tre unità residenziali e il laboratorio artigianale pa servizio dell'attività del negozio stesso (ora adibito a panificio). L'edificio si trova all'interno del centro storico del Comune adiacente ad un parcheggio pubblico e a pochi passi da piazza Cavour ed ai servizi offerti dal centro abitato. Si accede al cortile comune attraverso un importante portale. Dalla porta di ingresso si accede al vano scala comune che conduce al laboratorio dal quale si accede dal retro del negozio. Il locale vendite ha accesso diretto su via San Martino e fa angolo con il vicolo Broli.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 42, Sub. 304, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato nel quale è ubicata l'unità immobiliare oggetto di pignoramento ricade all'interno del centro storico e fa pertanto parte delle Aree urbane storiche "Ambito A" del PGT del Comune di Volta Mantovana. Il fabbricato stesso è individuato come edificio di rilevante interesse storico-architettonico.
- Bene N° 5** - Laboratorio artigianale ubicato a Volta Mantovana (MN) - via San Martino n. 42/1

Laboratorio artigianale posto al piano terra di fabbricato residenziale ubicato nel centro abitato del Comune di Volta Mantovana (MN), in contesto di recente ristrutturazione. Nel fabbricato sono presenti altre tre unità residenziali e il negozio collegato a servizio per la vendita al dettaglio. L'edificio si trova all'interno del centro storico del Comune adiacente ad un parcheggio pubblico e a pochi passi da piazza Cavour ed ai servizi offerti dal centro abitato. Si accede al cortile comune attraverso un importante portale. Dalla porta di ingresso si accede al vano scala comune che conduce al laboratorio il quale comunica con il negozio e si sviluppa per tutto il lato nord dell'edificio. Vi sono accessi di servizio anche dalla tettoia del cortile.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 42, Sub. 305, Categoria C3 - Fg. 19, Part. 43, Sub. 301,



Categoria C3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato nel quale è ubicata l'unità immobiliare oggetto di pignoramento ricade all'interno del centro storico e fa pertanto parte delle Aree urbane storiche "Ambito A" del PGT del Comune di Volta Mantovana. Il fabbricato stesso è individuato come edificio di rilevante interesse storico-architettonico.

Prezzo base d'asta: € 207.040,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 173/2020 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 190.712,50

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Volta Mantovana (MN) - via San Martino n. 42/1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 42, Sub. 301, Categoria A2 - Fg. 19, Part. 43, Sub. 302, Categoria C6	Superficie	157,50 mq
Stato conservativo:	L'intero edificio è stato oggetto di una radicale ristrutturazione e quindi l'appartamento appare in ottime condizioni manutentive.		
Descrizione:	Appartamento su due livelli posto al primo e secondo piano di fabbricato residenziale ubicato nel centro abitato del Comune di Volta Mantovana (MN) con garage, in contesto di recente ristrutturazione. Nel fabbricato sono presenti altre due unità residenziali, un negozio ora adibito a panificio e un laboratorio artigianale per la produzione del pane. L'edificio si trova all'interno del centro storico del Comune adiacente ad un parcheggio pubblico e a pochi passi da piazza Cavour ed ai servizi offerti dal centro abitato. Si accede al cortile comune attraverso un importante portale. Dalla porta di ingresso si accede al vano scala comune che conduce al primo piano. Entrando nell'appartamento ci si trova direttamente nel soggiorno che comunica con la cucina ed il bagno. Attraverso una scala in legno si accede al livello superiore dove sono presenti tre camere, due matrimoniali e una singola, un ampio ripostiglio ed un bagno, tutti collegati da un corridoio centrale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'unità immobiliare di proprietà di **** Omissis ****, che ivi ha la residenza nello stabile, non risulta attualmente abitato dallo stesso in quanto l'appartamento è privo di arredi compresi quelli della cucina.		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 169.100,00

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Volta Mantovana (MN) - via San Martino n. 42/1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 42, Sub. 302, Categoria A2	Superficie	140,00 mq
Stato conservativo:	L'intero edificio è stato oggetto di una radicale ristrutturazione e quindi l'appartamento appare in ottime condizioni manutentive.		
Descrizione:	Appartamento su due livelli posto al primo e secondo piano di fabbricato residenziale ubicato nel centro abitato del Comune di Volta Mantovana (MN), in contesto di recente ristrutturazione. Nel fabbricato sono presenti altre due unità residenziali, un negozio ora adibito a panificio e un laboratorio artigianale per la produzione del pane. L'edificio si trova all'interno del centro storico del Comune adiacente ad un parcheggio pubblico e a pochi passi da piazza Cavour ed ai servizi offerti dal centro abitato. Si accede al cortile comune attraverso un importante portale. Dalla porta di ingresso si accede al vano scala comune che conduce al primo piano. Entrando nell'appartamento ci si trova direttamente nel soggiorno open space con la cucina che comunica con il bagno e antibagno. Attraverso una scala in legno si accede al livello		



	superiore dove sono presenti due camere matrimoniali, un ampio guardaroba ed un bagno collegati fra di loro da un corridoio di ampie dimensioni.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Stato di occupazione:	L'unità immobiliare risulta abitata dagli esecutati **** Omissis **** e **** Omissis ****.

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 182.005,75

Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	Volta Mantovana (MN) - via San Martino n. 42/1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 42, Sub. 302, Categoria A2	Superficie	150,45 mq
Stato conservativo:	L'intero edificio è stato oggetto di una radicale ristrutturazione e quindi l'appartamento appare in ottime condizioni manutentive.		
Descrizione:	Appartamento su due livelli posto al primo e secondo piano di fabbricato residenziale ubicato nel centro abitato del Comune di Volta Mantovana (MN) con garage, in contesto di recente ristrutturazione. Nel fabbricato sono presenti altre due unità residenziali, un negozio ora adibito a panificio e un laboratorio artigianale per la produzione del pane. L'edificio si trova all'interno del centro storico del Comune adiacente ad un parcheggio pubblico e a pochi passi da piazza Cavour ed ai servizi offerti dal centro abitato. Si accede al cortile comune attraverso un importante portale. Dalla porta di ingresso si accede al vano scala comune che conduce al primo piano. Entrando nell'appartamento ci si trova direttamente nel soggiorno che comunica con un vano cucina dal quale si accede alla zona bagno e sottoscala. Dal soggiorno attraverso una scala in muratura si accede al livello superiore dove sono presenti una camera matrimoniale, una camera singola, un bagno collegati fra di loro da un disimpegno. Dalla cucina si accede alla terrazza ricavata sopra la tettoia che si collega con il volume sul lato opposto del cortile nel quale è presente un'ampia soffitta che a sua volta ha un accesso indipendente al cortile con un vano scala. Da detto vano scala, dal piano terra, si accede ad una cantina ubicata sotto i posti auto comuni esistenti in cortile.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'unità immobiliare risulta abitata dagli esecutati **** Omissis **** e **** Omissis ****.		

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 207.040,00

Bene N° 4 - Negozio			
Ubicazione:	Volta Mantovana (MN) - via San Martino n. 42/1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Negozi Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 42, Sub. 304, Categoria C1	Superficie	76,00 mq
Stato conservativo:	L'intero edificio è stato oggetto di una radicale ristrutturazione e quindi il negozio appare in buone condizioni manutentive.		
Descrizione:	Negozi posto al piano terra di fabbricato residenziale ubicato nel centro abitato del Comune di Volta Mantovana (MN) con garage, in contesto di recente ristrutturazione. Nel fabbricato sono presenti altre tre unità residenziali e il laboratorio artigianale pa servizio dell'attività del negozio stesso (ora adibito a		



	panificio). L'edificio si trova all'interno del centro storico del Comune adiacente ad un parcheggio pubblico e a pochi passi da piazza Cavour ed ai servizi offerti dal centro abitato. Si accede al cortile comune attraverso un importante portale. Dalla porta di ingresso si accede al vano scala comune che conduce al laboratorio dal quale si accede dal retro del negozio. Il locale vendite ha accesso diretto su via San Martino e fa angolo con il vicolo Broli.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Stato di occupazione:	L'unità immobiliare risulta abitata dagli esecutati **** Omissis **** e **** Omissis ****. Il negozio è attualmente utilizzato unitamente al laboratorio artigianale per l'attività di panificio e alimentari gestito dalla famiglia.

Bene N° 5 - Laboratorio artigianale			
Ubicazione:	Volta Mantovana (MN) - via San Martino n. 42/1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Laboratorio artigianale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 42, Sub. 305, Categoria C3 - Fg. 19, Part. 43, Sub. 301, Categoria C3	Superficie	165,00 mq
Stato conservativo:	L'intero edificio è stato oggetto di una radicale ristrutturazione; gli spazi del laboratorio artigianale appaiono in buone condizioni manutentive.		
Descrizione:	Laboratorio artigianale posto al piano terra di fabbricato residenziale ubicato nel centro abitato del Comune di Volta Mantovana (MN), in contesto di recente ristrutturazione. Nel fabbricato sono presenti altre tre unità residenziali e il negozio collegato a servizio per la vendita al dettaglio. L'edificio si trova all'interno del centro storico del Comune adiacente ad un parcheggio pubblico e a pochi passi da piazza Cavour ed ai servizi offerti dal centro abitato. Si accede al cortile comune attraverso un importante portale. Dalla porta di ingresso si accede al vano scala comune che conduce al laboratorio il quale comunica con il negozio e si sviluppa per tutto il lato nord dell'edificio. Vi sono accessi di servizio anche dalla tettoia del cortile.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'unità immobiliare risulta abitata dagli esecutati **** Omissis **** e **** Omissis ****. Il laboratorio è attualmente utilizzato unitamente al negozio di vendita al dettaglio per l'attività di panificio e alimentari gestito dalla famiglia.		

