

---

# TRIBUNALE DI MANTOVA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Buzzago Italo, nell'Esecuzione Immobiliare 227/2014 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico .....	14
Premessa.....	14
Descrizione .....	15
<b>Bene N° 1</b> - Bar ubicato a Mariana Mantovana (MN) - via Ventura 2 .....	15
<b>Bene N° 2</b> - Monocale ubicato a Mariana Mantovana (MN) - p.zza Caduti 1 .....	15
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Mariana Mantovana (MN) - via Ventura .....	15
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Mariana Mantovana (MN) - via Ventura.....	16
<b>Bene N° 5</b> - Deposito ubicato a Mariana Mantovana (MN) - via Ventura.....	16
<b>Bene N° 6</b> - Negozio ubicato a Mariana Mantovana (MN) - p.zza Caduti 1 .....	16
<b>Bene N° 7</b> - Appartamento ubicato a Mariana Mantovana (MN) - p.zza Caduti 1 .....	17
<b>Bene N° 8</b> - Garage ubicato a Mariana Mantovana (MN) - via Ventura.....	17
<b>Bene N° 9</b> - Appartamento ubicato a Mariana Mantovana (MN) - p.zza Caduti 1 .....	17
<b>Bene N° 10</b> - Fabbricato civile ubicato a Mariana Mantovana (MN) - via Matteotti 76.....	18
<b>Bene N° 11</b> - Magazzino ubicato a Mariana Mantovana (MN) - via Matteotti 76 .....	18
<b>Bene N° 12</b> - Terreno ubicato a Mariana Mantovana (MN) - via Tartaro Fabrezza .....	18
<b>Bene N° 13</b> - Fabbricato civile ubicato a Mariana Mantovana (MN) - via Matteotti 80.....	19
<b>Bene N° 14</b> - Garage ubicato a Mariana Mantovana (MN) - via Matteotti 80.....	19
<b>Bene N° 15</b> - Garage ubicato a Mariana Mantovana (MN) - via Matteotti 80.....	19
<b>Bene N° 16</b> - Magazzino ubicato a Mariana Mantovana (MN) - via Matteotti 80 .....	20
<b>Bene N° 17</b> - Terreno ubicato a Mariana Mantovana (MN) - via Tartaro Fabrezza .....	20
<b>Bene N° 18</b> - Terreno ubicato a Medole (MN) - strada Provinciale 8 .....	20
<b>Bene N° 19</b> - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Pilla 3 .....	20
<b>Bene N° 20</b> - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Pilla 3 .....	21
<b>Bene N° 21</b> - Villa ubicata a Medole (MN) - via San Martino 65 .....	21
<b>Bene N° 22</b> - Garage ubicato a Medole (MN) - via San Martino 65 .....	21
<b>Bene N° 23</b> - Posto auto ubicato a Medole (MN) - via San Martino 65 .....	22
Lotto 1 .....	22
Titolarità .....	22
Confini .....	22
Consistenza .....	22
Dati Catastali .....	23
Stato conservativo .....	23
Servitù, censo, livello, usi civici .....	23
Stato di occupazione .....	23
Provenienze Ventennali .....	24
Formalità pregiudizievoli .....	24



Normativa urbanistica .....	27
Regolarità edilizia .....	27
Lotto 2 .....	28
Titolarità .....	28
<b>Bene N° 2</b> - Monolocale ubicato a Mariana Mantovana (MN) - p.zza Caduti 1 .....	28
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Mariana Mantovana (MN) - via Ventura .....	29
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Mariana Mantovana (MN) - via Ventura.....	29
<b>Bene N° 5</b> - Deposito ubicato a Mariana Mantovana (MN) - via Ventura.....	29
Confini .....	30
<b>Bene N° 2</b> - Monolocale ubicato a Mariana Mantovana (MN) - p.zza Caduti 1 .....	30
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Mariana Mantovana (MN) - via Ventura .....	30
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Mariana Mantovana (MN) - via Ventura.....	30
<b>Bene N° 5</b> - Deposito ubicato a Mariana Mantovana (MN) - via Ventura.....	30
Consistenza .....	30
<b>Bene N° 2</b> - Monolocale ubicato a Mariana Mantovana (MN) - p.zza Caduti 1 .....	30
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Mariana Mantovana (MN) - via Ventura .....	30
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Mariana Mantovana (MN) - via Ventura.....	31
<b>Bene N° 5</b> - Deposito ubicato a Mariana Mantovana (MN) - via Ventura.....	31
Dati Catastali .....	31
<b>Bene N° 2</b> - Monolocale ubicato a Mariana Mantovana (MN) - p.zza Caduti 1 .....	31
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Mariana Mantovana (MN) - via Ventura .....	32
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Mariana Mantovana (MN) - via Ventura.....	32
<b>Bene N° 5</b> - Deposito ubicato a Mariana Mantovana (MN) - via Ventura.....	32
Stato conservativo .....	33
<b>Bene N° 2</b> - Monolocale ubicato a Mariana Mantovana (MN) - p.zza Caduti 1 .....	33
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Mariana Mantovana (MN) - via Ventura .....	33
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Mariana Mantovana (MN) - via Ventura.....	33
<b>Bene N° 5</b> - Deposito ubicato a Mariana Mantovana (MN) - via Ventura.....	33
Parti Comuni.....	33
<b>Bene N° 2</b> - Monolocale ubicato a Mariana Mantovana (MN) - p.zza Caduti 1 .....	33
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Mariana Mantovana (MN) - via Ventura .....	33
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Mariana Mantovana (MN) - via Ventura.....	33



<b>Bene N° 5</b> - Deposito ubicato a Mariana Mantovana (MN) - via Ventura.....	34
Servitù, censo, livello, usi civici .....	34
<b>Bene N° 2</b> - Monocale ubicato a Mariana Mantovana (MN) - p.zza Caduti 1 .....	34
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Mariana Mantovana (MN) - via Ventura .....	34
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Mariana Mantovana (MN) - via Ventura.....	34
<b>Bene N° 5</b> - Deposito ubicato a Mariana Mantovana (MN) - via Ventura.....	34
Stato di occupazione .....	34
<b>Bene N° 2</b> - Monocale ubicato a Mariana Mantovana (MN) - p.zza Caduti 1 .....	34
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Mariana Mantovana (MN) - via Ventura .....	34
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Mariana Mantovana (MN) - via Ventura.....	35
<b>Bene N° 5</b> - Deposito ubicato a Mariana Mantovana (MN) - via Ventura.....	35
Provenienze Ventennali .....	35
<b>Bene N° 2</b> - Monocale ubicato a Mariana Mantovana (MN) - p.zza Caduti 1 .....	35
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Mariana Mantovana (MN) - via Ventura .....	35
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Mariana Mantovana (MN) - via Ventura.....	35
<b>Bene N° 5</b> - Deposito ubicato a Mariana Mantovana (MN) - via Ventura.....	35
Formalità pregiudizievoli .....	35
<b>Bene N° 2</b> - Monocale ubicato a Mariana Mantovana (MN) - p.zza Caduti 1 .....	35
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Mariana Mantovana (MN) - via Ventura .....	36
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Mariana Mantovana (MN) - via Ventura.....	36
<b>Bene N° 5</b> - Deposito ubicato a Mariana Mantovana (MN) - via Ventura.....	36
Normativa urbanistica .....	36
<b>Bene N° 2</b> - Monocale ubicato a Mariana Mantovana (MN) - p.zza Caduti 1 .....	36
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Mariana Mantovana (MN) - via Ventura .....	36
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Mariana Mantovana (MN) - via Ventura.....	36
<b>Bene N° 5</b> - Deposito ubicato a Mariana Mantovana (MN) - via Ventura.....	36
Regolarità edilizia .....	36
<b>Bene N° 2</b> - Monocale ubicato a Mariana Mantovana (MN) - p.zza Caduti 1 .....	36
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Mariana Mantovana (MN) - via Ventura .....	37
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Mariana Mantovana (MN) - via Ventura.....	37
<b>Bene N° 5</b> - Deposito ubicato a Mariana Mantovana (MN) - via Ventura.....	37



Lotto 3 .....	38
Titolarità .....	38
Confini .....	38
Consistenza .....	38
Dati Catastali .....	39
Stato conservativo .....	39
Stato di occupazione .....	39
Provenienze Ventennali .....	39
Formalità pregiudizievoli .....	39
Normativa urbanistica .....	40
Regolarità edilizia .....	40
Lotto 4 .....	40
Titolarità .....	41
<b>Bene N° 7</b> - Appartamento ubicato a Mariana Mantovana (MN) - p.zza Caduti 1 .....	41
<b>Bene N° 8</b> - Garage ubicato a Mariana Mantovana (MN) - via Ventura.....	41
Confini .....	41
<b>Bene N° 7</b> - Appartamento ubicato a Mariana Mantovana (MN) - p.zza Caduti 1 .....	41
<b>Bene N° 8</b> - Garage ubicato a Mariana Mantovana (MN) - via Ventura.....	42
Consistenza .....	42
<b>Bene N° 7</b> - Appartamento ubicato a Mariana Mantovana (MN) - p.zza Caduti 1 .....	42
<b>Bene N° 8</b> - Garage ubicato a Mariana Mantovana (MN) - via Ventura.....	42
Dati Catastali .....	42
<b>Bene N° 7</b> - Appartamento ubicato a Mariana Mantovana (MN) - p.zza Caduti 1 .....	42
<b>Bene N° 8</b> - Garage ubicato a Mariana Mantovana (MN) - via Ventura.....	43
Stato conservativo .....	43
<b>Bene N° 7</b> - Appartamento ubicato a Mariana Mantovana (MN) - p.zza Caduti 1 .....	43
<b>Bene N° 8</b> - Garage ubicato a Mariana Mantovana (MN) - via Ventura.....	43
Parti Comuni.....	43
<b>Bene N° 7</b> - Appartamento ubicato a Mariana Mantovana (MN) - p.zza Caduti 1 .....	43
<b>Bene N° 8</b> - Garage ubicato a Mariana Mantovana (MN) - via Ventura.....	44
Stato di occupazione .....	44
<b>Bene N° 7</b> - Appartamento ubicato a Mariana Mantovana (MN) - p.zza Caduti 1 .....	44
<b>Bene N° 8</b> - Garage ubicato a Mariana Mantovana (MN) - via Ventura.....	44
Provenienze Ventennali .....	44



<b>Bene N° 7</b> - Appartamento ubicato a Mariana Mantovana (MN) - p.zza Caduti 1 .....	44
<b>Bene N° 8</b> - Garage ubicato a Mariana Mantovana (MN) - via Ventura.....	44
Formalità pregiudizievoli .....	44
<b>Bene N° 7</b> - Appartamento ubicato a Mariana Mantovana (MN) - p.zza Caduti 1 .....	44
<b>Bene N° 8</b> - Garage ubicato a Mariana Mantovana (MN) - via Ventura.....	45
Normativa urbanistica .....	45
<b>Bene N° 7</b> - Appartamento ubicato a Mariana Mantovana (MN) - p.zza Caduti 1 .....	45
<b>Bene N° 8</b> - Garage ubicato a Mariana Mantovana (MN) - via Ventura.....	45
Regolarità edilizia .....	45
<b>Bene N° 7</b> - Appartamento ubicato a Mariana Mantovana (MN) - p.zza Caduti 1 .....	45
<b>Bene N° 8</b> - Garage ubicato a Mariana Mantovana (MN) - via Ventura.....	46
Lotto 5 .....	46
Titolarità .....	46
Confini .....	46
Consistenza .....	47
Dati Catastali .....	47
Stato conservativo .....	47
Parti Comuni.....	48
Stato di occupazione .....	48
Provenienze Ventennali .....	48
Formalità pregiudizievoli .....	48
Normativa urbanistica .....	48
Regolarità edilizia .....	48
Lotto 6 .....	49
Titolarità .....	49
<b>Bene N° 10</b> - Fabbricato civile ubicato a Mariana Mantovana (MN) - via Matteotti 76.....	49
<b>Bene N° 11</b> - Magazzino ubicato a Mariana Mantovana (MN) - via Matteotti 76 .....	50
Confini .....	50
<b>Bene N° 10</b> - Fabbricato civile ubicato a Mariana Mantovana (MN) - via Matteotti 76.....	50
<b>Bene N° 11</b> - Magazzino ubicato a Mariana Mantovana (MN) - via Matteotti 76 .....	50
<b>Bene N° 12</b> - Terreno ubicato a Mariana Mantovana (MN) - via Tartaro Fabrezza .....	50
Consistenza.....	50
<b>Bene N° 10</b> - Fabbricato civile ubicato a Mariana Mantovana (MN) - via Matteotti 76.....	50
<b>Bene N° 11</b> - Magazzino ubicato a Mariana Mantovana (MN) - via Matteotti 76.....	51



<b>Bene N° 12</b> - Terreno ubicato a Mariana Mantovana (MN) - via Tartaro Fabrezza .....	51
Dati Catastali .....	51
<b>Bene N° 10</b> - Fabbricato civile ubicato a Mariana Mantovana (MN) - via Matteotti 76.....	51
<b>Bene N° 11</b> - Magazzino ubicato a Mariana Mantovana (MN) - via Matteotti 76.....	52
<b>Bene N° 12</b> - Terreno ubicato a Mariana Mantovana (MN) - via Tartaro Fabrezza .....	52
Stato conservativo .....	53
<b>Bene N° 10</b> - Fabbricato civile ubicato a Mariana Mantovana (MN) - via Matteotti 76.....	53
<b>Bene N° 11</b> - Magazzino ubicato a Mariana Mantovana (MN) - via Matteotti 76.....	53
<b>Bene N° 12</b> - Terreno ubicato a Mariana Mantovana (MN) - via Tartaro Fabrezza .....	53
Parti Comuni.....	53
<b>Bene N° 10</b> - Fabbricato civile ubicato a Mariana Mantovana (MN) - via Matteotti 76.....	53
<b>Bene N° 11</b> - Magazzino ubicato a Mariana Mantovana (MN) - via Matteotti 76.....	53
<b>Bene N° 12</b> - Terreno ubicato a Mariana Mantovana (MN) - via Tartaro Fabrezza .....	53
Servitù, censo, livello, usi civici .....	53
<b>Bene N° 11</b> - Magazzino ubicato a Mariana Mantovana (MN) - via Matteotti 76.....	53
<b>Bene N° 12</b> - Terreno ubicato a Mariana Mantovana (MN) - via Tartaro Fabrezza .....	53
Stato di occupazione .....	53
<b>Bene N° 10</b> - Fabbricato civile ubicato a Mariana Mantovana (MN) - via Matteotti 76.....	53
<b>Bene N° 11</b> - Magazzino ubicato a Mariana Mantovana (MN) - via Matteotti 76.....	54
<b>Bene N° 12</b> - Terreno ubicato a Mariana Mantovana (MN) - via Tartaro Fabrezza .....	54
Provenienze Ventennali .....	54
<b>Bene N° 10</b> - Fabbricato civile ubicato a Mariana Mantovana (MN) - via Matteotti 76.....	54
<b>Bene N° 11</b> - Magazzino ubicato a Mariana Mantovana (MN) - via Matteotti 76.....	54
<b>Bene N° 12</b> - Terreno ubicato a Mariana Mantovana (MN) - via Tartaro Fabrezza .....	54
Formalità pregiudizievoli .....	55
<b>Bene N° 10</b> - Fabbricato civile ubicato a Mariana Mantovana (MN) - via Matteotti 76.....	55
<b>Bene N° 11</b> - Magazzino ubicato a Mariana Mantovana (MN) - via Matteotti 76.....	55
<b>Bene N° 12</b> - Terreno ubicato a Mariana Mantovana (MN) - via Tartaro Fabrezza .....	55
Normativa urbanistica .....	55
<b>Bene N° 10</b> - Fabbricato civile ubicato a Mariana Mantovana (MN) - via Matteotti 76.....	55
<b>Bene N° 11</b> - Magazzino ubicato a Mariana Mantovana (MN) - via Matteotti 76.....	55
<b>Bene N° 12</b> - Terreno ubicato a Mariana Mantovana (MN) - via Tartaro Fabrezza .....	55



Regolarità edilizia .....	55
<b>Bene N° 10</b> - Fabbricato civile ubicato a Mariana Mantovana (MN) - via Matteotti 76.....	55
<b>Bene N° 11</b> - Magazzino ubicato a Mariana Mantovana (MN) - via Matteotti 76.....	56
<b>Bene N° 12</b> - Terreno ubicato a Mariana Mantovana (MN) - via Tartaro Fabrezza .....	56
Lotto 7 .....	56
Titolarità .....	57
<b>Bene N° 13</b> - Fabbricato civile ubicato a Mariana Mantovana (MN) - via Matteotti 80.....	57
<b>Bene N° 14</b> - Garage ubicato a Mariana Mantovana (MN) - via Matteotti 80.....	57
Confini .....	57
<b>Bene N° 13</b> - Fabbricato civile ubicato a Mariana Mantovana (MN) - via Matteotti 80.....	57
<b>Bene N° 14</b> - Garage ubicato a Mariana Mantovana (MN) - via Matteotti 80.....	57
<b>Bene N° 15</b> - Garage ubicato a Mariana Mantovana (MN) - via Matteotti 80.....	57
<b>Bene N° 16</b> - Magazzino ubicato a Mariana Mantovana (MN) - via Matteotti 80 .....	58
<b>Bene N° 17</b> - Terreno ubicato a Mariana Mantovana (MN) - via Tartaro Fabrezza .....	58
Consistenza.....	58
<b>Bene N° 13</b> - Fabbricato civile ubicato a Mariana Mantovana (MN) - via Matteotti 80.....	58
<b>Bene N° 14</b> - Garage ubicato a Mariana Mantovana (MN) - via Matteotti 80.....	58
<b>Bene N° 15</b> - Garage ubicato a Mariana Mantovana (MN) - via Matteotti 80.....	58
<b>Bene N° 16</b> - Magazzino ubicato a Mariana Mantovana (MN) - via Matteotti 80 .....	59
<b>Bene N° 17</b> - Terreno ubicato a Mariana Mantovana (MN) - via Tartaro Fabrezza .....	59
Dati Catastali .....	59
<b>Bene N° 13</b> - Fabbricato civile ubicato a Mariana Mantovana (MN) - via Matteotti 80.....	59
<b>Bene N° 14</b> - Garage ubicato a Mariana Mantovana (MN) - via Matteotti 80.....	60
<b>Bene N° 15</b> - Garage ubicato a Mariana Mantovana (MN) - via Matteotti 80.....	60
<b>Bene N° 16</b> - Magazzino ubicato a Mariana Mantovana (MN) - via Matteotti 80 .....	61
<b>Bene N° 17</b> - Terreno ubicato a Mariana Mantovana (MN) - via Tartaro Fabrezza .....	61
Stato conservativo .....	61
<b>Bene N° 13</b> - Fabbricato civile ubicato a Mariana Mantovana (MN) - via Matteotti 80.....	61
<b>Bene N° 14</b> - Garage ubicato a Mariana Mantovana (MN) - via Matteotti 80.....	61
<b>Bene N° 15</b> - Garage ubicato a Mariana Mantovana (MN) - via Matteotti 80.....	61
<b>Bene N° 16</b> - Magazzino ubicato a Mariana Mantovana (MN) - via Matteotti 80 .....	62





<b>Bene N° 17</b> - Terreno ubicato a Mariana Mantovana (MN) - via Tartaro Fabrezza .....	62
Parti Comuni.....	62
<b>Bene N° 13</b> - Fabbricato civile ubicato a Mariana Mantovana (MN) - via Matteotti 80.....	62
<b>Bene N° 14</b> - Garage ubicato a Mariana Mantovana (MN) - via Matteotti 80.....	62
<b>Bene N° 15</b> - Garage ubicato a Mariana Mantovana (MN) - via Matteotti 80.....	62
<b>Bene N° 16</b> - Magazzino ubicato a Mariana Mantovana (MN) - via Matteotti 80 .....	62
Servitù, censo, livello, usi civici .....	62
<b>Bene N° 13</b> - Fabbricato civile ubicato a Mariana Mantovana (MN) - via Matteotti 80.....	62
<b>Bene N° 14</b> - Garage ubicato a Mariana Mantovana (MN) - via Matteotti 80.....	62
<b>Bene N° 15</b> - Garage ubicato a Mariana Mantovana (MN) - via Matteotti 80.....	62
<b>Bene N° 16</b> - Magazzino ubicato a Mariana Mantovana (MN) - via Matteotti 80.....	63
<b>Bene N° 17</b> - Terreno ubicato a Mariana Mantovana (MN) - via Tartaro Fabrezza .....	63
Stato di occupazione .....	63
<b>Bene N° 13</b> - Fabbricato civile ubicato a Mariana Mantovana (MN) - via Matteotti 80.....	63
<b>Bene N° 14</b> - Garage ubicato a Mariana Mantovana (MN) - via Matteotti 80.....	63
<b>Bene N° 15</b> - Garage ubicato a Mariana Mantovana (MN) - via Matteotti 80.....	63
<b>Bene N° 16</b> - Magazzino ubicato a Mariana Mantovana (MN) - via Matteotti 80 .....	63
<b>Bene N° 17</b> - Terreno ubicato a Mariana Mantovana (MN) - via Tartaro Fabrezza .....	63
Provenienze Ventennali .....	64
<b>Bene N° 13</b> - Fabbricato civile ubicato a Mariana Mantovana (MN) - via Matteotti 80.....	64
<b>Bene N° 14</b> - Garage ubicato a Mariana Mantovana (MN) - via Matteotti 80.....	64
<b>Bene N° 15</b> - Garage ubicato a Mariana Mantovana (MN) - via Matteotti 80.....	64
<b>Bene N° 16</b> - Magazzino ubicato a Mariana Mantovana (MN) - via Matteotti 80 .....	64
<b>Bene N° 17</b> - Terreno ubicato a Mariana Mantovana (MN) - via Tartaro Fabrezza .....	64
Formalità pregiudizievoli .....	64
<b>Bene N° 13</b> - Fabbricato civile ubicato a Mariana Mantovana (MN) - via Matteotti 80.....	64
<b>Bene N° 14</b> - Garage ubicato a Mariana Mantovana (MN) - via Matteotti 80.....	65
<b>Bene N° 15</b> - Garage ubicato a Mariana Mantovana (MN) - via Matteotti 80.....	65
<b>Bene N° 16</b> - Magazzino ubicato a Mariana Mantovana (MN) - via Matteotti 80.....	65
<b>Bene N° 17</b> - Terreno ubicato a Mariana Mantovana (MN) - via Tartaro Fabrezza .....	65
Normativa urbanistica .....	65



<b>Bene N° 13</b> - Fabbricato civile ubicato a Mariana Mantovana (MN) - via Matteotti 80.....	65
<b>Bene N° 14</b> - Garage ubicato a Mariana Mantovana (MN) - via Matteotti 80.....	65
<b>Bene N° 15</b> - Garage ubicato a Mariana Mantovana (MN) - via Matteotti 80.....	65
<b>Bene N° 16</b> - Magazzino ubicato a Mariana Mantovana (MN) - via Matteotti 80.....	65
<b>Bene N° 17</b> - Terreno ubicato a Mariana Mantovana (MN) - via Tartaro Fabrezza.....	66
Regolarità edilizia.....	66
<b>Bene N° 13</b> - Fabbricato civile ubicato a Mariana Mantovana (MN) - via Matteotti 80.....	66
<b>Bene N° 14</b> - Garage ubicato a Mariana Mantovana (MN) - via Matteotti 80.....	66
<b>Bene N° 15</b> - Garage ubicato a Mariana Mantovana (MN) - via Matteotti 80.....	67
<b>Bene N° 16</b> - Magazzino ubicato a Mariana Mantovana (MN) - via Matteotti 80.....	67
<b>Bene N° 17</b> - Terreno ubicato a Mariana Mantovana (MN) - via Tartaro Fabrezza.....	67
Lotto 8.....	68
Titolarità.....	68
Confini.....	68
Consistenza.....	68
Dati Catastali.....	68
Stato conservativo.....	69
Servitù, censo, livello, usi civici.....	69
Stato di occupazione.....	69
Provenienze Ventennali.....	69
Formalità pregiudizievoli.....	69
Normativa urbanistica.....	70
Regolarità edilizia.....	71
Lotto 9.....	71
Titolarità.....	71
<b>Bene N° 19</b> - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Pilla 3.....	71
<b>Bene N° 20</b> - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Pilla 3.....	72
Confini.....	72
<b>Bene N° 19</b> - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Pilla 3.....	72
<b>Bene N° 20</b> - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Pilla 3.....	72
Consistenza.....	72
<b>Bene N° 19</b> - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Pilla 3.....	72
<b>Bene N° 20</b> - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Pilla 3.....	73
Dati Catastali.....	73



<b>Bene N° 19</b> - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Pilla 3 .....	73
<b>Bene N° 20</b> - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Pilla 3 .....	73
Stato conservativo .....	74
<b>Bene N° 19</b> - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Pilla 3 .....	74
<b>Bene N° 20</b> - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Pilla 3 .....	74
Parti Comuni.....	74
<b>Bene N° 19</b> - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Pilla 3 .....	74
<b>Bene N° 20</b> - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Pilla 3 .....	74
Stato di occupazione .....	74
<b>Bene N° 19</b> - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Pilla 3 .....	74
<b>Bene N° 20</b> - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Pilla 3 .....	75
Provenienze Ventennali .....	75
<b>Bene N° 19</b> - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Pilla 3 .....	75
<b>Bene N° 20</b> - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Pilla 3 .....	75
Formalità pregiudizievoli .....	75
<b>Bene N° 19</b> - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Pilla 3 .....	75
<b>Bene N° 20</b> - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Pilla 3 .....	76
Regolarità edilizia .....	76
<b>Bene N° 19</b> - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Pilla 3 .....	76
<b>Bene N° 20</b> - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Pilla 3 .....	77
Lotto 10 .....	78
Titolarità .....	78
<b>Bene N° 21</b> - Villa ubicata a Medole (MN) - via San Martino 65 .....	78
<b>Bene N° 22</b> - Garage ubicato a Medole (MN) - via San Martino 65 .....	78
Confini .....	79
<b>Bene N° 21</b> - Villa ubicata a Medole (MN) - via San Martino 65 .....	79
<b>Bene N° 22</b> - Garage ubicato a Medole (MN) - via San Martino 65 .....	79
<b>Bene N° 23</b> - Posto auto ubicato a Medole (MN) - via San Martino 65 .....	79
Consistenza .....	79
<b>Bene N° 21</b> - Villa ubicata a Medole (MN) - via San Martino 65 .....	79
<b>Bene N° 22</b> - Garage ubicato a Medole (MN) - via San Martino 65 .....	79
<b>Bene N° 23</b> - Posto auto ubicato a Medole (MN) - via San Martino 65 .....	80



Dati Catastali .....	80
<b>Bene N° 21</b> - Villa ubicata a Medole (MN) - via San Martino 65 .....	80
<b>Bene N° 22</b> - Garage ubicato a Medole (MN) - via San Martino 65.....	81
<b>Bene N° 23</b> - Posto auto ubicato a Medole (MN) - via San Martino 65 .....	81
Stato conservativo .....	81
<b>Bene N° 21</b> - Villa ubicata a Medole (MN) - via San Martino 65 .....	81
<b>Bene N° 22</b> - Garage ubicato a Medole (MN) - via San Martino 65.....	82
<b>Bene N° 23</b> - Posto auto ubicato a Medole (MN) - via San Martino 65 .....	82
Parti Comuni.....	82
<b>Bene N° 21</b> - Villa ubicata a Medole (MN) - via San Martino 65 .....	82
<b>Bene N° 22</b> - Garage ubicato a Medole (MN) - via San Martino 65.....	82
<b>Bene N° 23</b> - Posto auto ubicato a Medole (MN) - via San Martino 65 .....	82
Stato di occupazione .....	82
<b>Bene N° 21</b> - Villa ubicata a Medole (MN) - via San Martino 65 .....	82
<b>Bene N° 22</b> - Garage ubicato a Medole (MN) - via San Martino 65.....	82
<b>Bene N° 23</b> - Posto auto ubicato a Medole (MN) - via San Martino 65 .....	82
Provenienze Ventennali .....	83
<b>Bene N° 21</b> - Villa ubicata a Medole (MN) - via San Martino 65 .....	83
<b>Bene N° 22</b> - Garage ubicato a Medole (MN) - via San Martino 65.....	83
<b>Bene N° 23</b> - Posto auto ubicato a Medole (MN) - via San Martino 65 .....	83
Formalità pregiudizievoli .....	83
<b>Bene N° 21</b> - Villa ubicata a Medole (MN) - via San Martino 65 .....	83
<b>Bene N° 22</b> - Garage ubicato a Medole (MN) - via San Martino 65.....	84
<b>Bene N° 23</b> - Posto auto ubicato a Medole (MN) - via San Martino 65 .....	85
Normativa urbanistica .....	85
<b>Bene N° 21</b> - Villa ubicata a Medole (MN) - via San Martino 65 .....	85
<b>Bene N° 22</b> - Garage ubicato a Medole (MN) - via San Martino 65.....	85
<b>Bene N° 23</b> - Posto auto ubicato a Medole (MN) - via San Martino 65 .....	85
Regolarità edilizia .....	85
<b>Bene N° 21</b> - Villa ubicata a Medole (MN) - via San Martino 65 .....	85
<b>Bene N° 22</b> - Garage ubicato a Medole (MN) - via San Martino 65.....	86
<b>Bene N° 23</b> - Posto auto ubicato a Medole (MN) - via San Martino 65 .....	86



Stima / Formazione lotti.....	87
<b>Lotto 1</b> .....	87
<b>Lotto 2</b> .....	88
<b>Lotto 3</b> .....	89
<b>Lotto 4</b> .....	90
<b>Lotto 5</b> .....	91
<b>Lotto 6</b> .....	92
<b>Lotto 7</b> .....	94
<b>Lotto 8</b> .....	96
<b>Lotto 9</b> .....	96
<b>Lotto 10</b> .....	98
Riserve e particolarità da segnalare .....	99
Riepilogo bando d'asta.....	101
<b>Lotto 1</b> .....	101
<b>Lotto 2</b> .....	101
<b>Lotto 3</b> .....	102
<b>Lotto 4</b> .....	102
<b>Lotto 5</b> .....	103
<b>Lotto 6</b> .....	104
<b>Lotto 7</b> .....	104
<b>Lotto 8</b> .....	106
<b>Lotto 9</b> .....	106
<b>Lotto 10</b> .....	107
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 227/2014 del R.G.E.....	109
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 160.000,00</b> .....	109
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 44.000,00</b> .....	109
<b>Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 82.000,00</b> .....	111
<b>Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 51.000,00</b> .....	111
<b>Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 68.000,00</b> .....	112
<b>Lotto 6 - Prezzo base d'asta: € 103.000,00</b> .....	113
<b>Lotto 7 - Prezzo base d'asta: € 125.000,00</b> .....	114
<b>Lotto 8 - Prezzo base d'asta: € 32,50</b> .....	116
<b>Lotto 9 - Prezzo base d'asta: € 77.000,00</b> .....	117
<b>Lotto 10 - Prezzo base d'asta: € 654.113,00</b> .....	117



## INCARICO

---

All'udienza del 23/10/2020, il sottoscritto Ing. Buzzago Italo, con studio in Via Marconi, 77 - 46040 - Gazoldo degli Ippoliti (MN), email italo.buzzago@tin.it;italostudio77@gmail.com, PEC italo.buzzago@ingpec.eu, Tel. 0376 657527, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/10/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Bar ubicato a Mariana Mantovana (MN) - via Ventura 2
- **Bene N° 2** - Monolocale ubicato a Mariana Mantovana (MN) - p.zza Caduti 1
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Mariana Mantovana (MN) - via Ventura
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Mariana Mantovana (MN) - via Ventura
- **Bene N° 5** - Deposito ubicato a Mariana Mantovana (MN) - via Ventura
- **Bene N° 6** - Negozio ubicato a Mariana Mantovana (MN) - p.zza Caduti 1
- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Mariana Mantovana (MN) - p.zza Caduti 1
- **Bene N° 8** - Garage ubicato a Mariana Mantovana (MN) - via Ventura
- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Mariana Mantovana (MN) - p.zza Caduti 1
- **Bene N° 10** - Fabbricato civile ubicato a Mariana Mantovana (MN) - via Matteotti 76
- **Bene N° 11** - Magazzino ubicato a Mariana Mantovana (MN) - via Matteotti 76
- **Bene N° 12** - Terreno ubicato a Mariana Mantovana (MN) - via Tartaro Fabrezza
- **Bene N° 13** - Fabbricato civile ubicato a Mariana Mantovana (MN) - via Matteotti 80
- **Bene N° 14** - Garage ubicato a Mariana Mantovana (MN) - via Matteotti 80
- **Bene N° 15** - Garage ubicato a Mariana Mantovana (MN) - via Matteotti 80
- **Bene N° 16** - Magazzino ubicato a Mariana Mantovana (MN) - via Matteotti 80
- **Bene N° 17** - Terreno ubicato a Mariana Mantovana (MN) - via Tartaro Fabrezza
- **Bene N° 18** - Terreno ubicato a Medole (MN) - strada Provinciale 8
- **Bene N° 19** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Pilla 3
- **Bene N° 20** - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Pilla 3
- **Bene N° 21** - Villa ubicata a Medole (MN) - via San Martino 65
- **Bene N° 22** - Garage ubicato a Medole (MN) - via San Martino 65



- **Bene N° 23** - Posto auto ubicato a Medole (MN) - via San Martino 65

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - BAR UBICATO A MARIANA MANTOVANA (MN) - VIA VENTURA 2**

---

Si tratta d'un BAR-RISTORANTE sito al piano terra in edificio condominiale.

Ad esso si accede con pedonale da p.zza Caduti e con carrabile da via Ventura.

L'unità si compone d'ingresso-sala bar-sala ristorante-servizi pubblici-cucina-disimpegno-ripostiglio-servizi privati e di area cortiva cintata esclusiva con tettoia e posti a sedere.

A questa unità appartiene anche una porzione di cortile non ancora delimitata e gravata in parte da servitù di passaggio a favore di altre proprietà altrimenti intercluse (subb. 12-14-15-16-17-18-19), da specificare nell'atto di vendita, e di questo si tiene conto nella stima.

Presenta pareti in muratura, intonaci a civile, pavimenti e rivestimenti in ceramica, serramenti interni in legno, finestre in alluminio con vetrocamera, caldaia murale esterna, riscaldamento autonomo con termosifoni, impianto elettrico tradizionale, allacciamento reti acquedotto gas-metano e fognatura.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata o agevolata o finanziata con risorse pubbliche.

Ai sensi del DPR 633/1972 art. 10 commi 8bis/8ter (e s.m.i.) si desume vendita ESENTE IVA.

Sopralluogo in data 11/12/2020.

### **BENE N° 2 - MONOLOCALE UBICATO A MARIANA MANTOVANA (MN) - P.ZZA CADUTI 1**

---

Si tratta d'un appartamento MONOLOCALE sito al piano primo in edificio condominiale.

Ad esso si accede da p.zza Caduti 1 tramite scala comune.

L'unità si compone d'ingresso-vano monocale-disimpegno-bagno.

Presenta pareti in muratura, intonaci a civile, pavimenti e rivestimenti in ceramica, serramenti interni in legno, finestre con vetrocamera, scuretti esterni, caldaia murale, riscaldamento autonomo con termosifoni, impianto elettrico tradizionale, allacciamento reti acquedotto gas-metano e fognatura.

Ai sensi del DPR 633/1972 art. 10 commi 8bis/8ter e smi si desume vendita ESENTE IVA. Sopralluogo in data 11/12/2020.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata o agevolata o finanziata con risorse pubbliche.

### **BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A MARIANA MANTOVANA (MN) - VIA VENTURA**

---

Si tratta d'un POSTO AUTO di 12,00 mq circa, non asfaltato, sito in cortile ad uso condominiale.

Ad esso si accede da via Ventura attraverso ingresso carrabile ed area esclusiva di proprietà subalterno n. 4.

Allo stato attuale non risultano servitù di passaggio in quanto l'intero edificio appartiene all'esecutato e al momento dell'acquisto, in caso di proprietà diverse, si rende necessario costituire adeguata servitù di passaggio.

Ai sensi del DPR 633/1972 art. 10 commi 8bis/8ter (e s.m.i.) si desume vendita ESENTE IVA.

Sopralluogo in data 11/12/2020.



#### **BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A MARIANA MANTOVANA (MN) - VIA VENTURA**

---

Si tratta d'una AUTORIMESSA, con sovrastante soffitta, in edificio condominiale.

Ad essa si accede da via Ventura attraverso ingresso carrabile, area esclusiva di proprietà subalterno n. 4 e cortile.

Allo stato attuale non risultano servitù di passaggio in quanto l'intero edificio appartiene all'esecutato.

Al momento dell'acquisto, in caso di proprietà diverse, si rende necessario costituire adeguata servitù di passaggio.

Il bene si presenta non ultimato, grezzo e privo di scala per sottotetto senza intonaci.

Ai sensi del DPR 633/1972 art.10 commi 8bis/8ter (e s.m.i.) si desume vendita ESENTE IVA. Sopralluogo in data 11/12/2020.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata o agevolata o finanziata con risorse pubbliche.

#### **BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A MARIANA MANTOVANA (MN) - VIA VENTURA**

---

Si tratta d'un obsoleto LOCALINO con due gabinetti e PORZIONE D'AREA, sito nel cortile dell'edificio condominiale.

Ad esso si accede da via Ventura attraverso ingresso carrabile, area esclusiva di proprietà subalterno n. 4 e cortile.

Allo stato attuale non risultano servitù di passaggio in quanto l'intero edificio appartiene all'esecutato.

Al momento dell'acquisto, in caso di proprietà diverse, si rende necessario costituire adeguata servitù di passaggio.

Il bene si presenta decrepito, inutilizzabile e in stato di abbandono.

Ai sensi del DPR 633/1972 art.10 commi 8bis/8ter (e s.m.i.) si desume vendita ESENTE IVA. Sopralluogo in data 11/12/2020.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata o agevolata o finanziata con risorse pubbliche.

#### **BENE N° 6 - NEGOZIO UBICATO A MARIANA MANTOVANA (MN) - P.ZZA CADUTI 1**

---

Si tratta d'un NEGOZIO al piano terra in edificio condominiale.

Ad esso si accede da p.zza Caduti con ingresso autonomo.

L'unità si compone d'ingresso-salone-ripostigli-disimpegno-bagno-deposito e piccola striscia d'area cortiva esclusiva.

Presenta pareti in muratura, intonaci a civile, pavimenti e rivestimenti in ceramica, serramenti interni in legno, finestre in alluminio con vetrocamera, caldaia murale, riscaldamento autonomo con termosifoni e impianto elettrico tradizionale.

Risulta allacciato alle reti acquedotto, gas-metano e fognatura pubblica.

Ai sensi di DPR 633/1972 art.10 commi 8bis/8ter (e s.m.i.) si desume vendita ESENTE IVA.

Sopralluogo in data 14/12/2020.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata o agevolata o finanziata con risorse pubbliche.





## **BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A MARIANA MANTOVANA (MN) - P.ZZA CADUTI 1**

---

Si tratta d'un appartamento BILOCALE al piano primo in edificio condominiale, a cui s'aggiungono due AREE di uso esclusivo nel cortile interno.

Al bilocale si accede da p.zza Caduti 1 tramite scala comune.

Si compone di zona giorno, disimpegno, bagno e camera da letto.

Presenta pareti in muratura, intonaci a civile, pavimenti e rivestimenti in ceramica, serramenti interni in legno, finestre con vetrocamera, scuretti esterni, caldaia murale, riscaldamento autonomo con termosifoni e impianto elettrico tradizionale.

Risulta allacciato alle reti acquedotto, gas-metano e fognatura pubblica.

Il bilocale si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione.

Le due aree nel cortile misurano rispettivamente 26,00 mq e 24,00 mq e si presentano non pavimentate, in stato di abbandono con erbe incolte.

Ad esse si accede da via Ventura con ingresso carrabile ed area di proprietà sub. 4.

Allo stato attuale non risultano servitù di passaggio in quanto l'intero edificio appartiene all'esecutato e al momento dell'acquisto, in caso di proprietà diverse, si rende necessario costituire adeguata servitù di passaggio.

Ai sensi del DPR 633/1972 art. 10 commi 8bis/8ter e s.m.i. si desume vendita ESENTE IVA.

Sopralluogo in data 14/12/2020.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata o agevolata o finanziata con risorse pubbliche.

## **BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A MARIANA MANTOVANA (MN) - VIA VENTURA**

---

Si tratta d'una AUTORIMESSA, con sovrastante sottotetto, in edificio condominiale.

Ad essa si accede da via Ventura attraverso ingresso carrabile, area esclusiva di proprietà subalterno n. 4 e cortile.

Allo stato attuale non risultano servitù di passaggio in quanto l'intero edificio appartiene all'esecutato.

Al momento dell'acquisto, in caso di proprietà diverse, si rende necessario costituire adeguata servitù di passaggio.

Il bene si presenta non ultimato, grezzo e privo di scala per sottotetto senza intonaci.

Ai sensi del DPR 633/1972 art. 10 commi 8bis/8ter (e s.m.i.) si desume vendita ESENTE IVA. Sopralluogo in data 14/12/2020.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata o agevolata o finanziata con risorse pubbliche.

## **BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A MARIANA MANTOVANA (MN) - P.ZZA CADUTI 1**

---

Si tratta d'un APPARTAMENTO, internamente al "grezzo", posto al piano primo in edificio condominiale, completo di GARAGE e porzione d'AREA esclusiva nel cortile interno. All'appartamento s'accede da p.zza Caduti 1 con scala comune e risulta composto da zona giorno, servizi e due camere da letto, con attiguo sottotetto del garage sottostante.

Si presenta ancora da ultimare, mansardato con tetto in legno, internamente al grezzo, senza intonaci, impianti, pavimenti e serramenti.

Il garage e l'area esclusiva si trovano nel cortile interno del fabbricato e ad essi s'accede da via Ventura con ingresso carrabile ed area di proprietà subalterno n. 4.

Allo stato attuale non risultano servitù di passaggio in quanto l'intero edificio appartiene all'esecutato.



Al momento dell'acquisto, in caso di proprietà diverse, si rende necessario costituire adeguata servitù di passaggio.

Il garage si presenta non ultimato, senza scala di collegamento al sottotetto senza intonaco. L'area esclusiva nel cortile interno misura 140,00 mq circa e si trova non pavimentata, in stato d'abbandono con erbe incolte.

Ai sensi del DPR 633/1972 art. 10 commi 8bis/8ter e s.m.i. si desume vendita ESENTE IVA. Sopralluogo in data 14/12/2020.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata o agevolata o finanziata con risorse pubbliche.

### **BENE N° 10 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MARIANA MANTOVANA (MN) - VIA MATTEOTTI 76**

---

Si tratta d'una vecchia ABITAZIONE di due piani fuori terra, edificata in aderenza e alle altre case del nucleo urbano.

Ad essa si accede direttamente dalla pubblica via Matteotti.

L'unità si compone d'ingresso-disimpegno-sala-cucina-rustico-cantina al piano terra e letto-bagno-letto al piano primo con legnaia (accessibile dall'esterno) e soffitta-sottotetto in parte praticabile.

Presenta pareti in muratura, tetto in legno, intonaci a civile, pavimenti di piastrelle (esclusi rustico, cantina e legnaia), serramenti in legno, finestre con vetro singolo e vecchi impianti presenti al minimo.

Dispone di vecchi impianti elettrico e idrosanitario e viene riscaldato con stufe, solo in parte.

Ai sensi del DPR 633/1972 art. 10 commi 8bis/8ter (e smi) si desume vendita ESENTE IVA. Sopralluogo in data 21/01/2021.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata o agevolata o finanziata con risorse pubbliche.

### **BENE N° 11 - MAGAZZINO UBICATO A MARIANA MANTOVANA (MN) - VIA MATTEOTTI 76**

---

Si tratta d'un vecchio RUSTICO con portico e latrina, siti nel cortile della proprietà.

Ad esso s'accede da di via Matteotti.

Risulta costruito con pareti in muratura e tetto in legno, tradizionali per l'epoca e si trova in pessimo stato di conservazione.

Ai sensi del DPR 633/1972 art. 10 commi 8bis/8ter e smi si desume vendita ESENTE IVA. Sopralluogo in data 21/01/2021.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata o agevolata o finanziata con risorse pubbliche.

### **BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A MARIANA MANTOVANA (MN) - VIA TARTARO FABREZZA**

---

Si tratta di una striscia di TERRENO di 629 mq circa, sita dietro il cortile della vecchia abitazione con rustici.

Ad esso s'accede da via Tartaro Fabrezza e dal cortile annesso.

Ai sensi del DPR 633/1972 art. 10 commi 8bis/8ter e smi si desume vendita ESENTE IVA. Sopralluogo in data 21/01/2021



### **BENE N° 13 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MARIANA MANTOVANA (MN) - VIA MATTEOTTI 80**

---

Si tratta d'una ABITAZIONE edificata su due piani fuori terra.

Ad essa s'accede con pedonale direttamente dalla pubblica via Matteotti.

Allo stato attuale l'accesso carrabile all'area del Lotto 7 avviene attraverso il Lotto 6 da via Tartaro Fabrezza. Nel caso il Lotto 6 ed il Lotto 7 vengano venduti a soggetti diversi, in sede di compravendita dovrà essere costituita una servitù di passaggio a favore del Lotto 7.

L'unità compone d'ingresso-stanza-soggiornocucina-disimpegnodoppio-bagno al piano terra e letto-bagno-letto-ripostiglio al piano primo e soffitta accessibile con botola.

Il bene risulta oggetto di un intervento edilizio e presenta numerosi lavori non ultimati, in particolare per quanto riguarda: impianti, serramenti, scala, pavimenti, intonaci, rivestimenti e tinteggiature.

Ai sensi del DPR 633/1972 art. 10 commi 8bis/8ter e s.m.i. si desume vendita ESENTE IVA. Sopralluogo in data 25/01/2021.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata o agevolata o finanziata con risorse pubbliche.

### **BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A MARIANA MANTOVANA (MN) - VIA MATTEOTTI 80**

---

Si tratta d'una AUTORIMESSA pertinenziale dell'abitazione principale.

Allo stato attuale l'accesso carrabile all'area del Lotto 7 avviene attraverso il Lotto 6 da via Tartaro Fabrezza. Nel caso il Lotto 6 ed il Lotto 7 vengano venduti a soggetti diversi, in sede di compravendita dovrà essere costituita una servitù di passaggio a favore del Lotto 7.

Come l'abitazione adiacente, anche questa unità presenta un intervento edilizio al grezzo, da completare con tutte le finiture e gli impianti.

Ai sensi del DPR 633/1972 art. 10 commi 8bis/8ter (e s.m.i.) si desume vendita ESENTE IVA. Sopralluogo in data 25/01/2021.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata o agevolata o finanziata con risorse pubbliche.

### **BENE N° 15 - GARAGE UBICATO A MARIANA MANTOVANA (MN) - VIA MATTEOTTI 80**

---

Si tratta d'una AUTORIMESSA pertinenziale dell'abitazione principale.

Allo stato attuale l'accesso carrabile all'area del Lotto 7 avviene attraverso il Lotto 6 da via Tartaro Fabrezza. Nel caso il Lotto 6 ed il Lotto 7 vengano venduti a soggetti diversi, in sede di compravendita dovrà essere costituita una servitù di passaggio a favore del Lotto 7.

Ai sensi del DPR 633/1972 art. 10 commi 8bis/8ter (e s.m.i.) si desume vendita ESENTE IVA. Sopralluogo in data 25/01/2021.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata o agevolata o finanziata con risorse pubbliche.



## **BENE N° 16 - MAGAZZINO UBICATO A MARIANA MANTOVANA (MN) - VIA MATTEOTTI 80**

---

Si tratta d'un MAGAZZINO sito nel cortile pertinenziale dell'abitazione.

Allo stato attuale l'accesso carrabile all'area del Lotto 7 avviene attraverso il Lotto 6 da via Tartaro Fabrezza. Nel caso il Lotto 6 ed il Lotto 7 vengano venduti a soggetti diversi, in sede di compravendita dovrà essere costituita una servitù di passaggio a favore del Lotto 7. Edificato su due piani fuori terra, adibito a rustico al piano terra e legnaia al piano primo.

Ai sensi del DPR 633/1972 art. 10 commi 8bis/8ter (e s.m.i.) si desume vendita ESENTE IVA. Sopralluogo in data 25/01/2021.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata o agevolata o finanziata con risorse pubbliche.

## **BENE N° 17 - TERRENO UBICATO A MARIANA MANTOVANA (MN) - VIA TARTARO FABREZZA**

---

Si tratta di una striscia di TERRENO da 629 mq circa, sita dietro il cortile dell'abitazione e dei rustici.

Allo stato attuale l'accesso carrabile all'area del Lotto 7 avviene attraverso il Lotto 6 da via Tartaro Fabrezza. Nel caso il Lotto 6 ed il Lotto 7 vengano venduti a soggetti diversi, in sede di compravendita dovrà essere costituita una servitù di passaggio a favore del Lotto 7.

Ai sensi del DPR 633/1972 art. 10 commi 8bis/8ter (e s.m.i.) si desume vendita ESENTE IVA. Sopralluogo in data 25/01/2021.

## **BENE N° 18 - TERRENO UBICATO A MEDOLE (MN) - STRADA PROVINCIALE 8**

---

Si tratta d'una striscia di TERRENO di forma stretta ed allungata (0,33 x 65,00 mt circa). Proviene da sistemazioni d'alveo della Seriola Marchionale e dalla mappa catastale, riferita alle misurazioni eseguite in loco, ricade nell'ingombro del canale esistente. Corrisponde indicativamente alla sua sponda.

Risulta intercluso tra l'acqua del canale e i terreni circostanti di altre proprietà, senza disporre di un accesso indipendente.

Ai sensi del DPR 633/1972 art. 10 commi 8bis/8ter e s.m.i. si desume vendita ESENTE IVA. Sopralluogo in data 14/01/2021.

## **BENE N° 19 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA PILLA 3**

---

Si tratta d'un APPARTAMENTO (bilocale) con CANTINA siti nel complesso immobiliare Fior di Loto in località Castelnuovo Angeli di Mantova.

L'unità immobiliare si trova in una palazzina a cui s'accede da via Pilla 3, attraverso passo pedonale, passo carrabile, percorsi, scale, ascensore ed aree cortive; di uso comune con le altre unità.

L'appartamento si trova al piano secondo e si compone d'ingresso, soggiorno-cucina, bagno, letto, balconi e locale sottotetto. Presenta pareti in muratura, intonaci a civile tinteggiati, pavimenti e rivestimenti in ceramica, serramenti ed ante in legno, riscaldamento e raffrescamento a pavimento con pompa di calore, impianti elettrici ed idrosanitari sottotraccia di tipo tradizionale, allacciamento alle reti acquedotto gas-metano e fognatura. La cantina si trova nel piano interrato e presenta pareti in cemento armato e pareti in blocchi di calcestruzzo rifinite con tinteggiatura bianca, pavimenti in calcestruzzo liscio, serramenti in metallo ed



impianto elettrico a vista.

Ai sensi del DPR 633/1972 art. 10 commi 8bis/8ter (e s.m.i.) si desume vendita esente IVA. Sopralluogo in data 02/02/2021.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata o agevolata o finanziata con risorse pubbliche.

### **BENE N° 20 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA PILLA 3**

---

Si tratta d'una AUTORIMESSA sita nel complesso immobiliare Fior di Loto in località Castelnuovo Angeli di Mantova.

L'unità immobiliare si trova nell'interrato d'una palazzina a cui s'accede da via Pilla 3 attraverso passo pedonale, passo carrabile, percorsi, scale, ascensore ed aree cortive; di uso comune con le altre unità.

Presenta pareti in cemento armato e pareti in blocchi di calcestruzzo rifinite con tinteggiatura bianca, pavimenti in calcestruzzo liscio, serramenti in metallo ed impianto elettrico a vista.

Ai sensi del DPR 633/1972 art. 10 commi 8bis/8ter (e s.m.i.) si desume vendita esente IVA. Sopralluogo in data 02/02/2021.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata o agevolata o finanziata con risorse pubbliche.

### **BENE N° 21 - VILLA UBICATA A MEDOLE (MN) - VIA SAN MARTINO 65**

---

Si tratta di una VILLA ubicata nel centro abitato di Medole.

Ad essa si accede da via San Martino, tramite un portone pedonale e carrabile che immette nell'ampia ed esclusiva area cortiva.

L'unità veniva edificata negli anni ottanta del secolo scorso e risulta formata da:

- zona giorno con ingresso-studio-soggiorno-cucina-bagno-lavanderia-cantina-caldaia,
- zona notte con letto-disimpegno-letto-bagno-letto-ripostiglio,
- sottotetto usato in parte come ripostiglio collegato da scala al piano terra,
- oltre un piccolo rustico esterno sito nell'angolo ovest del cortile.

Presenta murature in laterizio, solai in laterocemento, manto di copertura in tegole, intonaci a civile, pavimenti e rivestimenti in ceramica, serramenti in legno e finestre con avvolgibili, impianti elettrici e idrotermosanitari tradizionali con caldaia nel locale dedicato.

Il bene non risulta divisibile e si ritiene opportuna la vendita in lotto unico con posto auto ed autorimessa.

Sopralluogo in data 28/09/2021.

Ai sensi del DPR 633/1972 art. 10 commi 8bis/8ter e s.m.i. si desume vendita ESENTE IVA.

### **BENE N° 22 - GARAGE UBICATO A MEDOLE (MN) - VIA SAN MARTINO 65**

---

Si tratta di una AUTORIMESSA ubicata nel centro di Medole, in adiacenza all'abitazione.

Si accede da via San Martino, tramite un portone pedonale e carrabile che immette nell'ampia ed esclusiva area cortiva.

L'unità veniva edificata verso la fine del secolo scorso e presenta murature in laterizio, solaio in laterocemento, manto di copertura in tegole, intonaci a civile, pavimenti in ceramica, serramenti in legno ed impianto elettrico di tipo tradizionale.

Il bene non risulta divisibile e si ritiene opportuna la vendita in lotto unico con villa e posto auto.



Sopralluogo in data 28/09/2021.

Ai sensi del DPR 633/1972 art. 10 commi 8bis/8ter e s.m.i. si desume vendita ESENTE IVA

## **BENE N° 23 - POSTO AUTO UBICATO A MEDOLE (MN) - VIA SAN MARTINO 65**

---

Si tratta di un POSTO AUTO COPERTO ubicato nel centro di Medole, in adiacenza all'abitazione.

Si accede da via San Martino, tramite un portone pedonale e carrabile che immette nell'ampia ed esclusiva area cortiva.

L'unità veniva edificata verso la fine del secolo scorso e presenta murature in laterizio, solaio in profili di ferro, manto di copertura in tegole, intonaci a civile, pavimenti in ceramica ed impianto elettrico di tipo tradizionale.

Il bene non risulta divisibile e si ritiene opportuna la vendita in lotto unico con villa ed autorimessa.

Sopralluogo in data 28/09/2021.

Ai sensi del DPR 633/1972 art. 10 commi 8bis/8ter e s.m.i. si desume vendita ESENTE IVA

## **LOTTO 1**

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Bar ubicato a Mariana Mantovana (MN) - via Ventura 2

## **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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## **CONFINI**

---

Da nord in senso orario: p.zza Caduti, via Ventura, mapp. 26, sub. 18 - sub. 14 - sub. 10, e di nuovo p.zza Caduti.

## **CONSISTENZA**

---



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	150,00 mq	180,00 mq	1,00	180,00 mq	2,80 m	t
Carraio coperto	20,00 mq	20,00 mq	0,20	4,00 mq	0,00 m	t
Cortile	300,00 mq	300,00 mq	0,07	21,00 mq	0,00 m	t
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>205,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>205,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	24	4		C1	3	152mq	220 mq	1342,37 €	t	

### Corrispondenza catastale

La planimetria catastale 14/03/2008 corrisponde allo stato di fatto.

## STATO CONSERVATIVO

Il bene si trova in buono stato conservativo e manutentivo.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'accesso carrabile e la vicina area cortiva sono gravate dalle servitù di passaggio a favore di immobili (subb. 12-14-15-16-17-18-19) siti in cortile e altrimenti interclusi.

Servitù da specificare nel futuro atto di compravendita.

## STATO DI OCCUPAZIONE



L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

Viene fornito un contratto di locazione depositato dopo il pignoramento, e per questo motivo ritenuto non opponibile.

Il pignoramento risulta trascritto in data 19/05/2014.

Il contratto di locazione risulta registrato in data 30/10/2014.

Prevede una durata di anni 6+6 dal 01/10/2014 al 01/10/2026) e un Canone di 650,00 € mensili.

Dalle indagini svolte e dalle informazioni raccolte anche presso gli agenti immobiliari della zona, tenuto conto della situazione di mercato, il canone di locazione risulta essere

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Si rimanda in sede di trasferimento del bene la verifica del ventennale.

Immobili in Mariana Mantovana fg.5 part.24/4-24/9-24/10-24/11-24/12-24/13 ed annessi. Al suddetto \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* gli immobili (già identificati fg.5 part.24/1-25/7-24/2-25/2-24/3-25/3) erano pervenuti in morte di: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Mariana Mantovana il 17/01/1917 e deceduto il 12/04/2004, Ufficio Registro di Castiglione delle Stiviere den.15 vol.406 del 05/08/2004, trascritta ai nn. 5348/3267 del 05/10/2004, devolutosi per legge. Nota: Non risulta trascritta accettazione di eredità in morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* gli immobili suindicati erano pervenuti per compravendita Notaio Bernardelli del 07/05/1957 trascritto il 25/05/1957 ai nn. 667/357.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### **Oneri di cancellazione**

A carico dell'aggiudicatario resta l'onorario del professionista delegato alle cancellazioni.

Si rimanda in sede di trasferimento del bene la verifica delle formalità pregiudizievoli.

Nel ventennio gli immobili risultano essere oggetto delle seguenti formalità:

1)- ISCRIZIONE n.2909/391 del19/07/2012 da atto di mutuo 06/07/2012 Notaio Araldi Omero,

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* elettivamente domiciliata in Leno via Garibaldi 25,

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Mariana Mantovana il 02/03/1947,

Debitore non datore di ipoteca Spezia Prefabbricati Srl con sede in Medole,

Mutuo € 175.000,00, durata 15 anni, ipoteca € 263.000,00,

Oggetto: Abitazione civile (A2) in Mariana M. via Matteotti 80 Catasto fg.5 part.414 sub.1 vani 8;

Autorimessa (C6) in Mariana Mantovana via Matteotti 80 Catasto fg.5 part.414 sub.2 mq.60;

Terreno in Mariana Mantovana Catasto fg.5 part.416 are 3,80.

2)- ISCRIZIONE n.2910/392 del19/07/2012 da atto di mutuo 06/07/2012 Notaio Araldi Omero,

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* elettivamente domiciliata in Leno via Garibaldi 25,

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Mariana Mantovana il 02/03/1947,

Debitore non datore di ipoteca Spezia Costruzioni dell'ing. Giovanni Spezia e C. snc con sede in Medole (MN),





Mutuo € 100.000,00, durata 15 anni, ipoteca € 150.000,00,  
Oggetto: Abitazione ec. (A3) in Mariana M. via V. Emanuele 60 Fg.5 part.411 e 412 graffate vani 7,5;  
Terreno in Mariana Mantovana Catasto fg.5 part.413 are 6,30.

3)- ISCRIZIONE n.4616/662 del08/11/2012 da atto di mutuo 17/10/2012 Notaio Araldi Omero,  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* elettivamente domiciliata in Brescia corso Martiri della Libertà 13,  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Mariana Mantovana il 02/03/1947,  
Debitore non datore di ipoteca Spezia Prefabbricati srl con sede in Medole (MN),  
Mutuo € 300.000,00, durata 15 anni, ipoteca € 600.000,00,  
Oggetto: Negozio(C1)Mariana Mantovana via Ventura2 Catasto fg.5 part.24 sub.4 mq 152;  
Abitazione economica (A3) in Mariana Mantovana p.zza Caduti 1 Catasto fg.5 part.24 sub.9 vani 2;  
Negozio (C1) in Mariana Mantovana p.zza Caduti 2 Catasto fg.5 part.24 sub.10 mq 93; Fabbricato in Mariana Mantovana p.zza Caduti fg.5 part.24 sub.1.

4)- ISCRIZIONE n.2456/342 del25/06/2013 da decreto ingiuntivo 21/06/2013 Tribunale Mantova, A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (elezione di domicilio non indicata in nota),  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Mariana Mantovana il 02/03/1947 e Castellini Agnese nata a Medole il 14/11/1951,  
Sorte capitale € 77.380,54 Ipoteca € 120.000,00,  
Oggetto: su fra gli altri immobili di proprietà Spezia Giovanni:  
Villino (A7) in Medole via S.Martino 65 Catasto fg.18 part.173-176/1-177/3graffate vani 9,5;  
Autorimessa (C6) in Medole via S.Martino 65 Catasto fg.18 part.176 sub.2 mq.42; Autorimessa (C6) in Medole via S.Martino 65 Catasto fg.18 part.177 sub.301 mq.76; Terreno in Mariana Mantovana Catasto fg.5 part.416 are 3,80;  
Abitazione civile (A2) in Mariana Mant. via Matteotti 80 Catasto fg.5 part.414 sub.1 vani 8;  
Autorimessa (C6) in Mariana Mant. via Matteotti 80 Catasto fg.5 part.414 sub.2 mq.60;  
Terreno in Mariana Mantovana Catasto fg.5 part.413 are 6,30;  
Abitazione ec. (A3) in Mariana M. via V. Emanuele 60 Fg.5 part.411-412 graffata vani 7,5; Negozio (C1) in Mariana Mantovana via Ventura 2 Catasto fg.5 part.24 sub.4 mq 152; Fabbricato in corso di costruzione in Mariana M. p.zza Caduti Catasto fg.5 part.24 sub.13; Abitazione economica (A3) in Mariana M. p.zza Caduti 1 Catasto fg.5 part.24 sub.11 vani3;  
Abitazione economica (A3) in Mariana M. p.zza Caduti 1 Catasto fg.5 part.24 sub.9 vani 2; Negozio (C1) in Mariana Mantovana p.zza Caduti 2 Catasto fg.5 part.24 sub.10 mq 93; Immobile (C6) in Mariana Mantovana p.zza Caduti 1 Catasto fg.5 part.24 sub.12 mq.13.

5)- ISCRIZIONE n.3294/483 del07/08/2013 da decreto ingiuntivo 03/08/2013 Tribunale Mantova,  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (elettivamente domiciliata c/o avv. Maurizio Alloro via Battisti 9 Mantova),  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Mariana Mantovana il 02/03/1947,  
Sorte Capitale € 40.000,00 Ipoteca € 60.000,00,  
Oggetto: su tutti gli immobili oggetto della procedura esecutiva.

6)- ISCRIZIONE n.3922/618 del17/10/2013 da decreto ingiuntivo 08/10/2013 Tribunale Mantova,  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (elettivamente domiciliata in Mantova via Principe Amedeo 27 c/o Studio Legale Associato Restani),  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Mariana Mantovana il 02/03/1947,  
Sorte capitale € 174.662,64 Ipoteca € 300.000,00.  
Oggetto: su tutti gli immobili oggetto della procedura esecutiva.

7)- ISCRIZIONE n.4237/659 del07/11/2013 da decreto ingiuntivo 02/11/2013 Tribunale Mantova,  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (elezione di domicilio non indicata in nota),  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Mariana Mantovana il 02/03/1947,  
Sorte capitale € 49.878,78 Ipoteca € 56.000,00  
Oggetto: Villino (A7) in Medole via S.Martino 65 Catasto fg.18 part.173-176/1-177/3graffate vani 9,5;  
Autorimessa (C6) in Medole via S.Martino 65 Catasto fg.18 part.176 sub.2 mq.42; Autorimessa (C6) in Medole via S.Martino 65 Catasto fg.18 part.177 sub.301 mq.76; Terreno in Mariana Mantovana Catasto fg.5 part.416 are 3,80;  
Abitazione civile (A2) in Mariana Mant. via Matteotti 80 Catasto fg.5 part.414 sub.1 vani 8;



Autorimessa (C6) in Mariana Mant. via Matteotti 80 Catasto fg.5 part.414 sub.2 mq.60;  
Terreno in Mariana Mantovana Catasto fg.5 part.413 are 6,30;  
Abitazione ec. (A3) in Mariana M. via Vitt. Emanuele 60 fg.5 part.411-412graffata vani 7,5;  
Negozio (C1) in Mariana Mantovana via Ventura 2 Catasto fg.5 part.24 sub.4 mq 152; Fabbricato in costruzione in Mariana Mant. p.zza Caduti Catasto fg.5 part.24 sub.13;  
Abitazione economica(A3) in Mariana M. p.zza Caduti 1 Catasto fg.5 part.24 sub.11 vani 3;  
Abitazione economica (A3) in Mariana M. p.zza Caduti 1 Catasto fg.5 part.24 sub.9 vani 2; Negozio (C1) in Mariana Mantovana p.zza Caduti 2 Catasto fg.5 part.24 sub.10 mq 93; Immobile (C6) in Mariana Mantovana p.zza Caduti 1 Catasto fg.5 part.24 sub.12 mq.13.

8)- ISCRIZIONE n.502/94 del13/02/2014 da decreto ingiuntivo 06/02/2014 Tribunale Mantova,  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (elettivamente domiciliata in Mantova via Principe Amedeo n.38),  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Mariana Mantovana il 02/03/1947 e Castellini Agnese nata a Medole il 14/11/1951,  
Sorte capitale € 93.246,52 Ipoteca € 105.000,00,  
Oggetto: su fra gli altri immobili di proprietà Spezia Giovanni:  
Villino A7 in Medole via S.Martino 65 Catasto fg.18 part.173-176/1-177/3graffate vani 9,5;  
Autorimessa (C6) in Medole via S.Martino 65 Catasto fg.18 part.176 sub.2 mq.42; Autorimessa (C6) in Medole via S.Martino 65 Catasto fg.18 part.177 sub.301 mq.76; Terreno in Mariana Mantovana Catasto fg.5 part.416 are 3,80;  
Abitazione civile (A2) in Mariana Mant. via Matteotti 80 Catasto fg.5 part.414 sub.1 vani 8;  
Autorimessa (C6) in Mariana Mant. via Matteotti 80 Catasto fg.5 part.414 sub.2 mq.60;  
Terreno in Mariana Mantovana Catasto fg.5 part.413 are 6,30;  
Abitazione ec. A3 in Mariana M. via Vitt. Emanuele 60 Fg.5 part.411-412graffata vani 7,5;  
Negozio (C1) in Mariana Mantovana via Ventura 2 Catasto fg.5 part.24 sub.4 mq 152; Fabbricato in costruzione in Mariana Mant. p.zza Caduti Catasto fg.5 part.24 sub.13;  
Abitazione economica A3 in Mariana M. p.zza Caduti 1 Catasto fg.5 part.24 sub.11 vani 3;  
Abitazione economica (A3) in Mariana M. p.zza Caduti 1 Catasto fg.5 part.24 sub.9 vani 2; Negozio (C1) in Mariana Mantovana p.zza Caduti 2 Catasto fg.5 part.24 sub.10 mq 93; Immobile (C6) in Mariana Mantovana p.zza Caduti 1 Catasto fg.5 part.24 sub.12 mq.13.

\*9)- ISCRIZIONE n.2669/395 del15/06/2017 da decreto ingiuntivo 04/06/2017 Tribunale Mantova, A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* domicilio ipotecario eletto c/o Avv. Alessandro Bosio via Poma 15 Mantova,  
Contro Spezia \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato Carpenedolo (BS) il 06/06/1945,  
Immobili siti in Mariana Mantovana, Medole, Castiglione delle Stiviere.

\*10)- ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE n.5808/1137 del11/12/2019 per restrizione di beni siti in Castiglione delle Stiviere.

A)- TRASCRIZIONE n.1746/1233 del19/05/2014 da verbale pignoramento 24/04/2014 notificato dal Tribunale di Mantova,  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*,  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Mariana Mantovana il 02/03/1947,  
Immobili siti in Mariana Mantovana e Medole.

\*B)- TRASCRIZIONE n.2471/1746 del18/07/2014 da verbale di pignoramento 09/05/2014 notificato dal Tribunale di Mantova,  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*,  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Mariana Mantovana il 02/03/1947,  
Immobili siti in Mariana Mantovana e Medole.

\*C)- TRASCRIZIONE n.553/366 del05/02/2018 da accettazione tacita di eredità, data di morte 18/02/2003;  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*,  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a Marcaria il 30/10/1923,  
Immobili siti in Mariana Mantovana.

\*D)- TRASCRIZIONE n.554/367 del05/02/2018 da accettazione tacita di eredità, data morte 12/04/2004;  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Mariana Mantovana il 02/03/1947,  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Mariana Mantovana il 17/01/1917,



Immobili siti in Mariana Mantovana.

\*E)- TRASCRIZIONE n.5114/3082 del17/10/2018 da atto giudiziario-fissazione udienza per omologazione accordo del debitore Tribunale Mantova il 10/07/2018.

A favore di Massa dei creditori del procedimento della crisi da sovraindebitamento proposta da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*,

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

Immobili siti in Mariana Mantovana e Medole.

\*F)- TRASCRIZIONE n.2355/1645 del10/07/2020 da verbale di pignoramento immobili Tribunale Mantova 22/06/2020,

A favore Unione di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*,

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Mariana Mantovana il 02/03/1947,

Immobili siti in Mariana Mantovana e Medole.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Secondo il Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio, l'immobile pignorato ricade in Ambito 2 Zona B1 "Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale", per il quale si rimanda alle specifiche N.T.A..

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Il fabbricato originario risulta antecedente al 01/09/1967.

Dalla laboriosa ricerca svolta presso l'Ufficio Tecnico Comunale, per visionare le numerose e farraginose pratiche edilizie inerenti il fabbricato in oggetto, a meno di documenti non emersi, risulta quanto segue:

- Autorizzazione edilizia del 18/04/1969 per l'apertura di un nuovo ingresso in via Ventura; - Licenza di costruzione del 28/11/1975 sistemazione prospetto nord edificio p.zza Caduti;
- Concessione edilizia 11/79 prot. 2056 del 20/12/1979 per ristrutturazione esercizio pubblico, con richiesta agibilità maturata per silenzio assenso;
- Autorizzazione edilizia prot. 215 del 30/01/1979 installazione mensola coperta con tegole;
- Autorizzazione manutenzione straordinaria prot. 344 del 17/02/1986, lavori non realizzati;
- Annullamento richiesta C.E. prot. 1975 del 30/07/1998;
- Autorizzazione prot. 1797 del 25/06/1999 allaccio acque piovane alla rete fognaria;
- D.I.A. prot. 1224 del 21/03/2007 per bar-trattoria e unità abitativa piano primo, con successive varianti;
- D.I.A. in Variante prot. 1987 del 28/05/2007 per modifiche interne e prospettiche fabbricato abitativo al piano primo;
- Richiesta agibilità parziale prot.1262 del 04/04/2008 per immobile al fg.5 mapp.24 sub.4 in allora;
- D.I.A. in Variante prot. 1570 del 14/05/2009 monocale e bilocale P1 di p.zza Caduti;
- Richiesta agibilità prot. 3300 del 08/09/2011 per immobili identificati al fg.5.mapp. 24 subb. 8 e 9 in allora;
- D.I.A. prot. 1898 del 28/05/2008 opere di ristrutturazione fabbricato, con volumi invariati;
- D.I.A. in Variante prot. 3908 del 09/12/2009 modifiche negozio e appartamento;
- D.I.A. in Variante prot. 4203 del 01/12/2010 per divisione negozio e modifiche garage e appartamento;
- Dichiarazione fine lavori e richiesta certificato di agibilità prot. 276 del 24/01/2011;
- S.C.I.A. prot. 814 del 18/03/2014 per nuova cinta confine, con comunicazione fine lavori prot. 2740 del 15/09/2014.

Dal sopralluogo svolto sono emerse alcune Opere Difformi rispetto ai titoli abilitativi, in particolare: diversa disposizione di servizi e cantina adiacenti la sala da pranzo, formazione di ripostiglio nel sottoscala adiacente la cucina, alcune differenze nelle aperture della cucina e forma diversa della bussola accesso al bar; che in linea di



massima risultano sanabili o adeguabili con opere edili.

Discorso a parte riguarda la Tettoia in Cortile:

- Nell'accesso atti è stata reperita solo l'Autorizzazione 215/1979 per installare una mensola con manto di tegole, che non possiamo equiparare alla costruzione di una tettoia delle dimensioni attuali;
- Non risulta data certa di costruzione per effettuare le opportune valutazioni urbanistiche, sono alterati i rapporti aero-illuminanti dei locali adiacenti e mancano le distanze minime dai subalterni in confine di possibile proprietà diversa; - Pertanto si considera la tettoia non sanabile e nella stima non si considera la superficie coperta.

Per sistemare le opere difformi e per demolire la tettoia in cortile, si stimano lavori edili e concessione in sanatoria (progetto, sanzioni, oneri, spese tecniche ed annessi) per un costo di circa 11.000,00 euro oltre Iva, salvo eventuali.

Il Certificato Energetico dell'unità è stato registrato dal certificatore Valter Strina al Catasto Energetico (codice 20032-000003/14) e risulta classe G con EPh 123,50 KWh/mqa. Non sono reperibili le conformità degli impianti elettrici e idro-termo-sanitari.

---

## LOTTO 2

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Monocale ubicato a Mariana Mantovana (MN) - p.zza Caduti 1
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Mariana Mantovana (MN) - via Ventura
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Mariana Mantovana (MN) - via Ventura
- **Bene N° 5** - Deposito ubicato a Mariana Mantovana (MN) - via Ventura

## TITOLARITÀ

---

### **BENE N° 2 - MONOCALE UBICATO A MARIANA MANTOVANA (MN) - P.ZZA CADUTI 1**

---

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



### **BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A MARIANA MANTOVANA (MN) - VIA VENTURA**

---

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

### **BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A MARIANA MANTOVANA (MN) - VIA VENTURA**

---

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

### **BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A MARIANA MANTOVANA (MN) - VIA VENTURA**

---

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



## CONFINI

### BENE N° 2 - MONOLOCALE UBICATO A MARIANA MANTOVANA (MN) - P.ZZA CADUTI 1

Da nord in senso orario: p.zza Caduti, via Ventura, sub. 19, vano scala comune, sub. 18, e di nuovo p.zza Caduti.

### BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A MARIANA MANTOVANA (MN) - VIA VENTURA

Da nord in senso orario: Sub. 15, area comune sub. 14, sub. 19, vaso Seriola, e di nuovo sub. 15.

### BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A MARIANA MANTOVANA (MN) - VIA VENTURA

Da nord in senso orario: Sub.15, mapp.22, sub. 16. cortile comune sub14, e di nuovo sub.15.

### BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A MARIANA MANTOVANA (MN) - VIA VENTURA

Da nord in senso orario: Mappale 22, sub. 17, cortile comune sub. 14, sub. 12, vaso Seriola, e di nuovo mapp. 22.

## CONSISTENZA

### BENE N° 2 - MONOLOCALE UBICATO A MARIANA MANTOVANA (MN) - P.ZZA CADUTI 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	37,00 mq	46,00 mq	1,00	46,00 mq	2,70 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>46,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>46,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A MARIANA MANTOVANA (MN) - VIA VENTURA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	12,00 mq	12,00 mq	1,00	12,00 mq	0,00 m	t
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>12,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>12,00 mq</b>		



**BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A MARIANA MANTOVANA (MN) - VIA VENTURA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	15,00 mq	19,00 mq	1,00	19,00 mq	2,40 m	t
Soffitta	12,00 mq	15,00 mq	0,60	9,00 mq	2,20 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>28,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>28,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A MARIANA MANTOVANA (MN) - VIA VENTURA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Servizi igienici	4,00 mq	5,00 mq	1,00	5,00 mq	2,70 m	t
Area cortiva privata	50,00 mq	50,00 mq	0,30	15,00 mq	0,00 m	t
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>20,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>20,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**DATI CATASTALI****BENE N° 2 - MONOLOCALE UBICATO A MARIANA MANTOVANA (MN) - P.ZZA CADUTI 1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	24	9		A3	3	2vani	48 mq	92,96 €	1	

**Corrispondenza catastale**



La planimetria catastale 31/03/2015 corrisponde allo stato di fatto.

**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A MARIANA MANTOVANA (MN) - VIA VENTURA**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	24	12		C6	1	13mq	12 mq	20,81 €	t	

**Corrispondenza catastale**

L'elaborato planimetrico 31/03/2015 corrisponde allo stato di fatto.

**BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A MARIANA MANTOVANA (MN) - VIA VENTURA**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	24	17		F3						

**Corrispondenza catastale**

L'elaborato planimetrico 31/03/2015 corrisponde allo stato di fatto.

**BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A MARIANA MANTOVANA (MN) - VIA VENTURA**

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





	5	24	15		C2	1	4mq	11mq mq	3,72 €	t	
--	---	----	----	--	----	---	-----	---------	--------	---	--

### **Corrispondenza catastale**

La planimetria catastale e l'elaborato planimetrico 31/03/2015 corrispondono allo stato di fatto.

## **STATO CONSERVATIVO**

### **BENE N° 2 - MONOLOCALE UBICATO A MARIANA MANTOVANA (MN) - P.ZZA CADUTI 1**

Il bene si trova in buono stato conservativo e manutentivo.

### **BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A MARIANA MANTOVANA (MN) - VIA VENTURA**

Il bene si trova in stato d'abbandono, con erbe incolte.

### **BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A MARIANA MANTOVANA (MN) - VIA VENTURA**

Il bene si presenta allo stato grezzo, non ultimato.

### **BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A MARIANA MANTOVANA (MN) - VIA VENTURA**

Il bene si presenta decrepito, inutilizzabile e in stato di abbandono.

## **PARTI COMUNI**

### **BENE N° 2 - MONOLOCALE UBICATO A MARIANA MANTOVANA (MN) - P.ZZA CADUTI 1**

L'entrata da p.zza Caduti e il vano scala risultano comuni ai subb. 9) 18) e 19).

Nell'atto di vendita andranno specificate:

- la servitù di passaggio per entrare da via Ventura attraverso l'androne e l'area cortiva individuati al sub. 4);
- l'uso comune dell'area di manovra individuata al sub. 14).

### **BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A MARIANA MANTOVANA (MN) - VIA VENTURA**

L'entrata da p.zza Caduti e il vano scala risultano comuni ai subb. 9) 18) e 19).

Nell'atto di vendita andranno specificate:

- la servitù di passaggio per entrare da via Ventura attraverso l'androne e l'area cortiva individuati al sub. 4);
- l'uso comune dell'area di manovra individuata al sub. 14).

### **BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A MARIANA MANTOVANA (MN) - VIA VENTURA**



L'entrata da p.zza Caduti e il vano scala risultano comuni ai subb. 9) 18) e 19).

Nell'atto di vendita andranno specificate:

- la servitù di passaggio per entrare da via Ventura attraverso l'androne e l'area cortiva individuati al sub. 4);
- l'uso comune dell'area di manovra individuata al sub. 14).

---

#### **BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A MARIANA MANTOVANA (MN) - VIA VENTURA**

---

L'entrata da p.zza Caduti e il vano scala risultano comuni ai subb. 9) 18) e 19).

Nell'atto di vendita andranno specificate:

- la servitù di passaggio per entrare da via Ventura attraverso l'androne e l'area cortiva individuati al sub. 4);
- l'uso comune dell'area di manovra individuata al sub. 14).

---

#### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

---

#### **BENE N° 2 - MONOLOCALE UBICATO A MARIANA MANTOVANA (MN) - P.ZZA CADUTI 1**

---

Nell'atto di vendita andrà costituita la servitù di passaggio per entrare da via Ventura attraverso l'androne e l'area cortiva individuati al sub. 4).

---

#### **BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A MARIANA MANTOVANA (MN) - VIA VENTURA**

---

Nell'atto di vendita andrà costituita la servitù di passaggio per entrare da via Ventura attraverso l'androne e l'area cortiva individuati al sub. 4).

---

#### **BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A MARIANA MANTOVANA (MN) - VIA VENTURA**

---

Nell'atto di vendita andrà costituita la servitù di passaggio per entrare da via Ventura attraverso l'androne e l'area cortiva individuati al sub. 4).

---

#### **BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A MARIANA MANTOVANA (MN) - VIA VENTURA**

---

Nell'atto di vendita andrà costituita la servitù di passaggio per entrare da via Ventura attraverso l'androne e l'area cortiva individuati al sub. 4).

---

#### **STATO DI OCCUPAZIONE**

---

---

#### **BENE N° 2 - MONOLOCALE UBICATO A MARIANA MANTOVANA (MN) - P.ZZA CADUTI 1**

---

L'immobile risulta libero

---

#### **BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A MARIANA MANTOVANA (MN) - VIA VENTURA**

---



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

**BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A MARIANA MANTOVANA (MN) - VIA VENTURA**

---

L'immobile risulta libero

**BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A MARIANA MANTOVANA (MN) - VIA VENTURA**

---

L'immobile risulta libero

**PROVENIENZE VENTENNALI**

---

**BENE N° 2 - MONOLOCALE UBICATO A MARIANA MANTOVANA (MN) - P.ZZA CADUTI 1**

---

Si rimanda al paragrafo "Provenienze Ventennali" del LOTTO N.1.

**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A MARIANA MANTOVANA (MN) - VIA VENTURA**

---

Si rimanda al paragrafo "Provenienze Ventennali" del LOTTO N.1.

**BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A MARIANA MANTOVANA (MN) - VIA VENTURA**

---

Si rimanda al paragrafo "Provenienze Ventennali" del LOTTO N.1.

**BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A MARIANA MANTOVANA (MN) - VIA VENTURA**

---

Si rimanda al paragrafo "Provenienze Ventennali" del LOTTO N.1.

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

---

**BENE N° 2 - MONOLOCALE UBICATO A MARIANA MANTOVANA (MN) - P.ZZA CADUTI 1**

---



Si rimanda al paragrafo "Formalità pregiudizievoli" del LOTTO N.1

**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A MARIANA MANTOVANA (MN) - VIA VENTURA**

Si rimanda al paragrafo "Provenienze Ventennali" del LOTTO N.1.

**BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A MARIANA MANTOVANA (MN) - VIA VENTURA**

Si rimanda al paragrafo "Provenienze Ventennali" del LOTTO N.1.

**BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A MARIANA MANTOVANA (MN) - VIA VENTURA**

Si rimanda al paragrafo "Formalità pregiudizievoli" del LOTTO N.1

**NORMATIVA URBANISTICA**

**BENE N° 2 - MONOLOCALE UBICATO A MARIANA MANTOVANA (MN) - P.ZZA CADUTI 1**

Si rimanda al paragrafo "Normativa Urbanistica" del LOTTO N.1.

**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A MARIANA MANTOVANA (MN) - VIA VENTURA**

Si rimanda al paragrafo "Normativa Urbanistica" del LOTTO N.1.

**BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A MARIANA MANTOVANA (MN) - VIA VENTURA**

Si rimanda al paragrafo "Normativa Urbanistica" del LOTTO N.1.

**BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A MARIANA MANTOVANA (MN) - VIA VENTURA**

Si rimanda al paragrafo "Normativa Urbanistica" del LOTTO N.1.

**REGOLARITÀ EDILIZIA**

**BENE N° 2 - MONOLOCALE UBICATO A MARIANA MANTOVANA (MN) - P.ZZA CADUTI 1**

Il fabbricato originario risulta antecedente al 01/09/1967.

Dalla laboriosa ricerca svolta presso l'Ufficio Tecnico Comunale, per visionare le numerose e farraginose pratiche edilizie inerenti il fabbricato in oggetto, a meno di documenti non emersi, risulta quanto segue:

- Autorizzazione edilizia del 18/04/1969 per l'apertura di un nuovo ingresso in via Ventura; - Licenza di costruzione del 28/11/1975 sistemazione prospetto nord edificio p.zza Caduti;
- Concessione edilizia 11/79 prot. 2056 del 20/12/1979 per ristrutturazione esercizio pubblico, con richiesta agibilità maturata per silenzio assenso;
- Autorizzazione edilizia prot. 215 del 30/01/1979 installazione mensola coperta con tegole;



- Autorizzazione manutenzione straordinaria prot. 344 del 17/02/1986, lavori non realizzati;
- Annullamento richiesta C.E. prot. 1975 del 30/07/1998;
- Autorizzazione prot. 1797 del 25/06/1999 allaccio acque piovane alla rete fognaria;
- D.I.A. prot. 1224 del 21/03/2007 per bar-trattoria e unità abitativa piano primo, con successive varianti;
- D.I.A. in Variante prot. 1987 del 28/05/2007 per modifiche interne e prospettiche fabbricato abitativo al piano primo;
- Richiesta agibilità parziale prot.1262 del 04/04/2008 per immobile al fg.5 mapp.24 sub.4 in allora;
- D.I.A. in Variante prot. 1570 del 14/05/2009 monolocale e bilocale P1 di p.zza Caduti;
- Richiesta agibilità prot. 3300 del 08/09/2011 per immobili identificati al fg.5.mapp. 24 subb. 8 e 9 in allora;
- D.I.A. prot. 1898 del 28/05/2008 opere di ristrutturazione fabbricato, con volumi invariati;
- D.I.A. in Variante prot. 3908 del 09/12/2009 modifiche negozio e appartamento;
- D.I.A. in Variante prot. 4203 del 01/12/2010 per divisione negozio e modifiche garage e appartamento;
- Dichiarazione fine lavori e richiesta certificato di agibilità prot. 276 del 24/01/2011;
- S.C.I.A. prot. 814 del 18/03/2014 per nuova cinta confine, con comunicazione fine lavori prot. 2740 del 15/09/2014.

Dal sopralluogo effettuato, il bene risulta conforme ai titoli abilitativi di sua pertinenza.

Il Certificato Energetico dell'unità è stato registrato dal certificatore Gloria Caraffini al Catasto Energetico (codice 20032-000016/11) e risulta classe G con EPh 246,02 KWh/mqa. Non sono reperibili le conformità degli impianti elettrici e idro-termo-sanitari.

### **BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A MARIANA MANTOVANA (MN) - VIA VENTURA**

Si rimanda al paragrafo "Regolarità Edilizia" del BENE N.2 per l'elenco dei titoli edilizi, anche se allo stato attuale non richiederebbe specifica autorizzazione.

### **BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A MARIANA MANTOVANA (MN) - VIA VENTURA**

Si rimanda al paragrafo "Regolarità Edilizia" del BENE N. 2 per l'elenco dei titoli edilizi. Dal sopralluogo effettuato l'immobile risulta ancora in corso di costruzione.

A completamento dei lavori si renderà necessaria la pratica di fine lavori con richiesta d'agibilità. Il bene viene stimato allo stato attuale.

### **BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A MARIANA MANTOVANA (MN) - VIA VENTURA**



Si rimanda al paragrafo "Regolarità Edilizia" del BENE N. 2 per l'elenco dei titoli edilizi. Dal sopralluogo risulta un'apertura non presente nei progetti autorizzati, sistemabile con un costo di circa 700,00 € oltre Iva. Non sono reperibili conformità degli impianti elettrici e idro-termo-sanitari.

## LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Negozio ubicato a Mariana Mantovana (MN) - p.zza Caduti 1

## 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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

Da nord in senso orario: Mappale 22. p.zza Caduti, vano scala dei vicini sub. 6 , sub. 4, sub. 14, sub. 18, e di nuovo mapp. 22.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	92,00 mq	110,00 mq	1,00	110,00 mq	3,00 m	t
Area esterna esclusiva	10,00 mq	10,00 mq	0,10	1,00 mq	0,00 m	t
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>111,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	



<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>111,00 mq</b>	
--	------------------	--

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	5	24	10		C1	4	93mq	87 mq	955,81 €	t	

### *Corrispondenza catastale*

la planimetria catastale 11/03/2015 corrisponde allo stato di fatto.

## STATO CONSERVATIVO

Il bene si trova in buono stato di conservazione e di manutenzione.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Si rimanda al paragrafo "Provenienze Ventennali" del LOTTO N.1.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Si rimanda al paragrafo "Formalità pregiudizievoli" del LOTTO N.1



## NORMATIVA URBANISTICA

---

Si rimanda al paragrafo "Normativa Urbanistica" del LOTTO N.1.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Il fabbricato originario risulta antecedente al 01/09/1967.

Dalla laboriosa ricerca svolta presso l'Ufficio Tecnico Comunale, per visionare le numerose e farraginarie pratiche edilizie inerenti il fabbricato in oggetto, a meno di documenti non emersi, risulta quanto segue:

- Autorizzazione edilizia del 18/04/1969 per l'apertura di un nuovo ingresso in via Ventura; - Licenza di costruzione del 28/11/1975 sistemazione prospetto nord edificio p.zza Caduti;
- Concessione edilizia 11/79 prot. 2056 del 20/12/1979 per ristrutturazione esercizio pubblico, con richiesta agibilità maturata per silenzio assenso;
- Autorizzazione edilizia prot. 215 del 30/01/1979 installazione mensola coperta con tegole;
- Autorizzazione manutenzione straordinaria prot. 344 del 17/02/1986, lavori non realizzati;
- Annullamento richiesta C.E. prot. 1975 del 30/07/1998;
- Autorizzazione prot. 1797 del 25/06/1999 allaccio acque piovane alla rete fognaria;
- D.I.A. prot. 1224 del 21/03/2007 per bar-trattoria e unità abitativa piano primo, con successive varianti;
- D.I.A. in Variante prot. 1987 del 28/05/2007 per modifiche interne e prospettive fabbricato abitativo al piano primo;
- Richiesta agibilità parziale prot.1262 del 04/04/2008 per immobile al fg.5 mapp.24 sub.4 in allora;
- D.I.A. in Variante prot. 1570 del 14/05/2009 monolocale e bilocale P1 di p.zza Caduti;
- Richiesta agibilità prot. 3300 del 08/09/2011 per immobili identificati al fg.5.mapp. 24 subb. 8 e 9 in allora;
- D.I.A. prot. 1898 del 28/05/2008 opere di ristrutturazione fabbricato, con volumi invariati;
- D.I.A. in Variante prot. 3908 del 09/12/2009 modifiche negozio e appartamento;
- D.I.A. in Variante prot. 4203 del 01/12/2010 per divisione negozio e modifiche garage e appartamento;
- Dichiarazione fine lavori e richiesta certificato di agibilità prot. 276 del 24/01/2011;
- S.C.I.A. prot. 814 del 18/03/2014 per nuova cinta confine, con comunicazione fine lavori prot. 2740 del 15/09/2014.
- Comunicazione manutenzione straordinaria prot. 826 del 07/03/2011, nella cartella non risulta fine lavori e agibilità,
- C.I.L.A. prot. 1125 del 24/05/2016 per ricavare un antibagno nel bagno esistente (lavori non eseguiti).

Dal sopralluogo effettuato, risultano alcune difformità rispetto ai titoli abilitativi pertinenti. In particolare si segnalano un locale ripostiglio e una tramezza nel salone grande.

Per la "sanatoria" di queste difformità si prevede un costo di circa 6.000,00 euro oltre iva, complessivo di lavori, spese tecniche, oneri, diritti ed annessi.

Si rimanda al lotto n. 1 per quanto concerne la tettoia esterna, che qui ricade in piccola porzione. Non sono reperibili il certificato di prestazione energetica e le conformità degli impianti.

---

## LOTTO 4

---





Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Mariana Mantovana (MN) - p.zza Caduti 1
- **Bene N° 8** - Garage ubicato a Mariana Mantovana (MN) - via Ventura

## TITOLARITÀ

---

### **BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A MARIANA MANTOVANA (MN) - P.ZZA CADUTI 1**

---

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

### **BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A MARIANA MANTOVANA (MN) - VIA VENTURA**

---

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

---

### **BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A MARIANA MANTOVANA (MN) - P.ZZA CADUTI 1**

---

Da nord in senso orario:

- 1) Bilocale: vano scala comune sub. 6, sub. 9, via Ventura, vuoto su immobili sub. 4, sub. 18, e di nuovo vano scala;
- 2) Area cortiva 1: cortile comune sub. 14, sub. 18, e di nuovo sub. 14;
- 3) Area cortiva 2: sub. 12, cortile comune sub.14, vaso Seriola, e di nuovo sub. 12.



**BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A MARIANA MANTOVANA (MN) - VIA VENTURA**

Da nord in senso orario: Mappale 22, sub. 18, cortile comune sub. 14, sub. 17, e di nuovo mapp. 22.

**CONSISTENZA****BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A MARIANA MANTOVANA (MN) - P.ZZA CADUTI 1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	44,00 mq	56,00 mq	1,00	56,00 mq	2,70 m	1
Area cortiva esclusiva	26,00 mq	26,00 mq	0,08	2,08 mq	0,00 m	t
Area cortiva esclusiva	24,00 mq	24,00 mq	0,08	1,92 mq	0,00 m	t
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>60,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>60,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A MARIANA MANTOVANA (MN) - VIA VENTURA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	15,00 mq	19,00 mq	1,00	19,00 mq	2,40 m	t
Soffitta	12,00 mq	15,00 mq	0,60	9,00 mq	2,20 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>28,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>28,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**DATI CATASTALI****BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A MARIANA MANTOVANA (MN) - P.ZZA CADUTI 1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categori	Classe	Consiste	Superficie	Rendita	Piano	Graffato



				<b>Cens.</b>	<b>a</b>		<b>nza</b>	<b>catastale</b>			
	5	24	19		A3	3	3vani	60 mq	139,44 €	1	

### **Corrispondenza catastale**

La planimetria e l'elaborato catastale 31/03/2015 corrispondono allo stato di fatto.

### **BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A MARIANA MANTOVANA (MN) - VIA VENTURA**

<b>Catasto fabbricati (CF)</b>											
<b>Dati identificativi</b>				<b>Dati di classamento</b>							
<b>Sezione</b>	<b>Foglio</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub.</b>	<b>Zona Cens.</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Superficie catastale</b>	<b>Rendita</b>	<b>Piano</b>	<b>Graffato</b>
	5	24	16		F3						

### **Corrispondenza catastale**

Trattandosi di unità in corso di costruzione F3 risulta priva di planimetria catastale, da produrre a lavori ultimati.

L'elaborato planimetrico 31/03/2015 corrisponde allo stato di fatto.

### **STATO CONSERVATIVO**

#### **BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A MARIANA MANTOVANA (MN) - P.ZZA CADUTI 1**

Il bilocale si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione; le due aree nel cortile non pavimentate in stato di abbandono con erbe incolte.

#### **BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A MARIANA MANTOVANA (MN) - VIA VENTURA**

Il bene si presenta grezzo, non ultimato.

### **PARTI COMUNI**

#### **BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A MARIANA MANTOVANA (MN) - P.ZZA CADUTI 1**



L'entrata da p.zza Caduti e il vano scala risultano comuni ai subb. 9) 18) e 19).

Nell'atto di vendita andranno specificate:

- la servitù di passaggio per entrare da via Ventura attraverso l'androne e l'area cortiva individuati al sub. 4);
- l'uso comune dell'area di manovra individuata al sub. 14).

#### **BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A MARIANA MANTOVANA (MN) - VIA VENTURA**

---

L'entrata da p.zza Caduti e il vano scala risultano comuni ai subb. 9) 18) e 19).

Nell'atto di vendita andranno specificate:

- la servitù di passaggio per entrare da via Ventura attraverso l'androne e l'area cortiva individuati al sub. 4);
- l'uso comune dell'area di manovra individuata al sub. 14).

#### **STATO DI OCCUPAZIONE**

---

##### **BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A MARIANA MANTOVANA (MN) - P.ZZA CADUTI 1**

---

L'immobile risulta libero

##### **BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A MARIANA MANTOVANA (MN) - VIA VENTURA**

---

L'immobile risulta libero

#### **PROVENIENZE VENTENNALI**

---

##### **BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A MARIANA MANTOVANA (MN) - P.ZZA CADUTI 1**

---

Si rimanda al paragrafo "Provenienze Ventennali" del LOTTO N.1.

##### **BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A MARIANA MANTOVANA (MN) - VIA VENTURA**

---

Si rimanda al paragrafo "Provenienze Ventennali" del LOTTO N.1.

#### **FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

---

##### **BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A MARIANA MANTOVANA (MN) - P.ZZA CADUTI 1**

---



Si rimanda al paragrafo "Formalità pregiudizievoli" del LOTTO N.1

#### **BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A MARIANA MANTOVANA (MN) - VIA VENTURA**

---

Si rimanda al paragrafo "Formalità pregiudizievoli" del LOTTO N.1

#### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

#### **BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A MARIANA MANTOVANA (MN) - P.ZZA CADUTI 1**

---

Si rimanda al paragrafo "Normativa Urbanistica" del LOTTO N.1.

#### **BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A MARIANA MANTOVANA (MN) - VIA VENTURA**

---

Si rimanda al paragrafo "Normativa Urbanistica" del LOTTO N.1.

#### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

#### **BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A MARIANA MANTOVANA (MN) - P.ZZA CADUTI 1**

---

Il fabbricato originario risulta antecedente al 01/09/1967.

Dalla laboriosa ricerca svolta presso l'Ufficio Tecnico Comunale, per visionare le numerose e farraginose pratiche edilizie inerenti il fabbricato in oggetto, a meno di documenti non emersi, risulta quanto segue:

- Autorizzazione edilizia del 18/04/1969 per l'apertura di un nuovo ingresso in via Ventura; - Licenza di costruzione del 28/11/1975 sistemazione prospetto nord edificio p.zza Caduti;
- Concessione edilizia 11/79 prot. 2056 del 20/12/1979 per ristrutturazione esercizio pubblico, con richiesta agibilità maturata per silenzio assenso;
- Autorizzazione edilizia prot. 215 del 30/01/1979 installazione mensola coperta con tegole;
- Autorizzazione manutenzione straordinaria prot. 344 del 17/02/1986, lavori non realizzati;
- Annullamento richiesta C.E. prot. 1975 del 30/07/1998;
- Autorizzazione prot. 1797 del 25/06/1999 allaccio acque piovane alla rete fognaria;
- D.I.A. prot. 1224 del 21/03/2007 per bar-trattoria e unità abitativa piano primo, con successive varianti;
- D.I.A. in Variante prot. 1987 del 28/05/2007 per modifiche interne e prospettiche fabbricato abitativo al piano primo;
- Richiesta agibilità parziale prot.1262 del 04/04/2008 per immobile al fg.5 mapp.24 sub.4 in allora;
- D.I.A. in Variante prot. 1570 del 14/05/2009 monolocale e bilocale P1 di p.zza Caduti;
- Richiesta agibilità prot. 3300 del 08/09/2011 per immobili identificati al fg.5.mapp. 24 subb. 8 e 9 in allora;
- D.I.A. prot. 1898 del 28/05/2008 opere di ristrutturazione fabbricato, con volumi invariati;
- D.I.A. in Variante prot. 3908 del 09/12/2009 modifiche negozio e appartamento;
- D.I.A. in Variante prot. 4203 del 01/12/2010 per divisione negozio e modifiche garage e appartamento;
- Dichiarazione fine lavori e richiesta certificato di agibilità prot. 276 del 24/01/2011;
- S.C.I.A. prot. 814 del 18/03/2014 per nuova cinta confine, con comunicazione fine lavori prot. 2740 del 15/09/2014.

Dal sopralluogo effettuato si rileva che, rispetto al progetto autorizzato, manca un vano ripostiglio in camera da letto, e dalle verifiche effettuate presso gli uffici comunali la difformità risulta non sanabile per inadeguatezza del rapporto aero-illuminante.



Per i lavori di ripristino si stima un costo di circa 2.000,00 € oltre Iva  
Il Certificato Energetico dell'unità è stato registrato dal geom. Incudini Andrea al Catasto Energetico (codice 20032-000003/15) e risulta classe G con EPh 205,40 KWh/mqa.  
Non sono reperibili le conformità degli impianti elettrici e idro-termo-sanitari.

## **BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A MARIANA MANTOVANA (MN) - VIA VENTURA**

---

Si rimanda al paragrafo "Regolarità Edilizia" del BENE N.7 per l'elenco dei titoli edilizi.  
Dal sopralluogo effettuato l'immobile risulta ancora in corso di costruzione. Si precisa che a completamento dei lavori si renderà necessaria la pratica di fine lavori con richiesta d'agibilità e il bene viene stimato allo stato attuale.

## **LOTTO 5**

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Mariana Mantovana (MN) - p.zza Caduti 1

## **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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## **CONFINI**

---



Da nord in senso orario:

- 1) Appartamento: mappale 22, p.zza Caduti, vano scala comune sub. 6, sub. 19, vuoto sopra subb. 4 e 14, sub. 16, e di nuovo mapp. 22;
- 2) Area privata: cortile comune sub. 14, sub. 4, mapp. 26, vaso Seriola, sub. 19, e di nuovo sub. 14;
- 3) Autorimessa: mappale 22, sub. 10, cortile comune sub. 14, sub. 16, e di nuovo mapp. 22.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	110,00 mq	130,00 mq	1,00	130,00 mq	2,70 m	1
Soffitta	13,00 mq	16,00 mq	0,40	6,40 mq	2,20 m	1
Autorimessa	18,00 mq	22,00 mq	0,70	15,40 mq	2,40 m	t
Area cortiva esclusiva	140,00 mq	140,00 mq	0,08	11,20 mq	0,00 m	t
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>163,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>163,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	24	18		F3						

### Corrispondenza catastale

Trattandosi di unità in corso di costruzione F3 risulta priva di planimetria catastale, da produrre a lavori ultimati.

L'elaborato planimetrico 31/03/2015 corrisponde allo stato di fatto

## STATO CONSERVATIVO



L'appartamento e l'autorimessa si presentano allo stato grezzo, non ultimati.

## PARTI COMUNI

---

L'entrata da p.zza Caduti e il vano scala risultano comuni ai subb. 9) 18) e 19).

Nell'atto di vendita andranno specificate:

- la servitù di passaggio per entrare da via Ventura attraverso l'androne e l'area cortiva individuati al sub. 4);
- l'uso comune dell'area di manovra individuata al sub. 14).

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Si rimanda al paragrafo "Provenienze Ventennali" del LOTTO N.1.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Si rimanda al paragrafo "Formalità pregiudizievoli" del LOTTO N.1.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Si rimanda al paragrafo "Normativa Urbanistica" del LOTTO N.1.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Il fabbricato originario risulta antecedente al 01/09/1967.

Dalla laboriosa ricerca svolta presso l'Ufficio Tecnico Comunale, per visionare le numerose e farraginose pratiche edilizie inerenti il fabbricato in oggetto, a meno di documenti non emersi, risulta quanto segue:

- Autorizzazione edilizia del 18/04/1969 per l'apertura di un nuovo ingresso in via Ventura; - Licenza di costruzione del 28/11/1975 sistemazione prospetto nord edificio p.zza Caduti;
- Concessione edilizia 11/79 prot. 2056 del 20/12/1979 per ristrutturazione esercizio pubblico, con richiesta agibilità maturata per silenzio assenso;
- Autorizzazione edilizia prot. 215 del 30/01/1979 installazione mensola coperta con tegole;
- Autorizzazione manutenzione straordinaria prot. 344 del 17/02/1986, lavori non realizzati;
- Annullamento richiesta C.E. prot. 1975 del 30/07/1998;





- Autorizzazione prot. 1797 del 25/06/1999 allaccio acque piovane alla rete fognaria;
- D.I.A. prot. 1224 del 21/03/2007 per bar-trattoria e unità abitativa piano primo, con successive varianti;
- D.I.A. in Variante prot. 1987 del 28/05/2007 per modifiche interne e prospettiche fabbricato abitativo al piano primo;
- Richiesta agibilità parziale prot.1262 del 04/04/2008 per immobile al fg.5 mapp.24 sub.4 in allora;
- D.I.A. in Variante prot. 1570 del 14/05/2009 monocale e bilocale P1 di p.zza Caduti;
- Richiesta agibilità prot. 3300 del 08/09/2011 per immobili identificati al fg.5.mapp. 24 subb. 8 e 9 in allora;
- D.I.A. prot. 1898 del 28/05/2008 opere di ristrutturazione fabbricato, con volumi invariati;
- D.I.A. in Variante prot. 3908 del 09/12/2009 modifiche negozio e appartamento;
- D.I.A. in Variante prot. 4203 del 01/12/2010 per divisione negozio e modifiche garage e appartamento;
- Dichiarazione fine lavori e richiesta certificato di agibilità prot. 276 del 24/01/2011;
- Comunicazione manutenzione straordinaria prot. 826 del 07/03/2011, nella cartella non risulta fine lavori e agibilità,
- S.C.I.A. prot. 814 del 18/03/2014 per nuova cinta confine, con comunicazione fine lavori prot. 2740 del 15/09/2014.

Dal sopralluogo effettuato l'immobile risulta ancora in corso di costruzione.

Si precisa che a completamento dei lavori si renderà necessaria la pratica di fine lavori con richiesta d'agibilità e il bene viene stimato allo stato attuale.

## LOTTO 6

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 10** - Fabbricato civile ubicato a Mariana Mantovana (MN) - via Matteotti 76
- **Bene N° 11** - Magazzino ubicato a Mariana Mantovana (MN) - via Matteotti 76
- **Bene N° 12** - Terreno ubicato a Mariana Mantovana (MN) - via Tartaro Fabrezza

### TITOLARITÀ

#### **BENE N° 10 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MARIANA MANTOVANA (MN) - VIA MATTEOTTI 76**

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



## **BENE N° 11 - MAGAZZINO UBICATO A MARIANA MANTOVANA (MN) - VIA MATTEOTTI 76**

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## **CONFINI**

### **BENE N° 10 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MARIANA MANTOVANA (MN) - VIA MATTEOTTI 76**

Da nord in senso orario: via Matteotti, mapp. 414, mapp. 677, mapp. 412, mapp. 410, e di nuovo via Matteotti.

### **BENE N° 11 - MAGAZZINO UBICATO A MARIANA MANTOVANA (MN) - VIA MATTEOTTI 76**

Da nord in senso orario: Mappale 410, mapp. 411. mapp. 677, e di nuovo mapp. 410.

### **BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A MARIANA MANTOVANA (MN) - VIA TARTARO FABREZZA**

Da nord in senso orario: Mappale 412. mapp. 411, mapp. 414, mapp.416, via Tartaro Fabrezza, mapp. 407, e di nuovo mapp. 412.

## **CONSISTENZA**

### **BENE N° 10 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MARIANA MANTOVANA (MN) - VIA MATTEOTTI 76**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Abitazione	120,00 mq	150,00 mq	1,00	150,00 mq	2,85 m	t-1
Soffitta	60,00 mq	70,00 mq	0,25	17,50 mq	2,20 m	2
Cantina deposito	36,00 mq	46,00 mq	0,30	13,80 mq	2,35 m	t
Legnaia	38,00 mq	48,00 mq	0,20	9,60 mq	2,50 m	t
Carrabile coperto	32,00 mq	38,00 mq	0,20	7,60 mq	2,75 m	t



Cortile	195,00 mq	195,00 mq	0,08	15,60 mq	0,00 m	t
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>214,10 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>214,10 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### BENE N° 11 - MAGAZZINO UBICATO A MARIANA MANTOVANA (MN) - VIA MATTEOTTI 76

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Rustico	15,00 mq	18,00 mq	1,00	18,00 mq	2,50 m	t
Portico e latrina	38,00 mq	44,00 mq	0,75	33,00 mq	5,00 m	t
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>51,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>51,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A MARIANA MANTOVANA (MN) - VIA TARTARO FABREZZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	629,00 mq	629,00 mq	1,00	629,00 mq	0,00 m	t
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>629,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>629,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### DATI CATASTALI

### BENE N° 10 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MARIANA MANTOVANA (MN) - VIA MATTEOTTI 76

Catasto fabbricati (CF)	
Dati identificativi	Dati di classamento



Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	411			A3	2	6.5vani	224 mq	258,49 €	t-1	

### **Corrispondenza catastale**

La planimetria catastale 07/04/2015 corrisponde allo stato di fatto.

### **BENE N° 11 - MAGAZZINO UBICATO A MARIANA MANTOVANA (MN) - VIA MATTEOTTI 76**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	412			C2	1	50mq	58 mq	46,48 €	t	

### **Corrispondenza catastale**

La planimetria 07/04/2015 corrisponde allo stato di fatto.

### **BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A MARIANA MANTOVANA (MN) - VIA TARTARO FABREZZA**

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato
5	677				Vigneto	U	00 06 29 mq	7,8 €	4,87 €	

### **Corrispondenza catastale**

Il lotto di terreno corrisponde all'estratto di mappa catastale.



## STATO CONSERVATIVO

---

### **BENE N° 10 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MARIANA MANTOVANA (MN) - VIA MATTEOTTI 76**

---

Il bene si trova in cattivo stato di conservazione e di manutenzione.

### **BENE N° 11 - MAGAZZINO UBICATO A MARIANA MANTOVANA (MN) - VIA MATTEOTTI 76**

---

Il bene si trova in pessimo stato di conservazione.

### **BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A MARIANA MANTOVANA (MN) - VIA TARTARO FABREZZA**

---

Il bene si trova in stato di semiabbandono, con erba incolta.

## PARTI COMUNI

---

### **BENE N° 10 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MARIANA MANTOVANA (MN) - VIA MATTEOTTI 76**

---

Abitazione, magazzino e terreno costituiscono un tutt'uno compreso di parti comuni.

### **BENE N° 11 - MAGAZZINO UBICATO A MARIANA MANTOVANA (MN) - VIA MATTEOTTI 76**

---

Abitazione, magazzino e terreno costituiscono un tutt'uno compreso di parti comuni.

### **BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A MARIANA MANTOVANA (MN) - VIA TARTARO FABREZZA**

---

Abitazione, magazzino e terreno costituiscono un tutt'uno compreso di parti comuni.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

### **BENE N° 11 - MAGAZZINO UBICATO A MARIANA MANTOVANA (MN) - VIA MATTEOTTI 76**

---

Allo stato attuale l'accesso carrabile all'area del Lotto 7 avviene attraverso il Lotto 6 da via Tartaro Fabrezza. Nel caso il Lotto 6 ed il Lotto 7 vengano venduti a soggetti diversi, in sede di compravendita dovrà essere costituita una servitù di passaggio a favore del Lotto 7.

### **BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A MARIANA MANTOVANA (MN) - VIA TARTARO FABREZZA**

---

Allo stato attuale l'accesso carrabile all'area del Lotto 7 avviene attraverso il Lotto 6 da via Tartaro Fabrezza. Nel caso il Lotto 6 ed il Lotto 7 vengano venduti a soggetti diversi, in sede di compravendita dovrà essere costituita una servitù di passaggio a favore del Lotto 7.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

### **BENE N° 10 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MARIANA MANTOVANA (MN) - VIA MATTEOTTI 76**

---



L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di comodato gratuito.

Al momento del sopralluogo l'abitazione risulta occupata da terzi con comodato d'uso gratuito successivo al pignoramento trascritto in data 19/05/2014.

Il comodato risulta registrato a Castiglione d/Stiviere il 03/11/2017 al n. 1284 serie 3.

**BENE N° 11 - MAGAZZINO UBICATO A MARIANA MANTOVANA (MN) - VIA MATTEOTTI 76**

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di comodato gratuito.

**BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A MARIANA MANTOVANA (MN) - VIA TARTARO FABREZZA**

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di comodato gratuito.

**PROVENIENZE VENTENNALI**

**BENE N° 10 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MARIANA MANTOVANA (MN) - VIA MATTEOTTI 76**

Si rimanda in sede di trasferimento dell'immobile la verifica del ventennale.

Immobili in Mariana Mantovana fg.5 part.411-412-413.

Al suddetto \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* gli immobili erano pervenuti giusta scrittura privata di atto di vendita autenticata dal Notaio Vanoli Angelo il 30/12/2003 trascritta il 19/01/2004 ai nn. 269/161, da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Mariana Mantovana il 01/09/1927 e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Mariana Mantovana il 24/12/1935.

Ai sigg.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* gli immobili erano pervenuti per la successione di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato a Mariana Mantovana il 29/03/1899 e deceduto il 23/12/1967 (den.10 vol.192 Uff.Reg.Asola trascritta il 07/10/1968 ai nn. 2833/1651, devolutasi per legge).

Non risulta trascritta alcuna accettazione di eredità in morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

**BENE N° 11 - MAGAZZINO UBICATO A MARIANA MANTOVANA (MN) - VIA MATTEOTTI 76**

Si rimanda al paragrafo "Provenienze ventennali" del BENE N. 10.

**BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A MARIANA MANTOVANA (MN) - VIA TARTARO FABREZZA**

Si rimanda al paragrafo "Provenienze ventennali" del BENE N. 10.



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### **BENE N° 10 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MARIANA MANTOVANA (MN) - VIA MATTEOTTI 76**

---

Si rimanda al paragrafo "Formalità pregiudizievoli" del LOTTO N.1.

### **BENE N° 11 - MAGAZZINO UBICATO A MARIANA MANTOVANA (MN) - VIA MATTEOTTI 76**

---

Si rimanda al paragrafo "Formalità pregiudizievoli" del LOTTO N.1.

### **BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A MARIANA MANTOVANA (MN) - VIA TARTARO FABREZZA**

---

Si rimanda al paragrafo "Formalità pregiudizievoli" del LOTTO N.1.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

### **BENE N° 10 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MARIANA MANTOVANA (MN) - VIA MATTEOTTI 76**

---

Nel Piano di Governo del Territorio secondo il Piano delle Regole e le Norme Tecniche di Attuazione gli immobili si trovano in "Ambito 1 - Zona A Tessuto urbano consolidato prevalentemente Residenziale - Centro urbano".

### **BENE N° 11 - MAGAZZINO UBICATO A MARIANA MANTOVANA (MN) - VIA MATTEOTTI 76**

---

Nel Piano di Governo del Territorio secondo il Piano delle Regole e le Norme Tecniche di Attuazione gli immobili si trovano in "Ambito 1 - Zona A Tessuto urbano consolidato prevalentemente Residenziale - Centro urbano".

### **BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A MARIANA MANTOVANA (MN) - VIA TARTARO FABREZZA**

---

Nel Piano di Governo del Territorio secondo il Piano delle Regole e le Norme Tecniche di Attuazione gli immobili si trovano in "Ambito 1 - Zona A Tessuto urbano consolidato prevalentemente Residenziale - Centro urbano".

Si precisa inoltre che parte del mappale 677 rientra in "Ambito 7 - Zona agricola E1".

Vedi Certificato di Destinazione Urbanistica n. 1/2021 rilasciato il 08/01/2021.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

### **BENE N° 10 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MARIANA MANTOVANA (MN) - VIA MATTEOTTI 76**

---

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio tecnico Comunale non risultano pratiche edilizie, salvo una D.I.A. prot. 2119 del 18/06/2004 per manutenzione straordinaria ANNULLATA con richiesta prot. 2558 del 25/07/2005 e un'altra D.I.A. presentata il 01/10/2004 ANNULLATA con richiesta prot. 2557 del 25/07/2005.

Nel corso del sopralluogo si rilevano alcune difformità rispetto alla planimetria catastale dell'anno 1986, in



particolare la chiusura di una porta interna e l'apertura di un finestra nel locale rustico.  
Il costo della sanatoria con sanzioni si stima in circa 3.000,00 euro oltre Iva, salvo eventuali.  
Non risultano certificati di prestazione energetica e di conformità degli Impianti.

#### **BENE N° 11 - MAGAZZINO UBICATO A MARIANA MANTOVANA (MN) - VIA MATTEOTTI 76**

---

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio tecnico Comunale non risultano pratiche edilizie, salvo una D.I.A. prot. 2119 del 18/06/2004 per manutenzione straordinaria ANNULLATA con richiesta prot. 2558 del 25/07/2005 e un'altra D.I.A. presentata il 01/10/2004 ANNULLATA con richiesta prot. 2557 del 25/07/2005.

Non risultano certificazioni di conformità degli Impianti.

#### **BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A MARIANA MANTOVANA (MN) - VIA TARTARO FABREZZA**

---

Sull'unità in oggetto non sono presenti costruzioni.

Dalla ricerca effettuata risulta la pratica edilizia D.I.A. prot. 125 del 14/01/2004 per una nuova recinzione.  
Nella pratica non si riscontra la fine lavori.

### **LOTTO 7**

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 13** - Fabbricato civile ubicato a Mariana Mantovana (MN) - via Matteotti 80
- **Bene N° 14** - Garage ubicato a Mariana Mantovana (MN) - via Matteotti 80
- **Bene N° 15** - Garage ubicato a Mariana Mantovana (MN) - via Matteotti 80
- **Bene N° 16** - Magazzino ubicato a Mariana Mantovana (MN) - via Matteotti 80
- **Bene N° 17** - Terreno ubicato a Mariana Mantovana (MN) - via Tartaro Fabrezza





## TITOLARITÀ

---

### **BENE N° 13 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MARIANA MANTOVANA (MN) - VIA MATTEOTTI 80**

---

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

### **BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A MARIANA MANTOVANA (MN) - VIA MATTEOTTI 80**

---

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

---

### **BENE N° 13 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MARIANA MANTOVANA (MN) - VIA MATTEOTTI 80**

---

Da nord in senso orario: via Matteotti, mapp. 417, map. 419, sub. 4, mapp. 416, mapp. 477, mapp. 411, e di nuovo via Matteotti.

### **BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A MARIANA MANTOVANA (MN) - VIA MATTEOTTI 80**

---

Da nord in senso orario: Subalterno 3, mapp. 417, mapp. 419, sub. 5, area cortiva, e di nuovo sub. 3.

### **BENE N° 15 - GARAGE UBICATO A MARIANA MANTOVANA (MN) - VIA MATTEOTTI 80**

---

Da nord in senso orario: Subalterno 5, mapp.507, mapp.416, area cortiva, e di nuovo sub.5.



**BENE N° 16 - MAGAZZINO UBICATO A MARIANA MANTOVANA (MN) - VIA MATTEOTTI 80**

Da nord in senso orario: Subalterno 4, mapp. 421, mapp. 507, sub. 2, area cortiva, e di nuovo sub. 4.

**BENE N° 17 - TERRENO UBICATO A MARIANA MANTOVANA (MN) - VIA TARTARO FABREZZA**

Da nord in senso orario: Mappale 414, mapp. 422, mapp. 423, via Tartaro Fabrezza, mapp. 677, e di nuovo mapp. 414.

**CONSISTENZA****BENE N° 13 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MARIANA MANTOVANA (MN) - VIA MATTEOTTI 80**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	145,00 mq	175,00 mq	1,00	175,00 mq	2,90 m	t-1
Soffitta	61,00 mq	70,00 mq	0,25	17,50 mq	2,20 m	2
Cortile	285,00 mq	285,00 mq	0,08	22,80 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>215,30 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>215,30 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A MARIANA MANTOVANA (MN) - VIA MATTEOTTI 80**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	16,00 mq	20,00 mq	1,00	20,00 mq	2,40 m	t
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>20,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>20,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 15 - GARAGE UBICATO A MARIANA MANTOVANA (MN) - VIA MATTEOTTI 80**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
--------------	------------------	------------------	--------------	--------------------------	---------	-------



Autorimessa	60,00 mq	70,00 mq	1,00	70,00 mq	4,50 m	t
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>70,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>70,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### BENE N° 16 - MAGAZZINO UBICATO A MARIANA MANTOVANA (MN) - VIA MATTEOTTI 80

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Rustico.legnaia	150,00 mq	170,00 mq	1,00	170,00 mq	2,70 m	t-1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>170,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>170,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### BENE N° 17 - TERRENO UBICATO A MARIANA MANTOVANA (MN) - VIA TARTARO FABREZZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	380,00 mq	380,00 mq	1,00	380,00 mq	0,00 m	t
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>380,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>380,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### DATI CATASTALI

#### BENE N° 13 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MARIANA MANTOVANA (MN) - VIA MATTEOTTI 80

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



								e			
	5	414	3		A2	2	7vani	221 mq	433,82 €	t-1	

### **Corrispondenza catastale**

La planimetria catastale 07/04/2015 corrisponde allo stato di fatto.

### **BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A MARIANA MANTOVANA (MN) - VIA MATTEOTTI 80**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	414	4		C6	1	17mq	20 mq	27,22 €	t	

### **Corrispondenza catastale**

La planimetria del 07/04/2015 corrisponde allo stato di fatto.

### **BENE N° 15 - GARAGE UBICATO A MARIANA MANTOVANA (MN) - VIA MATTEOTTI 80**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	414	2		C6	1	60mq	68 mq	96,06 €	t	

### **Corrispondenza catastale**

La planimetria del 07/04/2015 corrisponde allo stato di fatto.



**BENE N° 16 - MAGAZZINO UBICATO A MARIANA MANTOVANA (MN) - VIA MATTEOTTI 80**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	414	5		C2	2	164mq	183 mq	177,87 €	t-1	

**Corrispondenza catastale**

La planimetria del 07/04/2015 corrisponde allo stato di fatto.

**BENE N° 17 - TERRENO UBICATO A MARIANA MANTOVANA (MN) - VIA TARTARO FABREZZA**

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
5	416				Seminativo arborato	U	00 03 80 mq	3,77 €	3,53 €		

**Corrispondenza catastale**

Il lotto di terreno corrisponde all'estratto di mappa catastale.

**STATO CONSERVATIVO****BENE N° 13 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MARIANA MANTOVANA (MN) - VIA MATTEOTTI 80**

Il bene risulta oggetto di un intervento edilizio e presenta numerosi lavori non ultimati.

**BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A MARIANA MANTOVANA (MN) - VIA MATTEOTTI 80**

Anche questa unità presenta un intervento edilizio al grezzo.

**BENE N° 15 - GARAGE UBICATO A MARIANA MANTOVANA (MN) - VIA MATTEOTTI 80**

Il bene presenta uno scadente stato conservativo e manutentivo.

**BENE N° 16 - MAGAZZINO UBICATO A MARIANA MANTOVANA (MN) - VIA MATTEOTTI 80**

Il bene presenta uno scadente stato conservativo e manutentivo.

**BENE N° 17 - TERRENO UBICATO A MARIANA MANTOVANA (MN) - VIA TARTARO FABREZZA**

Il bene si trova in stato di semiabbandono, con erbe incolte.

**PARTI COMUNI**

**BENE N° 13 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MARIANA MANTOVANA (MN) - VIA MATTEOTTI 80**

Abitazione, autorimesse, magazzino e terreno costituiscono un tutt'uno compreso di parti comuni.

**BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A MARIANA MANTOVANA (MN) - VIA MATTEOTTI 80**

Abitazione, autorimesse, magazzino e terreno costituiscono un tutt'uno compreso di parti comuni.

**BENE N° 15 - GARAGE UBICATO A MARIANA MANTOVANA (MN) - VIA MATTEOTTI 80**

Abitazione, autorimesse, magazzino e terreno costituiscono un tutt'uno compreso di parti comuni.

**BENE N° 16 - MAGAZZINO UBICATO A MARIANA MANTOVANA (MN) - VIA MATTEOTTI 80**

Abitazione, autorimesse, magazzino e terreno costituiscono un tutt'uno compreso di parti comuni.

**SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

**BENE N° 13 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MARIANA MANTOVANA (MN) - VIA MATTEOTTI 80**

Allo stato attuale l'accesso carrabile all'area del Lotto 7 avviene attraverso il Lotto 6 da via Tartaro Fabrezza. Nel caso il Lotto 6 ed il Lotto 7 vengano venduti a soggetti diversi, in sede di compravendita dovrà essere costituita una servitù di passaggio a favore del Lotto 7.

**BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A MARIANA MANTOVANA (MN) - VIA MATTEOTTI 80**

Si rimanda al paragrafo "Servitù, censo, livelli, .." del BENE N.13.

**BENE N° 15 - GARAGE UBICATO A MARIANA MANTOVANA (MN) - VIA MATTEOTTI 80**

Si rimanda al paragrafo "Servitù, censo, livelli, .." del BENE N.13.



**BENE N° 16 - MAGAZZINO UBICATO A MARIANA MANTOVANA (MN) - VIA MATTEOTTI 80**

---

Si rimanda al paragrafo "Servitù, censo, livelli, .." del BENE N.13.

**BENE N° 17 - TERRENO UBICATO A MARIANA MANTOVANA (MN) - VIA TARTARO FABREZZA**

---

Si rimanda al paragrafo "Servitù, censo, livelli, .." del BENE N.13.

**STATO DI OCCUPAZIONE**

---

**BENE N° 13 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MARIANA MANTOVANA (MN) - VIA MATTEOTTI 80**

---

L'immobile risulta libero

**BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A MARIANA MANTOVANA (MN) - VIA MATTEOTTI 80**

---

L'immobile risulta libero

**BENE N° 15 - GARAGE UBICATO A MARIANA MANTOVANA (MN) - VIA MATTEOTTI 80**

---

L'immobile risulta libero

**BENE N° 16 - MAGAZZINO UBICATO A MARIANA MANTOVANA (MN) - VIA MATTEOTTI 80**

---

L'immobile risulta libero

**BENE N° 17 - TERRENO UBICATO A MARIANA MANTOVANA (MN) - VIA TARTARO FABREZZA**

---

L'immobile risulta libero



## PROVENIENZE VENTENNALI

---

### **BENE N° 13 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MARIANA MANTOVANA (MN) - VIA MATTEOTTI 80**

---

Si rimanda in sede di trasferimento dell'immobile la verifica del ventennale.

Immobili in Mariana Mantovana (MN) fg.5 part.414 sub.1 part.414 sub.2 e part.416.

Al suddetto \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* gli immobili erano pervenuti:

In parte per successione in morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a Marcaria (MN) il 30/10/1923 e deceduta il 18/02/2003, Ufficio Registro di Castiglione delle Stiviere, den.27 part.395 del 23/7/2003, trascritta il 06/09/2003 ai nn.4708/2810 devoluta per testamento.

Non risulta trascritta alcuna accettazione di eredità in morte della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Ed in parte giusto atto di divisione a stralcio in Notaio Vanoli Angelo del 04/12/2003, trascritto il 22/12/2003 ai nn.6761/4003, da comproprietà con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Nota: in detto atto il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dichiara di essere coniugato in regima di separazione dei beni.

Ai sigg.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la quota di propria pertinenza sugli immobili suindicati era pervenuta per la successione della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sopra citata.

Alla predetta sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* gli immobili suindicati erano pervenuti per successione in morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Mariana Mantovana il 16/12/1914 e deceduto il 18/03/1981, Ufficio Registro di Castiglione Delle Stiviere, den.7 vo1.235, trascritto il 02/10/1981 ai nn.2802/1957 devolutasi per testamento olografo pubblicato dal Notaio Rossi il 17/6/81 e reg.to a Castiglione delle Stiviere il 26/6/81 al n.1333.

Non risulta trascritta alcuna accettazione di eredità in morte del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

### **BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A MARIANA MANTOVANA (MN) - VIA MATTEOTTI 80**

---

Si rimanda al paragrafo "Provenienze ventennali" del BENE N.13.

### **BENE N° 15 - GARAGE UBICATO A MARIANA MANTOVANA (MN) - VIA MATTEOTTI 80**

---

Si rimanda al paragrafo "Provenienze ventennali" del BENE N.13.

### **BENE N° 16 - MAGAZZINO UBICATO A MARIANA MANTOVANA (MN) - VIA MATTEOTTI 80**

---

Si rimanda al paragrafo "Provenienze ventennali" del BENE N.13.

### **BENE N° 17 - TERRENO UBICATO A MARIANA MANTOVANA (MN) - VIA TARTARO FABREZZA**

---

Si rimanda al paragrafo "Provenienze ventennali" del BENE N.13.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### **BENE N° 13 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MARIANA MANTOVANA (MN) - VIA MATTEOTTI 80**

---





Si rimanda al paragrafo "Formalità pregiudizievoli" del LOTTO N.1.

**BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A MARIANA MANTOVANA (MN) - VIA MATTEOTTI 80**

Si rimanda al paragrafo "Formalità pregiudizievoli" del LOTTO N.1.

**BENE N° 15 - GARAGE UBICATO A MARIANA MANTOVANA (MN) - VIA MATTEOTTI 80**

Si rimanda al paragrafo "Formalità pregiudizievoli" del LOTTO N.1.

**BENE N° 16 - MAGAZZINO UBICATO A MARIANA MANTOVANA (MN) - VIA MATTEOTTI 80**

Si rimanda al paragrafo "Formalità pregiudizievoli" del LOTTO N.1.

**BENE N° 17 - TERRENO UBICATO A MARIANA MANTOVANA (MN) - VIA TARTARO FABREZZA**

***Oneri di cancellazione***

Si rimanda al paragrafo "Formalità pregiudizievoli" del LOTTO N.1.

**NORMATIVA URBANISTICA**

**BENE N° 13 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MARIANA MANTOVANA (MN) - VIA MATTEOTTI 80**

Nel Piano di Governo del Territorio secondo il Piano delle Regole e le Norme Tecniche di Attuazione gli immobili si trovano in "Ambito 1 - Zona A Tessuto urbano consolidato prevalentemente Residenziale - Centro urbano".

**BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A MARIANA MANTOVANA (MN) - VIA MATTEOTTI 80**

Nel Piano di Governo del Territorio secondo il Piano delle Regole e le Norme Tecniche di Attuazione gli immobili si trovano in "Ambito 1 - Zona A Tessuto urbano consolidato prevalentemente Residenziale - Centro urbano".

**BENE N° 15 - GARAGE UBICATO A MARIANA MANTOVANA (MN) - VIA MATTEOTTI 80**

Nel Piano di Governo del Territorio secondo il Piano delle Regole e le Norme Tecniche di Attuazione gli immobili si trovano in "Ambito 1 - Zona A Tessuto urbano consolidato prevalentemente Residenziale - Centro urbano".

**BENE N° 16 - MAGAZZINO UBICATO A MARIANA MANTOVANA (MN) - VIA MATTEOTTI 80**

Nel Piano di Governo del Territorio secondo il Piano delle Regole e le Norme Tecniche di Attuazione gli immobili si trovano in "Ambito 1 - Zona A Tessuto urbano consolidato prevalentemente Residenziale - Centro urbano".



urbano".

### **BENE N° 17 - TERRENO UBICATO A MARIANA MANTOVANA (MN) - VIA TARTARO FABREZZA**

Nel Piano di Governo del Territorio secondo il Piano delle Regole e le Norme Tecniche di Attuazione gli immobili si trovano in "Ambito 1 - Zona A Tessuto urbano consolidato prevalentemente Residenziale - Centro urbano".

Si precisa inoltre che parte del mappale 416 rientra in "Ambito 7 - Zona agricola E1".

Vedi Certificato di Destinazione Urbanistica n. 1/2021 rilasciato il 08/01/2021.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

### **BENE N° 13 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MARIANA MANTOVANA (MN) - VIA MATTEOTTI 80**

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio tecnico Comunale sono risultati i seguenti titoli Abilitativi:

- Licenza di Costruzione n. 7 del 20/05/1970 per la costruzione di una barchessina;
- Comunicazione prot. 3557 del 02/12/2003 per intervento di manutenzione straordinaria, con sistemazione manto di copertura e sostituzione serramenti esterni;
- Denuncia Inizio Attività PE 25/03 prot. 3688 del 16/12/2003 per interventi vari; nella pratica non è stata riscontrata la fine lavori;
- Denuncia Inizio Attività prot. 125 del 14/01/2004 per recinzione; nella pratica non è stata riscontrata la fine lavori;
- Denuncia Inizio Attività prot. 2251 del 28/06/2004 per rifacimento parziale del tetto, con sagoma e volumetria invariata; nella pratica è stata riscontrata la comunicazione di fine lavori prot. 2559 del 25/07/2005.

Dal sopralluogo effettuato sono emerse alcune difformità, tra cui si segnalano: diversa distribuzione piano terra, con riduzione ingresso a favore di soggiorno-cucina, ampliamento bagno a discapito del garage, chiusura di una finestra e apertura di un'altra nella zona pranzo, chiusura di due finestre nel corridoio e al piano primo la creazione di un disimpegno.

Per la sanatoria delle difformità si prevede un costo di circa 7.000,00 euro oltre Iva, salvo eventuali.

Non risultano certificati di prestazione energetica e di conformità degli impianti.

### **BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A MARIANA MANTOVANA (MN) - VIA MATTEOTTI 80**

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Si rimanda al paragrafo "Regolarità Edilizia" del BENE N. 13 per l'elenco dei titoli abilitativi.

Dal sopralluogo effettuato sono emerse alcune difformità strettamente collegate a quelle riportate per il Bene n. 13. In questa autorimessa si rileva un ampliamento al momento non sanabile per contrasto con l'art. 7.13 delle Norme di P.G.T..



Per la demolizione dell'ampliamento con ripristino sagoma precedente e spese tecniche si stima un costo di 6.000,00 euro oltre Iva, salvo eventuali.

Si precisa che gli oneri per questo abuso sono già conteggiati nella sanatoria prevista per il Bene n. 13.  
Non risultano certificati degli impianti.

#### **BENE N° 15 - GARAGE UBICATO A MARIANA MANTOVANA (MN) - VIA MATTEOTTI 80**

---

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Si rimanda al paragrafo "Regolarità Edilizia" del BENE N. 13 per l'elenco dei titoli abilitativi.

Dal sopralluogo effettuato risulta la conformità edilizia rispetto ai titoli abilitativi.

Non esistono Certificati di conformità Impianti.

#### **BENE N° 16 - MAGAZZINO UBICATO A MARIANA MANTOVANA (MN) - VIA MATTEOTTI 80**

---

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Si rimanda al paragrafo "Regolarità Edilizia" del BENE N. 13 per l'elenco dei titoli abilitativi.

Dal sopralluogo effettuato risulta la conformità edilizia rispetto ai titoli abilitativi.

Non esistono Certificati di conformità Impianti.

#### **BENE N° 17 - TERRENO UBICATO A MARIANA MANTOVANA (MN) - VIA TARTARO FABREZZA**

---

Sull'unità in oggetto non sono presenti costruzioni.

Dalla ricerca effettuata risulta la pratica edilizia D.I.A. prot. 125 del 14/01/2004 per una nuova recinzione.

Nella pratica non si riscontra la fine lavori.



## LOTTO 8

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 18** - Terreno ubicato a Medole (MN) - strada Provinciale 8

### 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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

### CONFINI

In senso orario da nord:

Particella 28, fosso Seriola Marchionale, altro foglio catastale, e di nuovo part. 28.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	21,00 mq	21,00 mq	1,00	21,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>21,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>21,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)



Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
25	133				Seminativo	2	00 00 21 mq	0,2 €	0,16 €	

### **Corrispondenza catastale**

La striscia di terreno risulta indicata nell'estratto di mappa.

### **STATO CONSERVATIVO**

Il bene si trova in stato di abbandono.

### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

Il bene è intercluso tra acque pubbliche e terreni di altre proprietà, e manca della servitù di accesso.

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

### **PROVENIENZE VENTENNALI**

Si rimanda in sede di trasferimento del bene la verifica del ventennale.

Immobili in Medole fg.25 part.133 (ex part.28).

Al suddetto \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* l'immobile era pervenuto giusto atto di vendita Notaio Frumento Giannino del 09/01/1974, trascritto il 26/01/1974 ai nn.451/359, da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

### **FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

#### **Oneri di cancellazione**



A carico dell'aggiudicatario resta l'onorario del professionista delegato alle cancellazioni.

Si rimanda in sede di trasferimento del bene la verifica delle formalità pregiudizievoli.

Nel ventennio gli immobili risultano essere oggetto delle seguenti formalità:

- a)- ISCRIZIONE n.3294/483 del07/08/2013 da decreto ingiuntivo 03/08/2013 Tribunale Mantova,  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (elettivamente domiciliata c/o avv. Maurizio Alloro via Battisti 9 Mantova),  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Mariana Mantovana il 02/03/1947,  
Sorte Capitale € 40.000,00 Ipoteca € 60.000,00,  
Immobili oggetto della procedura esecutiva.
- b)- ISCRIZIONE n.3922/618 del17/10/2013 da decreto ingiuntivo 08/10/2013 Tribunale Mantova,  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (elettivamente domiciliata in Mantova via Principe Amedeo 27 c/o Studio Legale Associato Restani),  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Mariana Mantovana il 02/03/1947,  
Sorte capitale € 174.662,64 Ipoteca € 300.000,00.  
Immobili oggetto della procedura esecutiva.
- c)- ISCRIZIONE n.2669/395 del15/06/2017 da decreto ingiuntivo 04/06/2017 Tribunale Mantova,  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* domicilio ipotecario eletto c/o Avv. Alessandro Bosio via Poma 15 Mantova,  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*,  
Immobili siti in Mariana Mantovana, Medole, Castiglione delle Stiviere.
- c1)- ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE n.5808/1137 del11/12/2019 per restrizione di beni siti in Castiglione delle Stiviere.
- d)- TRASCRIZIONE n.1746/1233 del19/05/2014 da verbale pignoramento 24/04/2014 notificato dal Tribunale di Mantova,  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*,  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Mariana Mantovana il 02/03/1947,  
Immobili siti in Mariana Mantovana e Medole.
- e)- TRASCRIZIONE n.2471/1746 del18/07/2014 da verbale di pignoramento 09/05/2014 notificato dal Tribunale di Mantova,  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*,  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Mariana Mantovana il 02/03/1947,  
Immobili siti in Mariana Mantovana e Medole.
- f)- TRASCRIZIONE n.5114/3082 del17/10/2018 da atto giudiziario-fissazione udienza per omologazione accordo del debitore Tribunale Mantova il 10/07/2018.  
A favore di Massa dei creditori del procedimento della crisi da sovraindebitamento proposta da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*,  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*,  
Immobili siti in Mariana Mantovana e Medole.
- g)- TRASCRIZIONE n.2355/1645 del10/07/2020 da verbale di pignoramento immobili Tribunale Mantova 22/06/2020,  
A favore Unione di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*,  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Mariana Mantovana il 02/03/1947,  
Immobili siti in Mariana Mantovana e Medole.

## NORMATIVA URBANISTICA

Da Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio del Comune di Medole il terreno in oggetto si trova in "Zona E1" Aree agricole produttive. Come da Certificato di Destinazione Urbanistica prot. 0074M./1254 del



03/03/2021.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Si tratta di terreno nudo ineditato.

## LOTTO 9

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 19** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Pilla 3
- **Bene N° 20** - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Pilla 3

## TITOLARITÀ

---

### **BENE N° 19 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA PILLA 3**

---

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

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

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

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

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

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

In data 28/12/2009 i coniugi \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* acquistano il bene in regime di comunione legale dei beni.  
In data 26/09/2013 con atto notarile i coniugi scelgono il regime della separazione dei beni (come da estratto atto di matrimonio).



## BENE N° 20 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA PILLA 3

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

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

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

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

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

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

In data 28/12/2009 i coniugi \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* acquistano il bene in regime di comunione legale dei beni.  
In data 26/09/2013 con atto notarile i coniugi scelgono il regime della separazione dei beni (come da estratto atto di matrimonio).

## CONFINI

### BENE N° 19 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA PILLA 3

Da nord in senso orario:

- 1) Appartamento: vuoto sul cortile, vano scala comune, sub. 116, e di nuovo vuoto sul cortile;
- 2) Cantina: sub.115, sub. 34, sub. 100, corridoio comune, e di nuovo sub. 115.

### BENE N° 20 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA PILLA 3

Da nord in senso orario: Sub. 17, sub. 66, corsie comuni, e di nuovo sub. 17.

## CONSISTENZA

### BENE N° 19 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA PILLA 3

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	46,00 mq	56,00 mq	1,00	56,00 mq	2,70 m	t-2
Balcone scoperto	6,00 mq	6,00 mq	0,25	1,50 mq	0,00 m	
Sottotetto praticabile	10,00 mq	14,00 mq	0,50	7,00 mq	2,60 m	3
Cantina	9,00 mq	12,00 mq	0,40	4,80 mq	2,40 m	s1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>69,30 mq</b>		





<b>Incidenza condominiale:</b>	<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>69,30 mq</b>	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### **BENE N° 20 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA PILLA 3**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Autorimessa	19,00 mq	22,00 mq	0,50	11,00 mq	2,40 m	s1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>11,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>11,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### **DATI CATASTALI**

### **BENE N° 19 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA PILLA 3**

<b>Catasto fabbricati (CF)</b>											
<b>Dati identificativi</b>				<b>Dati di classamento</b>							
<b>Sezione</b>	<b>Foglio</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub.</b>	<b>Zona Cens.</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Superficie catastale</b>	<b>Rendita</b>	<b>Piano</b>	<b>Graffato</b>
	30	116	6		A2	3	3.5vani	72 mq	497,09 €	s-t-2	

### **Corrispondenza catastale**

La planimetria catastale 19/04/2010 e l'elaborato planimetrico 17/02/2020 risultano sostanzialmente conformi allo stato di fatto. La planimetria del sottotetto non indica tre finestri, ininfluenti ai fini delle rendite.

### **BENE N° 20 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA PILLA 3**

<b>Catasto fabbricati (CF)</b>											
<b>Dati identificativi</b>				<b>Dati di classamento</b>							



Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	30	116	7		C6	5	19mq	21 mq	73,6 €	s1	

### **Corrispondenza catastale**

La planimetria catastale 19/04/2010 e l'elaborato planimetrico 17/02/2020 risultano sostanzialmente conformi allo stato di fatto.

## **STATO CONSERVATIVO**

### **BENE N° 19 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA PILLA 3**

I beni si trovano in buono stato conservativo e manutentivo, ad esclusione di alcune muffe nel sottotetto dell'appartamento.

### **BENE N° 20 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA PILLA 3**

Il bene si trova in buono stato conservativo e manutentivo.

## **PARTI COMUNI**

### **BENE N° 19 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA PILLA 3**

Trattasi di bene posto in ampio complesso immobiliare con elementi di uso comune (accessi, percorsi pedonali, percorsi carrabili, passaggi, aree ed impianti comuni ed annessi) che consentono il completo godimento dei beni.

### **BENE N° 20 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA PILLA 3**

Trattasi di bene posto in ampio complesso immobiliare con elementi di uso comune (accessi, percorsi pedonali, percorsi carrabili, passaggi, aree ed impianti comuni ed annessi) che consentono il completo godimento dei beni.

## **STATO DI OCCUPAZIONE**

### **BENE N° 19 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA PILLA 3**

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.



Al momento del sopralluogo i beni risultano occupati da terzi con contratto di locazione ad uso abitativo, registrato a Montichiari in data 27/04/2017 al n. 002291 serie 3T, per una durata di anni quattro con decorrenza 01/05/2017 e rinnovo automatico di uguale periodo, salvo disdetta non avvenuta.

Canone di locazione mensile 500,00 € compreso autorimessa.

Dalle indagini svolte e dalle informazioni raccolte, anche presso gli agenti immobiliari di zona, si riscontra un canone di locazione congruo.

Su richiesta del conduttore, il custode incaricato valuta l'eventuale riduzione del canone di locazione.

#### **BENE N° 20 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA PILLA 3**

---

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

Si rimanda al paragrafo "Stato di occupazione" del BENE N.19.

#### **PROVENIENZE VENTENNALI**

---

#### **BENE N° 19 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA PILLA 3**

---

Lo scrivente si attiene alla certificazione ipotecaria, depositata dal precedente, a magistero Dott. Luigi De Santis Notaio in Cosenza.

Si rimanda in sede di trasferimento dell'immobile la redazione di nuovo ventennale.

Nel ventennio gli immobili oggetto del pignoramento erano di proprietà:

1) \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Roma il 13/04/1961 e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a Mantova il 05/02/1959, che con atto di compravendita per Notaio Bertolucci Massimo del 20/12/1996, rep. n. 21221 trascritto il 21/12/1996 ai nn. 11745/7899, li hanno venduti alla Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Castellucchio;

2) La società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Castellucchio, con atto di compravendita per Notaio Bertolucci Massimo del 14/02/2006, rep. n. 55981 trascritto il 21/02/2006 ai nn. 2903/1716, li hanno venduti alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in Castiglione delle Stiviere (MN);

3) La Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in Castiglione delle Stiviere (MN), con atto di compravendita per Notaio Bertolucci Massimo, del 28/12/2009 rep. n. 65304 trascritto il 08/01/2010 ai nn. 67/102, li hanno venduti a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a Montichiari il 02/08/1972, per la piena proprietà in regime di comunione legale dei beni.

- Si precisa che per gli immobili in oggetto è stata stipulata convenzione edilizia da Notaio Bertolucci Massimo del 14/05/2007, rep. n. 59281, trascritta il 17/05/2007 ai nn. 8407/4805 a favore di COMUNE DI MANTOVA e contro la Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Castiglione delle Stiviere, per la piena proprietà.

#### **BENE N° 20 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA PILLA 3**

---

Si rimanda al paragrafo "Provenienze Ventennali" del BENE N.19.

#### **FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

---

#### **BENE N° 19 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA PILLA 3**

---

##### **Oneri di cancellazione**



A carico dell'aggiudicatario resta l'onorario del professionista delegato alle cancellazioni.

Lo scrivente si attiene alla certificazione ipotecaria, depositata dal precedente, a magistero Dott. Luigi De Santis Notaio in Cosenza.

Si rimanda in sede di trasferimento dell'immobile la redazione di nuovo ventennale.

- 1) ISCRIZIONE ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo fondiario con atto per Notaio Calini Giovanni Battista del 04/06/2010, rep. n. 89919/28120, iscritta il 14/06/2010 ai nn. 7670/1617 a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Vicenza, e contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per la piena proprietà della quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni, per la complessiva somma di euro 370.000,00 e capitale di euro 185.000,00;
- 2) ISCRIZIONE ipoteca legale, iscritta il 09/08/2013 ai nn. 8428/990 a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* rep. 1227/2213 del 02/08/2013, a carico di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Brescia il 05/03/1967 per la piena proprietà della quota di 1/2, per la complessiva somma di euro 65.164,70 e capitale di euro 32.582,35;
- 3) ISCRIZIONE ipoteca legale iscritta il 17/11/2015 ai nn. 10996/1724 a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* rep. 2112/2215 del 13/11/2015, a carico di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Brescia il 05/03/1967, per la piena proprietà della quota di 1/2, per la complessiva somma di euro 320.414,60 e capitale euro 160.207,30;
- 4) ISCRIZIONE ipoteca giudiziale iscritta il 15/06/2017 ai nn. 6794/972 da TRIBUNALE rep. 2045/2017 del 04/06/2017, a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* SPA con sede in Siena, e a carico di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Brescia il 05/03/1967, per la piena proprietà della quota di 1/2, per la cifra capitale e la complessiva somma di euro 700.000,00
- 5) ISCRIZIONE ipoteca giudiziale iscritta il 05/11/2019 ai nn. 13531/2030 da TRIBUNALE rep. 1682/2019 del 09/10/2019, a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Bergamo, e a carico di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Brescia il 05/03/1967, per la piena proprietà della quota di 1/2, per la cifra capitale e la complessiva somma di euro 3.282.335,11;
- 6) TRASCRIZIONE pignoramento immobiliare trascritto il 05/08/2020 ai nn. 7943/5482 da TRIBUNALE rep. 1341/2020 del 22/06/2020, a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Bergamo, e a carico di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per la piena proprietà della quota di 1/2 ciascuno.

## **BENE N° 20 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA PILLA 3**

### **Oneri di cancellazione**

A carico dell'aggiudicatario resta l'onorario del professionista delegato alle cancellazioni.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

### **BENE N° 19 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA PILLA 3**

Dalle ricerche eseguite presso gli uffici comunali risultano i titoli abilitativi di seguito elencati: PER FABBRICATI PREESISTENTI E IN BUONA PARTE DEMOLITI:

- Concessione Edilizia del 18/08/1986 P.G.36 e 312;
- Concessione Edilizia del 15/12/1988 P.G. 376 e 4886;
- Sanatorie del 29/06/1995 nn. 3437/1, 3437/2, 3437/3, 3437/4, 3437/5, 3437/6, 3437/7, 1675/1, 1675/2, 1675/3, 1675/4, 1675/5, 1675/6, 1675/7, 1675/8, 1675/9;



PER IL COMPLESSO IMMOBILIARE IN CUI SI TROVANO I BENI PIGNORATI:

- Autorizzazione Paesaggistica n. 98/06 del 21/11/2006 P.G.10610/2006;
- Denuncia Inizio Attività del 07/06/2007 prot. 15706/2007;
- Comunicazione fine lavori del 04/04/2011 prot. 11918/2011;
- Autorizzazione Paesaggistica del 04/01/2008 n. 05/08 P.G. 25482/2007;
- Denuncia Inizio Attività del 05/12/2012 prot. 43301/2012;
- Richiesta certificato d'agibilità del 23/06/2015 P.G. 29531/2015, con integrazioni e comunicazione ufficio comunale per silenzio-assenso a decorrere dal 25/09/2015 (data ultima integrazione).

Nei titoli edilizi, il vano sottotetto risulta dai prospetti e non viene rappresentato in pianta. Nella DIA 43301/2012 risultano in posizione corretta porta-finestra con balconcino del soggiorno e sono conformi anche le piante di cantina ed autorimessa.

Nel rogito d'acquisto 28/12/2009 i beni si trovano al grezzo, ancora da finire, privi d'attestato energetico e certificato d'agibilità.

La successiva pratica d'agibilità 29531/2015, espletata da Costruzioni Fiordiloto per varie unità, comprende l'autorimessa sub. 7 e non comprende questa abitazione sub. 6. Dall'accesso atti 03/02/2021 non risultano richieste d'agibilità presentate dall'esecutato (o dal cointestato); pertanto, da quanto sopra esposto, si deduce che l'appartamento risulta sprovvisto del certificato d'agibilità.

Certificato Energetico dell'unità è stato depositato al catasto energetico il 11/03/2013 con codice 20030-000323/13) e risulta classe A con EPh 28,68 KWh/mqa. Non sono reperibili le conformità degli impianti elettrici e idro-termo-sanitari. Per completare la pratica di agibilità, comprese conformità, certificazioni, oneri e spese tecniche, a meno di vizi occulti o non rilevabili, si stima un costo di circa 1.500,00 € oltre Iva.

## **BENE N° 20 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA PILLA 3**

Dalle ricerche eseguite presso gli uffici comunali risultano i titoli abilitativi di seguito elencati: PER FABBRICATI PREESISTENTI E IN BUONA PARTE DEMOLITI:

- Concessione Edilizia del 18/08/1986 P.G.36 e 312;
- Concessione Edilizia del 15/12/1988 P.G. 376 e 4886;
- Sanatorie del 29/06/1995 nn. 3437/1, 3437/2, 3437/3, 3437/4, 3437/5, 3437/6, 3437/7, 1675/1, 1675/2, 1675/3, 1675/4, 1675/5, 1675/6, 1675/7, 1675/8, 1675/9; PER IL COMPLESSO IMMOBILIARE IN CUI SI TROVANO I BENI PIGNORATI:

- Autorizzazione Paesaggistica n. 98/06 del 21/11/2006 P.G.10610/2006;
- Denuncia Inizio Attività del 07/06/2007 prot. 15706/2007;
- Comunicazione fine lavori del 04/04/2011 prot. 11918/2011; 112
- Autorizzazione Paesaggistica del 04/01/2008 n. 05/08 P.G. 25482/2007;
- Denuncia Inizio Attività del 05/12/2012 prot. 43301/2012; - Richiesta certificato d'agibilità del 23/06/2015 P.G. 29531/2015, con integrazioni e comunicazione ufficio comunale per silenzio-assenso a decorrere dal 25/09/2015 (data ultima integrazione).

Nei titoli edilizi, il vano sottotetto risulta dai prospetti e non viene rappresentato in pianta. Nella DIA 43301/2012 risultano in posizione corretta porta-finestra con balconcino del soggiorno e sono conformi anche le piante di cantina ed autorimessa.

Nel rogito d'acquisto 28/12/2009 i beni si trovano al grezzo, ancora da finire e privi del certificato d'agibilità.

La successiva pratica d'agibilità 29531/2015, espletata da Costruzioni Fiordiloto per varie unità, comprende anche l'autorimessa sub. 7, che corrisponde all'unità in oggetto.



## LOTTO 10

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 21** - Villa ubicata a Medole (MN) - via San Martino 65
- **Bene N° 22** - Garage ubicato a Medole (MN) - via San Martino 65
- **Bene N° 23** - Posto auto ubicato a Medole (MN) - via San Martino 65

### TITOLARITÀ

---

#### **BENE N° 21 - VILLA UBICATA A MEDOLE (MN) - VIA SAN MARTINO 65**

---

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

#### **BENE N° 22 - GARAGE UBICATO A MEDOLE (MN) - VIA SAN MARTINO 65**

---

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



## CONFINI

### BENE N° 21 - VILLA UBICATA A MEDOLE (MN) - VIA SAN MARTINO 65

Da nord in senso orario:

mappale 176, mappale 177 sub 301, ragioni mappale 180, via San Martino, ragioni mappale 169, ragioni mappale 168, ragioni mappale 172, ragioni mappale 161, ragioni mappale 20, e di nuovo ragioni mappale 176.

### BENE N° 22 - GARAGE UBICATO A MEDOLE (MN) - VIA SAN MARTINO 65

Da nord in senso orario:

ragioni mappale 20, mappale 177 sub 301, altra unità mappale 177, area cortiva mappale 177, e di nuovo ragioni mappale 20.

### BENE N° 23 - POSTO AUTO UBICATO A MEDOLE (MN) - VIA SAN MARTINO 65

Da nord in senso orario:

ragioni mappale 20, ragioni mappale 180, area cortiva mappale 177, altra unità mappale 177, mappale 176, e di nuovo mappale 20.

## CONSISTENZA

### BENE N° 21 - VILLA UBICATA A MEDOLE (MN) - VIA SAN MARTINO 65

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	205,00 mq	270,00 mq	1,00	270,00 mq	2,90 m	t-1
Porticati	45,00 mq	53,00 mq	0,30	15,90 mq	2,80 m	t
Centrale termica	6,00 mq	9,00 mq	0,30	2,70 mq	2,80 m	t
Rustico	16,00 mq	20,00 mq	0,30	6,00 mq	2,15 m	t
Area cortiva	2500,00 mq	2500,00 mq	0,10	250,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>544,60 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>544,60 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### BENE N° 22 - GARAGE UBICATO A MEDOLE (MN) - VIA SAN MARTINO 65



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	43,00 mq	55,00 mq	1,00	55,00 mq	2,90 m	t
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>55,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>55,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### BENE N° 23 - POSTO AUTO UBICATO A MEDOLE (MN) - VIA SAN MARTINO 65

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	75,00 mq	80,00 mq	1,00	80,00 mq	2,90 m	t
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>80,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>80,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### DATI CATASTALI

#### BENE N° 21 - VILLA UBICATA A MEDOLE (MN) - VIA SAN MARTINO 65

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	173			A7	5	9.5vani	381 mq	711,42 €	t-1	176/1 e 177/3

#### Corrispondenza catastale

Sussiste la sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali, escluso un ampliamento non autorizzato nel mappale 173 (piccolo rustico di pertinenza).

Considerata la natura dell'ampliamento e i costi di regolarizzazione, lo scrivente stimatore non ritiene congruo procedere all'accatamento della nuova superficie, lasciando all'acquirente la scelta di "sanare" oppure





demolire.

Per questo motivo non viene conteggiata la superficie in aumento e nel caso di futura sanatoria il mancato conteggio della superficie andrebbe a compensare i costi della sanatoria medesima.

**BENE N° 22 - GARAGE UBICATO A MEDOLE (MN) - VIA SAN MARTINO 65**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	176	2		C6	1	42mq	55 mq	60,74 €	t	

**Corrispondenza catastale**

La planimetria catastale corrisponde allo stato di fatto.

**BENE N° 23 - POSTO AUTO UBICATO A MEDOLE (MN) - VIA SAN MARTINO 65**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	177	301		C6	1	76mq	85 mq	109,9 €	t	

**Corrispondenza catastale**

La planimetria catastale corrisponde allo stato di fatto.

**STATO CONSERVATIVO**

**BENE N° 21 - VILLA UBICATA A MEDOLE (MN) - VIA SAN MARTINO 65**

Salvo alcuni segni del tempo, i beni si presentano in buono stato conservativo.



**BENE N° 22 - GARAGE UBICATO A MEDOLE (MN) - VIA SAN MARTINO 65**

---

Salvo alcuni segni del tempo, i beni si presentano in buono stato conservativo.

**BENE N° 23 - POSTO AUTO UBICATO A MEDOLE (MN) - VIA SAN MARTINO 65**

---

Salvo alcuni segni del tempo, il bene si presenta in buono stato conservativo.

**PARTI COMUNI**

---

**BENE N° 21 - VILLA UBICATA A MEDOLE (MN) - VIA SAN MARTINO 65**

---

Abitazione, autorimessa, posto auto coperto, rustico esterno ed area cortiva costituiscono un tutt'uno e come tali formano un unico lotto di vendita.

**BENE N° 22 - GARAGE UBICATO A MEDOLE (MN) - VIA SAN MARTINO 65**

---

Abitazione, autorimessa, posto auto coperto, rustico esterno ed area cortiva costituiscono un tutt'uno e come tali formano un unico lotto di vendita.

**BENE N° 23 - POSTO AUTO UBICATO A MEDOLE (MN) - VIA SAN MARTINO 65**

---

Abitazione, autorimessa, posto auto coperto, rustico esterno ed area cortiva costituiscono un tutt'uno e come tali formano un unico lotto di vendita.

**STATO DI OCCUPAZIONE**

---

**BENE N° 21 - VILLA UBICATA A MEDOLE (MN) - VIA SAN MARTINO 65**

---

L'immobile risulta occupato dall'esecutato e dalla moglie, ivi residenti.

**BENE N° 22 - GARAGE UBICATO A MEDOLE (MN) - VIA SAN MARTINO 65**

---

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

L'immobile risulta occupato dall'esecutato e dalla moglie, ivi residenti.

**BENE N° 23 - POSTO AUTO UBICATO A MEDOLE (MN) - VIA SAN MARTINO 65**

---



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

L'immobile risulta occupato dall'esecutato e dalla moglie, ivi residenti.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

### **BENE N° 21 - VILLA UBICATA A MEDOLE (MN) - VIA SAN MARTINO 65**

---

La verifica del ventennale si rimanda in sede di trasferimento dell'immobile.

Immobili in Medole fg.18 part.173-176/1-177/3-176/2-177/301 (ex part.175-176-177/1- 177/2).

All'esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in separazione dei beni gli immobili erano pervenuti giusta scrittura privata di atto di vendita autenticata dal Notaio Dellapina Vittorio il 11/06/1982 trascritta il 09/07/1982 ai nn.1924/1324 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

### **BENE N° 22 - GARAGE UBICATO A MEDOLE (MN) - VIA SAN MARTINO 65**

---

Si rimanda al paragrafo "Provenienze Ventennali" del BENE N.21.

### **BENE N° 23 - POSTO AUTO UBICATO A MEDOLE (MN) - VIA SAN MARTINO 65**

---

Si rimanda al paragrafo "Provenienze Ventennali" del BENE N.21.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### **BENE N° 21 - VILLA UBICATA A MEDOLE (MN) - VIA SAN MARTINO 65**

---

#### ***Oneri di cancellazione***

A carico dell'aggiudicatario resta l'onorario del professionista delegato alla cancellazione delle formalità.

Si rimanda in sede di trasferimento del bene la verifica delle formalità pregiudizievoli.

Al 29/09/2021 presso la Conservatoria di Castiglione delle Stiviere, nel ventennio gli immobili risultano oggetto delle seguenti formalità:

1) ISCRIZIONE n.2456/342 del25/06/2013 da decreto ingiuntivo 21/06/2013 Tribunale di Mantova, a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ( domicilio non indicato in nota),

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*i nato a Mariana Mantovana il 02/03/1947 e Castellini Agnese nata a Medole il 14/11/1951,

Sorte capitale euro 77.380,54 Ipoteca euro 120.000,00,

Oggetto: su fra gli altri immobili siti in Medole e Mariana Mantovana.

2) ISCRIZIONE n.3294/483 del07/08/2013 da decreto ingiuntivo 03/08/2013 Tribunale Mantova, a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (elettivamente domiciliata c/o avv. Maurizio Alloro via Battisti 9 Mantova),

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Mariana Mantovana il 02/03/1947,



Sorte capitale euro 40.000,00 Ipoteca 60.000,00,

Oggetto: su tutti gli immobili della procedura esecutiva.

3) ISCRIZIONE n.3922/618 del 17/10/2013 da decreto ingiuntivo 08/10/2013 Tribunale Mantova, a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (elettivamente domiciliata in Mantova via Principe Amedeo 27 c/o studio legale Restani),

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Mariana Mantovana il 02/03/1947,

Sorte capitale euro 174.662,64 Ipoteca euro 300.000,00,

Oggetto: su tutti gli immobili della procedura esecutiva.

4) ISCRIZIONE n.4237/659 del 07/11/2013 da decreto ingiuntivo 02/11/2013 Tribunale Mantova, a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (elezione di domicilio non indicata in nota),

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Mariana Mantovana il 02/03/1947,

Sorte capitale euro 49.878,78 Ipoteca euro 56.000.00,

Oggetto: immobili siti in Medole e Mariana Mantovana.

5) ISCRIZIONE n.502/94 del 13/02/2014 da decreto ingiuntivo 06/02/2014 Tribunale Mantova, a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (elettivamente domiciliata in Mantova

via Principe Amedeo 38),

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

Sorte capitale euro 93.246,52 Ipoteca euro 105.000.00,

Oggetto: immobili siti in Medole e Mariana Mantovana.

6) ISCRIZIONE n.2669/395 del 15/06/2017 da decreto ingiuntivo 04/06/2017 Tribunale Mantova, a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (domicilio ipotecario eletto c/o avv. Alessandro Bosio via Poma 15 Mantova),

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

Oggetto: immobili siti in Medole, Mariana Mantovana e Castiglione delle Stiviere.

Annotazione a Iscrizione n.5808/1137 del 11/12/2019 per restrizione di beni siti in Castiglione delle stiviere.

A) TRASCRIZIONE n.1746/1233 del 19/05/2014 da verbale di pignoramento 24/04/2014 notificato dal Tribunale di Mantova, a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*,

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Mariana Mantovana il 02/03/1947,

Oggetto: immobili siti in Medole e Mariana Mantovana.

B) TRASCRIZIONE n.2471/1746 del 18/07/2014 da verbale di pignoramento 09/05/2014 notificato dal Tribunale di Mantova, a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*,

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Mariana Mantovana il 02/03/1947,

Oggetto: immobili siti in Medole e Mariana Mantovana.

C) TRASCRIZIONE n.5114/3082 del 17/10/2018 da atto giudiziario-fissazione udienza per omologazione accordo del debitore Tribunale Mantova 10/07/2018, a favore di Massa dei Creditori del procedimento della crisi da sovraindebitamento proposta da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*,

Contro ##Spezia Giovanni nato a Mariana Mantovana il 02/03/1947 e Castellini Agnese nata a Medole il 14/11/1951##,

Oggetto: immobili siti in Medole e Mariana Mantovana.

D) TRASCRIZIONE n. 2355/1645 del 10/07/2020 da verbale di pignoramento immobili Tribunale di Mantova 22/06/2020, a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*,

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Mariana Mantovana il 02/03/1947,

Oggetto: immobili siti in Medole e Mariana Mantovana.

## **BENE N° 22 - GARAGE UBICATO A MEDOLE (MN) - VIA SAN MARTINO 65**

### ***Oneri di cancellazione***

Si rimanda al paragrafo "Formalità pregiudizievoli" del BENE N.21.



## **BENE N° 23 - POSTO AUTO UBICATO A MEDOLE (MN) - VIA SAN MARTINO 65**

---

### **Oneri di cancellazione**

Si rimanda al paragrafo "Formalità pregiudizievoli" del BENE N.21.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

### **BENE N° 21 - VILLA UBICATA A MEDOLE (MN) - VIA SAN MARTINO 65**

---

Da Piano di Governo del Territorio la destinazione urbanistica dell'area corrisponde alla Zona B1 "Edilizia residenziale consolidata".

### **BENE N° 22 - GARAGE UBICATO A MEDOLE (MN) - VIA SAN MARTINO 65**

---

Da Piano di Governo del Territorio la destinazione urbanistica dell'area corrisponde alla Zona B1 "Edilizia residenziale consolidata".

### **BENE N° 23 - POSTO AUTO UBICATO A MEDOLE (MN) - VIA SAN MARTINO 65**

---

Da Piano di Governo del Territorio la destinazione urbanistica dell'area corrisponde alla Zona B1 "Edilizia residenziale consolidata".

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

### **BENE N° 21 - VILLA UBICATA A MEDOLE (MN) - VIA SAN MARTINO 65**

---

Dalla ricerca effettuata presso l'ufficio tecnico comunale, risultano i titoli edilizi seguenti:

- Concessione Edilizia n. 49/85 per recinzione e passo carraio, prot. 4067 del 19/11/1985, con denuncia inizio lavori del 03/04/1986 (inizio 07/04/1986); Variante in corso d'opera con C.E. n. 7/87 prot. 224 del 19/02/1987; Dichiarazione fine lavori e Richiesta abitabilità relativa alle pratiche edilizie 29/84, 49/85, 7/87, 45/87.
- Concessione Edilizia n. 29/84 del 13/09/1984 per casa di civile abitazione; Denuncia inizio lavori del 16/09/1984 (inizio 17/09/1984); Variante in corso d'opera con C.E. PE 45/87 prot. 2188 del 10/09/1987; Dichiarazione fine lavori e Richiesta abitabilità relativa alle pratiche edilizie 29/84, 49/85, 7/87, 45/87; Rilascio Certificato di Abitabilità prot. 4226.
- Concessione Edilizia PE 60/87 prot. 3276 del 06/10/1987 per locale ripostiglio e deposito attrezzi. Nella pratica non vengono riscontrate inizio e fine lavori, che risultano in possesso dell'esecutato.
- Concessione Edilizia PE 99/88 prot. 3635 del 30/11/1988 per formazione di passo pedonale nella recinzione esistente e rialzi laterali al passo carraio. Nella pratica non viene riscontrata la fine lavori.
- Pratica Edilizia 54/99 prot. 5481 del 19/11/1999 per ampliamento autorimessa esistente, con denuncia inizio lavori del 30/06/2000 (inizio 30/07/2000); Variante in corso d'opera con PE 04/01 prot. 149 del 21/03/2001 e Dichiarazione fine lavori e Richiesta abitabilità prot. 5244 del 3/10/2002. Nota: la richiesta di abitabilità risulta sospesa dal Comune per mancanza delle dichiarazioni relative agli impianti e in Comune riferiscono la



possibilità d'integrare i documenti e completare la pratica.

- Ai fini energetici: L'immobile è stato registrato, dal geom. Incudini Andrea, al catasto energetico (codice identificativo 20034-000019/15) come previsto dalla DGR 8/5773 del 31/10/2007.

Immobile in Classe Energetica G con EPh pari a 283,79 kWh/m2a.

L'attestato ha validità fino al 08/04/2025.

Dal sopralluogo effettuato, risulta la sostanziale corrispondenza tra i gli elaborati dei titoli edilizi e lo stato dei luoghi.

## **BENE N° 22 - GARAGE UBICATO A MEDOLE (MN) - VIA SAN MARTINO 65**

Dalla ricerca effettuata presso l'ufficio tecnico comunale, risultano i titoli edilizi seguenti:

- Concessione Edilizia n. 49/85 per recinzione e passo carraio, prot. 4067 del 19/11/1985, con denuncia inizio lavori del 03/04/1986 (inizio 07/04/1986); Variante in corso d'opera con C.E. n. 7/87 prot. 224 del 19/02/1987; Dichiarazione fine lavori e Richiesta abitabilità relativa alle pratiche edilizie 29/84, 49/85, 7/87, 45/87.

- Concessione Edilizia n. 29/84 del 13/09/1984 per casa di civile abitazione; Denuncia inizio lavori del 16/09/1984 (inizio 17/09/1984); Variante in corso d'opera con C.E. PE 45/87 prot. 2188 del 10/09/1987; Dichiarazione fine lavori e Richiesta abitabilità relativa alle pratiche edilizie 29/84, 49/85, 7/87, 45/87; Rilascio Certificato di Abitabilità prot. 4226.

- Concessione Edilizia PE 60/87 prot. 3276 del 06/10/1987 per locale ripostiglio e deposito attrezzi. Nella pratica non vengono riscontrate inizio e fine lavori, che risultano in possesso dell'esecutato.

- Concessione Edilizia PE 99/88 prot. 3635 del 30/11/1988 per formazione di passo pedonale nella recinzione esistente e rialzi laterali al passo carraio. Nella pratica non viene riscontrata la fine lavori.

- Pratica Edilizia 54/99 prot. 5481 del 19/11/1999 per ampliamento autorimessa esistente, con denuncia inizio lavori del 30/06/2000 (inizio 30/07/2000); Variante in corso d'opera con PE 04/01 prot. 149 del 21/03/2001 e Dichiarazione fine lavori e Richiesta abitabilità prot. 5244 del 3/10/2002. Nota: la richiesta di abitabilità risulta sospesa dal Comune per mancanza delle dichiarazioni relative agli impianti e in Comune riferiscono la possibilità d'integrare i documenti e completare la pratica.

Dal sopralluogo effettuato, risulta la sostanziale corrispondenza tra i gli elaborati dei titoli edilizi e lo stato dei luoghi.

## **BENE N° 23 - POSTO AUTO UBICATO A MEDOLE (MN) - VIA SAN MARTINO 65**

Dalla ricerca effettuata presso l'ufficio tecnico comunale, risultano i titoli edilizi seguenti:

- Pratica Edilizia 54/99 prot. 5481 del 19/11/1999 per ampliamento autorimessa esistente, con denuncia inizio lavori del 30/06/2000 (inizio 30/07/2000); Variante in corso d'opera con PE 04/01 prot. 149 del 21/03/2001 e Dichiarazione fine lavori e Richiesta abitabilità prot. 5244 del 3/10/2002. Nota: la richiesta di abitabilità risulta sospesa dal Comune per mancanza delle dichiarazioni relative agli impianti e in Comune riferiscono la



possibilità d'integrare i documenti e completare la pratica.

Dal sopralluogo effettuato, risulta la sostanziale corrispondenza tra i gli elaborati dei titoli edilizi e lo stato dei luoghi.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Bar ubicato a Mariana Mantovana (MN) - via Ventura 2

Si tratta d'un BAR-RISTORANTE sito al piano terra in edificio condominiale. Ad esso si accede con pedonale da p.zza Caduti e con carrabile da via Ventura. L'unità si compone d'ingresso-sala bar-sala ristorante-servizi pubblici-cucina-disimpegno-ripostiglio-servizi privati e di area cortiva cintata esclusiva con tettoia e posti a sedere. A questa unità appartiene anche una porzione di cortile non ancora delimitata e gravata in parte da servitù di passaggio a favore di altre proprietà altrimenti intercluse (subb. 12-14-15-16-17-18-19), da specificare nell'atto di vendita, e di questo si tiene conto nella stima. Presenta pareti in muratura, intonaci a civile, pavimenti e rivestimenti in ceramica, serramenti interni in legno, finestre in alluminio con vetrocamera, caldaia murale esterna, riscaldamento autonomo con termosifoni, impianto elettrico tradizionale, allacciamento reti acquedotto gas-metano e fognatura. L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata o agevolata o finanziata con risorse pubbliche. Ai sensi del DPR 633/1972 art. 10 commi 8bis/8ter (e s.m.i.) si desume vendita ESENTE IVA. Sopralluogo in data 11/12/2020.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 24, Sub. 4, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 184.500,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Bar Mariana Mantovana (MN) - via Ventura 2	205,00 mq	900,00 €/mq	€ 184.500,00	100,00%	€ 184.500,00
				Valore di stima:	€ 184.500,00

Valore di stima: € 184.500,00

### Deprezzamenti



Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	6,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	11000,00	€

**Valore finale di stima: € 160.000,00**

## LOTTO 2

- Bene N° 2** - Monocale ubicato a Mariana Mantovana (MN) - p.zza Caduti 1  
 Si tratta d'un appartamento MONOLOCALE sito al piano primo in edificio condominiale. Ad esso si accede da p.zza Caduti 1 tramite scala comune. L'unità si compone d'ingresso-vano monocale-disimpegno-bagno. Presenta pareti in muratura, intonaci a civile, pavimenti e rivestimenti in ceramica, serramenti interni in legno, finestre con vetrocamera, scuretti esterni, caldaia murale, riscaldamento autonomo con termosifoni, impianto elettrico tradizionale, allacciamento reti acquedotto gas-metano e fognatura. Ai sensi del DPR 633/1972 art. 10 commi 8bis/8ter e smi si desume vendita ESENTE IVA. Sopralluogo in data 11/12/2020. L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata o agevolata o finanziata con risorse pubbliche.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 24, Sub. 9, Categoria A3  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 36.800,00
- Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Mariana Mantovana (MN) - via Ventura  
 Si tratta d'un POSTO AUTO di 12,00 mq circa, non asfaltato, sito in cortile ad uso condominiale. Ad esso si accede da via Ventura attraverso ingresso carrabile ed area esclusiva di proprietà subalterno n. 4. Allo stato attuale non risultano servitù di passaggio in quanto l'intero edificio appartiene all'esecutato e al momento dell'acquisto, in caso di proprietà diverse, si rende necessario costituire adeguata servitù di passaggio. Ai sensi del DPR 633/1972 art. 10 commi 8bis/8ter (e s.m.i.) si desume vendita ESENTE IVA. Sopralluogo in data 11/12/2020.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 24, Sub. 12, Categoria C6  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 960,00
- Bene N° 4** - Garage ubicato a Mariana Mantovana (MN) - via Ventura  
 Si tratta d'una AUTORIMESSA, con sovrastante soffitta, in edificio condominiale. Ad essa si accede da via Ventura attraverso ingresso carrabile, area esclusiva di proprietà subalterno n. 4 e cortile. Allo stato attuale non risultano servitù di passaggio in quanto l'intero edificio appartiene all'esecutato. Al momento dell'acquisto, in caso di proprietà diverse, si rende necessario costituire adeguata servitù di passaggio. Il bene si presenta non ultimato, grezzo e privo di scala per sottotetto senza intonaci. Ai sensi del DPR 633/1972 art.10 commi 8bis/8ter (e s.m.i.) si desume vendita ESENTE IVA. Sopralluogo in data 11/12/2020. L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata o agevolata o finanziata con risorse pubbliche.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 24, Sub. 17, Categoria F3  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 8.400,00
- Bene N° 5** - Deposito ubicato a Mariana Mantovana (MN) - via Ventura  
 Si tratta d'un obsoleto LOCALINO con due gabinetti e PORZIONE D'AREA, sito nel cortile dell'edificio





condominiale. Ad esso si accede da via Ventura attraverso ingresso carrabile, area esclusiva di proprietà subalterno n. 4 e cortile. Allo stato attuale non risultano servitù di passaggio in quanto l'intero edificio appartiene all'esecutato. Al momento dell'acquisto, in caso di proprietà diverse, si rende necessario costituire adeguata servitù di passaggio. Il bene si presenta decrepito, inutilizzabile e in stato di abbandono. Ai sensi del DPR 633/1972 art.10 commi 8bis/8ter (e s.m.i.) si desume vendita ESENTE IVA. Sopralluogo in data 11/12/2020. L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata o agevolata o finanziata con risorse pubbliche.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 24, Sub. 15, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 2.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 2</b> - Monolocale Mariana Mantovana (MN) - p.zza Caduti 1	46,00 mq	800,00 €/mq	€ 36.800,00	100,00%	€ 36.800,00
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto Mariana Mantovana (MN) - via Ventura	12,00 mq	80,00 €/mq	€ 960,00	100,00%	€ 960,00
<b>Bene N° 4</b> - Garage Mariana Mantovana (MN) - via Ventura	28,00 mq	300,00 €/mq	€ 8.400,00	100,00%	€ 8.400,00
<b>Bene N° 5</b> - Deposito Mariana Mantovana (MN) - via Ventura	20,00 mq	100,00 €/mq	€ 2.000,00	100,00%	€ 2.000,00
				Valore di stima:	€ 48.160,00

Valore di stima: € 48.160,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	6,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	700,00	€

**Valore finale di stima: € 44.000,00**

## LOTTO 3

- **Bene N° 6** - Negozio ubicato a Mariana Mantovana (MN) - p.zza Caduti 1  
Si tratta d'un NEGOZIO al piano terra in edificio condominiale. Ad esso si accede da p.zza Caduti con ingresso autonomo. L'unità si compone d'ingresso-salone-ripostigli-disimpegno-bagno-deposito e piccola striscia d'area cortiva esclusiva. Presenta pareti in muratura, intonaci a civile, pavimenti e



rivestimenti in ceramica, serramenti interni in legno, finestre in alluminio con vetrocamera, caldaia murale, riscaldamento autonomo con termosifoni e impianto elettrico tradizionale. Risulta allacciato alle reti acquedotto, gas-metano e fognatura pubblica. Ai sensi di DPR 633/1972 art.10 commi 8bis/8ter (e s.m.i.) si desume vendita ESENTE IVA. Sopralluogo in data 14/12/2020. L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata o agevolata o finanziata con risorse pubbliche.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 24, Sub. 10, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 94.350,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Negozio Mariana Mantovana (MN) - p.zza Caduti 1	111,00 mq	850,00 €/mq	€ 94.350,00	100,00%	€ 94.350,00
				Valore di stima:	€ 94.350,00

Valore di stima: € 94.350,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	6,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	6000,00	€

**Valore finale di stima: € 82.000,00**

## LOTTO 4

- Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Mariana Mantovana (MN) - p.zza Caduti 1**  
 Si tratta d'un appartamento BILOCALE al piano primo in edificio condominiale, a cui s'aggiungono due AREE di uso esclusivo nel cortile interno. Al bilocale si accede da p.zza Caduti 1 tramite scala comune. Si compone di zona giorno, disimpegno, bagno e camera da letto. Presenta pareti in muratura, intonaci a civile, pavimenti e rivestimenti in ceramica, serramenti interni in legno, finestre con vetrocamera, scuretti esterni, caldaia murale, riscaldamento autonomo con termosifoni e impianto elettrico tradizionale. Risulta allacciato alle reti acquedotto, gas-metano e fognatura pubblica. Il bilocale si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione. Le due aree nel cortile misurano rispettivamente 26,00 mq e 24,00 mq e si presentano non pavimentate, in stato di abbandono con erbe incolte. Ad esse si accede da via Ventura con ingresso carrabile ed area di proprietà sub. 4. Allo stato attuale non risultano servitù di passaggio in quanto l'intero edificio appartiene all'esecutato e al momento dell'acquisto, in caso di proprietà diverse, si rende necessario costituire adeguata servitù di passaggio. Ai sensi del DPR 633/1972 art. 10 commi 8bis/8ter e s.m.i. si desume vendita ESENTE IVA. Sopralluogo in data 14/12/2020. L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale



pubblica convenzionata o agevolata o finanziata con risorse pubbliche.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 24, Sub. 19, Categoria A3  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 48.000,00

- Bene N° 8** - Garage ubicato a Mariana Mantovana (MN) - via Ventura  
 Si tratta d'una AUTORIMESSA, con sovrastante sottotetto, in edificio condominiale. Ad essa si accede da via Ventura attraverso ingresso carrabile, area esclusiva di proprietà subalterno n. 4 e cortile. Allo stato attuale non risultano servitù di passaggio in quanto l'intero edificio appartiene all'esecutato. Al momento dell'acquisto, in caso di proprietà diverse, si rende necessario costituire adeguata servitù di passaggio. Il bene si presenta non ultimato, grezzo e privo di scala per sottotetto senza intonaci. Ai sensi del DPR 633/1972 art. 10 commi 8bis/8ter (e s.m.i.) si desume vendita ESENTE IVA. Sopralluogo in data 14/12/2020. L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata o agevolata o finanziata con risorse pubbliche.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 24, Sub. 16, Categoria F3  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 8.400,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Appartamento Mariana Mantovana (MN) - p.zza Caduti 1	60,00 mq	800,00 €/mq	€ 48.000,00	100,00%	€ 48.000,00
Bene N° 8 - Garage Mariana Mantovana (MN) - via Ventura	28,00 mq	300,00 €/mq	€ 8.400,00	100,00%	€ 8.400,00
Valore di stima:					€ 56.400,00

Valore di stima: € 56.400,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	6,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2000,00	€

**Valore finale di stima: € 51.000,00**

### LOTTO 5

- Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Mariana Mantovana (MN) - p.zza Caduti 1  
 Si tratta d'un APPARTAMENTO, internamente al "grezzo", posto al piano primo in edificio condominiale,



completo di GARAGE e porzione d'AREA esclusiva nel cortile interno. All'appartamento s'accede da p.zza Caduti 1 con scala comune e risulta composto da zona giorno, servizi e due camere da letto, con attiguo sottotetto del garage sottostante. Si presenta ancora da ultimare, mansardato con tetto in legno, internamente al grezzo, senza intonaci, impianti, pavimenti e serramenti. Il garage e l'area esclusiva si trovano nel cortile interno del fabbricato e ad essi s'accede da via Ventura con ingresso carrabile ed area di proprietà subalterno n. 4. Allo stato attuale non risultano servitù di passaggio in quanto l'intero edificio appartiene all'esecutato. Al momento dell'acquisto, in caso di proprietà diverse, si rende necessario costituire adeguata servitù di passaggio. Il garage si presenta non ultimato, senza scala di collegamento al sottotetto senza intonaco. L'area esclusiva nel cortile interno misura 140,00 mq circa e si trova non pavimentata, in stato d'abbandono con erbe incolte. Ai sensi del DPR 633/1972 art. 10 commi 8bis/8ter e s.m.i. si desume vendita ESENTE IVA. Sopralluogo in data 14/12/2020. L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata o agevolata o finanziata con risorse pubbliche.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 24, Sub. 18, Categoria F3

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

Valore di stima del bene: € 73.350,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 9 - Appartamento Mariana Mantovana (MN) - p.zza Caduti 1	163,00 mq	450,00 €/mq	€ 73.350,00	100,00%	€ 73.350,00
				Valore di stima:	€ 73.350,00

Valore di stima: € 73.350,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	6,00	%

**Valore finale di stima: € 68.000,00**

## LOTTO 6

- Bene N° 10** - Fabbricato civile ubicato a Mariana Mantovana (MN) - via Matteotti 76  
 Si tratta d'una vecchia ABITAZIONE di due piani fuori terra, edificata in aderenza e alle altre case del nucleo urbano. Ad essa si accede direttamente dalla pubblica via Matteotti. L'unità si compone d'ingresso-disimpegno-sala-cucina-rustico-cantina al piano terra e letto-bagno-letto al piano primo con legnaia (accessibile dall'esterno) e soffitta-sottotetto in parte praticabile. Presenta pareti in muratura, tetto in legno, intonaci a civile, pavimenti di piastrelle (esclusi rustico, cantina e legnaia), serramenti in legno, finestre con vetro singolo e vecchi impianti presenti al minimo. Dispone di vecchi impianti elettrico e idrosanitario e viene riscaldato con stufe, solo in parte. Ai sensi del DPR 633/1972 art. 10



commi 8bis/8ter (e smi) si desume vendita ESENTE IVA. Sopralluogo in data 21/01/2021. L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata o agevolata o finanziata con risorse pubbliche.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 411, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 96.345,00

- **Bene N° 11** - Magazzino ubicato a Mariana Mantovana (MN) - via Matteotti 76

Si tratta d'un vecchio RUSTICO con portico e latrina, siti nel cortile della proprietà. Ad esso s'accede da di via Matteotti. Risulta costruito con pareti in muratura e tetto in legno, tradizionali per l'epoca e si trova in pessimo stato di conservazione. Ai sensi del DPR 633/1972 art. 10 commi 8bis/8ter e smi si desume vendita ESENTE IVA. Sopralluogo in data 21/01/2021. L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata o agevolata o finanziata con risorse pubbliche.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 412, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 12.750,00

- **Bene N° 12** - Terreno ubicato a Mariana Mantovana (MN) - via Tartaro Fabrezza

Si tratta di una striscia di TERRENO di 629 mq circa, sita dietro il cortile della vecchia abitazione con rustici. Ad esso s'accede da via Tartaro Fabrezza e dal cortile annesso. Ai sensi del DPR 633/1972 art. 10 commi 8bis/8ter e smi si desume vendita ESENTE IVA. Sopralluogo in data 21/01/2021

Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 677, Qualità VignetoValore di stima del bene: € 4.403,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 10</b> - Fabbricato civile Mariana Mantovana (MN) - via Matteotti 76	214,10 mq	450,00 €/mq	€ 96.345,00	100,00%	€ 96.345,00
<b>Bene N° 11</b> - Magazzino Mariana Mantovana (MN) - via Matteotti 76	51,00 mq	250,00 €/mq	€ 12.750,00	100,00%	€ 12.750,00
<b>Bene N° 12</b> - Terreno Mariana Mantovana (MN) - via Tartaro Fabrezza	629,00 mq	7,00 €/mq	€ 4.403,00	100,00%	€ 4.403,00
				Valore di stima:	€ 113.498,00

Valore di stima: € 113.498,00

## Deprezzamenti



Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	6,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3000,00	€

**Valore finale di stima: € 103.000,00**

## LOTTO 7

- Bene N° 13** - Fabbricato civile ubicato a Mariana Mantovana (MN) - via Matteotti 80  
 Si tratta d'una ABITAZIONE edificata su due piani fuori terra. Ad essa s'accede con pedonale direttamente dalla pubblica via Matteotti. Allo stato attuale l'accesso carrabile all'area del Lotto 7 avviene attraverso il Lotto 6 da via Tartaro Fabrezza. Nel caso il Lotto 6 ed il Lotto 7 vengano venduti a soggetti diversi, in sede di compravendita dovrà essere costituita una servitù di passaggio a favore del Lotto 7. L'unità compone d'ingresso-stanza-soggiornocucina-disimpegnodoppio-bagno al piano terra e letto-bagno-letto-ripostiglio al piano primo e soffitta accessibile con botola. Il bene risulta oggetto di un intervento edilizio e presenta numerosi lavori non ultimati, in particolare per quanto riguarda: impianti, serramenti, scala, pavimenti, intonaci, rivestimenti e tinteggiature. Ai sensi del DPR 633/1972 art. 10 commi 8bis/8ter e s.m.i. si desume vendita ESENTE IVA. Sopralluogo in data 25/01/2021. L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata o agevolata o finanziata con risorse pubbliche.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 414, Sub. 3, Categoria A2  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 86.120,00
- Bene N° 14** - Garage ubicato a Mariana Mantovana (MN) - via Matteotti 80  
 Si tratta d'una AUTORIMESSA pertinenziale dell'abitazione principale. Allo stato attuale l'accesso carrabile all'area del Lotto 7 avviene attraverso il Lotto 6 da via Tartaro Fabrezza. Nel caso il Lotto 6 ed il Lotto 7 vengano venduti a soggetti diversi, in sede di compravendita dovrà essere costituita una servitù di passaggio a favore del Lotto 7. Come l'abitazione adiacente, anche questa unità presenta un intervento edilizio al grezzo, da completare con tutte le finiture e gli impianti. Ai sensi del DPR 633/1972 art. 10 commi 8bis/8ter (e s.m.i.) si desume vendita ESENTE IVA. Sopralluogo in data 25/01/2021. L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata o agevolata o finanziata con risorse pubbliche.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 414, Sub. 4, Categoria C6  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 5.000,00
- Bene N° 15** - Garage ubicato a Mariana Mantovana (MN) - via Matteotti 80  
 Si tratta d'una AUTORIMESSA pertinenziale dell'abitazione principale. Allo stato attuale l'accesso carrabile all'area del Lotto 7 avviene attraverso il Lotto 6 da via Tartaro Fabrezza. Nel caso il Lotto 6 ed il Lotto 7 vengano venduti a soggetti diversi, in sede di compravendita dovrà essere costituita una servitù di passaggio a favore del Lotto 7. Ai sensi del DPR 633/1972 art. 10 commi 8bis/8ter (e s.m.i.) si desume vendita ESENTE IVA. Sopralluogo in data 25/01/2021. L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata o agevolata o finanziata con risorse pubbliche.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 414, Sub. 2, Categoria C6  
 Valore di stima del bene: € 19.600,00



- Bene N° 16** - Magazzino ubicato a Mariana Mantovana (MN) - via Matteotti 80  
 Si tratta d'un MAGAZZINO sito nel cortile pertinenziale dell'abitazione. Allo stato attuale l'accesso carrabile all'area del Lotto 7 avviene attraverso il Lotto 6 da via Tartaro Fabrezza. Nel caso il Lotto 6 ed il Lotto 7 vengano venduti a soggetti diversi, in sede di compravendita dovrà essere costituita una servitù di passaggio a favore del Lotto 7. Edificato su due piani fuori terra, adibito a rustico al piano terra e legnaia al piano primo. Ai sensi del DPR 633/1972 art. 10 commi 8bis/8ter (e s.m.i.) si desume vendita ESENTE IVA. Sopralluogo in data 25/01/2021. L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata o agevolata o finanziata con risorse pubbliche. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 414, Sub. 5, Categoria C2Valore di stima del bene: € 34.000,00
- Bene N° 17** - Terreno ubicato a Mariana Mantovana (MN) - via Tartaro Fabrezza  
 Si tratta di una striscia di TERRENO da 629 mq circa, sita dietro il cortile dell'abitazione e dei rustici. Allo stato attuale l'accesso carrabile all'area del Lotto 7 avviene attraverso il Lotto 6 da via Tartaro Fabrezza. Nel caso il Lotto 6 ed il Lotto 7 vengano venduti a soggetti diversi, in sede di compravendita dovrà essere costituita una servitù di passaggio a favore del Lotto 7. Ai sensi del DPR 633/1972 art. 10 commi 8bis/8ter (e s.m.i.) si desume vendita ESENTE IVA. Sopralluogo in data 25/01/2021. Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 416, Qualità Seminativo arboratoValore di stima del bene: € 2.660,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 13</b> - Fabbricato civile Mariana Mantovana (MN) - via Matteotti 80	215,30 mq	400,00 €/mq	€ 86.120,00	100,00%	€ 86.120,00
<b>Bene N° 14</b> - Garage Mariana Mantovana (MN) - via Matteotti 80	20,00 mq	250,00 €/mq	€ 5.000,00	100,00%	€ 5.000,00
<b>Bene N° 15</b> - Garage Mariana Mantovana (MN) - via Matteotti 80	70,00 mq	280,00 €/mq	€ 19.600,00	100,00%	€ 19.600,00
<b>Bene N° 16</b> - Magazzino Mariana Mantovana (MN) - via Matteotti 80	170,00 mq	200,00 €/mq	€ 34.000,00	100,00%	€ 34.000,00
<b>Bene N° 17</b> - Terreno Mariana Mantovana (MN) - via Tartaro Fabrezza	380,00 mq	7,00 €/mq	€ 2.660,00	100,00%	€ 2.660,00
				Valore di stima:	€ 147.380,00

Valore di stima: € 147.380,00



## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	6,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	13000,00	€

**Valore finale di stima: € 125.000,00**

## LOTTO 8

- Bene N° 18** - Terreno ubicato a Medole (MN) - strada Provinciale 8  
Si tratta d'una striscia di TERRENO di forma stretta ed allungata (0,33 x 65,00 mt circa). Proviene da sistemazioni d'alveo della Seriola Marchionale e dalla mappa catastale, riferita alle misurazioni eseguite in loco, ricade nell'ingombro del canale esistente. Corrisponde indicativamente alla sua sponda. Risulta intercluso tra l'acqua del canale e i terreni circostanti di altre proprietà, senza disporre di un accesso indipendente. Ai sensi del DPR 633/1972 art. 10 commi 8bis/8ter e s.m.i. si desume vendita ESENTE IVA. Sopralluogo in data 14/01/2021.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 25, Part. 133, Qualità Seminativo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 32,50  
Si tratta d'una striscia di terreno agricolo senza interesse di mercato.  
Pertanto il valore di mercato risulta nullo = 0,00 euro.  
Possiamo attribuire solo il valore catastale di 32,50 euro (RDx1,25x130).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 18</b> - Terreno Medole (MN) - strada Provinciale 8	21,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	100,00%	€ 32,50
				Valore di stima:	€ 32,50

Valore di stima: € 32,50

**Valore finale di stima: € 32,50**

## LOTTO 9

- Bene N° 19** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Pilla 3  
Si tratta d'un APPARTAMENTO (bilocale) con CANTINA siti nel complesso immobiliare Fior di Loto in località Castelnuovo Angeli di Mantova. L'unità immobiliare si trova in una palazzina a cui s'accede da via Pilla 3, attraverso passo pedonale, passo carrabile, percorsi, scale, ascensore ed aree cortive; di uso comune con le altre unità. L'appartamento si trova al piano secondo e si compone d'ingresso,





soggiorno-cucina, bagno, letto, balconi e locale sottotetto. Presenta pareti in muratura, intonaci a civile tinteggiati, pavimenti e rivestimenti in ceramica, serramenti ed ante in legno, riscaldamento e raffrescamento a pavimento con pompa di calore, impianti elettrici ed idrosanitari sottotraccia di tipo tradizionale, allacciamento alle reti acquedotto gas-metano e fognatura. La cantina si trova nel piano interrato e presenta pareti in cemento armato e pareti in blocchi di calcestruzzo rifinite con tinteggiatura bianca, pavimenti in calcestruzzo liscio, serramenti in metallo ed impianto elettrico a vista. Ai sensi del DPR 633/1972 art. 10 commi 8bis/8ter (e s.m.i.) si desume vendita esente IVA. Sopralluogo in data 02/02/2021. L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata o agevolata o finanziata con risorse pubbliche. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 116, Sub. 6, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 76.230,00

- **Bene N° 20** - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Pilla 3

Si tratta d'una AUTORIMESSA sita nel complesso immobiliare Fior di Loto in località Castelnuovo Angeli di Mantova. L'unità immobiliare si trova nell'interrato d'una palazzina a cui s'accede da via Pilla 3 attraverso passo pedonale, passo carrabile, percorsi, scale, ascensore ed aree cortive; di uso comune con le altre unità. Presenta pareti in cemento armato e pareti in blocchi di calcestruzzo rifinite con tinteggiatura bianca, pavimenti in calcestruzzo liscio, serramenti in metallo ed impianto elettrico a vista. Ai sensi del DPR 633/1972 art. 10 commi 8bis/8ter (e s.m.i.) si desume vendita esente IVA. Sopralluogo in data 02/02/2021. L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata o agevolata o finanziata con risorse pubbliche. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 116, Sub. 7, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 12.100,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 19</b> - Appartamento Mantova (MN) - via Pilla 3	69,30 mq	1.100,00 €/mq	€ 76.230,00	100,00%	€ 76.230,00
<b>Bene N° 20</b> - Garage Mantova (MN) - via Pilla 3	11,00 mq	1.100,00 €/mq	€ 12.100,00	100,00%	€ 12.100,00
Valore di stima:					€ 88.330,00

Valore di stima: € 88.330,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	6,00	%
Immobile locato	5,00	%



Oneri di regolarizzazione urbanistica	1500,00	€
---------------------------------------	---------	---

**Valore finale di stima: € 77.000,00**

## LOTTO 10

- Bene N° 21** - Villa ubicata a Medole (MN) - via San Martino 65  
 Si tratta di una VILLA ubicata nel centro abitato di Medole. Ad essa si accede da via San Martino, tramite un portone pedonale e carrabile che immette nell'ampia ed esclusiva area cortiva. L'unità veniva edificata negli anni ottanta del secolo scorso e risulta formata da: - zona giorno con ingresso-studio-soggiorno-cucina-bagno-lavanderia-cantina-caldaia, - zona notte con letto-disimpegno-letto-bagno-letto-ripostiglio, - sottotetto usato in parte come ripostiglio collegato da scala al piano terra, - oltre un piccolo rustico esterno sito nell'angolo ovest del cortile. Presenta murature in laterizio, solai in laterocemento, manto di copertura in tegole, intonaci a civile, pavimenti e rivestimenti in ceramica, serramenti in legno e finestre con avvolgibili, impianti elettrici e idrotermosanitari tradizionali con caldaia nel locale dedicato. Il bene non risulta divisibile e si ritiene opportuna la vendita in lotto unico con posto auto ed autorimessa. Sopralluogo in data 28/09/2021. Ai sensi del DPR 633/1972 art. 10 commi 8bis/8ter e s.m.i. si desume vendita ESENTE IVA.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 173, Categoria A7, Graffato 176/1 e 177/3  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 626.290,00
- Bene N° 22** - Garage ubicato a Medole (MN) - via San Martino 65  
 Si tratta di una AUTORIMESSA ubicata nel centro di Medole, in adiacenza all'abitazione. Si accede da via San Martino, tramite un portone pedonale e carrabile che immette nell'ampia ed esclusiva area cortiva. L'unità veniva edificata verso la fine del secolo scorso e presenta mutrature in laterizio, solaio in laterocemento, manto di copertura in tegole, intonaci a civile, pavimenti in ceramica, serramenti in legno ed impianto elettrico di tipo tradizionale. Il bene non risulta divisibile e si ritiene opportuna la vendita in lotto unico con villa e posto auto. Sopralluogo in data 28/09/2021. Ai sensi del DPR 633/1972 art. 10 commi 8bis/8ter e s.m.i. si desume vendita ESENTE IVA  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 176, Sub. 2, Categoria C6  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 30.250,00
- Bene N° 23** - Posto auto ubicato a Medole (MN) - via San Martino 65  
 Si tratta di un POSTO AUTO COPERTO ubicato nel centro di Medole, in adiacenza all'abitazione. Si accede da via San Martino, tramite un portone pedonale e carrabile che immette nell'ampia ed esclusiva area cortiva. L'unità veniva edificata verso la fine del secolo scorso e presenta mutrature in laterizio, solaio in profili di ferro, manto di copertura in tegole, intonaci a civile, pavimenti in ceramica ed impianto elettrico di tipo tradizionale. Il bene non risulta divisibile e si ritiene opportuna la vendita in lotto unico con villa ed autorimessa. Sopralluogo in data 28/09/2021. Ai sensi del DPR 633/1972 art. 10 commi 8bis/8ter e s.m.i. si desume vendita ESENTE IVA  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 177, Sub. 301, Categoria C6  
 Valore di stima del bene: € 32.000,00



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 21 - Villa Medole (MN) - via San Martino 65	544,60 mq	1.150,00 €/mq	€ 626.290,00	100,00%	€ 626.290,00
Bene N° 22 - Garage Medole (MN) - via San Martino 65	55,00 mq	550,00 €/mq	€ 30.250,00	100,00%	€ 30.250,00
Bene N° 23 - Posto auto Medole (MN) - via San Martino 65	80,00 mq	400,00 €/mq	€ 32.000,00	100,00%	€ 32.000,00
				Valore di stima:	€ 688.540,00

Valore di stima: € 688.540,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

**Valore finale di stima: € 654.113,00**

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

All'udienza del 12/01/2022 stante l'avvenuta riunione delle procedure 106/20 e 245/14 alla 227/14 e stante la presenza nel fascicolo di più perizie di stima, il Giudice Dott. Andrea Gibelli disponeva, a cura dello scrivente stimatore, una revisione degli elaborati in atti in modo da pervenire a una relazione unica e coordinata su cui basare le future vendite inerenti la procedura 227/2014.

LA PRESENTE RELAZIONE UNICA E COORDINATA (TITOLATA PERIZIA RIUNITA MARZO 2022) RIUNISCE LA PERIZIA 19/04/2021 DELLA EI 106/2020 E LA PERIZIA 29/09/2021 DELLA EI 227/2014, ENTRAMBE A FIRMA ING. ITALO BUZZAGO.

Si precisa che dei ventitre beni in elenco, la perizia 19/04/2021 riguardava i primi venti e la perizia 29/09/2021 riguardava gli ultimi tre (in allora numerati 1-2-3).

Dette perizie aggiornavano e sostituivano la perizia 12/04/2015 a firma geom. Andrea Incudini.

I sopralluoghi presso gli immobili sono stati di tipo ricognitivo, senza verifiche invasive o spostamento di materiali e/o arredi, e lo stimatore resta sollevato da responsabilità per vizi e/o difetti emergenti in futuro.

Il più probabile valore di mercato è stato determinato con metodo di stima comparativa, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni, con indagini riferite a compravendite del periodo, valutato l'andamento del mercato immobiliare e considerate le quotazioni dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.



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.

Gazoldo degli Ippoliti, li 28/03/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Buzzago Italo

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Altri allegati - Foto/Planimetrie/Mappe/Visure/Locazioni/C.d.u. (riuniti per lotto:L1-L2-L3-L4-L5-L6-L7-L8-L9-L10)
- ✓ Altri allegati - Identificativi catastali formato word-zip
- ✓ Altri allegati - Stato civile esegutati
- ✓ Altri allegati - Perizia versione privacy



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Bar ubicato a Mariana Mantovana (MN) - via Ventura 2  
Si tratta d'un BAR-RISTORANTE sito al piano terra in edificio condominiale. Ad esso si accede con pedonale da p.zza Caduti e con carrabile da via Ventura. L'unità si compone d'ingresso-sala bar-sala ristorante-servizi pubblici-cucina-disimpegno-ripostiglio-servizi privati e di area cortiva cintata esclusiva con tettoia e posti a sedere. A questa unità appartiene anche una porzione di cortile non ancora delimitata e gravata in parte da servitù di passaggio a favore di altre proprietà altrimenti intercluse (subb. 12-14-15-16-17-18-19), da specificare nell'atto di vendita, e di questo si tiene conto nella stima. Presenta pareti in muratura, intonaci a civile, pavimenti e rivestimenti in ceramica, serramenti interni in legno, finestre in alluminio con vetrocamera, caldaia murale esterna, riscaldamento autonomo con termosifoni, impianto elettrico tradizionale, allacciamento reti acquedotto gas-metano e fognatura. L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata o agevolata o finanziata con risorse pubbliche. Ai sensi del DPR 633/1972 art. 10 commi 8bis/8ter (e s.m.i.) si desume vendita ESENTE IVA. Sopralluogo in data 11/12/2020. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 24, Sub. 4, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Secondo il Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio, l'immobile pignorato ricade in Ambito 2 Zona B1 "Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale", per il quale si rimanda alle specifiche N.T.A..

**Prezzo base d'asta: € 160.000,00**

### LOTTO 2

---

- **Bene N° 2** - Monolocale ubicato a Mariana Mantovana (MN) - p.zza Caduti 1  
Si tratta d'un appartamento MONOLOCALE sito al piano primo in edificio condominiale. Ad esso si accede da p.zza Caduti 1 tramite scala comune. L'unità si compone d'ingresso-vano monolocale-disimpegno-bagno. Presenta pareti in muratura, intonaci a civile, pavimenti e rivestimenti in ceramica, serramenti interni in legno, finestre con vetrocamera, scuretti esterni, caldaia murale, riscaldamento autonomo con termosifoni, impianto elettrico tradizionale, allacciamento reti acquedotto gas-metano e fognatura. Ai sensi del DPR 633/1972 art. 10 commi 8bis/8ter e smi si desume vendita ESENTE IVA. Sopralluogo in data 11/12/2020. L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata o agevolata o finanziata con risorse pubbliche. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 24, Sub. 9, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Si rimanda al paragrafo "Normativa Urbanistica" del LOTTO N.1.
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Mariana Mantovana (MN) - via Ventura  
Si tratta d'un POSTO AUTO di 12,00 mq circa, non asfaltato, sito in cortile ad uso condominiale. Ad esso si accede da via Ventura attraverso ingresso carrabile ed area esclusiva di proprietà subalterno n. 4. Allo stato attuale non risultano servitù di passaggio in quanto l'intero edificio appartiene all'esecutato e al momento dell'acquisto, in caso di proprietà diverse, si rende necessario costituire adeguata servitù di passaggio. Ai sensi del DPR 633/1972 art. 10 commi 8bis/8ter (e s.m.i.) si desume vendita ESENTE IVA. Sopralluogo in data 11/12/2020. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 24, Sub. 12, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Si rimanda al paragrafo "Normativa Urbanistica" del LOTTO N.1.



- Bene N° 4** - Garage ubicato a Mariana Mantovana (MN) - via Ventura  
 Si tratta d'una AUTORIMESSA, con sovrastante soffitta, in edificio condominiale. Ad essa si accede da via Ventura attraverso ingresso carrabile, area esclusiva di proprietà subalterno n. 4 e cortile. Allo stato attuale non risultano servitù di passaggio in quanto l'intero edificio appartiene all'esecutato. Al momento dell'acquisto, in caso di proprietà diverse, si rende necessario costituire adeguata servitù di passaggio. Il bene si presenta non ultimato, grezzo e privo di scala per sottotetto senza intonaci. Ai sensi del DPR 633/1972 art.10 commi 8bis/8ter (e s.m.i.) si desume vendita ESENTE IVA. Sopralluogo in data 11/12/2020. L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata o agevolata o finanziata con risorse pubbliche. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 24, Sub. 17, Categoria F3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Si rimanda al paragrafo "Normativa Urbanistica" del LOTTO N.1.
- Bene N° 5** - Deposito ubicato a Mariana Mantovana (MN) - via Ventura  
 Si tratta d'un obsoleto LOCALINO con due gabinetti e PORZIONE D'AREA, sito nel cortile dell'edificio condominiale. Ad esso si accede da via Ventura attraverso ingresso carrabile, area esclusiva di proprietà subalterno n. 4 e cortile. Allo stato attuale non risultano servitù di passaggio in quanto l'intero edificio appartiene all'esecutato. Al momento dell'acquisto, in caso di proprietà diverse, si rende necessario costituire adeguata servitù di passaggio. Il bene si presenta decrepito, inutilizzabile e in stato di abbandono. Ai sensi del DPR 633/1972 art.10 commi 8bis/8ter (e s.m.i.) si desume vendita ESENTE IVA. Sopralluogo in data 11/12/2020. L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata o agevolata o finanziata con risorse pubbliche. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 24, Sub. 15, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Si rimanda al paragrafo "Normativa Urbanistica" del LOTTO N.1.

**Prezzo base d'asta: € 44.000,00**

## LOTTO 3

---

- Bene N° 6** - Negozio ubicato a Mariana Mantovana (MN) - p.zza Caduti 1  
 Si tratta d'un NEGOZIO al piano terra in edificio condominiale. Ad esso si accede da p.zza Caduti con ingresso autonomo. L'unità si compone d'ingresso-salone-ripostigli-disimpegno-bagno-deposito e piccola striscia d'area cortiva esclusiva. Presenta pareti in muratura, intonaci a civile, pavimenti e rivestimenti in ceramica, serramenti interni in legno, finestre in alluminio con vetrocamera, caldaia murale, riscaldamento autonomo con termosifoni e impianto elettrico tradizionale. Risulta allacciato alle reti acquedotto, gas-metano e fognatura pubblica. Ai sensi di DPR 633/1972 art.10 commi 8bis/8ter (e s.m.i.) si desume vendita ESENTE IVA. Sopralluogo in data 14/12/2020. L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata o agevolata o finanziata con risorse pubbliche. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 24, Sub. 10, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Si rimanda al paragrafo "Normativa Urbanistica" del LOTTO N.1.

**Prezzo base d'asta: € 82.000,00**

## LOTTO 4

---

- Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Mariana Mantovana (MN) - p.zza Caduti 1  
 Si tratta d'un appartamento BILOCALE al piano primo in edificio condominiale, a cui s'aggiungono due AREE di uso esclusivo nel cortile interno. Al bilocale si accede da p.zza Caduti 1 tramite scala comune.



Si compone di zona giorno, disimpegno, bagno e camera da letto. Presenta pareti in muratura, intonaci a civile, pavimenti e rivestimenti in ceramica, serramenti interni in legno, finestre con vetrocamera, scuretti esterni, caldaia murale, riscaldamento autonomo con termosifoni e impianto elettrico tradizionale. Risulta allacciato alle reti acquedotto, gas-metano e fognatura pubblica. Il bilocale si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione. Le due aree nel cortile misurano rispettivamente 26,00 mq e 24,00 mq e si presentano non pavimentate, in stato di abbandono con erbe incolte. Ad esse si accede da via Ventura con ingresso carrabile ed area di proprietà sub. 4. Allo stato attuale non risultano servitù di passaggio in quanto l'intero edificio appartiene all'esecutato e al momento dell'acquisto, in caso di proprietà diverse, si rende necessario costituire adeguata servitù di passaggio. Ai sensi del DPR 633/1972 art. 10 commi 8bis/8ter e s.m.i. si desume vendita ESENTE IVA. Sopralluogo in data 14/12/2020. L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata o agevolata o finanziata con risorse pubbliche. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 24, Sub. 19, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Si rimanda al paragrafo "Normativa Urbanistica" del LOTTO N.1.

- **Bene N° 8** - Garage ubicato a Mariana Mantovana (MN) - via Ventura

Si tratta d'una AUTORIMESSA, con sovrastante sottotetto, in edificio condominiale. Ad essa si accede da via Ventura attraverso ingresso carrabile, area esclusiva di proprietà subalterno n. 4 e cortile. Allo stato attuale non risultano servitù di passaggio in quanto l'intero edificio appartiene all'esecutato. Al momento dell'acquisto, in caso di proprietà diverse, si rende necessario costituire adeguata servitù di passaggio. Il bene si presenta non ultimato, grezzo e privo di scala per sottotetto senza intonaci. Ai sensi del DPR 633/1972 art. 10 commi 8bis/8ter (e s.m.i.) si desume vendita ESENTE IVA. Sopralluogo in data 14/12/2020. L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata o agevolata o finanziata con risorse pubbliche. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 24, Sub. 16, Categoria F3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Si rimanda al paragrafo "Normativa Urbanistica" del LOTTO N.1.

**Prezzo base d'asta: € 51.000,00**

## LOTTO 5

- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Mariana Mantovana (MN) - p.zza Caduti 1

Si tratta d'un APPARTAMENTO, internamente al "grezzo", posto al piano primo in edificio condominiale, completo di GARAGE e porzione d'AREA esclusiva nel cortile interno. All'appartamento s'accede da p.zza Caduti 1 con scala comune e risulta composto da zona giorno, servizi e due camere da letto, con attiguo sottotetto del garage sottostante. Si presenta ancora da ultimare, mansardato con tetto in legno, internamente al grezzo, senza intonaci, impianti, pavimenti e serramenti. Il garage e l'area esclusiva si trovano nel cortile interno del fabbricato e ad essi s'accede da via Ventura con ingresso carrabile ed area di proprietà subalterno n. 4. Allo stato attuale non risultano servitù di passaggio in quanto l'intero edificio appartiene all'esecutato. Al momento dell'acquisto, in caso di proprietà diverse, si rende necessario costituire adeguata servitù di passaggio. Il garage si presenta non ultimato, senza scala di collegamento al sottotetto senza intonaco. L'area esclusiva nel cortile interno misura 140,00 mq circa e si trova non pavimentata, in stato d'abbandono con erbe incolte. Ai sensi del DPR 633/1972 art. 10 commi 8bis/8ter e s.m.i. si desume vendita ESENTE IVA. Sopralluogo in data 14/12/2020. L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata o agevolata o finanziata con risorse pubbliche. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 24, Sub. 18, Categoria F3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Si rimanda al paragrafo "Normativa Urbanistica" del LOTTO N.1.



**Prezzo base d'asta: € 68.000,00**

## LOTTO 6

---

- **Bene N° 10** - Fabbricato civile ubicato a Mariana Mantovana (MN) - via Matteotti 76  
Si tratta d'una vecchia ABITAZIONE di due piani fuori terra, edificata in aderenza e alle altre case del nucleo urbano. Ad essa si accede direttamente dalla pubblica via Matteotti. L'unità si compone d'ingresso-disimpegno-sala-cucina-rustico-cantina al piano terra e letto-bagno-letto al piano primo con legnaia (accessibile dall'esterno) e soffitta-sottotetto in parte praticabile. Presenta pareti in muratura, tetto in legno, intonaci a civile, pavimenti di piastrelle (esclusi rustico, cantina e legnaia), serramenti in legno, finestre con vetro singolo e vecchi impianti presenti al minimo. Dispone di vecchi impianti elettrico e idrosanitario e viene riscaldato con stufe, solo in parte. Ai sensi del DPR 633/1972 art. 10 commi 8bis/8ter (e smi) si desume vendita ESENTE IVA. Sopralluogo in data 21/01/2021. L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata o agevolata o finanziata con risorse pubbliche.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 411, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Nel Piano di Governo del Territorio secondo il Piano delle Regole e le Norme Tecniche di Attuazione gli immobili si trovano in "Ambito 1 - Zona A Tessuto urbano consolidato prevalentemente Residenziale - Centro urbano".
- **Bene N° 11** - Magazzino ubicato a Mariana Mantovana (MN) - via Matteotti 76  
Si tratta d'un vecchio RUSTICO con portico e latrina, siti nel cortile della proprietà. Ad esso s'accede da di via Matteotti. Risulta costruito con pareti in muratura e tetto in legno, tradizionali per l'epoca e si trova in pessimo stato di conservazione. Ai sensi del DPR 633/1972 art. 10 commi 8bis/8ter e smi si desume vendita ESENTE IVA. Sopralluogo in data 21/01/2021. L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata o agevolata o finanziata con risorse pubbliche.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 412, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Nel Piano di Governo del Territorio secondo il Piano delle Regole e le Norme Tecniche di Attuazione gli immobili si trovano in "Ambito 1 - Zona A Tessuto urbano consolidato prevalentemente Residenziale - Centro urbano".
- **Bene N° 12** - Terreno ubicato a Mariana Mantovana (MN) - via Tartaro Fabrezza  
Si tratta di una striscia di TERRENO di 629 mq circa, sita dietro il cortile della vecchia abitazione con rustici. Ad esso s'accede da via Tartaro Fabrezza e dal cortile annesso. Ai sensi del DPR 633/1972 art. 10 commi 8bis/8ter e smi si desume vendita ESENTE IVA. Sopralluogo in data 21/01/2021  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 677, Qualità Vigneto  
Destinazione urbanistica: Nel Piano di Governo del Territorio secondo il Piano delle Regole e le Norme Tecniche di Attuazione gli immobili si trovano in "Ambito 1 - Zona A Tessuto urbano consolidato prevalentemente Residenziale - Centro urbano". Si precisa inoltre che parte del mappale 677 rientra in "Ambito 7 - Zona agricola E1". Vedi Certificato di Destinazione Urbanistica n. 1/2021 rilasciato il 08/01/2021.

**Prezzo base d'asta: € 103.000,00**

## LOTTO 7

---

- **Bene N° 13** - Fabbricato civile ubicato a Mariana Mantovana (MN) - via Matteotti 80  
Si tratta d'una ABITAZIONE edificata su due piani fuori terra. Ad essa s'accede con pedonale direttamente dalla pubblica via Matteotti. Allo stato attuale l'accesso carrabile all'area del Lotto 7





avviene attraverso il Lotto 6 da via Tartaro Fabrezza. Nel caso il Lotto 6 ed il Lotto 7 vengano venduti a soggetti diversi, in sede di compravendita dovrà essere costituita una servitù di passaggio a favore del Lotto 7. L'unità compone d'ingresso-stanza-soggiornocucina-disimpegnodoppio-bagno al piano terra e letto-bagno-letto-ripostiglio al piano primo e soffitta accessibile con botola. Il bene risulta oggetto di un intervento edilizio e presenta numerosi lavori non ultimati, in particolare per quanto riguarda: impianti, serramenti, scala, pavimenti, intonaci, rivestimenti e tinteggiature. Ai sensi del DPR 633/1972 art. 10 commi 8bis/8ter e s.m.i. si desume vendita ESENTE IVA. Sopralluogo in data 25/01/2021. L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata o agevolata o finanziata con risorse pubbliche. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 414, Sub. 3, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Nel Piano di Governo del Territorio secondo il Piano delle Regole e le Norme Tecniche di Attuazione gli immobili si trovano in "Ambito 1 - Zona A Tessuto urbano consolidato prevalentemente Residenziale - Centro urbano".

- **Bene N° 14** - Garage ubicato a Mariana Mantovana (MN) - via Matteotti 80

Si tratta d'una AUTORIMESSA pertinenziale dell'abitazione principale. Allo stato attuale l'accesso carrabile all'area del Lotto 7 avviene attraverso il Lotto 6 da via Tartaro Fabrezza. Nel caso il Lotto 6 ed il Lotto 7 vengano venduti a soggetti diversi, in sede di compravendita dovrà essere costituita una servitù di passaggio a favore del Lotto 7. Come l'abitazione adiacente, anche questa unità presenta un intervento edilizio al grezzo, da completare con tutte le finiture e gli impianti. Ai sensi del DPR 633/1972 art. 10 commi 8bis/8ter (e s.m.i.) si desume vendita ESENTE IVA. Sopralluogo in data 25/01/2021. L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata o agevolata o finanziata con risorse pubbliche. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 414, Sub. 4, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Nel Piano di Governo del Territorio secondo il Piano delle Regole e le Norme Tecniche di Attuazione gli immobili si trovano in "Ambito 1 - Zona A Tessuto urbano consolidato prevalentemente Residenziale - Centro urbano".

- **Bene N° 15** - Garage ubicato a Mariana Mantovana (MN) - via Matteotti 80

Si tratta d'una AUTORIMESSA pertinenziale dell'abitazione principale. Allo stato attuale l'accesso carrabile all'area del Lotto 7 avviene attraverso il Lotto 6 da via Tartaro Fabrezza. Nel caso il Lotto 6 ed il Lotto 7 vengano venduti a soggetti diversi, in sede di compravendita dovrà essere costituita una servitù di passaggio a favore del Lotto 7. Ai sensi del DPR 633/1972 art. 10 commi 8bis/8ter (e s.m.i.) si desume vendita ESENTE IVA. Sopralluogo in data 25/01/2021. L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata o agevolata o finanziata con risorse pubbliche. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 414, Sub. 2, Categoria C6 Destinazione urbanistica: Nel Piano di Governo del Territorio secondo il Piano delle Regole e le Norme Tecniche di Attuazione gli immobili si trovano in "Ambito 1 - Zona A Tessuto urbano consolidato prevalentemente Residenziale - Centro urbano".

- **Bene N° 16** - Magazzino ubicato a Mariana Mantovana (MN) - via Matteotti 80

Si tratta d'un MAGAZZINO sito nel cortile pertinenziale dell'abitazione. Allo stato attuale l'accesso carrabile all'area del Lotto 7 avviene attraverso il Lotto 6 da via Tartaro Fabrezza. Nel caso il Lotto 6 ed il Lotto 7 vengano venduti a soggetti diversi, in sede di compravendita dovrà essere costituita una servitù di passaggio a favore del Lotto 7. Edificato su due piani fuori terra, adibito a rustico al piano terra e legnaia al piano primo. Ai sensi del DPR 633/1972 art. 10 commi 8bis/8ter (e s.m.i.) si desume vendita ESENTE IVA. Sopralluogo in data 25/01/2021. L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata o agevolata o finanziata con risorse pubbliche. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 414, Sub. 5, Categoria C2 Destinazione urbanistica: Nel Piano di Governo del Territorio secondo il Piano delle Regole e le Norme



Tecniche di Attuazione gli immobili si trovano in "Ambito 1 - Zona A Tessuto urbano consolidato prevalentemente Residenziale - Centro urbano".

- **Bene N° 17** - Terreno ubicato a Mariana Mantovana (MN) - via Tartaro Fabrezza  
Si tratta di una striscia di TERRENO da 629 mq circa, sita dietro il cortile dell'abitazione e dei rustici. Allo stato attuale l'accesso carrabile all'area del Lotto 7 avviene attraverso il Lotto 6 da via Tartaro Fabrezza. Nel caso il Lotto 6 ed il Lotto 7 vengano venduti a soggetti diversi, in sede di compravendita dovrà essere costituita una servitù di passaggio a favore del Lotto 7. Ai sensi del DPR 633/1972 art. 10 commi 8bis/8ter (e s.m.i.) si desume vendita ESENTE IVA. Sopralluogo in data 25/01/2021. Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 416, Qualità Seminativo arborato  
Destinazione urbanistica: Nel Piano di Governo del Territorio secondo il Piano delle Regole e le Norme Tecniche di Attuazione gli immobili si trovano in "Ambito 1 - Zona A Tessuto urbano consolidato prevalentemente Residenziale - Centro urbano". Si precisa inoltre che parte del mappale 416 rientra in "Ambito 7 - Zona agricola E1". Vedi Certificato di Destinazione Urbanistica n. 1/2021 rilasciato il 08/01/2021.

**Prezzo base d'asta: € 125.000,00**

## LOTTO 8

---

- **Bene N° 18** - Terreno ubicato a Medole (MN) - strada Provinciale 8  
Si tratta d'una striscia di TERRENO di forma stretta ed allungata (0,33 x 65,00 mt circa). Proviene da sistemazioni d'alveo della Seriola Marchionale e dalla mappa catastale, riferita alle misurazioni eseguite in loco, ricade nell'ingombro del canale esistente. Corrisponde indicativamente alla sua sponda. Risulta intercluso tra l'acqua del canale e i terreni circostanti di altre proprietà, senza disporre di un accesso indipendente. Ai sensi del DPR 633/1972 art. 10 commi 8bis/8ter e s.m.i. si desume vendita ESENTE IVA. Sopralluogo in data 14/01/2021. Identificato al catasto Terreni - Fg. 25, Part. 133, Qualità Seminativo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Da Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio del Comune di Medole il terreno in oggetto si trova in "Zona E1" Aree agricole produttive. Come da Certificato di Destinazione Urbanistica prot. 0074M./1254 del 03/03/2021.

**Prezzo base d'asta: € 32,50**

## LOTTO 9

---

- **Bene N° 19** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Pilla 3  
Si tratta d'un APPARTAMENTO (bilocale) con CANTINA siti nel complesso immobiliare Fior di Loto in località Castelnuovo Angeli di Mantova. L'unità immobiliare si trova in una palazzina a cui s'accede da via Pilla 3, attraverso passo pedonale, passo carrabile, percorsi, scale, ascensore ed aree cortive; di uso comune con le altre unità. L'appartamento si trova al piano secondo e si compone d'ingresso, soggiorno-cucina, bagno, letto, balconi e locale sottotetto. Presenta pareti in muratura, intonaci a civile tinteggiati, pavimenti e rivestimenti in ceramica, serramenti ed ante in legno, riscaldamento e raffrescamento a pavimento con pompa di calore, impianti elettrici ed idrosanitari sottotraccia di tipo tradizionale, allacciamento alle reti acquedotto gas-metano e fognatura. La cantina si trova nel piano interrato e presenta pareti in cemento armato e pareti in blocchi di calcestruzzo rifinite con tinteggiatura bianca, pavimenti in calcestruzzo liscio, serramenti in metallo ed impianto elettrico a vista. Ai sensi del DPR 633/1972 art. 10 commi 8bis/8ter (e s.m.i.) si desume vendita esente IVA. Sopralluogo in data 02/02/2021. L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata o agevolata o finanziata con risorse pubbliche.



Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 116, Sub. 6, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

- **Bene N° 20** - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Pilla 3  
Si tratta d'una AUTORIMESSA sita nel complesso immobiliare Fior di Loto in località Castelnuovo Angeli di Mantova. L'unità immobiliare si trova nell'interrato d'una palazzina a cui s'accede da via Pilla 3 attraverso passo pedonale, passo carrabile, percorsi, scale, ascensore ed aree cortive; di uso comune con le altre unità. Presenta pareti in cemento armato e pareti in blocchi di calcestruzzo rifinite con tinteggiatura bianca, pavimenti in calcestruzzo liscio, serramenti in metallo ed impianto elettrico a vista. Ai sensi del DPR 633/1972 art. 10 commi 8bis/8ter (e s.m.i.) si desume vendita esente IVA. Sopralluogo in data 02/02/2021. L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata o agevolata o finanziata con risorse pubbliche. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 116, Sub. 7, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Prezzo base d'asta: € 77.000,00**

## LOTTO 10

---

- **Bene N° 21** - Villa ubicata a Medole (MN) - via San Martino 65  
Si tratta di una VILLA ubicata nel centro abitato di Medole. Ad essa si accede da via San Martino, tramite un portone pedonale e carrabile che immette nell'ampia ed esclusiva area cortiva. L'unità veniva edificata negli anni ottanta del secolo scorso e risulta formata da: - zona giorno con ingresso-studio-soggiorno-cucina-bagno-lavanderia-cantina-caldaia, - zona notte con letto-disimpegno-letto-bagno-letto-ripostiglio, - sottotetto usato in parte come ripostiglio collegato da scala al piano terra, - oltre un piccolo rustico esterno sito nell'angolo ovest del cortile. Presenta murature in laterizio, solai in laterocemento, manto di copertura in tegole, intonaci a civile, pavimenti e rivestimenti in ceramica, serramenti in legno e finestre con avvolgibili, impianti elettrici e idrotermosanitari tradizionali con caldaia nel locale dedicato. Il bene non risulta divisibile e si ritiene opportuna la vendita in lotto unico con posto auto ed autorimessa. Sopralluogo in data 28/09/2021. Ai sensi del DPR 633/1972 art. 10 commi 8bis/8ter e s.m.i. si desume vendita ESENTE IVA. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 173, Categoria A7, Graffato 176/1 e 177/3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Da Piano di Governo del Territorio la destinazione urbanistica dell'area corrisponde alla Zona B1 "Edilizia residenziale consolidata".
- **Bene N° 22** - Garage ubicato a Medole (MN) - via San Martino 65  
Si tratta di una AUTORIMESSA ubicata nel centro di Medole, in adiacenza all'abitazione. Si accede da via San Martino, tramite un portone pedonale e carrabile che immette nell'ampia ed esclusiva area cortiva. L'unità veniva edificata verso la fine del secolo scorso e presenta murature in laterizio, solaio in laterocemento, manto di copertura in tegole, intonaci a civile, pavimenti in ceramica, serramenti in legno ed impianto elettrico di tipo tradizionale. Il bene non risulta divisibile e si ritiene opportuna la vendita in lotto unico con villa e posto auto. Sopralluogo in data 28/09/2021. Ai sensi del DPR 633/1972 art. 10 commi 8bis/8ter e s.m.i. si desume vendita ESENTE IVA. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 176, Sub. 2, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Da Piano di Governo del Territorio la destinazione urbanistica dell'area corrisponde alla Zona B1 "Edilizia residenziale consolidata".
- **Bene N° 23** - Posto auto ubicato a Medole (MN) - via San Martino 65  
Si tratta di un POSTO AUTO COPERTO ubicato nel centro di Medole, in adiacenza all'abitazione. Si accede da via San Martino, tramite un portone pedonale e carrabile che immette nell'ampia ed esclusiva



area cortiva. L'unità veniva edificata verso la fine del secolo scorso e presenta mutrature in laterizio, solaio in profili di ferro, manto di copertura in tegole, intonaci a civile, pavimenti in ceramica ed impianto elettrico di tipo tradizionale. Il bene non risulta divisibile e si ritiene opportuna la vendita in lotto unico con villa ed autorimessa. Sopralluogo in data 28/09/2021. Ai sensi del DPR 633/1972 art. 10 commi 8bis/8ter e s.m.i. si desume vendita ESENTE IVA Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 177, Sub. 301, Categoria C6 Destinazione urbanistica: Da Piano di Governo del Territorio la destinazione urbanistica dell'area corrisponde alla Zona B1 "Edilizia residenziale consolidata".

**Prezzo base d'asta: € 654.113,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 227/2014 DEL R.G.E.**

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 160.000,00**

<b>Bene N° 1 - Bar</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Mariana Mantovana (MN) - via Ventura 2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Bar Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 24, Sub. 4, Categoria C1	<b>Superficie</b>	205,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene si trova in buono stato conservativo e manutentivo.		
<b>Descrizione:</b>	Si tratta d'un BAR-RISTORANTE sito al piano terra in edificio condominiale. Ad esso si accede con pedonale da p.zza Caduti e con carrabile da via Ventura. L'unità si compone d'ingresso-sala bar-sala ristorante-servizi pubblici-cucina-disimpegno-ripostiglio-servizi privati e di area cortiva cintata esclusiva con tettoia e posti a sedere. A questa unità appartiene anche una porzione di cortile non ancora delimitata e gravata in parte da servitù di passaggio a favore di altre proprietà altrimenti intercluse (subb. 12-14-15-16-17-18-19), da specificare nell'atto di vendita, e di questo si tiene conto nella stima. Presenta pareti in muratura, intonaci a civile, pavimenti e rivestimenti in ceramica, serramenti interni in legno, finestre in alluminio con vetrocamera, caldaia murale esterna, riscaldamento autonomo con termosifoni, impianto elettrico tradizionale, allacciamento reti acquedotto gas-metano e fognatura. L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata o agevolata o finanziata con risorse pubbliche. Ai sensi del DPR 633/1972 art. 10 commi 8bis/8ter (e s.m.i.) si desume vendita ESENTE IVA. Sopralluogo in data 11/12/2020.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 44.000,00**

<b>Bene N° 2 - Monolocale</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Mariana Mantovana (MN) - p.zza Caduti 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Monolocale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 24, Sub. 9, Categoria A3	<b>Superficie</b>	46,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene si trova in buono stato conservativo e manutentivo.		
<b>Descrizione:</b>	Si tratta d'un appartamento MONOLOCALE sito al piano primo in edificio condominiale. Ad esso si accede da p.zza Caduti 1 tramite scala comune. L'unità si compone d'ingresso-vano monolocale-disimpegno-bagno. Presenta pareti in muratura, intonaci a civile, pavimenti e rivestimenti in ceramica, serramenti interni in legno, finestre con vetrocamera, scuretti esterni, caldaia murale, riscaldamento autonomo con termosifoni, impianto elettrico tradizionale, allacciamento reti acquedotto gas-metano e fognatura. Ai sensi del DPR 633/1972 art. 10 commi 8bis/8ter e smi si desume vendita ESENTE IVA. Sopralluogo in data 11/12/2020. L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata o agevolata o finanziata con risorse pubbliche.		



<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero

<b>Bene N° 3 - Posto auto</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Mariana Mantovana (MN) - via Ventura		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 24, Sub. 12, Categoria C6	<b>Superficie</b>	12,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene si trova in stato d'abbandono, con erbe incolte.		
<b>Descrizione:</b>	Si tratta d'un POSTO AUTO di 12,00 mq circa, non asfaltato, sito in cortile ad uso condominiale. Ad esso si accede da via Ventura attraverso ingresso carrabile ed area esclusiva di proprietà subalterno n. 4. Allo stato attuale non risultano servitù di passaggio in quanto l'intero edificio appartiene all'esecutato e al momento dell'acquisto, in caso di proprietà diverse, si rende necessario costituire adeguata servitù di passaggio. Ai sensi del DPR 633/1972 art. 10 commi 8bis/8ter (e s.m.i.) si desume vendita ESENTE IVA. Sopralluogo in data 11/12/2020.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		

<b>Bene N° 4 - Garage</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Mariana Mantovana (MN) - via Ventura		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 24, Sub. 17, Categoria F3	<b>Superficie</b>	28,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene si presenta allo stato grezzo, non ultimato.		
<b>Descrizione:</b>	Si tratta d'una AUTORIMESSA, con sovrastante soffitta, in edificio condominiale. Ad essa si accede da via Ventura attraverso ingresso carrabile, area esclusiva di proprietà subalterno n. 4 e cortile. Allo stato attuale non risultano servitù di passaggio in quanto l'intero edificio appartiene all'esecutato. Al momento dell'acquisto, in caso di proprietà diverse, si rende necessario costituire adeguata servitù di passaggio. Il bene si presenta non ultimato, grezzo e privo di scala per sottotetto senza intonaci. Ai sensi del DPR 633/1972 art.10 commi 8bis/8ter (e s.m.i.) si desume vendita ESENTE IVA. Sopralluogo in data 11/12/2020. L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata o agevolata o finanziata con risorse pubbliche.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

<b>Bene N° 5 - Deposito</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Mariana Mantovana (MN) - via Ventura		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Deposito Identificato al catasto Fabbricati	<b>Superficie</b>	20,00 mq



	- Fg. 5, Part. 24, Sub. 15, Categoria C2		
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene si presenta decrepito, inutilizzabile e in stato di abbandono.		
<b>Descrizione:</b>	Si tratta d'un obsoleto LOCALINO con due gabinetti e PORZIONE D'AREA, sito nel cortile dell'edificio condominiale. Ad esso si accede da via Ventura attraverso ingresso carrabile, area esclusiva di proprietà subalterno n. 4 e cortile. Allo stato attuale non risultano servitù di passaggio in quanto l'intero edificio appartiene all'esecutato. Al momento dell'acquisto, in caso di proprietà diverse, si rende necessario costituire adeguata servitù di passaggio. Il bene si presenta decrepito, inutilizzabile e in stato di abbandono. Ai sensi del DPR 633/1972 art.10 commi 8bis/8ter (e s.m.i.) si desume vendita ESENTE IVA. Sopralluogo in data 11/12/2020. L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata o agevolata o finanziata con risorse pubbliche.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

### LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 82.000,00

Bene N° 6 - Negozio			
<b>Ubicazione:</b>	Mariana Mantovana (MN) - p.zza Caduti 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 24, Sub. 10, Categoria C1	<b>Superficie</b>	111,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene si trova in buono stato di conservazione e di manutenzione.		
<b>Descrizione:</b>	Si tratta d'un NEGOZIO al piano terra in edificio condominiale. Ad esso si accede da p.zza Caduti con ingresso autonomo. L'unità si compone d'ingresso-salone-ripostigli-disimpegno-bagno-deposito e piccola striscia d'area cortiva esclusiva. Presenta pareti in muratura, intonaci a civile, pavimenti e rivestimenti in ceramica, serramenti interni in legno, finestre in alluminio con vetrocamera, caldaia murale, riscaldamento autonomo con termosifoni e impianto elettrico tradizionale. Risulta allacciato alle reti acquedotto, gas-metano e fognatura pubblica. Ai sensi di DPR 633/1972 art.10 commi 8bis/8ter (e s.m.i.) si desume vendita ESENTE IVA. Sopralluogo in data 14/12/2020. L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata o agevolata o finanziata con risorse pubbliche.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

### LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 51.000,00

Bene N° 7 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Mariana Mantovana (MN) - p.zza Caduti 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 24, Sub. 19, Categoria A3	<b>Superficie</b>	60,00 mq



<b>Stato conservativo:</b>	Il bilocale si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione; le due aree nel cortile non pavimentate in stato di abbandono con erbe incolte.
<b>Descrizione:</b>	Si tratta d'un appartamento BILOCALE al piano primo in edificio condominiale, a cui s'aggiungono due AREE di uso esclusivo nel cortile interno. Al bilocale si accede da p.zza Caduti 1 tramite scala comune. Si compone di zona giorno, disimpegno, bagno e camera da letto. Presenta pareti in muratura, intonaci a civile, pavimenti e rivestimenti in ceramica, serramenti interni in legno, finestre con vetrocamera, scuretti esterni, caldaia murale, riscaldamento autonomo con termosifoni e impianto elettrico tradizionale. Risulta allacciato alle reti acquedotto, gas-metano e fognatura pubblica. Il bilocale si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione. Le due aree nel cortile misurano rispettivamente 26,00 mq e 24,00 mq e si presentano non pavimentate, in stato di abbandono con erbe incolte. Ad esse si accede da via Ventura con ingresso carrabile ed area di proprietà sub. 4. Allo stato attuale non risultano servitù di passaggio in quanto l'intero edificio appartiene all'esecutato e al momento dell'acquisto, in caso di proprietà diverse, si rende necessario costituire adeguata servitù di passaggio. Ai sensi del DPR 633/1972 art. 10 commi 8bis/8ter e s.m.i. si desume vendita ESENTE IVA. Sopralluogo in data 14/12/2020. L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata o agevolata o finanziata con risorse pubbliche.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero

<b>Bene N° 8 - Garage</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Mariana Mantovana (MN) - via Ventura		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 24, Sub. 16, Categoria F3	<b>Superficie</b>	28,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene si presenta grezzo, non ultimato.		
<b>Descrizione:</b>	Si tratta d'una AUTORIMESSA, con sovrastante sottotetto, in edificio condominiale. Ad essa si accede da via Ventura attraverso ingresso carrabile, area esclusiva di proprietà subalterno n. 4 e cortile. Allo stato attuale non risultano servitù di passaggio in quanto l'intero edificio appartiene all'esecutato. Al momento dell'acquisto, in caso di proprietà diverse, si rende necessario costituire adeguata servitù di passaggio. Il bene si presenta non ultimato, grezzo e privo di scala per sottotetto senza intonaci. Ai sensi del DPR 633/1972 art. 10 commi 8bis/8ter (e s.m.i.) si desume vendita ESENTE IVA. Sopralluogo in data 14/12/2020. L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata o agevolata o finanziata con risorse pubbliche.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 68.000,00

<b>Bene N° 9 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Mariana Mantovana (MN) - p.zza Caduti 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 24, Sub. 18, Categoria F3	<b>Superficie</b>	163,00 mq





<b>Stato conservativo:</b>	L'appartamento e l'autorimessa si presentano allo stato grezzo, non ultimati.
<b>Descrizione:</b>	Si tratta d'un APPARTAMENTO, internamente al "grezzo", posto al piano primo in edificio condominiale, completo di GARAGE e porzione d'AREA esclusiva nel cortile interno. All'appartamento s'accede da p.zza Caduti 1 con scala comune e risulta composto da zona giorno, servizi e due camere da letto, con attiguo sottotetto del garage sottostante. Si presenta ancora da ultimare, mansardato con tetto in legno, internamente al grezzo, senzaintonaci, impianti, pavimenti e serramenti. Il garage e l'area esclusiva si trovano nel cortile interno del fabbricato e ad essi s'accede da via Ventura con ingresso carrabile ed area di proprietà subalterno n. 4. Allo stato attuale non risultano servitù di passaggio in quanto l'intero edificio appartiene all'esecutato. Al momento dell'acquisto, in caso di proprietà diverse, si rende necessario costituire adeguata servitù di passaggio. Il garage si presenta non ultimato, senza scala di collegamento al sottotetto senza intonaco. L'area esclusiva nel cortile interno misura 140,00 mq circa e si trova non pavimentata, in stato d'abbandono con erbe incolte. Ai sensi del DPR 633/1972 art. 10 commi 8bis/8ter e s.m.i. si desume vendita ESENTE IVA. Sopralluogo in data 14/12/2020. L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata o agevolata o finanziata con risorse pubbliche.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero

## LOTTO 6 - PREZZO BASE D'ASTA: € 103.000,00

Bene N° 10 - Fabbricato civile			
<b>Ubicazione:</b>	Mariana Mantovana (MN) - via Matteotti 76		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 411, Categoria A3	<b>Superficie</b>	214,10 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene si trova in cattivo stato di conservazione e di manutenzione.		
<b>Descrizione:</b>	Si tratta d'una vecchia ABITAZIONE di due piani fuori terra, edificata in aderenza e alle altre case del nucleo urbano. Ad essa si accede direttamente dalla pubblica via Matteotti. L'unità si compone d'ingresso-disimpegno-sala-cucina-rustico-cantina al piano terra e letto-bagno-letto al piano primo con legnaia (accessibile dall'esterno) e soffitta-sottotetto in parte praticabile. Presenta pareti in muratura, tetto in legno, intonaci a civile, pavimenti di piastrelle (esclusi rustico, cantina e legnaia), serramenti in legno, finestre con vetro singolo e vecchi impianti presenti al minimo. Dispone di vecchi impianti elettrico e idrosanitario e viene riscaldato con stufe, solo in parte. Ai sensi del DPR 633/1972 art. 10 commi 8bis/8ter (e s.m.i) si desume vendita ESENTE IVA. Sopralluogo in data 21/01/2021. L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata o agevolata o finanziata con risorse pubbliche.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di comodato gratuito		

Bene N° 11 - Magazzino			
<b>Ubicazione:</b>	Mariana Mantovana (MN) - via Matteotti 76		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 412, Categoria C2	<b>Superficie</b>	51,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene si trova in pessimo stato di conservazione.		



<b>Descrizione:</b>	Si tratta d'un vecchio RUSTICO con portico e latrina, siti nel cortile della proprietà. Ad esso s'accede da di via Matteotti. Risulta costruito con pareti in muratura e tetto in legno, tradizionali per l'epoca e si trova in pessimo stato di conservazione. Ai sensi del DPR 633/1972 art. 10 commi 8bis/8ter e smi si desume vendita ESENTE IVA. Sopralluogo in data 21/01/2021. L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata o agevolata o finanziata con risorse pubbliche.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di comodato gratuito

<b>Bene N° 12 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Mariana Mantovana (MN) - via Tartaro Fabrezza		
<b>Diritto reale:</b>		<b>Quota</b>	
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fig. 5, Part. 677, Qualità Vigneto	<b>Superficie</b>	629,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene si trova in stato di semiabbandono, con erba incolta.		
<b>Descrizione:</b>	Si tratta di una striscia di TERRENO di 629 mq circa, sita dietro il cortile della vecchia abitazione con rustici. Ad esso s'accede da via Tartaro Fabrezza e dal cortile annesso. Ai sensi del DPR 633/1972 art. 10 commi 8bis/8ter e smi si desume vendita ESENTE IVA. Sopralluogo in data 21/01/2021		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di comodato gratuito		

## LOTTO 7 - PREZZO BASE D'ASTA: € 125.000,00

<b>Bene N° 13 - Fabbricato civile</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Mariana Mantovana (MN) - via Matteotti 80		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 5, Part. 414, Sub. 3, Categoria A2	<b>Superficie</b>	215,30 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene risulta oggetto di un intervento edilizio e presenta numerosi lavori non ultimati.		
<b>Descrizione:</b>	Si tratta d'una ABITAZIONE edificata su due piani fuori terra. Ad essa s'accede con pedonale direttamente dalla pubblica via Matteotti. Allo stato attuale l'accesso carrabile all'area del Lotto 7 avviene attraverso il Lotto 6 da via Tartaro Fabrezza. Nel caso il Lotto 6 ed il Lotto 7 vengano venduti a soggetti diversi, in sede di compravendita dovrà essere costituita una servitù di passaggio a favore del Lotto 7. L'unità compone d'ingresso-stanza-soggiornocucina-disimpegnodoppio-bagno al piano terra e letto-bagno-letto-ripostiglio al piano primo e soffitta accessibile con botola. Il bene risulta oggetto di un intervento edilizio e presenta numerosi lavori non ultimati, in particolare per quanto riguarda: impianti, serramenti, scala, pavimenti, intonaci, rivestimenti e tinteggiature. Ai sensi del DPR 633/1972 art. 10 commi 8bis/8ter e s.m.i. si desume vendita ESENTE IVA. Sopralluogo in data 25/01/2021. L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata o agevolata o finanziata con risorse pubbliche.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		



<b>Bene N° 14 - Garage</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Mariana Mantovana (MN) - via Matteotti 80		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 414, Sub. 4, Categoria C6	<b>Superficie</b>	20,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Anche questa unità presenta un intervento edilizio al grezzo.		
<b>Descrizione:</b>	Si tratta d'una AUTORIMESSA pertinenziale dell'abitazione principale. Allo stato attuale l'accesso carrabile all'area del Lotto 7 avviene attraverso il Lotto 6 da via Tartaro Fabrezza. Nel caso il Lotto 6 ed il Lotto 7 vengano venduti a soggetti diversi, in sede di compravendita dovrà essere costituita una servitù di passaggio a favore del Lotto 7. Come l'abitazione adiacente, anche questa unità presenta un intervento edilizio al grezzo, da completare con tutte le finiture e gli impianti. Ai sensi del DPR 633/1972 art. 10 commi 8bis/8ter (e s.m.i.) si desume vendita ESENTE IVA. Sopralluogo in data 25/01/2021. L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata o agevolata o finanziata con risorse pubbliche.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

<b>Bene N° 15 - Garage</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Mariana Mantovana (MN) - via Matteotti 80		
<b>Diritto reale:</b>		<b>Quota</b>	
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 414, Sub. 2, Categoria C6	<b>Superficie</b>	70,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene presenta uno scadente stato conservativo e manutentivo.		
<b>Descrizione:</b>	Si tratta d'una AUTORIMESSA pertinenziale dell'abitazione principale. Allo stato attuale l'accesso carrabile all'area del Lotto 7 avviene attraverso il Lotto 6 da via Tartaro Fabrezza. Nel caso il Lotto 6 ed il Lotto 7 vengano venduti a soggetti diversi, in sede di compravendita dovrà essere costituita una servitù di passaggio a favore del Lotto 7. Ai sensi del DPR 633/1972 art. 10 commi 8bis/8ter (e s.m.i.) si desume vendita ESENTE IVA. Sopralluogo in data 25/01/2021. L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata o agevolata o finanziata con risorse pubbliche.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

<b>Bene N° 16 - Magazzino</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Mariana Mantovana (MN) - via Matteotti 80		
<b>Diritto reale:</b>		<b>Quota</b>	
<b>Tipologia immobile:</b>	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 414, Sub. 5, Categoria C2	<b>Superficie</b>	170,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene presenta uno scadente stato conservativo e manutentivo.		



<b>Descrizione:</b>	Si tratta d'un MAGAZZINO sito nel cortile pertinenziale dell'abitazione. Allo stato attuale l'accesso carrabile all'area del Lotto 7 avviene attraverso il Lotto 6 da via Tartaro Fabrezza. Nel caso il Lotto 6 ed il Lotto 7 vengano venduti a soggetti diversi, in sede di compravendita dovrà essere costituita una servitù di passaggio a favore del Lotto 7. Edificato su due piani fuori terra, adibito a rustico al piano terra e legnaia al piano primo. Ai sensi del DPR 633/1972 art. 10 commi 8bis/8ter (e s.m.i.) si desume vendita ESENTE IVA. Sopralluogo in data 25/01/2021. L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata o agevolata o finanziata con risorse pubbliche.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero

<b>Bene N° 17 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Mariana Mantovana (MN) - via Tartaro Fabrezza		
<b>Diritto reale:</b>		<b>Quota</b>	
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fig. 5, Part. 416, Qualità Seminativo arborato	<b>Superficie</b>	380,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene si trova in stato di semiabbandono, con erbe incolte.		
<b>Descrizione:</b>	Si tratta di una striscia di TERRENO da 629 mq circa, sita dietro il cortile dell'abitazione e dei rustici. Allo stato attuale l'accesso carrabile all'area del Lotto 7 avviene attraverso il Lotto 6 da via Tartaro Fabrezza. Nel caso il Lotto 6 ed il Lotto 7 vengano venduti a soggetti diversi, in sede di compravendita dovrà essere costituita una servitù di passaggio a favore del Lotto 7. Ai sensi del DPR 633/1972 art. 10 commi 8bis/8ter (e s.m.i.) si desume vendita ESENTE IVA. Sopralluogo in data 25/01/2021.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## LOTTO 8 - PREZZO BASE D'ASTA: € 32,50

<b>Bene N° 18 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Medole (MN) - strada Provinciale 8		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fig. 25, Part. 133, Qualità Seminativo	<b>Superficie</b>	21,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene si trova in stato di abbandono.		
<b>Descrizione:</b>	Si tratta d'una striscia di TERRENO di forma stretta ed allungata (0,33 x 65,00 mt circa). Proviene da sistemazioni d'alveo della Seriola Marchionale e dalla mappa catastale, riferita alle misurazioni eseguite in loco, ricade nell'ingombro del canale esistente. Corrisponde indicativamente alla sua sponda. Risulta intercluso tra l'acqua del canale e i terreni circostanti di altre proprietà, senza disporre di un accesso indipendente. Ai sensi del DPR 633/1972 art. 10 commi 8bis/8ter e s.m.i. si desume vendita ESENTE IVA. Sopralluogo in data 14/01/2021.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi senza titolo		



**LOTTO 9 - PREZZO BASE D'ASTA: € 77.000,00**

<b>Bene N° 19 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Mantova (MN) - via Pilla 3		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 116, Sub. 6, Categoria A2	<b>Superficie</b>	69,30 mq
<b>Stato conservativo:</b>	I beni si trovano in buono stato conservativo e manutentivo, ad esclusione di alcune muffe nel sottotetto dell'appartamento.		
<b>Descrizione:</b>	Si tratta d'un APPARTAMENTO (bilocale) con CANTINA siti nel complesso immobiliare Fior di Loto in località Castelnuovo Angeli di Mantova. L'unità immobiliare si trova in una palazzina a cui s'accede da via Pilla 3, attraverso passo pedonale, passo carrabile, percorsi, scale, ascensore ed aree cortive; di uso comune con le altre unità. L'appartamento si trova al piano secondo e si compone d'ingresso, soggiorno-cucina, bagno, letto, balconi e locale sottotetto. Presenta pareti in muratura, intonaci a civile tinteggiati, pavimenti e rivestimenti in ceramica, serramenti ed ante in legno, riscaldamento e raffrescamento a pavimento con pompa di calore, impianti elettrici ed idrosanitari sottotraccia di tipo tradizionale, allacciamento alle reti acquedotto gas-metano e fognatura. La cantina si trova nel piano interrato e presenta pareti in cemento armato e pareti in blocchi di calcestruzzo rifinite con tinteggiatura bianca, pavimenti in calcestruzzo liscio, serramenti in metallo ed impianto elettrico a vista. Ai sensi del DPR 633/1972 art. 10 commi 8bis/8ter (e s.m.i.) si desume vendita esente IVA. Sopralluogo in data 02/02/2021. L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata o agevolata o finanziata con risorse pubbliche.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

<b>Bene N° 20 - Garage</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Mantova (MN) - via Pilla 3		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 116, Sub. 7, Categoria C6	<b>Superficie</b>	11,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene si trova in buono stato conservativo e manutentivo.		
<b>Descrizione:</b>	Si tratta d'una AUTORIMESSA sita nel complesso immobiliare Fior di Loto in località Castelnuovo Angeli di Mantova. L'unità immobiliare si trova nell'interrato d'una palazzina a cui s'accede da via Pilla 3 attraverso passo pedonale, passo carrabile, percorsi, scale, ascensore ed aree cortive; di uso comune con le altre unità. Presenta pareti in cemento armato e pareti in blocchi di calcestruzzo rifinite con tinteggiatura bianca, pavimenti in calcestruzzo liscio, serramenti in metallo ed impianto elettrico a vista. Ai sensi del DPR 633/1972 art. 10 commi 8bis/8ter (e s.m.i.) si desume vendita esente IVA. Sopralluogo in data 02/02/2021. L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata o agevolata o finanziata con risorse pubbliche.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		

**LOTTO 10 - PREZZO BASE D'ASTA: € 654.113,00**

<b>Bene N° 21 - Villa</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Medole (MN) - via San Martino 65		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Villa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 173, Categoria A7, Graffato 176/1 e 177/3	<b>Superficie</b>	544,60 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Salvo alcuni segni del tempo, i beni si presentano in buono stato conservativo.		
<b>Descrizione:</b>	Si tratta di una VILLA ubicata nel centro abitato di Medole. Ad essa si accede da via San Martino, tramite un portone pedonale e carrabile che immette nell'ampia ed esclusiva area cortiva. L'unità veniva edificata negli anni ottanta del secolo scorso e risulta formata da: - zona giorno con ingresso-studio-soggiorno-cucina-bagno-lavanderia-cantina-caldaia, - zona notte con letto-disimpegno-letto-bagno-letto-ripostiglio, - sottotetto usato in parte come ripostiglio collegato da scala al piano terra, - oltre un piccolo rustico esterno sito nell'angolo ovest del cortile. Presenta murature in laterizio, solai in laterocemento, manto di copertura in tegole, intonaci a civile, pavimenti e rivestimenti in ceramica, serramenti in legno e finestre con avvolgibili, impianti elettrici e idrotermosanitari tradizionali con caldaia nel locale dedicato. Il bene non risulta divisibile e si ritiene opportuna la vendita in lotto unico con posto auto ed autorimessa. Sopralluogo in data 28/09/2021. Ai sensi del DPR 633/1972 art. 10 commi 8bis/8ter e s.m.i. si desume vendita ESENTE IVA.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dall'esecutato e dalla moglie, ivi residenti.		

<b>Bene N° 22 - Garage</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Medole (MN) - via San Martino 65		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 176, Sub. 2, Categoria C6	<b>Superficie</b>	55,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Salvo alcuni segni del tempo, i beni si presentano in buono stato conservativo.		
<b>Descrizione:</b>	Si tratta di una AUTORIMESSA ubicata nel centro di Medole, in adiacenza all'abitazione. Si accede da via San Martino, tramite un portone pedonale e carrabile che immette nell'ampia ed esclusiva area cortiva. L'unità veniva edificata verso la fine del secolo scorso e presenta murature in laterizio, solaio in laterocemento, manto di copertura in tegole, intonaci a civile, pavimenti in ceramica, serramenti in legno ed impianto elettrico di tipo tradizionale. Il bene non risulta divisibile e si ritiene opportuna la vendita in lotto unico con villa e posto auto. Sopralluogo in data 28/09/2021. Ai sensi del DPR 633/1972 art. 10 commi 8bis/8ter e s.m.i. si desume vendita ESENTE IVA		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		

<b>Bene N° 23 - Posto auto</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Medole (MN) - via San Martino 65		
<b>Diritto reale:</b>		<b>Quota</b>	
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 177, Sub. 301, Categoria C6	<b>Superficie</b>	80,00 mq



<b>Stato conservativo:</b>	Salvo alcuni segni del tempo, il bene si presenta in buono stato conservativo.
<b>Descrizione:</b>	Si tratta di un POSTO AUTO COPERTO ubicato nel centro di Medole, in adiacenza all'abitazione. Si accede da via San Martino, tramite un portone pedonale e carrabile che immette nell'ampia ed esclusiva area cortiva. L'unità veniva edificata verso la fine del secolo scorso e presenta mutrature in laterizio, solaio in profili di ferro, manto di copertura in tegole, intonaci a civile, pavimenti in ceramica ed impianto elettrico di tipo tradizionale. Il bene non risulta divisibile e si ritiene opportuna la vendita in lotto unico con villa ed autorimessa. Sopralluogo in data 28/09/2021. Ai sensi del DPR 633/1972 art. 10 commi 8bis/8ter e s.m.i. si desume vendita ESENTE IVA
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.

