

---

# TRIBUNALE DI MANTOVA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Dugaria Elena, nell'Esecuzione Immobiliare 226/2022 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

## SOMMARIO

Incarico.....	11
Premessa.....	11
Descrizione .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Walter Tobagi n. 43, piano T .....	11
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Walter Tobagi n. 43, piano T .....	12
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Bruno Buozzi 10, piano T,2 .....	12
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Bruno Buozzi 10, piano T .....	12
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Bruno Buozzi 10, piano T,2 .....	12
<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Bruno Buozzi 10, piano T .....	13
<b>Bene N° 7</b> - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Viale Fratelli Cervi, 67, piano T .....	13
<b>Bene N° 8</b> - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Viale Fratelli Cervi, 67, piano S1 .....	13
<b>Bene N° 9</b> - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Strada Chiesanuova, 17/A, piano -1,2 .....	14
<b>Bene N° 10</b> - Garage ubicato a Mantova (MN) - Viale Europa,3, piano -1.....	14
<b>Bene N° 11</b> - Garage ubicato a Mantova (MN) - Viale Europa, 3, piano -1.....	14
<b>Bene N° 12</b> - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via Dell' Accademia, 4, piano 2 .....	14
Lotto 1 .....	15
Completezza documentazione ex art. 567.....	15
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Walter Tobagi n. 43, piano T .....	15
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Walter Tobagi n. 43, piano T .....	15
Titolarità .....	15
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Walter Tobagi n. 43, piano T .....	15
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Walter Tobagi n. 43, piano T .....	15
Confini .....	16
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Walter Tobagi n. 43, piano T .....	16
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Walter Tobagi n. 43, piano T .....	16
Consistenza.....	16
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Walter Tobagi n. 43, piano T .....	16
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Walter Tobagi n. 43, piano T .....	16
Cronistoria Dati Catastali.....	17
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Walter Tobagi n. 43, piano T .....	17
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Walter Tobagi n. 43, piano T .....	17
Dati Catastali .....	18
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Walter Tobagi n. 43, piano T .....	18

<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Walter Tobagi n. 43, piano T .....	18
Stato conservativo .....	19
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Walter Tobagi n. 43, piano T .....	19
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Walter Tobagi n. 43, piano T .....	19
Parti Comuni.....	19
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Walter Tobagi n. 43, piano T .....	19
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	19
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Walter Tobagi n. 43, piano T .....	19
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Walter Tobagi n. 43, piano T .....	20
Stato di occupazione .....	20
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Walter Tobagi n. 43, piano T .....	20
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Walter Tobagi n. 43, piano T .....	21
Provenienze Ventennali .....	21
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Walter Tobagi n. 43, piano T .....	21
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Walter Tobagi n. 43, piano T .....	22
Formalità pregiudizievoli .....	22
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Walter Tobagi n. 43, piano T .....	22
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Walter Tobagi n. 43, piano T .....	22
Normativa urbanistica .....	22
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Walter Tobagi n. 43, piano T .....	23
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Walter Tobagi n. 43, piano T .....	23
Regolarità edilizia .....	23
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Walter Tobagi n. 43, piano T .....	23
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Walter Tobagi n. 43, piano T .....	24
Vincoli od oneri condominiali.....	24
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Walter Tobagi n. 43, piano T .....	24
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Walter Tobagi n. 43, piano T .....	25
Lotto 2 .....	25
Completezza documentazione ex art. 567.....	25
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Bruno Buozzi 10, piano T,2 .....	25
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Bruno Buozzi 10, piano T .....	26
Titolarità .....	26
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Bruno Buozzi 10, piano T,2 .....	26

<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Bruno Buozzi 10, piano T .....	26
Confini .....	26
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Bruno Buozzi 10, piano T,2 .....	26
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Bruno Buozzi 10, piano T .....	26
Consistenza .....	27
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Bruno Buozzi 10, piano T,2 .....	27
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Bruno Buozzi 10, piano T .....	27
Cronistoria Dati Catastali .....	27
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Bruno Buozzi 10, piano T,2 .....	27
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Bruno Buozzi 10, piano T .....	28
Dati Catastali .....	28
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Bruno Buozzi 10, piano T,2 .....	28
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Bruno Buozzi 10, piano T .....	29
Precisazioni .....	29
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Bruno Buozzi 10, piano T,2 .....	29
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Bruno Buozzi 10, piano T .....	29
Stato conservativo .....	29
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Bruno Buozzi 10, piano T,2 .....	29
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Bruno Buozzi 10, piano T .....	30
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	30
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Bruno Buozzi 10, piano T,2 .....	30
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Bruno Buozzi 10, piano T .....	30
Stato di occupazione .....	30
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Bruno Buozzi 10, piano T,2 .....	30
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Bruno Buozzi 10, piano T .....	31
Provenienze Ventennali .....	32
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Bruno Buozzi 10, piano T,2 .....	32
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Bruno Buozzi 10, piano T .....	32
Formalità pregiudizievoli .....	32
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Bruno Buozzi 10, piano T,2 .....	33
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Bruno Buozzi 10, piano T .....	33
Normativa urbanistica .....	33

<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Bruno Buozzi 10, piano T,2 .....	33
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Bruno Buozzi 10, piano T .....	33
Regolarità edilizia .....	33
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Bruno Buozzi 10, piano T,2 .....	33
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Bruno Buozzi 10, piano T .....	34
Vincoli od oneri condominiali.....	35
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Bruno Buozzi 10, piano T,2 .....	35
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Bruno Buozzi 10, piano T .....	35
Lotto 3 .....	35
Completezza documentazione ex art. 567.....	35
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Bruno Buozzi 10, piano T,2 .....	35
<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Bruno Buozzi 10, piano T .....	35
Titolarità .....	36
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Bruno Buozzi 10, piano T,2 .....	36
<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Bruno Buozzi 10, piano T .....	36
Confini .....	36
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Bruno Buozzi 10, piano T,2 .....	36
<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Bruno Buozzi 10, piano T .....	36
Consistenza.....	36
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Bruno Buozzi 10, piano T,2 .....	37
<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Bruno Buozzi 10, piano T .....	37
Cronistoria Dati Catastali.....	37
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Bruno Buozzi 10, piano T,2 .....	37
<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Bruno Buozzi 10, piano T .....	38
Dati Catastali .....	38
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Bruno Buozzi 10, piano T,2 .....	38
<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Bruno Buozzi 10, piano T .....	38
Precisazioni.....	39
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Bruno Buozzi 10, piano T,2 .....	39
<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Bruno Buozzi 10, piano T .....	39
Stato conservativo .....	39
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Bruno Buozzi 10, piano T,2 .....	39

<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Bruno Buozzi 10, piano T .....	39
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	39
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Bruno Buozzi 10, piano T,2 .....	40
<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Bruno Buozzi 10, piano T .....	40
Stato di occupazione .....	40
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Bruno Buozzi 10, piano T,2 .....	40
<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Bruno Buozzi 10, piano T .....	41
Provenienze Ventennali .....	42
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Bruno Buozzi 10, piano T,2 .....	42
<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Bruno Buozzi 10, piano T .....	42
Formalità pregiudizievoli .....	42
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Bruno Buozzi 10, piano T,2 .....	42
<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Bruno Buozzi 10, piano T .....	43
Normativa urbanistica .....	43
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Bruno Buozzi 10, piano T,2 .....	43
<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Bruno Buozzi 10, piano T .....	43
Regolarità edilizia .....	43
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Bruno Buozzi 10, piano T,2 .....	43
<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Bruno Buozzi 10, piano T .....	44
Vincoli od oneri condominiali.....	45
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Bruno Buozzi 10, piano T,2 .....	45
<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Bruno Buozzi 10, piano T .....	45
Lotto 4 .....	45
Completezza documentazione ex art. 567.....	45
<b>Bene N° 7</b> - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Viale Fratelli Cervi, 67, piano T.....	45
<b>Bene N° 8</b> - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Viale Fratelli Cervi, 67, piano S1 .....	45
Titolarità .....	45
<b>Bene N° 7</b> - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Viale Fratelli Cervi, 67, piano T.....	45
<b>Bene N° 8</b> - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Viale Fratelli Cervi, 67, piano S1 .....	46
Confini .....	46
<b>Bene N° 7</b> - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Viale Fratelli Cervi, 67, piano T.....	46
<b>Bene N° 8</b> - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Viale Fratelli Cervi, 67, piano S1 .....	46

Consistenza.....	46
<b>Bene N° 7</b> - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Viale Fratelli Cervi, 67, piano T.....	46
<b>Bene N° 8</b> - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Viale Fratelli Cervi, 67, piano S1 .....	47
Cronistoria Dati Catastali.....	47
<b>Bene N° 7</b> - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Viale Fratelli Cervi, 67, piano T.....	47
<b>Bene N° 8</b> - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Viale Fratelli Cervi, 67, piano S1 .....	47
Dati Catastali .....	48
<b>Bene N° 7</b> - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Viale Fratelli Cervi, 67, piano T.....	48
<b>Bene N° 8</b> - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Viale Fratelli Cervi, 67, piano S1 .....	48
Stato conservativo .....	49
<b>Bene N° 7</b> - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Viale Fratelli Cervi, 67, piano T.....	49
<b>Bene N° 8</b> - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Viale Fratelli Cervi, 67, piano S1 .....	49
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	49
<b>Bene N° 7</b> - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Viale Fratelli Cervi, 67, piano T.....	49
<b>Bene N° 8</b> - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Viale Fratelli Cervi, 67, piano S1 .....	49
Stato di occupazione .....	49
<b>Bene N° 7</b> - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Viale Fratelli Cervi, 67, piano T.....	50
<b>Bene N° 8</b> - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Viale Fratelli Cervi, 67, piano S1 .....	50
Provenienze Ventennali .....	51
<b>Bene N° 7</b> - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Viale Fratelli Cervi, 67, piano T.....	51
<b>Bene N° 8</b> - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Viale Fratelli Cervi, 67, piano S1 .....	51
Formalità pregiudizievoli .....	52
<b>Bene N° 7</b> - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Viale Fratelli Cervi, 67, piano T.....	52
<b>Bene N° 8</b> - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Viale Fratelli Cervi, 67, piano S1 .....	52
Normativa urbanistica .....	52
<b>Bene N° 7</b> - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Viale Fratelli Cervi, 67, piano T.....	52
<b>Bene N° 8</b> - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Viale Fratelli Cervi, 67, piano S1 .....	52
Regolarità edilizia .....	52
<b>Bene N° 7</b> - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Viale Fratelli Cervi, 67, piano T.....	53
<b>Bene N° 8</b> - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Viale Fratelli Cervi, 67, piano S1 .....	53
Vincoli od oneri condominiali.....	54
<b>Bene N° 7</b> - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Viale Fratelli Cervi, 67, piano T.....	54

<b>Bene N° 8</b> - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Viale Fratelli Cervi, 67, piano S1 .....	54
Lotto 5 .....	55
Completezza documentazione ex art. 567.....	55
<b>Bene N° 9</b> - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Strada Chiesanuova, 17/A, piano -1,2 .....	55
<b>Bene N° 10</b> - Garage ubicato a Mantova (MN) - Viale Europa,3, piano -1.....	55
Titolarità .....	55
<b>Bene N° 9</b> - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Strada Chiesanuova, 17/A, piano -1,2 .....	55
<b>Bene N° 10</b> - Garage ubicato a Mantova (MN) - Viale Europa,3, piano -1.....	56
Confini .....	56
<b>Bene N° 9</b> - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Strada Chiesanuova, 17/A, piano -1,2 .....	56
<b>Bene N° 10</b> - Garage ubicato a Mantova (MN) - Viale Europa,3, piano -1.....	56
Consistenza .....	56
<b>Bene N° 9</b> - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Strada Chiesanuova, 17/A, piano -1,2 .....	56
<b>Bene N° 10</b> - Garage ubicato a Mantova (MN) - Viale Europa,3, piano -1.....	57
Cronistoria Dati Catastali.....	57
<b>Bene N° 9</b> - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Strada Chiesanuova, 17/A, piano -1,2 .....	57
<b>Bene N° 10</b> - Garage ubicato a Mantova (MN) - Viale Europa,3, piano -1.....	58
Dati Catastali .....	58
<b>Bene N° 9</b> - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Strada Chiesanuova, 17/A, piano -1,2 .....	58
<b>Bene N° 10</b> - Garage ubicato a Mantova (MN) - Viale Europa,3, piano -1.....	58
Stato conservativo .....	59
<b>Bene N° 9</b> - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Strada Chiesanuova, 17/A, piano -1,2 .....	59
<b>Bene N° 10</b> - Garage ubicato a Mantova (MN) - Viale Europa,3, piano -1.....	59
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	59
<b>Bene N° 9</b> - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Strada Chiesanuova, 17/A, piano -1,2 .....	59
<b>Bene N° 10</b> - Garage ubicato a Mantova (MN) - Viale Europa,3, piano -1.....	60
Stato di occupazione .....	60
<b>Bene N° 9</b> - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Strada Chiesanuova, 17/A, piano -1,2 .....	60
<b>Bene N° 10</b> - Garage ubicato a Mantova (MN) - Viale Europa,3, piano -1.....	60
Provenienze Ventennali .....	60
<b>Bene N° 9</b> - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Strada Chiesanuova, 17/A, piano -1,2 .....	60
<b>Bene N° 10</b> - Garage ubicato a Mantova (MN) - Viale Europa,3, piano -1.....	61



Formalità pregiudizievoli .....	61
<b>Bene N° 9</b> - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Strada Chiesanuova, 17/A, piano -1,2 .....	61
<b>Bene N° 10</b> - Garage ubicato a Mantova (MN) - Viale Europa,3, piano -1.....	62
Normativa urbanistica .....	62
<b>Bene N° 9</b> - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Strada Chiesanuova, 17/A, piano -1,2 .....	62
<b>Bene N° 10</b> - Garage ubicato a Mantova (MN) - Viale Europa,3, piano -1.....	62
Regolarità edilizia .....	62
<b>Bene N° 9</b> - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Strada Chiesanuova, 17/A, piano -1,2 .....	62
<b>Bene N° 10</b> - Garage ubicato a Mantova (MN) - Viale Europa,3, piano -1.....	63
Vincoli od oneri condominiali.....	64
<b>Bene N° 9</b> - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Strada Chiesanuova, 17/A, piano -1,2 .....	64
<b>Bene N° 10</b> - Garage ubicato a Mantova (MN) - Viale Europa,3, piano -1.....	64
Lotto 6 .....	64
Completezza documentazione ex art. 567.....	65
Titolarità .....	65
Confini .....	65
Consistenza.....	65
Cronistoria Dati Catastali.....	65
Dati Catastali .....	66
Stato conservativo .....	66
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	66
Stato di occupazione .....	66
Provenienze Ventennali .....	67
Formalità pregiudizievoli .....	67
Normativa urbanistica .....	67
Regolarità edilizia .....	67
Vincoli od oneri condominiali.....	68
Lotto 7 .....	68
Completezza documentazione ex art. 567.....	68
Titolarità .....	69
Confini .....	69
Consistenza.....	69
Cronistoria Dati Catastali.....	69
Dati Catastali .....	70
Precisazioni.....	70
Stato conservativo .....	70

Caratteristiche costruttive prevalenti.....	70
Stato di occupazione .....	71
Provenienze Ventennali .....	72
Formalità pregiudizievoli .....	72
Normativa urbanistica .....	73
Regolarità edilizia .....	73
Vincoli od oneri condominiali.....	74
Stima / Formazione lotti.....	74
<b>Lotto 1</b> .....	74
<b>Lotto 2</b> .....	75
<b>Lotto 3</b> .....	76
<b>Lotto 4</b> .....	77
<b>Lotto 5</b> .....	78
<b>Lotto 6</b> .....	79
<b>Lotto 7</b> .....	80
Riserve e particolarità da segnalare .....	81
Riepilogo bando d'asta.....	83
<b>Lotto 1</b> .....	83
<b>Lotto 2</b> .....	83
<b>Lotto 3</b> .....	83
<b>Lotto 4</b> .....	84
<b>Lotto 5</b> .....	84
<b>Lotto 6</b> .....	84
<b>Lotto 7</b> .....	85
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 226/2022 del R.G.E. ....	86
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 67.900,00</b> .....	86
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 74.300,00</b> .....	86
<b>Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 67.200,00</b> .....	87
<b>Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 77.600,00</b> .....	88
<b>Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 109.700,00</b> .....	89
<b>Lotto 6 - Prezzo base d'asta: € 13.300,00</b> .....	90
<b>Lotto 7 - Prezzo base d'asta: € 110.700,00</b> .....	90

## INCARICO

---

In data 10/02/2023, il sottoscritto Arch. Dugaria Elena, con studio in VIA GONZAGA 1 - 46010 - Gazzuolo (MN), email elena.dugaria@gmail.com, PEC elena.dugaria@archiworldpec.it, Tel. 348 3511644, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/02/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Walter Tobagi n. 43, piano T
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Walter Tobagi n. 43, piano T
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Bruno Buozzi 10, piano T,2
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Bruno Buozzi 10, piano T
- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Bruno Buozzi 10, piano T,2
- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Bruno Buozzi 10, piano T
- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Viale Fratelli Cervi, 67, piano T
- **Bene N° 8** - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Viale Fratelli Cervi, 67, piano S1
- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Strada Chiesanuova, 17/A, piano -1,2
- **Bene N° 10** - Garage ubicato a Mantova (MN) - Viale Europa,3, piano -1
- **Bene N° 11** - Garage ubicato a Mantova (MN) - Viale Europa, 3, piano -1
- **Bene N° 12** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via Dell' Accademia, 4, piano 2

## DESCRIZIONE

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA WALTER TOBAGI N. 43, PIANO T**

---

Appartamento

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA WALTER TOBAGI  
N. 43, PIANO T**

---

Garage

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA BRUNO  
BUOZZI 10, PIANO T,2**

---

Appartamento con cantina

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

**BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA BRUNO BUOZZI 10,  
PIANO T**

---

Garage

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

**BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA BRUNO  
BUOZZI 10, PIANO T,2**

---

Appartamento con cantina

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

**BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA BRUNO BUOZZI 10, PIANO T**

---

Garage

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

**BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIALE FRATELLI CERVI, 67, PIANO T**

---

Appartamento

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

**BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIALE FRATELLI CERVI, 67, PIANO S1**

---

Garage

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e

finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

**BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA CHIESANUOVA, 17/A, PIANO -1,2**

---

Appartamento con cantina

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

**BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIALE EUROPA,3, PIANO -1**

---

Garage

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

**BENE N° 11 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIALE EUROPA, 3, PIANO -1**

---

Garage

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

**BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA DELL' ACCADEMIA, 4, PIANO 2**

---

Appartamento

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

---

## LOTTO 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Walter Tobagi n. 43, piano T
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Walter Tobagi n. 43, piano T

---

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA WALTER TOBAGI N. 43, PIANO T**

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

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA WALTER TOBAGI N. 43, PIANO T**

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

---

### TITOLARITÀ

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA WALTER TOBAGI N. 43, PIANO T**

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)

Vd. all. 2

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA WALTER TOBAGI N. 43, PIANO T**

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)

VD. ALL.2

## CONFINI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA WALTER TOBAGI N. 43, PIANO T**

Confini: Nord sub 10, Est sub 8 (portico e vano scale) e sub 21, Sud sub 20 e Ovest sub 1 cortile comune.  
(vd all. 2)

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA WALTER TOBAGI N. 43, PIANO T**

Confini: Nord sub 9, Est sub 1 cortile comune, Sud sub 19, Ovest sub 1 cortile comune.  
Vd. All. 2

## CONSISTENZA

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA WALTER TOBAGI N. 43, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	43,86 mq	52,12 mq	1	52,12 mq	2,71 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>52,12 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>52,12 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA WALTER TOBAGI N. 43, PIANO T**

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



				<b>e</b>		
Box	14,00 mq	15,37 mq	0,50	7,68 mq	2,70 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>7,68 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>7,68 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

VD. ALL. 2

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA WALTER TOBAGI N. 43, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/10/1996 al 23/03/1998	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 18, Part. 743, Sub. 9 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3 VANI Superficie catastale 15 mq Rendita € 193,67 Piano T Graffato mapp. 744
Dal 23/03/1998 al 08/11/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 18, Part. 743, Sub. 9 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3 VANI Superficie catastale 15 mq Rendita € 193,67 Piano T Graffato mapp. 744

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Vd. all. 2

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA WALTER TOBAGI N. 43, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/10/1996 al 23/03/1998	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 18, Part. 743, Sub. 20 Categoria C6 Cl.3, Cons. 13 Rendita € 16,11 Piano T

Dal 23/03/1998 al 08/11/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 18, Part. 743, Sub. 20 Categoria C6 Cl.3, Cons. 13 MQ Superficie catastale 15 mq Rendita € 16,11 Piano T
------------------------------	-------------------	--

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.  
Vd. all. 2

## DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA WALTER TOBAGI N. 43, PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	743	9		A2	2	3 VANI	52 mq	193,67 €	T	PARTICE LLA 744

### Corrispondenza catastale

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

Vd all. 2.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA WALTER TOBAGI N. 43, PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	743	20		C6	3	13 MQ	15 mq	16,11 €	T	PARTICE LLA 744

### **Corrispondenza catastale**

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

Vd all. 2.

### **STATO CONSERVATIVO**

---

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA WALTER TOBAGI N. 43, PIANO T

---

L'immobile oggetto di stima, alla data del sopralluogo, si presenta in uno stato conservativo buono. (VD all. 1).

**BENE N° 2** - GARAGE UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA WALTER TOBAGI N. 43, PIANO T

---

L'immobile oggetto di stima, alla data del sopralluogo, si presenta in uno stato conservativo buono. (VD all. 1).

### **PARTI COMUNI**

---

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA WALTER TOBAGI N. 43, PIANO T

---

Parti comuni con la proporzionale quota di comproprietà: vano scala, portico e cortile comune

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA WALTER TOBAGI N. 43, PIANO T

---

Il compendio, oggetto di stima, si trova in località Mottella comune di San Giorgio Bigarello (MN), via Walter Tobagi n°43, facente parte di una palazzina avente due piani fuori terra.

L'appartamento si trova al piano terra, ed è così articolato: soggiorno/cucina, disimpegno, bagno e camera da letto.

La residenza si compone di ambienti areati ed illuminati naturalmente, intonacati e dipinti di colore chiaro, i pavimenti e i rivestimenti (ove presenti) sono di ceramica. I serramenti delle finestre sono in legno con sistema di oscuramento a persiana e zanzariera. L'immobile ha prospetti intonacati, scanditi da aperture regolari (vd. all n°1).

Per quanto riguarda lo stato degli impianti si precisa che:

- l'abitazione è dotata di caldaia a gas per il riscaldamento e acqua calda sanitaria;
- caloriferi in ghisa;
- l'impianto elettrico sottotraccia.

Il bagno è aerato naturalmente e completo di tutti i sanitari.

In generale l'unità immobiliare si presenta in uno stato di conservazione buono.

Vedi all. 1.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA WALTER TOBAGI N. 43, PIANO T**

---

Garage posto al piano terra non collegato al bene 1, immobile chiuso da basculante, pavimento in ceramica e muri intonacati.

(VD.ALL 1)

**STATO DI OCCUPAZIONE**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA WALTER TOBAGI N. 43, PIANO T**

---

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 03/06/2014
- Scadenza contratto: 31/05/2026
- Scadenza disdetta: 28/02/2026
- Rilascio: 31/05/2026

***Stato della causa in corso per il rilascio***

L'immobile risulta occupato da: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

***Canoni di locazione***

Canone mensile: € 380,00

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 0,00

Vd All. 6

Si precisa che l'opponibilità del contratto è riferita alla data di registrazione dello stesso precedente alla notifica del pignoramento immobiliare.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA WALTER TOBAGI N. 43, PIANO T**

---

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 03/06/2014
- Scadenza contratto: 31/05/2026
- Scadenza disdetta: 28/02/2026
- Rilascio: 31/05/2026

***Stato della causa in corso per il rilascio***

L'immobile risulta occupato da:

-\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

***Canoni di locazione***

Canone mensile: € 380,00

Vd All. 6

Si precisa che l'opponibilità del contratto è riferita alla data di registrazione dello stesso precedente alla notifica del pignoramento immobiliare.

**PROVENIENZE VENTENNALI**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA WALTER TOBAGI N. 43, PIANO T**

---

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Gli immobili in San Giorgio Bigarello Fg 18 Mapp. 743 sub 9 e 20 sono pervenuti all' esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota 1/1 piena proprietà in regime di separazione in virtù \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.  
(vd. all. 3)

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA WALTER TOBAGI N. 43, PIANO T**

---

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Gli immobili in San Giorgio Bigarello Fg 18 Mapp. 743 sub 9 e 20 sono pervenuti all' esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota 1/1 piena proprietà in regime di separazione in virtù \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.  
(vd. all. 3)

## **FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA WALTER TOBAGI N. 43, PIANO T**

---

Formalità pregiudizievoli:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nascente da ipoteca giudiziale-decreto ingiuntivo emesso dal \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nascente da atto esecutivo o cautelare-verbale di pignoramento immobili notificato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

(VD. ALL. 3)

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA WALTER TOBAGI N. 43, PIANO T**

---

Formalità pregiudizievoli:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nascente da ipoteca giudiziale-decreto ingiuntivo emesso dal \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nascente da atto esecutivo o cautelare-verbale di pignoramento immobili notificato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

(VD. ALL. 3)

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA WALTER TOBAGI N. 43, PIANO T**

---

Non trattandosi di terreni non è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA WALTER TOBAGI N. 43, PIANO T**

---

Non trattandosi di terreni non è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA WALTER TOBAGI N. 43, PIANO T**

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Dalla richiesta di accesso atti effettuata in data 06/11/2023 sono emerse le seguenti pratiche edilizie (vd all. 4):

- Concessione edilizia prot 118/96 del 07/08/1996 costruzione palazzina;
- DIA inizio lavori del 28/11/1996 prot. 12192;
- variante del 11/09/1996 prot. 133/96 n. 81/96;
- parere ASSL favorevole del 06/08/1996 prot. 8327;
- dichiarazione impianto termico del 28/10/1997;
- dichiarazione ASSL del 26/01/1998;
- Collaudo statico del 30/10/1997 prot 48361;
- dichiarazione impianto antenna del 30/10/1997;
- dichiarazione impianto riscaldamento del 28/10/1997;
- dichiarazione impianto idrico-sanitario del 28/10/1997;
- dichiarazione impianto gas del 25/10/1997;
- Abitabilità del 01/06/2000
- Disegni

Vd. All. 4

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

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

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto dell'ultima autorizzazione.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA WALTER TOBAGI N. 43, PIANO T**

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Dalla richiesta di accesso atti effettuata in data 06/11/2023 sono emerse le seguenti pratiche edilizie (vd all. 4):

- Concessione edilizia prot 118/96 del 07/08/1996 costruzione palazzina;
- DIA inizio lavori del 28/11/1996 prot. 12192;
- variante del 11/09/1996 prot. 133/96 n. 81/96;
- parere ASSL favorevole del 06/08/1996 prot. 8327;
- dichiarazione impianto termico del 28/10/1997;
- dichiarazione ASSL del 26/01/1998;
- Collaudo statico del 30/10/1997 prot 48361;
- dichiarazione impianto antenna del 30/10/1997;
- dichiarazione impianto riscaldamento del 28/10/1997;
- dichiarazione impianto idrico-sanitario del 28/10/1997;
- dichiarazione impianto gas del 25/10/1997;
- Abitabilità del 01/06/2000
- Disegni

Vd. All. 4

***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

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

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto dell'ultima autorizzazione.

**VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA WALTER TOBAGI N. 43, PIANO T**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.



### **Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 260,13

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 220,13

Importo spese straordinarie già deliberate: € 300,00

VD. ALL. 5

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA WALTER TOBAGI N. 43, PIANO T**

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

### **Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 260,13

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 220,13

Importo spese straordinarie già deliberate: € 300,00

VD. ALL. 5

---

## LOTTO 2

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Bruno Buozzi 10, piano T,2
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Bruno Buozzi 10, piano T

---

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA BRUNO BUOZZI 10, PIANO T,2**

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

**BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA BRUNO BUOZZI 10, PIANO T**

---

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

**TITOLARITÀ**

---

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA BRUNO BUOZZI 10, PIANO T,2**

---

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)

Vd. All. 2

**BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA BRUNO BUOZZI 10, PIANO T**

---

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

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

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

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

**CONFINI**

---

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA BRUNO BUOZZI 10, PIANO T,2**

---

Confini da Nord in senso orario:

- Appartamento vano scale sub 15, sub 9, prospetto su area comune mapp. 2015;
  - Cantina altra unità, sub 8, sltra unità, vano scale sub 15 e area comune mapp. 2015
- (vd all. 2)

**BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA BRUNO BUOZZI 10, PIANO T**

---

Confini: Nord altra unità, Est area comune mapp. 205, Sud altra unità, Ovest sub 7.  
Vd. All. 2

## CONSISTENZA

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA BRUNO BUOZZI 10, PIANO T,2**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	59,68 mq	63,11 mq	1	63,11 mq	2,70 m	2
Balcone	4,69 mq	4,69 mq	0,25	1,17 mq	0,00 m	2
Cantina	10,30 mq	11,47 mq	0,30	3,44 mq	2,40 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>67,72 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>67,72 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA BRUNO BUOZZI 10, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	18,70 mq	20,99 mq	0,50	10,49 mq	2,40 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>10,49 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>10,49 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

VD. ALL. 2

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA BRUNO BUOZZI 10, PIANO T,2**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/10/1998 al 28/04/1999	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 2016, Sub. 7 Categoria A3 Cl.4, Cons. 4 vani Rendita € 183,86 Piano T,1
Dal 28/04/1999 al 18/03/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 2016, Sub. 7 Categoria A3 Cl.4, Cons. 4 vani Superficie catastale 67 mq Rendita € 183,86 Piano T,1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.  
Vd. all. 2 e 3

#### **BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA BRUNO BUOZZI 10, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/10/1998 al 28/04/1999	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 2016, Sub. 8 Categoria C6 Cl.3, Cons. 20 mq Rendita € 30,99 Piano T
Dal 28/04/1999 al 18/03/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 2016, Sub. 8 Categoria C6 Cl.3, Cons. 20 mq Superficie catastale 20 mq Rendita € 30,99 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.  
Vd. all. 2 e 3

#### **DATI CATASTALI**

#### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA BRUNO BUOZZI 10, PIANO T,2**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	2016	7		A3	4	4 vani	67 mq	183,86 €	T-1	

### **Corrispondenza catastale**

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

Vd all. 2.

### **BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA BRUNO BUOZZI 10, PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	2016	8		C6	3	20 mq	20 mq	30,99 €	T	

### **Corrispondenza catastale**

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

Vd all. 2.

### **PRECISAZIONI**

#### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA BRUNO BUOZZI 10, PIANO T,2**

Si precisa che i dati catastali riportati nel contratto di locazione sono errati. Quelli corretti sono: FG 9 MAPP. 2016 SUB 7 E 8.

#### **BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA BRUNO BUOZZI 10, PIANO T**

Si precisa che i dati catastali riportati nel contratto di locazione sono errati. Quelli corretti sono: FG 9 MAPP. 2016 SUB 7 E 8.

### **STATO CONSERVATIVO**

#### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA BRUNO BUOZZI 10, PIANO T,2**

L'immobile oggetto di stima, alla data del sopralluogo, si presenta in uno stato conservativo buono. (VD all. 1).

#### **BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA BRUNO BUOZZI 10, PIANO T**

---

L'immobile oggetto di stima, alla data del sopralluogo, si presenta in uno stato conservativo buono. (VD all. 1).

#### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

#### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA BRUNO BUOZZI 10, PIANO T,2**

---

Il compendio, oggetto di stima, si trova in località Sant'Antonio comune di Porto Mantovano (MN), via Bruno Buozzi n°10, facente parte di una palazzina avente tre piani fuori terra.

L'appartamento si trova al piano secondo, ed è così articolato: soggiorno/pranzo, balcone, disimpegno, bagno e camera da letto.

La residenza si compone di ambienti areati ed illuminati naturalmente, intonacati e dipinti di colore chiaro, i pavimenti e i rivestimenti (ove presenti) sono di ceramica. I serramenti delle finestre sono in legno con sistema di oscuramento a persiana e zanzariera. L'immobile ha prospetti intonacati, scanditi da aperture regolari (vd. all n°1).

Per quanto riguarda lo stato degli impianti si precisa che:

- l'abitazione è dotata di caldaia a gas per il riscaldamento e acqua calda sanitaria;
- caloriferi in ghisa;
- l'impianto elettrico sottotraccia.

Il bagno è aerato naturalmente e completo di tutti i sanitari.

Completa l'immobile cantina la piano terra con pavimento in ceramica e muri intonacati.

Alla data del sopralluogo, l'unità immobiliare si presenta in uno stato di conservazione buono.

Vedi all. 1.

#### **BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA BRUNO BUOZZI 10, PIANO T**

---

Garage posto al piano terra non collegato con l'appartamento (bene 3), immobile chiuso da basculante, pavimento in ceramica e muri intonacati.

(VD.ALL 1)

#### **STATO DI OCCUPAZIONE**

---

#### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA BRUNO BUOZZI 10, PIANO T,2**

---

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 22/08/2023
- Scadenza contratto: 31/08/2027

- Scadenza disdetta: 31/05/2027
- Rilascio: 31/08/2026

#### ***Stato della causa in corso per il rilascio***

L'immobile risulta occupato da:

-\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

-\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

#### ***Canoni di locazione***

Canone mensile: € 450,00

VD. All. 5

Si precisa che la non opponibilità del contratto è riferita alla data di registrazione dello stesso successiva alla notifica del pignoramento immobiliare.

I dati catastali riportati nel contratto di locazione sono errati. Quelli corretti sono: FG 9 MAPP. 2016 SUB 7 E 8.

#### ***BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA BRUNO BUOZZI 10, PIANO T***

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 22/08/2023
- Scadenza contratto: 31/08/2027
- Scadenza disdetta: 31/05/2027
- Rilascio: 31/08/2027

#### ***Stato della causa in corso per il rilascio***

L'immobile risulta occupato da:

-\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

-\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## **Canoni di locazione**

Canone mensile: € 450,00

VD. All. 5

Si precisa che la non opponibilità del contratto è riferita alla data di registrazione dello stesso successiva alla notifica del pignoramento immobiliare.

I dati catastali riportati nel contratto di locazione sono errati. Quelli corretti sono: FG 9 MAPP. 2016 SUB 7 E 8.

## **PROVENIENZE VENTENNALI**

---

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA BRUNO BUOZZI 10, PIANO T,2**

---

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Gli immobili in Porto Mantovano Fg 9 Mapp. 2016 sub 7e sub 8 sono pervenuti all' esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota 1/1 piena proprietà in virtù di atto vivi- compravendita derivante\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

VD ALL. 3

### **BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA BRUNO BUOZZI 10, PIANO T**

---

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Gli immobili in Porto Mantovano Fg 9 Mapp. 2016 sub 7e sub 8 sono pervenuti all' esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota 1/1 piena proprietà in virtù di atto vivi- compravendita derivante\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

VD ALL. 3

## **FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

---



**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA BRUNO BUOZZI 10, PIANO T,2**

---

Formalità pregiudizievoli:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nascente da ipoteca giudiziale-decreto ingiuntivo emesso dal \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  - \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nascente da atto esecutivo o cautelare-verbale di pignoramento immobili notificato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.
- (VD. ALL. 3)

**BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA BRUNO BUOZZI 10, PIANO T**

---

Formalità pregiudizievoli:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nascente da ipoteca giudiziale-decreto ingiuntivo emesso dal \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  - \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nascente da atto esecutivo o cautelare-verbale di pignoramento immobili notificato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.
- (VD. ALL. 3)

## NORMATIVA URBANISTICA

---

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA BRUNO BUOZZI 10, PIANO T,2**

---

Non trattandosi di terreni non è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica.

**BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA BRUNO BUOZZI 10, PIANO T**

---

Non trattandosi di terreni non è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA BRUNO BUOZZI 10, PIANO T,2**

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dalla richiesta di accesso atti effettuata in data 31/10/2023 sono emerse le seguenti pratiche edilizie (vd all. 4):

- Concessione edilizia n. 97/293/1 del 10/02/1998;
- denuncia inizio lavori del 07/03/1998 prot 8019;
- autorizzazione allacciamento fognatura comunale del 17/02/1998 prot. 199;
- variante n. 98/068/1 del 22/06/1998;
- variante 2 n. 98/259/1 del 29/10/1998;
- dichiarazione di fine lavori e richiesta abitabilità del 03/06/1999 prot 7637;
- collaudo statico del 19/10/1998 prot 50508;
- dichiarazione conformità isolamento termico del 28/05/1999;
- dichiarazione conformità impianto di riscaldamento del 25/05/1999;
- dichiarazione conformità impianto di elettrico del 23/05/1999;

- dichiarazione conformità impianto idro-sanitario, gas del 19/05/1999;
  - disegni.
- VD. All. 4

#### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

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

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto dell'ultima autorizzazione.

#### **BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA BRUNO BUOZZI 10, PIANO T**

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dalla richiesta di accesso atti effettuata in data 31/10/2023 sono emerse le seguenti pratiche edilizie (vd all. 4):

- Concessione edilizia n. 97/293/1 del 10/02/1998;
  - denuncia inizio lavori del 07/03/1998 prot 8019;
  - autorizzazione allacciamento fognatura comunale del 17/02/1998 prot. 199;
  - variante n. 98/068/1 del 22/06/1998;
  - variante 2 n. 98/259/1 del 29/10/1998;
  - dichiarazione di fine lavori e richiesta abitabilità del 03/06/1999 prot 7637;
  - collaudo statico del 19/10/1998 prot 50508;
  - dichiarazione conformità isolamento termico del 28/05/1999;
  - dichiarazione conformità impianto di riscaldamento del 25/05/1999;
  - dichiarazione conformità impianto di elettrico del 23/05/1999;
  - dichiarazione conformità impianto idro-sanitario, gas del 19/05/1999;
  - disegni.
- VD. All. 4

#### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

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

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto dell'ultima autorizzazione.

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

**BENE N° 3** - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA BRUNO BUOZZI 10, PIANO T,2

---

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

Alla data del sopralluogo non è presente un amministratore condominiale. Nel contratto di locazione è specificato € 20,00 mensili per spese condominiali.

Vd .All. 5

**BENE N° 4** - GARAGE UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA BRUNO BUOZZI 10, PIANO T

---

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

Alla data del sopralluogo non è presente un amministratore condominiale. Nel contratto di locazione è specificato € 20,00 mensili per spese condominiali.

Vd .All. 5

### LOTTO 3

---

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Bruno Buozzi 10, piano T,2
- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Bruno Buozzi 10, piano T

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

**BENE N° 5** - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA BRUNO BUOZZI 10, PIANO T,2

---

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

**BENE N° 6** - GARAGE UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA BRUNO BUOZZI 10, PIANO T

---

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

## TITOLARITÀ

---

**BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA BRUNO BUOZZI 10, PIANO T,2**

---

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)

Vd. All. 2

**BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA BRUNO BUOZZI 10, PIANO T**

---

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

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

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

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

## CONFINI

---

**BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA BRUNO BUOZZI 10, PIANO T,2**

---

Confini da Nord in senso orario:

- Appartamento vano scale sub 15e altra unità; prospetto su area comune mapp. 2015; sub 7
  - Cantina altra unità, sub 6, sub 7, vano scale sub 15 e altra unità
- (vd all. 2)

**BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA BRUNO BUOZZI 10, PIANO T**

---

Confini da Nord in senso orario:

- Garage altra unità; area comune mapp. 2015; sub 8, sub 9.

(vd all. 2)

## CONSISTENZA

---

**BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA BRUNO BUOZZI 10, PIANO T,2**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	54,87 mq	63,86 mq	1	63,86 mq	2,70 m	2
Balcone	3,49 mq	3,49 mq	0,25	0,87 mq	0,00 m	2
Cantina	9,74 mq	11,53 mq	0,30	3,46 mq	2,40 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>68,19 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>68,19 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA BRUNO BUOZZI 10, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	16,03 mq	20,80 mq	0,50	10,40 mq	2,40 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>10,40 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>10,40 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

**BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA BRUNO BUOZZI 10, PIANO T,2**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/10/1998 al 28/04/1999	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 2016, Sub. 7 Categoria A3 Cl.4, Cons. 4 vani Rendita € 183,86 Piano T,1
Dal 28/04/1999 al 18/03/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 2016, Sub. 7 Categoria A3 Cl.4, Cons. 4 vani Superficie catastale 21 mq Rendita € 183,86

		Piano T,1
--	--	-----------

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.  
Vd. all. 2 e 3

**BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA BRUNO BUOZZI 10, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/10/1998 al 28/04/1999	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 2016, Sub. 8 Categoria C6 Cl.3, Cons. 20 mq Rendita € 30,99 Piano T
Dal 28/04/1999 al 18/03/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 2016, Sub. 8 Categoria C6 Cl.3, Cons. 20 mq Superficie catastale 20 mq Rendita € 30,99 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.  
Vd. all. 2 e 3

**DATI CATASTALI**

**BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA BRUNO BUOZZI 10, PIANO T,2**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	2016	9		A3	4	4 vani	66 mq	183,86 €	T-1	

**Corrispondenza catastale**

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

**BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA BRUNO BUOZZI 10, PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	2016	6		C6	4	16 mq	16 mq	29,75 €	T	

### **Corrispondenza catastale**

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

Vd. All. 2

### **PRECISAZIONI**

**BENE N° 5** - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA BRUNO BUOZZI 10, PIANO T,2

Si precisa che i dati catastali riportati nel contratto di locazione sono errati. Quelli corretti sono: FG 9 MAPP. 2016 SUB 9 E 6.

**BENE N° 6** - GARAGE UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA BRUNO BUOZZI 10, PIANO T

Si precisa che i dati catastali riportati nel contratto di locazione sono errati. Quelli corretti sono: FG 9 MAPP. 2016 SUB 9 E 6.

### **STATO CONSERVATIVO**

**BENE N° 5** - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA BRUNO BUOZZI 10, PIANO T,2

L'immobile oggetto di stima, alla data del sopralluogo, si presenta in uno stato conservativo mediocre per la presenza di muffa in alcune stanze. (VD all. 1).

**BENE N° 6** - GARAGE UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA BRUNO BUOZZI 10, PIANO T

L'immobile oggetto di stima, alla data del sopralluogo, si presenta in uno stato conservativo buono. (VD all. 1).

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

**BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA BRUNO BUOZZI 10, PIANO T,2**

---

Il compendio, oggetto di stima, si trova in località Sant'Antonio comune di Porto Mantovano (MN), via Bruno BuoZZi n°10 , facente parte di una palazzina avente tre piani fuori terra.

L'appartamento si trova al piano secondo, ed è così articolato: soggiorno/pranzo, balcone, disimpegno, bagno e camera da letto.

La residenza si compone di ambienti areati ed illuminati naturalmente, intonacati e dipinti di colore chiaro, i pavimenti e i rivestimenti (ove presenti) sono di ceramica. I serramenti delle finestre sono in legno con sistema di oscuramento a persiana e zanzariera. L'immobile ha prospetti intonacati, scanditi da aperture regolari (vd. all n°1).

Per quanto riguarda lo stato degli impianti si precisa che:

- l'abitazione è dotata di caldaia a gas per il riscaldamento e acqua calda sanitaria;
- caloriferi in ghisa;
- l'impianto elettrico sottotraccia.

Il bagno è aerato naturalmente e completo di tutti i sanitari.

Completa l'immobile cantina la piano terra con pavimento in ceramica e muri intonacati.

Alla data del sopralluogo, l'unità immobiliare si presenta in uno stato di conservativo mediocre.

Vedi all. 1.

**BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA BRUNO BUOZZI 10, PIANO T**

---

Garage posto al piano terra non collegato con l'appartamento (bene 3), immobile chiuso da basculante, pavimento in ceramica e muri intonacati.

(VD.ALL 1)

**STATO DI OCCUPAZIONE**

---

**BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA BRUNO BUOZZI 10, PIANO T,2**

---

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 17/12/2015
- Scadenza contratto: 13/12/2027
- Scadenza disdetta: 13/09/2027
- Rilascio: 13/12/2027

***Stato della causa in corso per il rilascio***



L'immobile risulta occupato da:

-.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### ***Canoni di locazione***

Canone mensile: € 330,00

VD. All. 5

Si precisa che l'opponibilità del contratto è riferita alla data di registrazione dello stesso precedente alla notifica del pignoramento immobiliare.

I dati catastali riportati nel contratto di locazione sono errati. Quelli corretti sono: FG 9 MAPP. 2016 SUB 6 E 9.

### **BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA BRUNO BUOZZI 10, PIANO T**

---

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 17/12/2015
- Scadenza contratto: 13/12/2027
- Scadenza disdetta: 13/09/2027
- Rilascio: 13/12/2027

### ***Stato della causa in corso per il rilascio***

L'immobile risulta occupato da:

-.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### ***Canoni di locazione***

Canone mensile: € 330,00

VD. All. 5

Si precisa che l'opponibilità del contratto è riferita alla data di registrazione dello stesso precedente alla notifica del pignoramento immobiliare.

I dati catastali riportati nel contratto di locazione sono errati. Quelli corretti sono: FG 9 MAPP. 2016 SUB 6 E 9.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

**BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA BRUNO BUOZZI 10, PIANO T,2**

---

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Gli immobili in Porto Mantovano Fg 9 Mapp. 2016 sub 9 e sub 6 sono pervenuti all' esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota 1/1 piena proprietà in virtù di atto vivi- compravendita \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
VD ALL. 3

**BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA BRUNO BUOZZI 10, PIANO T**

---

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Gli immobili in Porto Mantovano Fg 9 Mapp. 2016 sub 9 e sub 6 sono pervenuti all' esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota 1/1 piena proprietà in virtù di atto vivi- compravendita \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
VD ALL. 3

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

**BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA BRUNO BUOZZI 10, PIANO T,2**

---

Formalità pregiudizievoli:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nascente da ipoteca giudiziale-decreto ingiuntivo emesso dal \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nascente da atto esecutivo o cautelare-verbale di pignoramento immobili notificato \*\*\*\*

Omissis \*\*\*\*.  
(VD. ALL. 3)

#### **BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA BRUNO BUOZZI 10, PIANO T**

---

Formalità pregiudizievoli:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nascente da ipoteca giudiziale-decreto ingiuntivo emesso dal \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  - \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nascente da atto esecutivo o cautelare-verbale di pignoramento immobili notificato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.
- (VD. ALL. 3)

#### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

#### **BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA BRUNO BUOZZI 10, PIANO T,2**

---

Non trattandosi di terreni non è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica.

#### **BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA BRUNO BUOZZI 10, PIANO T**

---

Non trattandosi di terreni non è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica.

#### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

#### **BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA BRUNO BUOZZI 10, PIANO T,2**

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dalla richiesta di accesso atti effettuata in data 31/10/2023 sono emerse le seguenti pratiche edilizie (vd all. 4):

- Concessione edilizia n. 97/293/1 del 10/02/1998;
- denuncia inizio lavori del 07/03/1998 prot 8019;
- autorizzazione allacciamento fognatura comunale del 17/02/1998 prot. 199;
- variante n. 98/068/1 del 22/06/1998;
- variante 2 n. 98/259/1 del 29/10/1998;
- dichiarazione di fine lavori e richiesta abitabilità del 03/06/1999 prot 7637;
- collaudo statico del 19/10/1998 prot 50508;
- dichiarazione conformità isolamento termico del 28/05/1999;
- dichiarazione conformità impianto di riscaldamento del 25/05/1999;
- dichiarazione conformità impianto di elettrico del 23/05/1999;
- dichiarazione conformità impianto idro-sanitario, gas del 19/05/1999;
- disegni.

VD. All. 4

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

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

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto dell'ultima autorizzazione.

### ***BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA BRUNO BUOZZI 10, PIANO T***

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dalla richiesta di accesso atti effettuata in data 31/10/2023 sono emerse le seguenti pratiche edilizie (vd all. 4):

- Concessione edilizia n. 97/293/1 del 10/02/1998;
- denuncia inizio lavori del 07/03/1998 prot 8019;
- autorizzazione allacciamento fognatura comunale del 17/02/1998 prot. 199;
- variante n. 98/068/1 del 22/06/1998;
- variante 2 n. 98/259/1 del 29/10/1998;
- dichiarazione di fine lavori e richiesta abitabilità del 03/06/1999 prot 7637;
- collaudo statico del 19/10/1998 prot 50508;
- dichiarazione conformità isolamento termico del 28/05/1999;
- dichiarazione conformità impianto di riscaldamento del 25/05/1999;
- dichiarazione conformità impianto di elettrico del 23/05/1999;
- dichiarazione conformità impianto idro-sanitario, gas del 19/05/1999;
- disegni.

VD. All. 4

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

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

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto dell'ultima autorizzazione.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

**BENE N° 5** - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA BRUNO BUOZZI 10, PIANO T,2

---

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

Alla data del sopralluogo non è presente un amministratore condominiale. Nel contratto di locazione è specificato € 20,00 mensile per spese condominiali.

Vd .All. 5

**BENE N° 6** - GARAGE UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA BRUNO BUOZZI 10, PIANO T

---

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

Alla data del sopralluogo non è presente un amministratore condominiale. Nel contratto di locazione è specificato € 20,00 mensili per spese condominiali.

Vd .All. 5

## LOTTO 4

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Viale Fratelli Cervi, 67, piano T
- **Bene N° 8** - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Viale Fratelli Cervi, 67, piano S1

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

**BENE N° 7** - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIALE FRATELLI CERVI, 67, PIANO T

---

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

**BENE N° 8** - GARAGE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIALE FRATELLI CERVI, 67, PIANO S1

---

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

## TITOLARITÀ

---

**BENE N° 7** - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIALE FRATELLI CERVI, 67, PIANO T

---

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

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

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

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

**BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIALE FRATELLI CERVI, 67, PIANO S1**

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

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

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

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

**CONFINI**

**BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIALE FRATELLI CERVI, 67, PIANO T**

Confini:

Nord prospetto su area comune mapp. 646, Est sub 5, Sud sub 2 vano scala comune, Ovest prospetto su area comune mapp. 646.

Vd. All. 2

**BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIALE FRATELLI CERVI, 67, PIANO S1**

Confini:

Nord sub 23, Est area comune mapp. 646, Sud sub 10,11, Ovest area comune mapp. 646.

Vd. All. 2

**CONSISTENZA**

**BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIALE FRATELLI CERVI, 67, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano

Abitazione	69,29 mq	81,84 mq	1	81,84 mq	2,70 m	T
Balcone	7,64 mq	7,64 mq	0,25	1,91 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>83,75 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>83,75 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

#### **BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIALE FRATELLI CERVI, 67, PIANO S1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	12,24 mq	14,97 mq	0,50	7,49 mq	2,40 m	S1
Cantina	10,61 mq	12,62 mq	0,30	3,79 mq	2,40 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>11,28 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>11,28 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

#### **CRONISTORIA DATI CATASTALI**

#### **BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIALE FRATELLI CERVI, 67, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/08/2016 al 20/03/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 646, Sub. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,5 VANI Superficie catastale 85 mq Rendita € 267,27 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.  
Vd. all. 2

#### **BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIALE FRATELLI CERVI, 67, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali

Dal 09/08/2016 al 20/03/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 646, Sub. 26 Categoria C6 Cl.4, Cons. 24 mq Superficie catastale 26 mq Rendita € 29,75 Piano S1
------------------------------	-------------------	--

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.  
Vd. all. 2

## DATI CATASTALI

**BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIALE FRATELLI CERVI, 67, PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	646	4		A2	2	4,5 vani	85 mq	267,27 €	T	

### Corrispondenza catastale

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

Vd. All. 2

**BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIALE FRATELLI CERVI, 67, PIANO S1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	646	26		C6	4	24	26 mq	29,75 €	S1	

### Corrispondenza catastale



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

## STATO CONSERVATIVO

---

### **BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIALE FRATELLI CERVI, 67, PIANO T**

---

L'immobile oggetto di stima, alla data del sopralluogo, si presenta in uno stato conservativo mediocre per la presenza di muffa in alcune stanze. (VD all. 1).

### **BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIALE FRATELLI CERVI, 67, PIANO S1**

---

L'immobile oggetto di stima, alla data del sopralluogo, si presenta in uno stato conservativo buono. (VD all. 1).

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

### **BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIALE FRATELLI CERVI, 67, PIANO T**

---

Il compendio, oggetto di stima, si trova in località Cerese comune di Borgo Virgilio (MN), viale Fratelli Cervi n° 67, facente parte di una palazzina avente quattro piani fuori terra e uno seminterrato.

L'appartamento si trova al piano rialzato, ed è così articolato: ingresso, cucina, soggiorno pranzo, balcone, disimpegno, due camere da letto, bagno e balcone.

La residenza si compone di ambienti areati ed illuminati naturalmente, intonacati e dipinti di colore chiaro, i pavimenti e i rivestimenti (ove presenti) sono di ceramica. I serramenti delle finestre sono in legno con sistema di oscuramento a persiana e zanzariera. L'immobile ha prospetti intonacati, scanditi da aperture regolari (vd. all n°1).

Per quanto riguarda lo stato degli impianti si precisa che:

- l'abitazione è dotata di caldaia a gas per il riscaldamento e acqua calda sanitaria;
- caloriferi in alluminio;
- l'impianto elettrico sottotraccia.

Il bagno è aerato naturalmente e completo di tutti i sanitari.

Alla data del sopralluogo, l'unità immobiliare si presenta in uno stato di conservativo mediocre per la presenza di muffa in alcune stanze.

Vedi all. 1.

### **BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIALE FRATELLI CERVI, 67, PIANO S1**

---

Garage e cantina posti al piano seminterrato non collegato con l'appartamento, chiuso da basculante, pavimento in cemento e muri intonacati.

(VD.ALL 1)

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

**BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIALE FRATELLI CERVI, 67, PIANO T**

---

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 27/11/2013
- Scadenza contratto: 31/10/2025
- Scadenza disdetta: 30/04/2025
- Rilascio: 31/10/2025

***Stato della causa in corso per il rilascio***

L'immobile risulta occupato da:

-\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

***Canoni di locazione***

Canone mensile: € 400,00

VD. All. 6

Si precisa che l'opponibilità del contratto è riferita alla data di registrazione dello stesso precedente alla notifica del pignoramento immobiliare.

**BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIALE FRATELLI CERVI, 67, PIANO S1**

---

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 27/11/2013
- Scadenza contratto: 31/10/2025
- Scadenza disdetta: 30/04/2025

- Rilascio: 31/10/2025

### **Stato della causa in corso per il rilascio**

L'immobile risulta occupato da:

-\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **Canoni di locazione**

Canone mensile: € 400,00

VD. All. 6

Si precisa che l'opponibilità del contratto è riferita alla data di registrazione dello stesso precedente alla notifica del pignoramento immobiliare.

### **PROVENIENZE VENTENNALI**

---

**BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIALE FRATELLI CERVI, 67, PIANO T**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Gli immobili in Borgo Virgilio (MN) Fg 7 Mapp. 646 sub 4 e sub 26 sono pervenuti all' esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota 1/1 piena proprietà in regime di separazione( nella loro precedente identificazione al Catasto Urbano del comune di Virgilio (MN))in virtù di atto tra vivi- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

VD ALL. 3

**BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIALE FRATELLI CERVI, 67, PIANO S1**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Gli immobili in Borgo Virgilio (MN) Fg 7 Mapp. 646 sub 4 e sub 26 sono pervenuti all' esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota 1/1 piena proprietà in regime di separazione( nella loro precedente identificazione al Catasto Urbano del comune di Virgilio (MN))in virtù di atto tra vivi- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
VD ALL. 3

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### **BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIALE FRATELLI CERVI, 67, PIANO T**

---

Formalità pregiudizievoli:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nascente da ipoteca giudiziale-decreto ingiuntivo emesso dal \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  - \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nascente da atto esecutivo o cautelare-verbale di pignoramento immobili notificato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.
- (VD. ALL. 3)

### **BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIALE FRATELLI CERVI, 67, PIANO S1**

---

Formalità pregiudizievoli:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nascente da ipoteca giudiziale-decreto ingiuntivo emesso dal \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  - \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nascente da atto esecutivo o cautelare-verbale di pignoramento immobili notificato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.
- (VD. ALL. 3)

## NORMATIVA URBANISTICA

---

### **BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIALE FRATELLI CERVI, 67, PIANO T**

---

Non trattandosi di terreni non è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica.

### **BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIALE FRATELLI CERVI, 67, PIANO S1**

---

Non trattandosi di terreni non è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

**BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIALE FRATELLI CERVI, 67, PIANO T**

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Dalla richiesta di accesso atti effettuata in data 28/11/2023 sono emerse le seguenti pratiche edilizie (vd all. 4):

- Concessione Edilizia prot. 3224 del 19/02/1981;
- Concessione Edilizia prot. 2646 del 8/10/1992;
- Dichiarazione di inizio lavori C.E. n. 2646/92 del 8/10/1992;
- Concessione Edilizia prot. 3811/93 del 31/08/1993;
- Avviso di avvenuto rilascio C.E. prot 2511/94 del 16/05/1994;
- Dichiarazione di fine lavori e richiesta abitabilità prot 4864 del 20/07/1994;
- licenza di abitabilità del 18/08/1994;
- Dichiarazione di conformità impianto elettrico del 26/05/1994;
- Dichiarazione di potenzialità caldaia del 18/05/1994;
- Dichiarazione di conformità impianto sanitario e riscaldamento del 20/05/1994;
- Collaudo statico del 20/05/1994;
- disegni.

Vd. All. 4

***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

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

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto dell'ultima autorizzazione.

**BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIALE FRATELLI CERVI, 67, PIANO S1**

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Dalla richiesta di accesso atti effettuata in data 28/11/2023 sono emerse le seguenti pratiche edilizie (vd all. 4):

- Concessione Edilizia prot. 3224 del 19/02/1981;
- Concessione Edilizia prot. 2646 del 8/10/1992;
- Dichiarazione di inizio lavori C.E. n. 2646/92 del 8/10/1992;
- Concessione Edilizia prot. 3811/93 del 31/08/1993;
- Avviso di avvenuto rilascio C.E. prot 2511/94 del 16/05/1994;
- Dichiarazione di fine lavori e richiesta abitabilità prot 4864 del 20/07/1994;
- licenza di abitabilità del 18/08/1994;

- Dichiarazione di conformità impianto elettrico del 26/05/1994;
  - Dichiarazione di potenzialità caldaia del 18/05/1994;
  - Dichiarazione di conformità impianto sanitario e riscaldamento del 20/05/1994;
  - Collaudo statico del 20/05/1994;
  - disegni.
- Vd. All. 4

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

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

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto dell'ultima autorizzazione.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

**BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIALE FRATELLI CERVI, 67, PIANO T**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

### ***Spese condominiali***

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 863,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Vd. All. 5

**BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIALE FRATELLI CERVI, 67, PIANO S1**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

### **Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 863,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Vd. All. 5

---

## LOTTO 5

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Strada Chiesanuova, 17/A, piano -1,2
- **Bene N° 10** - Garage ubicato a Mantova (MN) - Viale Europa,3, piano -1

---

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

**BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA CHIESANUOVA, 17/A, PIANO - 1,2**

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

**BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIALE EUROPA,3, PIANO -1**

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

---

### TITOLARITÀ

---

**BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA CHIESANUOVA, 17/A, PIANO - 1,2**

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

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

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

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

## **BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIALE EUROPA,3, PIANO -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)

## **CONFINI**

### **BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA CHIESANUOVA, 17/A, PIANO - 1,2**

Confini:

- Appartamento Nord, Est prospetto su area comune mapp. 344, Sud mapp. 334 sub 15, prospetto su area comune mapp. 344, Ovest sub 304;

- Cantina Nord sub 68, Est sub 309, Sud sub 8 e Ovest sub 11.

Vd. All. 2

### **BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIALE EUROPA,3, PIANO -1**

Confini:

nord terrapieno, est sub 5, sud sub 68, ovest sub 3

Vd. All. 2

## **CONSISTENZA**

### **BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA CHIESANUOVA, 17/A, PIANO - 1,2**

<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	87,32 mq	99,56 mq	1	99,56 mq	2,70 m	2
Balcone	18,62 mq	18,62 mq	0,25	4,66 mq	0,00 m	2
Cantina	1,36 mq	1,73 mq	0,30	0,52 mq	2,40 m	-1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>104,74 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>104,74 mq</b>		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIALE EUROPA,3, PIANO -1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	18,51 mq	21,58 mq	0,50	10,79 mq	2,40 m	-1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>10,79 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>10,79 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

**BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA CHIESANUOVA, 17/A, PIANO - 1,2**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>19/12/2002</b> al <b>21/12/2002</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 48, Part. 335, Sub. 302 Categoria A10 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 1.673,32 Graffato F 48, PART353 SUB301
Dal <b>21/12/2002</b> al <b>15/02/2013</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 48, Part. 335, Sub. 302 Categoria A10 Cl.2, Cons. 6 vani Superficie catastale 21 mq Rendita € 1.673,32 Graffato F 48, PART353 SUB301
Dal <b>15/02/2013</b> al <b>01/04/2014</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 48, Part. 353, Sub. 314 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5,5 VANI Superficie catastale 21 mq Rendita € 568,10 Graffato F 48, PART335 SUB305
Dal <b>01/04/2014</b> al <b>26/10/2023</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 48, Part. 335, Sub. 305 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5,5 VANI Superficie catastale 21 mq Rendita € 568,10 Piano S1,2 Graffato F 48,PART353,SUB314

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.  
Vd. all. 2

**BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIALE EUROPA,3, PIANO -1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/12/2002 al 21/12/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 48, Part. 353, Sub. 4 Categoria C6, Cons. 18 MQ Rendita € 59,50 Piano S1
Dal 21/12/2002 al 21/03/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 48, Part. 353, Sub. 4 Categoria C6 Cl.4, Cons. 18 MQ Superficie catastale 21 mq Rendita € 59,50 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.  
Vd. all. 2

**DATI CATASTALI**

**BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA CHIESANUOVA, 17/A, PIANO - 1,2**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	48	335	305		A2	1	5,5 VANI	106 mq	568,1 €	S1,2	FG48 PART.35 3SUB314	

**Corrispondenza catastale**

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

**BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIALE EUROPA,3, PIANO -1**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	48	353	4		C6	4	18 MQ	21 mq	59,5 €	S1	

### **Corrispondenza catastale**

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

### **STATO CONSERVATIVO**

#### **BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA CHIESANUOVA, 17/A, PIANO - 1,2**

L'immobile oggetto di stima, alla data del sopralluogo, si presenta in uno stato conservativo buono. (VD all. 1).

#### **BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIALE EUROPA,3, PIANO -1**

L'immobile oggetto di stima, alla data del sopralluogo, si presenta in uno stato conservativo buono. (VD all. 1).

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

#### **BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA CHIESANUOVA, 17/A, PIANO - 1,2**

Il compendio, oggetto di stima, si trova in località Borgochiesanuova comune di Mantova (MN), strada Chiesanuova n° 17/A, facente parte di una palazzina avente tre piani fuori terra e uno interrato.

L'appartamento si trova al piano secondo, ed è così articolato: ingresso, cucina, soggiorno, balcone, disimpegno, due camere da letto, due locali bagno e balcone.

La residenza si compone di ambienti areati ed illuminati naturalmente, intonacati e dipinti di colore chiaro, i pavimenti zona giorno, disimpegno e i rivestimenti (ove presenti) sono di ceramica; nelle camere da letto pavimento in legno. I serramenti delle finestre sono in legno con sistema di oscuramento a tapparella. L'immobile ha prospetti intonacati, scanditi da aperture regolari (vd. all n°1).

Per quanto riguarda lo stato degli impianti si precisa che:

- l'abitazione è dotata di caldaia a gas per il riscaldamento e acqua calda sanitaria;
- caloriferi in ghisa;
- l'impianto elettrico sottotraccia.

Un bagno è aerato naturalmente e completo di tutti i sanitari, mentre l'altro non è finestrato.

Completa l'immobile locale cantina la piano interrato con acceso interno attraverso ascensore e scale.

Alla data del sopralluogo, l'unità immobiliare si presenta in uno stato di conservativo buono.

Vedi all. 1.

**BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIALE EUROPA,3, PIANO -1**

---

Garage al piano interrato raggiungibile con ascensore, chiuso da basculante, pavimento in cemento e muri parzialmente intonacati.

(VD.ALL 1)

**STATO DI OCCUPAZIONE**

---

**BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA CHIESANUOVA, 17/A, PIANO - 1,2**

---

L'immobile risulta essere occupato dal debitore.

**BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIALE EUROPA,3, PIANO -1**

---

L'immobile risulta essere occupato dal debitore.

**PROVENIENZE VENTENNALI**

---

**BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA CHIESANUOVA, 17/A, PIANO - 1,2**

---

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Gli immobili in Mantova (MN) Fg 48 Mapp. 353 sub 4 e Fg. 48 Mapp. 353 sub 314 graffata alla particella 335 sub 305 erano pervenuti:

- PREMesso CHE: l'immobile Fg 48 Mapp. 353 sub 4 con variazione per divisione-ampliamento-demolizione parziale-magazzino-abitazione e garage del 31/10/2002 deriva dall'immobile Fg 48 mapp. 176 sub 302.

L'immobile Fg 48 Mapp. 353 sub 314 graffata al mapp. 335 sub 305, deriva anch'esso dall'immobile Fg 48 mapp. 176 sub 302.

- All' esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota 1/1 piena proprietà in regime di separazione (l'immobile Fg 48

Mapp. 353 sub 314 graffata al fg 48 mapp. 335 sub 305 viene indicato nella sua precedente identificazione al Fg 48 Mapp. 335 sub 302 graffata al Fg 48 mapp. 353 sub 301)\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

N.B. con la presente si intende rettificare l'atto stipulato in data 12/12/2002 rep n. 45224/13429 e trascritto il 31/12/2002 ai n.ri. 17193/10613, in quanto per mero errore materiale era stato indicato come luogo di nascita del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

- Alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per quota 1/1 piena proprietà (nella loro precedente identificazione al catasto Urbano Fg 48 Mapp. 176 sub 302) in virtù di atto tra vivi- compravendita ai rogiti del notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.  
VD ALL. 3

## **BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIALE EUROPA,3, PIANO -1**

---

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Gli immobili in Mantova (MN) Fg 48 Mapp. 353 sub 4 e Fg. 48 Mapp. 353 sub 314 graffata alla particella 335 sub 305 erano pervenuti:

- PREMesso CHE: l'immobile Fg 48 Mapp. 353 sub 4 con variazione per divisione-ampliamento-demolizione parziale-magazzino-abitazione e garage del 31/10/2002 deriva dall'immobile Fg 48 mapp. 176 sub 302.

L'immobile Fg 48 Mapp. 353 sub 314 graffata al mapp. 335 sub 305, deriva anch'esso dall'immobile Fg 48 mapp. 176 sub 302.

- All' esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota 1/1 piena proprietà in regime di separazione (l'immobile Fg 48 Mapp. 353 sub 314 graffata al fg 48 mapp. 335 sub 305 viene indicato nella sua precedente identificazione al Fg 48 Mapp. 335 sub 302 graffata al Fg 48 mapp. 353 sub 301) in virtù \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

N.B. con la presente si intende rettificare l'atto stipulato in data 12/12/2002 rep n. 45224/13429 e trascritto il 31/12/2002 ai n.ri. 17193/10613, in quanto per mero errore materiale era stato indicato come luogo di nascita del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

- Alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per quota 1/1 piena proprietà (nella loro precedente identificazione al catasto Urbano Fg 48 Mapp. 176 sub 302) \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

VD ALL. 3

## **FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

---

### **BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA CHIESANUOVA, 17/A, PIANO - 1,2**

---

Formalità pregiudizievoli:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nascente da ipoteca giudiziale-decreto ingiuntivo emesso dal \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nascente da atto esecutivo o cautelare-verbale di pignoramento immobili notificato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

(VD. ALL. 3)

## **BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIALE EUROPA,3, PIANO -1**

---

Formalità pregiudizievoli:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nascente da ipoteca giudiziale-decreto ingiuntivo emesso dal \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  - \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nascente da atto esecutivo o cautelare-verbale di pignoramento immobili notificato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.
- (VD. ALL. 3)

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

### **BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA CHIESANUOVA, 17/A, PIANO - 1,2**

---

Non trattandosi di terreni non è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica.

### **BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIALE EUROPA,3, PIANO -1**

---

Non trattandosi di terreni non è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

### **BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA CHIESANUOVA, 17/A, PIANO - 1,2**

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Dalla richiesta di accesso atti effettuata in data 24/11/2023 sono emerse le seguenti pratiche edilizie (vd all. 4):

- Concessione edilizia n. 189/2000 prot 8624/2000 del 19/09/2000;
- Voltura del 14/04/2000;
- comunicazione inizio lavori del 27/12/2000,
- variante 1 n. 24/2002 prot 27244/2001 del 13/05/2002;
- relazione tecnica del 12/11/2001;
- disegni variante;
- Dichiarazione di fine lavori e richiesta abitabilità prot. 28080/2002 del 23/12/2002;
- Dichiarazione di conformità impianti elettrici del 23/12/2002;
- Dichiarazione di conformità installazione antenna del 23/12/2002;
- Dichiarazione di conformità impianto di riscaldamento del 23/12/2002;
- Autorizzazione allo scarico in pubblica fognatura prot. 9000 del 23/12/2002;
- Collaudo statico del 23/12/2002;
- variante 2 prot 25204/2002 del 14/11/2002;
- disegni;
- Comunicazione di mutamento di destinazione d'uso prot 6874 del 18/02/2013.

Vd. All. 4

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

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

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto dell'ultima autorizzazione.

### ***BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIALE EUROPA,3, PIANO -1***

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dalla richiesta di accesso atti effettuata in data 24/11/2023 sono emerse le seguenti pratiche edilizie (vd all. 4):

- Concessione edilizia n. 189/2000 prot 8624/2000 del 19/09/2000;
- Voltura del 14/04/2000;
- comunicazione inizio lavori del 27/12/2000,
- variante 1 n. 24/2002 prot 27244/2001 del 13/05/2002;
- relazione tecnica del 12/11/2001;
- disegni variante;
- Dichiarazione di fine lavori e richiesta abitabilità prot. 28080/2002 del 23/12/2002;
- Dichiarazione di conformità impianti elettrtrici del 23/12/2002;
- Dichiarazione di conformità installazione antenna del 23/12/2002;
- Dichiarazione di conformità impianto di riscaldamento del 23/12/2002;
- Autorizzazione allo scarico in pubblica fognatura prot. 9000 del 23/12/2002;
- Collaudo statico del 23/12/2002;
- variante 2 prot 25204/2002 del 14/11/2002;
- disegni;
- Comunicazione di mutamento di destinazione d'uso prot 6874 del 18/02/2013.

Vd. All. 4

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

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

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto dell'ultima autorizzazione.

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

**BENE N° 9** - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA CHIESANUOVA, 17/A, PIANO - 1,2

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

##### *Spese condominiali*

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 863,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 306,92

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Vd.All. 5

**BENE N° 10** - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIALE EUROPA,3, PIANO -1

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

##### *Spese condominiali*

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 863,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 306,92

Vd.All. 5

---

## LOTTO 6

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 11** - Garage ubicato a Mantova (MN) - Viale Europa, 3, piano -1



## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

## CONFINI

---

Confini:

NOrd sub 44, Est sub 70, sub 312, sub 46, 50, Sud sub 68, Ovest sub 68

Vd. All. 2

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	22,23 mq	25,43 mq	0,50	12,71 mq	2,40 m	-1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>12,71 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>12,71 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

---

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/10/2002 al 29/07/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 48, Part. 353, Sub. 45 Categoria C6 Cl.4, Cons. 19 MQ Rendita € 59,51

		Piano S1
Dal 29/07/2004 al 21/03/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 48, Part. 353, Sub. 45 Categoria C6 Cl.4, Cons. 19 MQ Superficie catastale 25 mq Rendita € 62,80 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.  
Vd. all. 2

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	48	353	45		C6	4	19 mq	25 mq	62,8 €	S1	

### Corrispondenza catastale

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

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto di stima, alla data del sopralluogo, si presenta in uno stato conservativo buono. (VD all. 1).

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Garage al piano interrato raggiungibile con ascensore, chiuso da basculante, pavimento in cemento e muri parzialmente intonacati.  
(VD.ALL 1)

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta essere occupato dal debitore.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'immobile in Mantova (MN) Fg 48 Mapp. 353 sub 45 era pervenuto:

- PREMesso CHE: l'immobile Fg 48 Mapp. 353 sub 45 con variazione per divisione-ampliamento-demolizione parziale-magazzino-abitazioni e garages del 31/10/2002 deriva dall'immobile Fg 48 mapp. 176 sub 302.

- All' esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota 1/1 piena proprietà in regime di separazione in virtù di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

- Alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per quota 1/1 piena proprietà (nella sua precedente identificazione al catasto Urbano Fg 48 Mapp. 176 sub 302) \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

VD ALL. 3

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Formalità pregiudizievoli:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nascente da ipoteca giudiziale-decreto ingiuntivo emesso dal \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nascente da atto esecutivo o cautelare-verbale di pignoramento immobili notificato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

(VD. ALL. 3)

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Non trattandosi di terreni non è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dalla richiesta di accesso atti effettuata in data 24/11/2023 sono emerse le seguenti pratiche edilizie (vd all. 4):

- Concessione edilizia n. 189/2000 prot 8624/2000 del 19/09/2000;
- Voltura del 14/04/2000;
- comunicazione inizio lavori del 27/12/2000,
- variante 1 n. 24/2002 prot 27244/2001 del 13/05/2002;
- relazione tecnica del 12/11/2001;
- disegni variante;
- Dichiarazione di fine lavori e richiesta abitabilità prot. 28080/2002 del 23/12/2002;
- Dichiarazione di conformità impianti elettrici del 23/12/2002;
- Dichiarazione di conformità installazione antenna del 23/12/2002;
- Dichiarazione di conformità impianto di riscaldamento del 23/12/2002;
- Autorizzazione allo scarico in pubblica fognatura prot. 9000 del 23/12/2002;
- Collaudo statico del 23/12/2002;
- variante 2 prot 25204/2002 del 14/11/2002;
- disegni;
- Comunicazione di mutamento di destinazione d'uso prot 6874 del 18/02/2013.

Vd. All. 4

#### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

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

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto dell'ultima autorizzazione.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Vd.All. 5

## **LOTTO 7**

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 12** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via Dell' Accademia, 4, piano 2

#### **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

---

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

## TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

## CONFINI

---

Confini:

Nord prospetto su via Broletto, Est sub 24, ascensore, Sud vano scale sub 17 e sub 26, Ovest prospetto su via dell' Accademia.

Vd. All. 2

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	28,58 mq	43,14 mq	1	43,14 mq	3,78 m	2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>43,14 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>43,14 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

---

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/03/2013 al 30/05/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 28, Part. 271, Sub. 25 Categoria A2 Cl.3, Cons. 2 vani Superficie catastale 41 mq Rendita € 284,05 Piano 2

Dal 30/05/2013 al 25/03/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 28, Part. 271, Sub. 25 Categoria A2 Cl.3, Cons. 1,5 vani Rendita € 213,04 Piano 2
------------------------------	-------------------	--

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.  
Vd. all. 2

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	28	271	25		A2	3	1,5 vani	41 mq	213,04 €	2	

### Corrispondenza catastale

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

## PRECISAZIONI

Dopo aver verificato le pratiche edilizie presso l'Ufficio tecnico del comune di Mantova è emersa la seguente difformità:

- Parete interna ingresso in cartongesso;
- le sanzioni per la pratica di sanatoria verranno calcolate al momento del deposito. L'ufficio tecnico non è in grado di calcolarle a priori.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto di stima, alla data del sopralluogo, si presenta in uno stato conservativo ottimo. (VD all. 1).

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il compendio, oggetto di stima, si trova nel centro storico di Mantova (MN), via Dell' Accademia n° 4 , facente parte di una palazzina avente cinque piani fuori terra e uno interrato.  
L'appartamento si trova al piano secondo, servito da ascensore ed è un monolocale costituito da angolo cottura,

stanza e bagno.

La residenza si compone di ambienti areati ed illuminati naturalmente, intonacati e dipinti di colore chiaro, il pavimento della stanza è in legno di colore chiaro, bagno e rivestimenti (ove presenti) sono di ceramica. I serramenti delle finestre sono in legno con persiane. L'immobile ha prospetti intonacati, scanditi da aperture regolari (vd. all n°1).

Per quanto riguarda lo stato degli impianti si precisa che:

- per acqua calda sanitaria con caldaia e presente teleriscaldamento;
- fan coil ;
- l'impianto elettrico sottotraccia.

Il bagno è aerato naturalmente e completo di tutti i sanitari.

Alla data del sopralluogo, l'unità immobiliare si presenta in uno stato di conservativo ottimo.

Vedi all. 1.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 14/04/2022
- Scadenza contratto: 31/03/2026
- Scadenza disdetta: 31/12/2025
- Rilascio: 31/03/2026

### ***Stato della causa in corso per il rilascio***

L'immobile risulta occupato da:

-\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### ***Canoni di locazione***

Canone mensile: € 200,00

VD. All. 6

Si precisa che l'opponibilità del contratto è riferita alla data di registrazione dello stesso precedente alla notifica del pignoramento immobiliare.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'immobile in Mantova (MN) Fg 28 Mapp. 271 sub 25 è pervenuto:

\* all'esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per quota 1/1 Piena Proprietà in regime di Separazione ni virtù di atto tra vivi - compravendita derivante da scrittura privata con sottoscrizione autenticata da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ciascuna per quota 1/2 piena proprietà

\* alla signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per quota 1/2 Piena Proprietà in virtù di atto per causa morte - certificato di denunciata successione emesso dall'Ufficio Del Registro di Mantova (MN), in data \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* deceduto li 27/04/2009 - eredità devoluta al coniuge in virtù di testamento olografo pubblicato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

(con atto per causa morte ai rogiti del notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*)

\* ala signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per quota 12/ Piena Proprietà ni virtù di atto per causa morte - certificato di denunciata successione emesso dall' Ufficio Del Registro di Mantova (MN), in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

(con atto per causa morte ai rogiti del notaio Bertolucci Massimo da Mantova (MN), \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*)

\* ai signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*(MN), \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*(MN) in parte in virtù di atto per causa morte - certificato di denunciata successione emesso dall'Ufficio del Registro di Mantova (MN), \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*(MN) e deceduta a Mantova il 22/04/1971 - eredità devoluta ai nipoti in virtù di testamento olografo \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. E in parte in virtù di atto per causa morte - certificato di denunciata successione emesso dall'Ufficio Atti Civili e Successioni di Mantova (MN), \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - eredità devoluta in virtù di testamento olografo \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

(non risulta accettazione espressa/tacita in morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*)

\* ai signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Vd. All. 3

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Formalità pregiudizievoli:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nascente da ipoteca giudiziale-decreto ingiuntivo emesso dal \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nascente da atto esecutivo o cautelare-verbale di pignoramento immobili notificato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

(VD. ALL. 3)



## NORMATIVA URBANISTICA

---

Non trattandosi di terreni non è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

Dall' Accesso atti sono emerse le seguenti pratiche edilizie:

- N. 1474 del 1934 per miglioramenti;
- N. 2514 del 11/03/1955;
- N. 5936 del 1956 sistemazione facciata;
- PG. 4011/77;
- Concessione 9690/1981 servizio igienico;
- Concessione 11979/1984 manutenzione straordinaria;
- Condono 553/1986;
- Concessione n. 9672/1986 restauro;
- Concessione 3102/1992 manutenzione straordinaria;
- Concessione 14101/1996 manutenzione ordinaria manto di copertura;
- opere di ristrutturazione del 27/12/2012 prot 45923;
- autorizzazione paesaggistica n. 35291/2012;
- Permesso di costruire del 03/08/2015 prot 35174;
- comunicazione inizio lavori del 02/09/2015;
- disegni;
- denuncia cementi armati del 23/12/2015 prot. 59024;
- autorizzazione paesaggistica del 17/02/2017 prot 8188;
- variante del 18/11/2016 prot 58190;
- Scia variante N. 13 del 15/02/2017;
- Agibilità del 14/12/2017;
- callaudo del 14/12/2017;
- conformità impianto termico, idro sanitario, gas e condizionamento del 08/11/2017.

Vd. All. 4

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

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

Lo stato dei luoghi non corrisponde al progetto autorizzato. Si dovrà presentare sanatoria per parete ingresso.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

### *Spese condominiali*

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 25.110,42

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Per le spese condominiali nel dettaglio vd. All 5.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Walter Tobagi n. 43, piano T  
Appartamento  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 743, Sub. 9, Categoria A2, Graffato PARTICELLA 744  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 62.544,00
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Walter Tobagi n. 43, piano T  
Garage  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 743, Sub. 20, Categoria C6, Graffato PARTICELLA 744  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 9.216,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento San Giorgio Bigarello (MN) - Via Walter Tobagi n. 43, piano T	52,12 mq	1.200,00 €/mq	€ 62.544,00	100,00%	€ 62.544,00

<b>Bene N° 2</b> - Garage San Giorgio Bigarello (MN) - Via Walter Tobagi n. 43, piano T	7,68 mq	1.200,00 €/mq	€ 9.216,00	100,00%	€ 9.216,00
				Valore di stima:	€ 71.760,00

Valore di stima: € 71.760,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Assenza della garanzia per vizi del bene venduto	5,00	%
Spese condominiali residue	220,13	€

**Valore finale di stima: € 67.900,00**

Valore determinato mediante il procedimento del Market Comparison Approach.

Il Market Comparison Approach (MCA o metodo del confronto di mercato) è un procedimento di stima del prezzo di mercato, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili (o immobile) di confronto simili, e di prezzo ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

(Vd. all. 7).

## LOTTO 2

- Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Bruno Buozzi 10, piano T,2  
 Appartamento con cantina  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 2016, Sub. 7, Categoria A3  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 67.720,00
- Bene N° 4** - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Bruno Buozzi 10, piano T  
 Garage  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 2016, Sub. 8, Categoria C6  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 10.490,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
----------------------	--------------------------	-----------------	--------------------	------------------	--------

<b>Bene N° 3</b> - Appartamento Porto Mantovano (MN) - Via Bruno Buoizzi 10, piano T,2	67,72 mq	1.000,00 €/mq	€ 67.720,00	100,00%	€ 67.720,00
<b>Bene N° 4</b> - Garage Porto Mantovano (MN) - Via Bruno Buoizzi 10, piano T	10,49 mq	1.000,00 €/mq	€ 10.490,00	100,00%	€ 10.490,00
				Valore di stima:	€ 78.210,00

Valore di stima: € 78.210,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Assenza della garanzia per vizi del bene venduto	5,00	%

**Valore finale di stima: € 74.300,00**

Valore determinato mediante il procedimento del Market Comparison Approach.

Il Market Comparison Approach (MCA o metodo del confronto di mercato) è un procedimento di stima del prezzo di mercato, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili (o immobile) di confronto simili, e di prezzo ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

(Vd. all. 6).

### LOTTO 3

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Bruno Buoizzi 10, piano T,2  
Appartamento con cantina  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 2016, Sub. 9, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 61.371,00
- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Bruno Buoizzi 10, piano T  
Garage  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 2016, Sub. 6, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 9.360,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento Porto Mantovano (MN) - Via Bruno Buozzi 10, piano T,2	68,19 mq	900,00 €/mq	€ 61.371,00	100,00%	€ 61.371,00
<b>Bene N° 6</b> - Garage Porto Mantovano (MN) - Via Bruno Buozzi 10, piano T	10,40 mq	900,00 €/mq	€ 9.360,00	100,00%	€ 9.360,00
				Valore di stima:	€ 70.731,00

Valore di stima: € 70.731,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Assenza della garanzia per vizi del bene venduto	5,00	%

**Valore finale di stima: € 67.200,00**

Valore determinato mediante il procedimento del Market Comparison Approach.

Il Market Comparison Approach (MCA o metodo del confronto di mercato) è un procedimento di stima del prezzo di mercato, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili (o immobile) di confronto simili, e di prezzo ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

(Vd. all. 6).

## LOTTO 4

- Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Viale Fratelli Cervi, 67, piano T  
Appartamento  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 646, Sub. 4, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 72.025,00
- Bene N° 8** - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Viale Fratelli Cervi, 67, piano S1  
Garage  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 646, Sub. 26, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 9.700,80

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 7</b> - Appartamento Borgo Virgilio (MN) - Viale Fratelli Cervi, 67, piano T	83,75 mq	860,00 €/mq	€ 72.025,00	100,00%	€ 72.025,00
<b>Bene N° 8</b> - Garage Borgo Virgilio (MN) - Viale Fratelli Cervi, 67, piano S1	11,28 mq	860,00 €/mq	€ 9.700,80	100,00%	€ 9.700,80
				Valore di stima:	€ 81.725,80

Valore di stima: € 81.725,80

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Assenza della garanzia per vizi del bene venduto	5,00	%

**Valore finale di stima: € 77.600,00**

Valore determinato mediante il procedimento del Market Comparison Approach.

Il Market Comparison Approach (MCA o metodo del confronto di mercato) è un procedimento di stima del prezzo di mercato, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili (o immobile) di confronto simili, e di prezzo ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

(Vd. all. 7).

### LOTTO 5

- Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Strada Chiesanuova, 17/A, piano -1,2  
Appartamento con cantina  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 335, Sub. 305, Categoria A2, Graffato FG48 PART.353SUB314  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 115.214,00
- Bene N° 10** - Garage ubicato a Mantova (MN) - Viale Europa,3, piano -1  
Garage  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 353, Sub. 4, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 11.869,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 9</b> - Appartamento Mantova (MN) - Strada Chiesanuova, 17/A, piano -1,2	104,74 mq	1.100,00 €/mq	€ 115.214,00	100,00%	€ 115.214,00
<b>Bene N° 10</b> - Garage Mantova (MN) - Viale Europa,3, piano -1	10,79 mq	1.100,00 €/mq	€ 11.869,00	100,00%	€ 11.869,00
				Valore di stima:	€ 127.083,00

Valore di stima: € 115.530,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Assenza della garanzia per vizi del bene venduto	5,00	%

**Valore finale di stima: € 109.700,00**

Valore determinato mediante il procedimento del Market Comparison Approach.

Il Market Comparison Approach (MCA o metodo del confronto di mercato) è un procedimento di stima del prezzo di mercato, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili (o immobile) di confronto simili, e di prezzo ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

(Vd. all. 6).

### LOTTO 6

- **Bene N° 11** - Garage ubicato a Mantova (MN) - Viale Europa, 3, piano -1  
Garage  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 353, Sub. 45, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 13.981,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 11 - Garage Mantova (MN) - Viale Europa, 3, piano -1	12,71 mq	1.100,00 €/mq	€ 13.981,00	100,00%	€ 13.981,00
				Valore di stima:	€ 13.981,00

Valore di stima: € 13.981,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Assenza della garanzia per vizi del bene venduto	5,00	%

**Valore finale di stima: € 13.300,00**

Valore determinato mediante il procedimento del Market Comparison Approach.

Il Market Comparison Approach (MCA o metodo del confronto di mercato) è un procedimento di stima del prezzo di mercato, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili (o immobile) di confronto simili, e di prezzo ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

(Vd. all. 6).

## LOTTO 7

- Bene N° 12** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via Dell' Accademia, 4, piano 2  
 Appartamento  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 271, Sub. 25, Categoria A2  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 116.478,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 12 - Appartamento Mantova (MN) - Via Dell' Accademia, 4, piano 2	43,14 mq	2.700,00 €/mq	€ 116.478,00	100,00%	€ 116.478,00
				Valore di stima:	€ 116.478,00



Valore di stima: € 116.478,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Assenza della garanzia per vizi del bene venduto	5,00	%

**Valore finale di stima: € 110.700,00**

Valore determinato mediante il procedimento del Market Comparison Approach.

Il Market Comparison Approach (MCA o metodo del confronto di mercato) è un procedimento di stima del prezzo di mercato, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili (o immobile) di confronto simili, e di prezzo ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

(Vd. all. 7).

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

LOTTO 2:

Si precisa che i dati catastali riportati nel contratto di locazione sono errati. Quelli corretti sono: FG 9 MAPP. 2016 SUB 7 E 8.

LOTTO 3:

I dati catastali riportati nel contratto di locazione sono errati. Quelli corretti sono: FG 9 MAPP. 2016 SUB 6 E 9.

LOTTO 7:

Dopo aver verificato le pratiche edilizie presso l'Ufficio tecnico del comune di Mantova è emersa la seguente difformità:

- Parete interna ingresso in cartongesso;
- le sanzioni per la pratica di sanatoria verranno calcolate al momento del deposito. L'ufficio tecnico non è in grado di calcolarle a priori.

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.

Gazzuolo, li 25/03/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Dugaria Elena

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Foto
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - visure
- ✓ N° 3 Altri allegati - Ventennale
- ✓ N° 4 Concessione edilizia
- ✓ N° 5 Altri allegati - Spese condominiali
- ✓ N° 6 Altri allegati - Contratto locazione
- ✓ N° 7 Altri allegati - Stima

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Walter Tobagi n. 43, piano T  
Appartamento  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 743, Sub. 9, Categoria A2, Graffato PARTICELLA 744  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Non trattandosi di terreni non è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Walter Tobagi n. 43, piano T  
Garage  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 743, Sub. 20, Categoria C6, Graffato PARTICELLA 744  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Non trattandosi di terreni non è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica.

**Prezzo base d'asta: € 67.900,00**

### LOTTO 2

---

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Bruno Buozzi 10, piano T,2  
Appartamento con cantina  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 2016, Sub. 7, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Non trattandosi di terreni non è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica.
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Bruno Buozzi 10, piano T  
Garage  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 2016, Sub. 8, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Non trattandosi di terreni non è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica.

**Prezzo base d'asta: € 74.300,00**

### LOTTO 3

---

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Bruno Buozzi 10, piano T,2  
Appartamento con cantina  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 2016, Sub. 9, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Non trattandosi di terreni non è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica.
- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Bruno Buozzi 10, piano T  
Garage  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 2016, Sub. 6, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Non trattandosi di terreni non è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica.

**Prezzo base d'asta: € 67.200,00**

## LOTTO 4

---

- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Viale Fratelli Cervi, 67, piano T  
Appartamento  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 646, Sub. 4, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Non trattandosi di terreni non è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica.
- **Bene N° 8** - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Viale Fratelli Cervi, 67, piano S1  
Garage  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 646, Sub. 26, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Non trattandosi di terreni non è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica.

**Prezzo base d'asta: € 77.600,00**

## LOTTO 5

---

- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Strada Chiesanuova, 17/A, piano -1,2  
Appartamento con cantina  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 335, Sub. 305, Categoria A2, Graffato FG48 PART.353SUB314  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Non trattandosi di terreni non è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica.
- **Bene N° 10** - Garage ubicato a Mantova (MN) - Viale Europa,3, piano -1  
Garage  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 353, Sub. 4, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Non trattandosi di terreni non è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica.

**Prezzo base d'asta: € 109.700,00**

## LOTTO 6

---

- **Bene N° 11** - Garage ubicato a Mantova (MN) - Viale Europa, 3, piano -1  
Garage  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 353, Sub. 45, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Non trattandosi di terreni non è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica.

**Prezzo base d'asta: € 13.300,00**

## **LOTTO 7**

---

- **Bene N° 12** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via Dell' Accademia, 4, piano 2  
Appartamento  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 271, Sub. 25, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Non trattandosi di terreni non è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica.

**Prezzo base d'asta: € 110.700,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 226/2022 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 67.900,00**

---

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	San Giorgio Bigarello (MN) - Via Walter Tobagi n. 43, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 743, Sub. 9, Categoria A2, Graffato PARTICELLA 744	<b>Superficie</b>	52,12 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile oggetto di stima, alla data del sopralluogo, si presenta in uno stato conservativo buono. (VD all. 1).		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

<b>Bene N° 2 - Garage</b>			
<b>Ubicazione:</b>	San Giorgio Bigarello (MN) - Via Walter Tobagi n. 43, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 743, Sub. 20, Categoria C6, Graffato PARTICELLA 744	<b>Superficie</b>	7,68 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile oggetto di stima, alla data del sopralluogo, si presenta in uno stato conservativo buono. (VD all. 1).		
<b>Descrizione:</b>	Garage		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 74.300,00**

---

<b>Bene N° 3 - Appartamento</b>			
---------------------------------	--	--	--

<b>Ubicazione:</b>	Porto Mantovano (MN) - Via Bruno Buozzi 10, piano T,2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 2016, Sub. 7, Categoria A3	<b>Superficie</b>	67,72 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile oggetto di stima, alla data del sopralluogo, si presenta in uno stato conservativo buono. (VD all. 1).		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento con cantina		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

#### Bene N° 4 - Garage

<b>Ubicazione:</b>	Porto Mantovano (MN) - Via Bruno Buozzi 10, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 2016, Sub. 8, Categoria C6	<b>Superficie</b>	10,49 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile oggetto di stima, alla data del sopralluogo, si presenta in uno stato conservativo buono. (VD all. 1).		
<b>Descrizione:</b>	Garage		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

### LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 67.200,00

#### Bene N° 5 - Appartamento

<b>Ubicazione:</b>	Porto Mantovano (MN) - Via Bruno Buozzi 10, piano T,2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 2016, Sub. 9, Categoria A3	<b>Superficie</b>	68,19 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile oggetto di stima, alla data del sopralluogo, si presenta in uno stato conservativo mediocre per la presenza di muffa in alcune stanze. (VD all. 1).		

<b>Descrizione:</b>	Appartamento con cantina
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile

#### Bene N° 6 - Garage

<b>Ubicazione:</b>	Porto Mantovano (MN) - Via Bruno Buozzi 10, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 2016, Sub. 6, Categoria C6	<b>Superficie</b>	10,40 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile oggetto di stima, alla data del sopralluogo, si presenta in uno stato conservativo buono. (VD all. 1).		
<b>Descrizione:</b>	Garage		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

### LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 77.600,00

#### Bene N° 7 - Appartamento

<b>Ubicazione:</b>	Borgo Virgilio (MN) - Viale Fratelli Cervi, 67, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 646, Sub. 4, Categoria A2	<b>Superficie</b>	83,75 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile oggetto di stima, alla data del sopralluogo, si presenta in uno stato conservativo mediocre per la presenza di muffa in alcune stanze. (VD all. 1).		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

#### Bene N° 8 - Garage



<b>Ubicazione:</b>	Borgo Virgilio (MN) - Viale Fratelli Cervi, 67, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 646, Sub. 26, Categoria C6	<b>Superficie</b>	11,28 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile oggetto di stima, alla data del sopralluogo, si presenta in uno stato conservativo buono. (VD all. 1).		
<b>Descrizione:</b>	Garage		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

## LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 109.700,00

<b>Bene N° 9 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Mantova (MN) - Strada Chiesanuova, 17/A, piano -1,2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 335, Sub. 305, Categoria A2, Graffato FG48 PART.353SUB314	<b>Superficie</b>	104,74 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile oggetto di stima, alla data del sopralluogo, si presenta in uno stato conservativo buono. (VD all. 1).		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento con cantina		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta essere occupato dal debitore.		

<b>Bene N° 10 - Garage</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Mantova (MN) - Viale Europa,3, piano -1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 353, Sub. 4, Categoria C6	<b>Superficie</b>	10,79 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile oggetto di stima, alla data del sopralluogo, si presenta in uno stato conservativo buono. (VD all. 1).		

	all. 1).
<b>Descrizione:</b>	Garage
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta essere occupato dal debitore.

## LOTTO 6 - PREZZO BASE D'ASTA: € 13.300,00

Bene N° 11 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Mantova (MN) - Viale Europa, 3, piano -1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 353, Sub. 45, Categoria C6	<b>Superficie</b>	12,71 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile oggetto di stima, alla data del sopralluogo, si presenta in uno stato conservativo buono. (VD all. 1).		
<b>Descrizione:</b>	Garage		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta essere occupato dal debitore.		

## LOTTO 7 - PREZZO BASE D'ASTA: € 110.700,00

Bene N° 12 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Mantova (MN) - Via Dell' Accademia, 4, piano 2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 271, Sub. 25, Categoria A2	<b>Superficie</b>	43,14 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile oggetto di stima, alla data del sopralluogo, si presenta in uno stato conservativo ottimo. (VD all. 1).		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile
------------------------------	---