
TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Barbiani Fabio, nell'Esecuzione Immobiliare 18/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Mantova (MN) - Strada dosso del corso.....	5
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Mantova (MN) - Strada dosso del corso	5
Bene N° 3 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Via Isabella D'Este 10	5
Lotto 1.....	6
Titolarità	6
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Mantova (MN) - Strada dosso del corso.....	6
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Mantova (MN) - Strada dosso del corso	6
Confini.....	6
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Mantova (MN) - Strada dosso del corso.....	6
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Mantova (MN) - Strada dosso del corso	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Mantova (MN) - Strada dosso del corso.....	7
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Mantova (MN) - Strada dosso del corso	7
Dati Catastali.....	8
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Mantova (MN) - Strada dosso del corso.....	8
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Mantova (MN) - Strada dosso del corso	9
Precisazioni	9
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Mantova (MN) - Strada dosso del corso.....	9
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Mantova (MN) - Strada dosso del corso	10
Stato conservativo	10
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Mantova (MN) - Strada dosso del corso.....	10
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Mantova (MN) - Strada dosso del corso	11
Servitù, censo, livello, usi civici	11
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Mantova (MN) - Strada dosso del corso.....	11
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Mantova (MN) - Strada dosso del corso	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Mantova (MN) - Strada dosso del corso.....	11
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Mantova (MN) - Strada dosso del corso	11
Stato di occupazione	12

Bene N° 1 - Terreno ubicato a Mantova (MN) - Strada dosso del corso	12
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Mantova (MN) - Strada dosso del corso	12
Provenienze Ventennali	12
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Mantova (MN) - Strada dosso del corso	12
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Mantova (MN) - Strada dosso del corso	12
Formalità pregiudizievoli	13
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Mantova (MN) - Strada dosso del corso	13
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Mantova (MN) - Strada dosso del corso	13
Normativa urbanistica	13
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Mantova (MN) - Strada dosso del corso	13
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Mantova (MN) - Strada dosso del corso	15
Regolarità edilizia	16
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Mantova (MN) - Strada dosso del corso	16
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Mantova (MN) - Strada dosso del corso	16
Lotto 2	17
Titolarità	17
Confini	18
Consistenza	18
Dati Catastali	18
Precisazioni	19
Stato conservativo	19
Parti Comuni	19
Servitù, censo, livello, usi civici	19
Caratteristiche costruttive prevalenti	20
Stato di occupazione	20
Provenienze Ventennali	20
Formalità pregiudizievoli	20
Normativa urbanistica	21
Regolarità edilizia	21
Vincoli od oneri condominiali	22
Stima / Formazione lotti	23
Lotto 1	23
Lotto 2	24
Riserve e particolarità da segnalare	25
Riepilogo bando d'asta	27

Lotto 1	27
Lotto 2	28
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 18/2023 del R.G.E.	30
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 862.000,00	30
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 34.000,00	31

INCARICO

All'udienza del 03/11/2023, il sottoscritto Arch. Barbiani Fabio, con studio in Via San Fermo, 71 - 46040 - Piubega (MN), email studio.barbiani@gmail.com, PEC fabio.barbiani@archiworldpec.it, Tel. 392 8365294, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/11/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Mantova (MN) - Strada dosso del corso
- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Mantova (MN) - Strada dosso del corso
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Mantova (MN) - Via Isabella D'Este 10

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA DOSSO DEL CORSO

Terreni edificabili situati nel Comune di Mantova, accessibili da Strada dosso del corso e Via Giuseppe di Vittorio.

La vendita del bene è soggetta IVA.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA DOSSO DEL CORSO

Trattasi di fabbricato in corso di costruzione, categoria F/3, in stato grezzo, ubicato nel Comune di Mantova, accessibile da Strada dosso del corso e Via Giuseppe di Vittorio.

L'unità si sviluppa al piano terra e primo, in stato grezzo con struttura in muratura di laterizio e C.A., solai e copertura in legno con tegole e divisori interni in laterizio. Risultano assenti impianti, massetti, serramenti, finiture interne.

La vendita del bene è soggetta IVA.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA ISABELLA D'ESTE 10

autorimessa, ubicato nel Comune di Mantova (MN) Via Isabella D'Este 10. L'unità si sviluppa in un unico ambiente al piano interrato, inserito in contesto condominiale.

La vendita del bene è soggetta IVA.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Mantova (MN) - Strada dosso del corso
- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Mantova (MN) - Strada dosso del corso

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA DOSSO DEL CORSO

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° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA DOSSO DEL CORSO

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA DOSSO DEL CORSO

Confini catastali partendo da Nord e proseguendo in senso orario:

- mappali 127,130,131,132,134,135;
- mappali 453,431,Acque;
- Strada Dosso del Corso;
- mappali 21,72

Il tutto come risulta più precisamente indicato nell'estratto di mappa catastale allegato.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA DOSSO DEL CORSO

Confini catastali partendo da Nord e proseguendo in senso orario:

-mappale 510 su tutti i lati;

Il tutto come risulta più precisamente indicato nell'estratto di mappa catastale allegato.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA DOSSO DEL CORSO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile n.468	1050,00 mq	1050,00 mq	1	1050,00 mq	0,00 m	
Terreno edificabile n.470	86,00 mq	86,00 mq	1	86,00 mq	0,00 m	
Terreno edificabile n.471	450,00 mq	450,00 mq	1	450,00 mq	0,00 m	
Terreno edificabile n.469	2144,00 mq	2144,00 mq	1	2144,00 mq	0,00 m	
Terreno edificabile n.473	97,00 mq	97,00 mq	1	97,00 mq	0,00 m	
Terreno edificabile n.510	2498,00 mq	2498,00 mq	1	2498,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				6325,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				6325,00 mq		

La superficie convenzionale è stata calcolata utilizzando la superficie catastale. Il calcolo della consistenza immobiliare risulta meramente orientativo per l'individuazione del valore di stima, in quanto la valutazione e la vendita è da intendersi a corpo e non a misura, senza la rideterminazione dei confini. Essendo tale modalità di vendita esplicitata nella presente consulenza, l'aggiudicatario solleva da qualsiasi responsabilità gli organi della procedura in caso di sconfinamenti e/o differenze di superficie.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA DOSSO DEL CORSO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Unità in corso di costruzione	135,00 mq	182,00 mq	1	182,00 mq	0,00 m	T-1
Totale superficie convenzionale:				182,00 mq		

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	182,00 mq	

Le superfici e le altezze, entrambe opportunamente arrotondate, sono state desunte, ove possibile, dai progetti reperiti presso l'Ufficio Tecnico Comunale, dalle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio e rilievo in sede di sopralluogo tramite misure di controllo. La superficie convenzionale è stata calcolata utilizzando la superficie lorda ragguagliata da idonei coefficienti di riduzione. Il calcolo della consistenza immobiliare risulta meramente orientativo per l'individuazione del valore di stima, in quanto la valutazione e la vendita è da intendersi a corpo e non a misura, senza la rideterminazione dei confini. Essendo tale modalità di vendita esplicitata nella presente consulenza, l'aggiudicatario solleva da qualsiasi responsabilità gli organi della procedura in caso di sconfinamenti e/o differenze di superficie.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA DOSSO DEL CORSO

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
47	473				Seminativo irriguo	3	97 mq			
47	469				Seminativo irriguo	3	2144 mq			
47	470				Seminativo irriguo	3	86 mq			
47	471				Seminativo irriguo	3	450 mq			
47	468				Seminativo irriguo	3	1050 mq			
47	510				Seminativo irriguo	3	2498 mq			

Corrispondenza catastale

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

In fase di sopralluogo è stato rilevato che lo stato dei luoghi non coincideva con quanto riportato nella mappa catastale per la presenza di un edificio allo stato grezzo. Pertanto si è proceduto a depositare idonea pratica di

aggiornamento catastale "PREGEO" e "DOCFA" al fine di allineare lo stato dei luoghi con quanto depositato in Agenzia delle Entrate.

Il mappale 510 deriva dal mappale 472 con Tipo Mappale n.74798/2024.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA DOSSO DEL CORSO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	47	511			F3					T-1	

Corrispondenza catastale

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

In fase di sopralluogo è stato rilevato che lo stato dei luoghi non coincideva con quanto riportato nella mappa catastale per la presenza di un edificio allo stato grezzo. Pertanto si è proceduto a depositare idonea pratica di aggiornamento catastale "PREGEO" e "DOCFA" al fine di allineare lo stato dei luoghi con quanto depositato in Agenzia delle Entrate.

Il mappale 510 deriva dal mappale 472 con Tipo Mappale n.74798/2024.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA DOSSO DEL CORSO

-Terreni rientranti nella convezione urbanistica relativa al piano attuativo 2.2 comparto dosso del corso (stralcio P.A. 2.2 ai sensi dell'art.36 NTA del PRGC) data 30/06/2009, trascritta dal Notaio Dott. Stanislao Cavandoli, n. 79180/25176 di Rep. registrata a Mantova il 10/07/2009 al n. 6463 serie 1T, nella quale venivano individuate le opere di urbanizzazione da cedere gratuitamente al Comune di Mantova (art. 4 della Convenzione);

-si informa la "costituzione di diritti reali a titolo oneroso" trascritta a Mantova al n.RP6589 ed RG9249 del 13/09/2012 sui mappali 431-453 (non oggetto di esecuzione) ed altri, per presenza cabina elettrica, oltre che costituzione servitù per passaggio con ogni mezzo e posa/manutenzione impianti.

-risulta agli atti Comunali verbale di sopralluogo del Collaudatore nominato **** Omissis **** in data 13/01/2012, nel quale vengono evidenziate alcune difformità, tra cui pozzetti rialzati non a filo strada e la presenza di stacchi di acqua e gas su aree di parcheggio anziché nella proprietà privata, che non risultano ad oggi ancora riposizionati;

-si segnala la presenza del Certificato di Collaudo tecnico amministrativo finale, redatto da **** Omissis **** per le opere di urbanizzazione primaria a servizio del piano attuativo "PA 2.2 comparto dosso del corso" a Mantova

del 03/07/2024, nella quale si prescrive alla D.L. di provvedere al frazionamento delle particelle necessarie alla acquisizione da parte del Comune di Mantova;

-si evidenzia l'approvazione del collaudo tecnico-amministrativo sopra menzionato tramite: Determinazione n.2091 del 01/08/2024 prot. 34526.34526/2011 Settore Lavori Pubblici di Mantova;

Trattandosi di vendita in ambito di procedura esecutiva, l'immobile viene ceduto nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova. Potrebbero essere a carico dell'aggiudicatario eventuali oneri non noti (es. canoni consorziali pregressi o non pagati, oneri ed opere di urbanizzazione, oneri spostamento impianti, oneri vari, ecc..) oltre che tutte le riserve e limitazioni sopra descritte.

Per maggiori dettagli si rimanda alla consultazione del repertorio fotografico e documentazione allegata.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA DOSSO DEL CORSO

-Terreni rientranti nella convezione urbanistica relativa al piano attuativo 2.2 comparto dosso del corso (stralcio P.A. 2.2 ai sensi dell'art.36 NTA del PRGC) data 30/06/2009, trascritta dal Notaio Dott. Stanislao Cavandoli, n. 79180/25176 di Rep. registrata a Mantova il 10/07/2009 al n. 6463 serie 1T, nella quale venivano individuate le opere di urbanizzazione da cedere gratuitamente al Comune di Mantova (art. 4 della Convenzione);

-si informa la "costituzione di diritti reali a titolo oneroso" trascritta a Mantova al n.RP6589 ed RG9249 del 13/09/2012 sui mappali 431-453 (non oggetto di esecuzione) ed altri, per presenza cabina elettrica, oltre che costituzione servitù per passaggio con ogni mezzo e posa/manutenzione impianti.

-risulta agli atti Comunali verbale di sopralluogo del Collaudatore nominato **** Omissis **** in data 13/01/2012, nel quale vengono evidenziate alcune difformità, tra cui pozzetti rialzati non a filo strada e la presenza di stacchi di acqua e gas su aree di parcheggio anziché nella proprietà privata, che non risultano ad oggi ancora riposizionati;

-si segnala la presenza del Certificato di Collaudo tecnico amministrativo finale, redatto da **** Omissis **** per le opere di urbanizzazione primaria a servizio del piano attuativo "PA 2.2 comparto dosso del corso" a Mantova del 03/07/2024, nella quale si prescrive alla D.L. di provvedere al frazionamento delle particelle necessarie alla acquisizione da parte del Comune di Mantova;

-si evidenzia l'approvazione del collaudo tecnico-amministrativo sopra menzionato tramite: Determinazione n.2091 del 01/08/2024 prot. 34526.34526/2011 Settore Lavori Pubblici di Mantova;

Trattandosi di vendita in ambito di procedura esecutiva, l'immobile viene ceduto nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova. Potrebbero essere a carico dell'aggiudicatario eventuali oneri non noti (es. canoni consorziali pregressi o non pagati, oneri ed opere di urbanizzazione, oneri spostamento impianti, oneri vari, ecc..) oltre che tutte le riserve e limitazioni sopra descritte.

Per maggiori dettagli si rimanda alla consultazione del repertorio fotografico e documentazione allegata.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA DOSSO DEL CORSO

Al momento del sopralluogo i terreni presentano in alcune zone alberature di varie dimensioni, erbacce e presenza di rilievi presumibilmente di terreno.

La situazione descritta è quella desumibile dal sopralluogo di tipo visivo senza lo svolgimento di indagini diagnostiche di qualunque genere, pertanto allo stato attuale non è possibile rilevare eventuali materiali pericolosi, inquinanti, cancerogeni, ecc.

Per maggiori dettagli si rimanda alla consultazione del repertorio fotografico

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA DOSSO DEL CORSO

Al momento del sopralluogo il fabbricato si presenta allo stato grezzo, con mancanza di impianti, massetti, intonaci interni e finiture, risulta non ultimato e non abitabile allo stato attuale.

La situazione descritta è quella desumibile dal sopralluogo di tipo visivo senza lo svolgimento di indagini diagnostiche di qualunque genere, pertanto allo stato attuale non è possibile rilevare eventuali materiali pericolosi, inquinanti, cancerogeni, ecc.

Per maggiori dettagli si rimanda alla consultazione del repertorio fotografico

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA DOSSO DEL CORSO

L'immobile sarà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come vista e gradita dalla parte acquirente, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti.

Si rimanda al Certificato Notarile allegato alla presente procedura ed alla convenzione urbanistica.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA DOSSO DEL CORSO

L'immobile sarà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come vista e gradita dalla parte acquirente, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti.

Si rimanda al Certificato Notarile allegato alla presente procedura ed alla convenzione urbanistica.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA DOSSO DEL CORSO

L'area si presenta sgombra da fabbricati (ad eccezione del mappale 511 che presenta un fabbricato al grezzo), in prevalenza coperta parzialmente da prato/arbusti di varie dimensioni. Sui fronti Sud ed Est risulta presente una recinzione in muratura intonacata, mentre per le restanti porzioni un muretto con soprastante rete metallica.

Risulta presente una strada interna al lotto in battuto di calcestruzzo con alcuni cunicoli interrati predisposti per il passaggio dei vari sottoservizi interni al lotto.

La presenza delle varie dotazioni delle reti di servizio comunale (fognatura, gas metano, ecc.) andranno verificate in fase di edificazione dell'area.

L'elenco delle mancanze/presenze riguarda la prevalenza degli elementi e non deve essere assunto come elenco definitivo. Per tutti gli impianti e/o gli elementi presenti non risulta possibile conoscere lo stato manutentivo e di funzionamento, data la natura del sopralluogo svolto di tipo ricognitivo senza verifiche invasive o che potessero alterare lo stato dei luoghi con qualunque tipologia di azione. Per maggiori dettagli si rimanda alla raccolta fotografica allegata alla perizia.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA DOSSO DEL CORSO

Al momento del sopralluogo il fabbricato si presenta allo stato grezzo, con mancanza di impianti, massetti, intonaci interni e finiture, risulta non ultimato e non abitabile allo stato attuale.

L'unità si sviluppa al piano terra e primo, in stato grezzo con struttura in muratura di laterizio e C.A., solai e copertura in legno con tegole e divisori interni in laterizio, cappotto esterno in EPS o similare. La presenza delle varie dotazioni delle reti di servizio comunale (fognatura, gas metano, ecc.) andranno verificate in fase di completamento dell'edificio.

L'elenco delle mancanze/presenze riguarda la prevalenza degli elementi e non deve essere assunto come elenco definitivo. Per tutti gli impianti e/o gli elementi presenti non risulta possibile conoscere lo stato manutentivo e di funzionamento, data la natura del sopralluogo svolto di tipo ricognitivo senza verifiche invasive o che potessero alterare lo stato dei luoghi con qualunque tipologia di azione. Per maggiori dettagli si rimanda alla raccolta fotografica allegata alla perizia.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA DOSSO DEL CORSO

L'immobile risulta libero

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA DOSSO DEL CORSO

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA DOSSO DEL CORSO

Relativamente al presente paragrafo, si trascrive quanto depositato in Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari dal creditore procedente nella relazione notarile di seguito trascritta. Si rimanda in sede di trasferimento dell'immobile la redazione di nuovo ventennale.

PROVENIENZA NEL VENTENNIO

per le particelle 468,469,470,471,472 e 473 del Foglio 47:

-atto di compravendita a ministero Notaio Sergio Lodigiani del 23/06/1987 n.55777 di rep. registrato a Mantova il 03/07/1987 al n.269 ed ivi trascritto il 08/07/1987 ai nn.6342/4193;

-atto di compravendita a ministero Notaio Mario Nicolini del 07/06/2011 n.80213/37358 di rep. trascritto a Mantova il 16/06/2011 ai nn. 7596/4516;

-pignoramento trascritto a Mantova il 03/02/2023 ai nn.1140/849 a favore di **** Omissis **** e contro società **** Omissis **** con sede in Milano, c.f. 04741580155.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA DOSSO DEL CORSO

Relativamente al presente paragrafo, si trascrive quanto depositato in Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari dal creditore procedente nella relazione notarile di seguito trascritta. Si rimanda in sede di trasferimento dell'immobile la redazione di nuovo ventennale.

PROVENIENZA NEL VENTENNIO

per le particelle 468,469,470,471,472 e 473 del Foglio 47:

-atto di compravendita a ministero Notaio Sergio Lodigiani del 23/06/1987 n.55777 di rep. registrato a Mantova il 03/07/1987 al n.269 ed ivi trascritto il 08/07/1987 ai nn.6342/4193;

-atto di compravendita a ministero Notaio Mario Nicolini del 07/06/2011 n.80213/37358 di rep. trascritto a Mantova il 16/06/2011 ai nn. 7596/4516;

-pignoramento trascritto a Mantova il 03/02/2023 ai nn.1140/849 a favore di **** Omissis **** e contro società **** Omissis **** con sede in Milano, c.f. 04741580155.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA DOSSO DEL CORSO

Oneri di cancellazione

Si precisa che le presenti iscrizioni e trascrizioni sono riferite a tutti i beni in esame nella presente perizia. Per quanto concerne il presente paragrafo, lo scrivente si attiene alla certificazione ipotecaria depositata agli atti dal precedente.

-pignoramento trascritto a Mantova il 3 febbraio 2023 ai nn.1140/849 a favore di **** Omissis **** contro la società **** Omissis **** con sede in Milano, c.f. **** Omissis ****

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA DOSSO DEL CORSO

Oneri di cancellazione

Si precisa che le presenti iscrizioni e trascrizioni sono riferite a tutti i beni in esame nella presente perizia. Per quanto concerne il presente paragrafo, lo scrivente si attiene alla certificazione ipotecaria depositata agli atti dal precedente.

-pignoramento trascritto a Mantova il 3 febbraio 2023 ai nn.1140/849 a favore di **** Omissis **** contro la società **** Omissis **** con sede in Milano, c.f. **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA DOSSO DEL CORSO

Si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica, PG 129281/23 28/12/2023, di cui si riporta estratto:

"si certifica che le Norme Urbanistiche di competenza del Comune di Mantova (P.G.T. approvato con D.C.C. n. 60 del 21.11.2012 - B.U.R.L. n. 01 del 02.01.2013 e successive varianti ed aggiornamenti) destinano l'area ai seguenti fini:

Fg. 47 Mapp. 468-469-470-471-472-473:

Comparto assoggettato a strumento attuativo approvato (Piano Attuativo "Dosso del Corso - subcomparto 2" approvato con D.G.C. n.47 del 25.02.2008 che destina l'area richiesta come specificato dagli elaborati tecnici di Piano i cui stralci sono allegati quale parte integrante del presente atto - Tav. 4):

- art. D23 delle N.T.A. del Piano delle Regole del P.G.T.

Classe di sensibilità paesaggistica alta:

- artt. D43-D44-D45 delle N.T.A. del Piano delle Regole del P.G.T. - Scheda 4.3

I Mapp. 468-469parte-471-472parte del Fg. 47 risultano interessati dalla perimetrazione delle "Aree agricole nello

stato di fatto - Banca dati D.U.S.A.F. 2.0 Uso del Suolo Regione Lombardia (2005-2007)" per la quale è maggiorato del

5% il contributo di costruzione per gli interventi di nuova costruzione ai sensi dell'art. 43 comma 2 bis della L.R. 12/2005 ss.mm.ii. e inoltre è maggiorato il contributo relativo al costo di costruzione ai sensi dell'art. 5 comma 10 della L.R. 31/2014.

Valgono i regolamenti Edilizio e di Igiene per quanto d'interesse.

Si certifica quanto sopra per gli scopi previsti dalla Legge sopra richiamata, facendo salve altre normative di competenza dello Stato, della Regione o di altri Enti Territoriali competenti."

Si rimanda alla completa lettura del Certificato di destinazione urbanistica allegato e relative norme di piano.

Viene inoltre riportata parte della convenzione urbanistica, Notaio Dott. Stanislao Cavandoli, n. 79180/25176 di Rep. registrata a Mantova il 10/07/2009 al n. 6463 serie 1T, per le norme tecniche di attuazione:

"Destinazione principale è la residenza secondo la disciplina di cui agli articoli da 7 e 12 delle vigenti NTA del PRG; sono ammessi usi accessori e complementari alla destinazione principale quali attività economiche (negozi di vicinato, studio professionali, banche, botteghe, bar e ristoranti), con conseguente integrazione degli standards dovuti, nella misura massima del 10% SLP totale.

Sono inoltre dettate le seguenti disposizioni specifiche:

-l'allestimento di soppalchi comunque aperti è ammesso purchè non coprano più di un terzo della superficie utile del locale da soppalcare;

-nell'area oggetto di P.A. sono ammissibili interventi di manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia e nuova costruzione;

-nel rispetto di quanto previsto ai sensi dell'art. 36.2.2 delle NTA del PRG si adotta un Indice Territoriale (It) pari a 0.35 mq/mq. L'edificazione sui singoli lotti avverrà nel rispetto di quanto indicato nella tavola n.3/8 (schema di lottizzazione) del P.A.

L'altezza massima degli edifici sarà pari a 3 piani fuori terra.

Gli interventi edilizi dovranno, inoltre, rispettare le seguenti prescrizioni:

-distanze dai confini di proprietà metri 5,00 e comunque una distanza non inferiore a 1/2 dell'altezza degli edifici;

-distanza tra edifici metri 10,00;

-distanza dalle strade interne private metri 5,00;

-fascia di rispetto stradale prevista in fregio alla Strada Sabbionetana metri 10,00;

Per quanto riguarda i parametri urbanistici da utilizzare nel contesto attuativo faranno testo le NTA del PRG di cui alla D.C.C. n.82 dek 07/09/2004 (art. 6 parametri urbanistici)."

Si rimanda alla completa lettura del della convenzione urbanistica e conseguente verifica degli aspetti urbanistici.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA DOSSO DEL CORSO

Si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica, PG 129281/23 28/12/2023, di cui si riporta estratto:

"si certifica che le Norme Urbanistiche di competenza del Comune di Mantova (P.G.T. approvato con D.C.C. n. 60 del 21.11.2012 - B.U.R.L. n. 01 del 02.01.2013 e successive varianti ed aggiornamenti) destinano l'area ai seguenti fini:

Fg. 47 Mapp. 468-469-470-471-472-473:

Comparto assoggettato a strumento attuativo approvato (Piano Attuativo "Dosso del Corso - subcomparto 2" approvato con D.G.C. n.47 del 25.02.2008 che destina l'area richiesta come specificato dagli elaborati tecnici di Piano i cui stralci sono allegati quale parte integrante del presente atto - Tav. 4):

- art. D23 delle N.T.A. del Piano delle Regole del P.G.T.

Classe di sensibilità paesaggistica alta:

- artt. D43-D44-D45 delle N.T.A. del Piano delle Regole del P.G.T. - Scheda 4.3

I Mapp. 468-469parte-471-472parte del Fg. 47 risultano interessati dalla perimetrazione delle "Aree agricole nello

stato di fatto - Banca dati D.U.S.A.F. 2.0 Uso del Suolo Regione Lombardia (2005-2007)" per la quale è maggiorato del

5% il contributo di costruzione per gli interventi di nuova costruzione ai sensi dell'art. 43 comma 2 bis della L.R. 12/2005 ss.mm.ii. e inoltre è maggiorato il contributo relativo al costo di costruzione ai sensi dell'art. 5 comma 10 della L.R. 31/2014.

Valgono i regolamenti Edilizio e di Igiene per quanto d'interesse.

Si certifica quanto sopra per gli scopi previsti dalla Legge sopra richiamata, facendo salve altre normative di competenza dello Stato, della Regione o di altri Enti Territoriali competenti."

Si rimanda alla completa lettura del Certificato di destinazione urbanistica allegato e relative norme di piano.

Viene inoltre riportata parte della convenzione urbanistica, Notaio Dott. Stanislao Cavandoli, n. 79180/25176 di Rep. registrata a Mantova il 10/07/2009 al n. 6463 serie 1T, per le norme tecniche di attuazione:

"Destinazione principale è la residenza secondo la disciplina di cui agli articoli da 7 e 12 delle vigenti NTA del PRG; sono ammessi usi accessori e complementari alla destinazione principale quali attività economiche (negozi di vicinato, studio professionali, banche, botteghe, bar e ristoranti), con conseguente integrazione degli standards dovuti, nella misura massima del 10% SLP totale.

Sono inoltre dettate le seguenti disposizioni specifiche:

-l'allestimento di soppalchi comunque aperti è ammesso purchè non coprano più di un terzo della superficie utile del locale da soppalcare;

-nell'area oggetto di P.A. sono ammissibili interventi di manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia e nuova costruzione;

-nel rispetto di quanto previsto ai sensi dell'art. 36.2.2 delle NTA del PRG si adotta un Indice Territoriale (It) pari a 0.35 mq/mq. L'edificazione sui singoli lotti avverrà nel rispetto di quanto indicato nella tavola n.3/8 (schema di lottizzazione) del P.A.

L'altezza massima degli edifici sarà pari a 3 piani fuori terra.

Gli interventi edilizi dovranno, inoltre, rispettare le seguenti prescrizioni:

-distanze dai confini di proprietà metri 5,00 e comunque una distanza non inferiore a 1/2 dell'altezza degli edifici;

-distanza tra edifici metri 10,00;
-distanza dalle strade interne private metri 5,00;
-fascia di rispetto stradale prevista in fregio alla Strada Sabbionetana metri 10,00;
Per quanto riguarda i parametri urbanistici da utilizzare nel contesto attuativo faranno testo le NTA del PRG di cui alla D.C.C. n.82 dek 07/09/2004 (art. 6 parametri urbanistici)."

Si rimanda alla completa lettura del della convenzione urbanistica e conseguente verifica degli aspetti urbanistici.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA DOSSO DEL CORSO

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

Vengono riportate le pratiche riguardanti l'accesso atti documentale presso il Comune di Mantova:
PG. 35500.35500/2009 RICHIESTA PERMESSO DI COSTRUIRE PER REALIZZARE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIE IN VIA DI VITTORIO - S.DA DOSSO DEL CORSO P.A. 2.2 COMPARTO DOSSO DEL CORSO
PG. 5928.5928/2012 DENUNCIA OPERE IN CEMETO ARMATO DI CABINA ELETTRICA PER CONTO DI MANTOVA CASE SRL IN LOCALITA' DOSSO DEL CORSO
PG 5928.23647/2012 DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' PER LA COSTRUZIONE DI DUE VILLETTE BIFAMILIARI IN VIA DI VITTORIO
PG 5928.12899/2012 DENUNCIA DI OPERE IN CONGLOMERATO CEMENTIZIO ARMATO NORMALE RELATIVE ALLA COSTRUZIONE DI UN VILLETTA MONOFAMILIARE IN VIA DI VITTORIO

Relativamente alla pratica: PG 5928.23647/2012 DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' PER LA COSTRUZIONE DI DUE VILLETTE BIFAMILIARI IN VIA DI VITTORIO, si segnala la richiesta di archiviazione pratica prot.53929 data 05/12/2014.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA DOSSO DEL CORSO

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985.

Vengono riportate le pratiche riguardanti l'accesso atti documentale presso il Comune di Mantova:
PG. 35500.35500/2009 RICHIESTA PERMESSO DI COSTRUIRE PER REALIZZARE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIE IN VIA DI VITTORIO - S.DA DOSSO DEL CORSO P.A. 2.2 COMPARTO DOSSO DEL CORSO
PG. 5928.5928/2012 DENUNCIA OPERE IN CEMETO ARMATO DI CABINA ELETTRICA PER CONTO DI MANTOVA CASE SRL IN LOCALITA' DOSSO DEL CORSO
PG 5928.23647/2012 DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' PER LA COSTRUZIONE DI DUE VILLETTE BIFAMILIARI IN VIA DI VITTORIO
PG 5928.12899/2012 DENUNCIA DI OPERE IN CONGLOMERATO CEMENTIZIO ARMATO NORMALE RELATIVE ALLA COSTRUZIONE DI UN VILLETTA MONOFAMILIARE IN VIA DI VITTORIO

Non sono presenti pratiche di ultimazione lavori, collaudi strutturali ed agibilità, le pratiche edilizie presentate relative al bene in oggetto risultano scadute.

Relativamente alla pratica: PG 5928.23647/2012 DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' PER LA COSTRUZIONE DI DUE VILLETTE BIFAMILIARI IN VIA DI VITTORIO, si segnala la richiesta di archiviazione con prot.53929 data 05/12/2014.

Si specifica che dal sopralluogo effettuato, al fine di definire la conformità edilizia del bene oggetto di pignoramento, è stato possibile constatare differenze rispetto ai progetti autorizzati, si evidenziano: mancanza di alcuni divisori interni ancora da realizzare ed una diversa dimensione dell'edificio in riduzione dell'ingombro della porzione garage e relativa proiezione superiore dello stesso.

Tale differenza potrebbe rientrare in parte nella tolleranza esecutiva secondo l'art.34-bis DPR 380/01 come minore dimensionamento dell'edificio, da valutare previo colloquio con l'Ufficio Tecnico Comunale nella fase di presentazione delle pratiche edilizie necessarie per l'ultimazione dell'edificio, in quanto attualmente allo stato grezzo.

Al fine poter completare il bene in oggetto risulta necessario presentare pratica edilizia per ultimazione delle opere e regolarizzazione delle differenze dimensionali rilevate.

Per tutto quanto indicato, anche in mancanza di pareri definitivi di enti terzi e di documentazione certa, oltre che dello stato grezzo e non completo che non permette un rilievo definitivo, lo scrivente risulta impossibilitato ad esprimere un giudizio decisivo circa la conformità edilizia.

Viene adottata in sede di stima una svalutazione percentuale ad indirizzo prudenziale del valore dell'immobile periziato, in forza agli ipotizzabili costi di un'eventuale sanatoria, fatti salvi maggiori oneri tecnici, sanzionatori, amministrativi ed eventuali prescrizioni strutturali o impiantistiche. Avendo esplicitato nella presente consulenza i sopra descritti gravami, l'aggiudicatario solleva da qualsiasi responsabilità gli organi della procedura per eventuali oneri e costi aggiuntivi che dovessero presentarsi durante lo svolgimento delle operazioni di sistemazione del bene.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Mantova (MN) - Via Isabella D'Este 10

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 catastali partendo da Nord e proseguendo in senso orario:

-Corsello di accesso comune mappale 423;

-altra unità mappale 423;

-mappale 424;

-mappale 430;

Il tutto come risulta più precisamente indicato nell'estratto di mappa catastale e planimetria allegati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	10,00 mq	14,00 mq	1	14,00 mq	2,22 m	s1
Totale superficie convenzionale:				14,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				14,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici e le altezze, entrambe opportunamente arrotondate, sono state desunte, ove possibile, dai progetti reperiti presso l'Ufficio Tecnico Comunale, dalle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio e rilievo in sede di sopralluogo tramite misure di controllo. La superficie convenzionale è stata calcolata utilizzando la superficie lorda ragguagliata da idonei coefficienti di riduzione. Il calcolo della consistenza immobiliare risulta meramente orientativo per l'individuazione del valore di stima, in quanto la valutazione e la vendita è da intendersi a corpo e non a misura, senza la rideterminazione dei confini. Essendo tale modalità di vendita esplicitata nella presente consulenza, l'aggiudicatario solleva da qualsiasi responsabilità gli organi della procedura in caso di sconfinamenti e/o differenze di superficie.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	54	423	302		C6	5	10	11 mq	38,73 €	s1	424/301

Corrispondenza catastale

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

In fase di sopralluogo è stato rilevato che lo stato dei luoghi non coincideva con quanto riportato nelle planimetrie catastali, in particolare si rilevava una diversa distribuzione degli spazi interni con ribassamento di una porzione della rimessa ad un'altezza media di 1,00m. Pertanto si è proceduto a depositare idonea pratica di aggiornamento catastale "DOCFA" al fine di allineare lo stato dei luoghi con quanto depositato in Agenzia delle Entrate

PRECISAZIONI

Le verifiche tecniche sulle porzioni non oggetto di esecuzione non verranno trattate nella presente perizia.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in prevalenza in buono stato manutentivo e conservativo con lievi alterazioni, in alcune zone risultano visibili macchie sull'intonaco e vernice dovuti probabilmente ad infiltrazioni e/o umidità. Per maggiori chiarimenti si rimanda alla consultazione del repertorio fotografico. La situazione descritta è quella desumibile dal sopralluogo di tipo visivo senza lo svolgimento di indagini diagnostiche, pertanto allo stato attuale non è possibile rilevare eventuali materiali pericolosi, inquinanti, cancerogeni, ecc. ed il corretto funzionamento degli impianti tecnologici presenti.

PARTI COMUNI

L'immobile fa parte del Condominio ISABELLA D'ESTE, gestito al momento della richiesta delle spese condominiali **** Omissis ****.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'immobile sarà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come vista e gradita dalla parte acquirente, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto di valutazione risulta ubicato nel Comune di Mantova, in Via Isabella D'Este 10. Trattasi di autorimessa al piano interrato in complesso condominiale, con accesso attraverso il disimpegno comune che tramite rampa si collega al cortile comune e relativo cancello carraio che svuota su pubblica via. il bene si presenta in buono stato manutentivo, si presenta con pavimento in mattonelle, pareti intonacate e tinteggiate, porta carrabile sezionale di ingresso. L'ultima porzione del bene ha un'altezza da terra inferiore a circa 1,00m, la restante parte a circa 2,22m.

Allo stato attuale non è possibile conoscere lo stato di degrado di tutti gli elementi costituenti l'edificio. L'elenco delle mancanze/presenze riguarda la prevalenza degli elementi e non deve essere assunto come elenco definitivo. Per tutti gli impianti e gli elementi di involucro presenti non risulta possibile conoscere lo stato manutentivo e di funzionamento, data la natura del sopralluogo svolto di tipo ricognitivo senza verifiche invasive o che potessero alterare lo stato dei luoghi con qualunque tipologia di azione. Si rimanda alla raccolta fotografica, che risulta allegata alla presente perizia, per maggiori dettagli.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

l'immobile al momento del sopralluogo risultava libero. Il sottoscritto al momento non è in possesso di contratti di locazione validi riguardanti l'immobile in oggetto. Si allega attestazione negativa da parte dell'Agenzia delle Entrate AGEDP-MN_14995_2024_602 in cui si rende noto che non esiste alcun contratto registrato a carico del soggetto esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Relativamente al presente paragrafo, si trascrive quanto depositato in Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari dal creditore procedente nella relazione notarile di seguito trascritta. Si rimanda in sede di trasferimento dell'immobile la redazione di nuovo ventennale.

PROVENIENZA NEL VENTENNIO

"-per la particella 423 sub.302 - 424 sub.301:

parte con atti a rogito Notaio in Milano Dr. Olivares ricevuto il 21/02/1980 ai nn.178.173 e 178.174 di Rep., registrati a Milano ai n.5406 Serie I[^], trascritti a Mantova il 09/10/1980 ai nn.5511 e 5512 e parte per atti ad autentica stesso Notaio in data 26/11/1980 ai nn. di Rep. dal 183.088 al 183.099, registrati a Milano il giorno 05/12/1980 al n.59.095 e 60.159, il giorno 11/12/1980 al n. 60.575, il giorno 12/12/1980 al n.60843, il giorno 15/12/1980 ai nn.60.844/45/46/47/48/49, 60.574 e 60.858, trascritti a Mantova il 18/01/1981 ai nn.440-441-442-443-444-445-446-447-448 e 449 r.p. ed il 30/01/1981 ai nn.680 e 681 R.P."

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

Si precisa che le presenti iscrizioni e trascrizioni sono riferite a tutti i beni in esame nella presente perizia. Per quanto concerne il presente paragrafo, lo scrivente si attiene alla certificazione ipotecaria depositata agli

atti dal precedente.

-pignoramento trascritto a Mantova il 3 febbraio 2023 ai nn.1140/849 a favore di **** Omissis **** contro la società **** Omissis **** con sede in Milano, c.f. **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica, PG 129281/23 28/12/2023, di cui si riporta estratto:

"SI CERTIFICA

che le Norme Urbanistiche di competenza del Comune di Mantova (P.G.T. approvato con D.C.C. n. 60 del 21.11.2012 -

B.U.R.L. n. 01 del 02.01.2013 e successive varianti ed aggiornamenti) destinano l'area ai seguenti fini:

Fg. 54 Mapp. 405-423:

Tessuto residenziale dei nuclei di antica formazione – Nucleo A2 (Suburbio della prima e della seconda cerchia):

- artt. D13-D15 delle N.T.A. del Piano delle Regole del P.G.T.

Classe di sensibilità paesaggistica molto alta:

- artt. D43-D44-D45 delle N.T.A. del Piano delle Regole del P.G.T. - Scheda A2

I Mapp. 405-423 del Fg. 54 risultano interessati dal "Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico" (P.A.I.) - Fascia fluviale C

(D.P.C.M. 24.05.01 e ss.mm.ii.) come indicato dagli elaborati tecnici del P.A.I. ai quali si rimanda.

I Mapp. 405-423 del Fg. 54 risultano ubicati in Zona A/B ai sensi del D.M. 2 aprile 1968 n.1444 o in zone a queste

assimilabili, anche ai fini dell'art.1 comma 219 della Legge n.160 del 27.12.2019.

Valgono i regolamenti Edilizio e di Igiene per quanto d'interesse.

Si certifica quanto sopra per gli scopi previsti dalla Legge sopra richiamata, facendo salve altre normative di competenza

dello Stato, della Regione o di altri Enti Territoriali competenti."

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

Dall'esame della documentazione reperita presso l'Ufficio tecnico Comunale di Mantova, a seguito di istanza accesso atti, sono stati fatti visionare al sottoscritto i seguenti atti:

- autorizzazione paesistica n.270/2000 (P.G. 8372/2000) in data 10 ottobre 2000 e successiva variante (P.G. 16171/04)

in data 21 ottobre 2004;

- autorizzazione ai lavori a seguito di Piano esecutivo di iniziativa privata deliberata dal Consiglio Comunale in data

14 novembre 2001 n.83 e successivamente in data 15 marzo 2002 n.17;

- permesso di costruire in sanatoria PGE 3817/05 prot. 26980/04, Permesso n.9/2005 del 15/02/2005;

Non sono state riscontrate pratiche di ultimazione lavori ed agibilità.

Si specifica che dal sopralluogo effettuato, al fine di definire la conformità edilizia degli immobili oggetto di pignoramento, è stato possibile constatare la non conformità ai progetti autorizzati, si evidenziano: presenza di ribassamento del soffitto per una porzione della rimessa, con un'altezza di metri 1,00 da terra non rappresentata negli elaborati grafici di progetto.

La difformità sopra richiamata risulta sanabile con richiesta di titolo abilitativo in sanatoria, previa la verifica di tutti i parametri urbanistici/igienico sanitari e normative di settore, versamento oneri concessori ed oblazioni, fatti salvi pareri di enti terzi in sede di presentazione della domanda e segnalazione certificata di agibilità ove necessaria.

Va inoltre precisato che per le difformità riguardanti le parti strutturali non risulta possibile esprimere in modo definitivo un'eventuale sanatoria data la specificità della materia, che impone un'indagine completa che comporta la verifica dell'intera costruzione ai livelli di sicurezza previsti dalle attuali Norme Tecniche per le Costruzioni in ambito sismico.

Viene adottata in sede di stima una svalutazione percentuale ad indirizzo prudenziale del valore dell'immobile periziato, in forza agli ipotizzabili costi di sanatoria, fatti salvi maggiori oneri tecnici, sanzionatori, amministrativi ed eventuali prescrizioni strutturali delle parti residue. Avendo esplicitato nella presente consulenza i sopra descritti gravami, l'aggiudicatario solleva da qualsiasi responsabilità gli organi della procedura per eventuali oneri e costi aggiuntivi che dovessero presentarsi durante lo svolgimento delle operazioni di sistemazione del bene.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 100,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 495,80

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

L'immobile fa parte del Condominio ISABELLA D'ESTE, gestito al momento della richiesta delle spese condominiali **** Omissis ****.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Valutata la natura dei beni oggetto di esecuzione si ritiene opportuno procedere alla vendita di due lotti. Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta; la ricerca ed elaborazione di prezzi di beni simili supportati dagli operatori del settore interpellati; l'attuazione di criteri di stima sintetico-comparativi, confrontando nello specifico i beni oggetto di stima con beni comparabili e raffrontandoli a loro volta con i dati definiti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, utilizzato come strumento non limitativo per la determinazione dei valori e valevole come orientamento. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Mantova (MN) - Strada dosso del corso
Terreni edificabili situati nel Comune di Mantova, accessibili da Strada dosso del corso e Via Giuseppe di Vittorio.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 47, Part. 473, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 47, Part. 469, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 47, Part. 470, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 47, Part. 471, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 47, Part. 468, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 47, Part. 510, Qualità Seminativo irriguo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 822.250,00
- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Mantova (MN) - Strada dosso del corso
Trattasi di fabbricato in corso di costruzione, categoria F/3, in stato grezzo, ubicato nel Comune di Mantova, accessibile da Strada dosso del corso e Via Giuseppe di Vittorio. L'unità si sviluppa al piano terra e primo, in stato grezzo con struttura in muratura di laterizio e C.A., solai e copertura in legno con tegole e divisori interni in laterizio. Risultano assenti impianti, massetti, serramenti, finiture interne.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 511, Categoria F3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 91.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno Mantova (MN) - Strada dosso del corso	6325,00 mq	130,00 €/mq	€ 822.250,00	100,00%	€ 822.250,00
Bene N° 2 - Fabbricato civile Mantova (MN) - Strada	182,00 mq	500,00 €/mq	€ 91.000,00	100,00%	€ 91.000,00

dosso del corso					
					Valore di stima: € 913.250,00

Valore di stima: € 913.250,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento per assenza garanzia per vendita in esecuzione forzata	5,00	%
Deprezzamento per oneri di regolarizzazione urbanistica fabbricato in corso di esecuzione	5000,00	€

Valore finale di stima: € 862.000,00

arrotondato ad € 862.000,00

LOTTO 2

- Bene N° 3** - Garage ubicato a Mantova (MN) - Via Isabella D'Este 10 autorimessa, ubicato nel Comune di Mantova (MN) Via Isabella D'Este 10. L'unità si sviluppa in un unico ambiente al piano interrato, inserito in contesto condominiale.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 54, Part. 423, Sub. 302, Categoria C6, Graffato 424/301
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 39.200,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Garage Mantova (MN) - Via Isabella D'Este 10	14,00 mq	2.800,00 €/mq	€ 39.200,00	100,00%	€ 39.200,00
					Valore di stima: € 39.200,00

Valore di stima: € 39.200,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
-------------------------	--------	------

Deprezzamento per assenza garanzia per vendita in esecuzione forzata	5,00	%
Deprezzamento per oneri di regolarizzazione urbanistica	3000,00	€

Valore finale di stima: € 34.000,00

arrotondati ad € 34.000,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

In merito alla sanabilità o rimessa in pristino delle difformità urbanistiche ed oblazioni, nonostante sia volontà dell'Esperto fornire informazioni complete in risposta all'incarico, risulta indeterminabile formulare una definitiva indicazione della sanabilità degli abusi ed il conteggio dettagliato di oneri, sanzioni e costi tecnici riguardanti i beni oggetto di esecuzione e le relative pertinenze; data la particolarità e complessità della materia e del caso specifico, lo stesso Ufficio Tecnico trovava incerto sostenere un parere definitivo, restituendo la volontà di una decisione conclusiva in seguito alla presentazione di istanza di pratica istruttoria comprensiva di tutti gli elaborati di dettaglio ed allegati, oltre a dover richiedere pareri vincolanti da parte di enti terzi. Pertanto si vuole specificare che il contenuto della perizia risulta prodotto con carattere orientativo e prudenziale per il mero adempimento dello scopo di stima, in ragione della normativa vigente, risultando di conseguenza possibili modificazioni.

Si precisa che è stato svolto un sopralluogo di tipo ricognitivo, che non ha comportato lo svolgimento di indagini diagnostiche di alcun tipo e/o verifiche di carattere invasivo di qualunque genere, che potessero alterare lo stato dei luoghi, che non ha reso possibile determinare il buon funzionamento e lo stato manutentivo di scarichi, utenze, strutture, coperture, presenza materiali nocivi e pericolosi, ecc.; di conseguenza lo scrivente si solleva da ogni responsabilità sulla presenza e/o futura comparsa di vizi e difetti non riscontrabili in sopralluogo di tipo visivo. Il compendio oggetto della presente esecuzione immobiliare viene posto in vendita a corpo e non a misura, senza la rideterminazione dei confini, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come vista e gradita dalla parte acquirente, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti. Essendo tale modalità di vendita esplicitata nella presente consulenza, l'aggiudicatario solleva da qualsiasi responsabilità gli organi della procedura in caso di sconfinamenti e/o differenze di superficie. Si rammenta che la presente perizia determina il valore dei soli fabbricati, non risulta compreso nella valutazione né considerato ai fini della stessa l'eventuale azienda e/o i beni all'interno dei fabbricati.

Si specifica che le pratiche edilizie e/o sanatorie-condoni citate in ogni bene sono quelle consegnate al perito dal Comune di competenza; in virtù del fatto che lo stesso Comune, non rilasciando alcuna certificazione che quanto consegnato allo scrivente risulti il totale delle pratiche effettivamente presenti negli archivi, pertanto, si esonera il presente perito in caso vi sia ulteriore documentazione non consegnata.

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.

Piubega, li 18/08/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Barbiani Fabio

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Mantova (MN) - Strada dosso del corso
Terreni edificabili situati nel Comune di Mantova, accessibili da Strada dosso del corso e Via Giuseppe di Vittorio.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 47, Part. 473, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 47, Part. 469, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 47, Part. 470, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 47, Part. 471, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 47, Part. 468, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 47, Part. 510, Qualità Seminativo irriguo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica, PG 129281/23 28/12/2023, di cui si riporta estratto: "si certifica che le Norme Urbanistiche di competenza del Comune di Mantova (P.G.T. approvato con D.C.C. n. 60 del 21.11.2012 - B.U.R.L. n. 01 del 02.01.2013 e successive varianti ed aggiornamenti) destinano l'area ai seguenti fini: Fg. 47 Mapp. 468-469-470-471-472-473: Comparto assoggettato a strumento attuativo approvato (Piano Attuativo "Dosso del Corso - subcomparto 2" approvato con D.G.C. n.47 del 25.02.2008 che destina l'area richiesta come specificato dagli elaborati tecnici di Piano i cui stralci sono allegati quale parte integrante del presente atto - Tav. 4): - art. D23 delle N.T.A. del Piano delle Regole del P.G.T. Classe di sensibilità paesaggistica alta: - artt. D43-D44-D45 delle N.T.A. del Piano delle Regole del P.G.T. - Scheda 4.3 I Mapp. 468-469parte-471-472parte del Fg. 47 risultano interessati dalla perimetrazione delle "Aree agricole nello stato di fatto - Banca dati D.U.S.A.F. 2.0 Uso del Suolo Regione Lombardia (2005-2007)" per la quale è maggiorato del 5% il contributo di costruzione per gli interventi di nuova costruzione ai sensi dell'art. 43 comma 2 bis della L.R. 12/2005 ss.mm.ii. e inoltre è maggiorato il contributo relativo al costo di costruzione ai sensi dell'art. 5 comma 10 della L.R. 31/2014. Valgono i regolamenti Edilizio e di Igiene per quanto d'interesse. Si certifica quanto sopra per gli scopi previsti dalla Legge sopra richiamata, facendo salve altre normative di competenza dello Stato, della Regione o di altri Enti Territoriali competenti." Si rimanda alla completa lettura del Certificato di destinazione urbanistica allegato e relative norme di piano. Viene inoltre riportata parte della convenzione urbanistica, Notaio Dott. Stanislao Cavandoli, n. 79180/25176 di Rep. registrata a Mantova il 10/07/2009 al n. 6463 serie 1T, per le norme tecniche di attuazione: "Destinazione principale è la residenza secondo la disciplina di cui agli articoli da 7 e 12 delle vigenti NTA del PRG; sono ammessi usi accessori e complementari alla destinazione principale quali attività economiche (negozi di vicinato, studio professionali, banche, botteghe, bar e ristoranti), con conseguente integrazione degli standards dovuti, nella misura massima del 10% SLP totale. Sono inoltre dettate le seguenti disposizioni specifiche: -l'allestimento di soppalchi comunque aperti è ammesso purchè non coprano più di un terzo della superficie utile del locale da soppalcare; -nell'area oggetto di P.A. sono ammissibili interventi di manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia e nuova costruzione; -nel rispetto di quanto previsto ai sensi dell'art. 36.2.2 delle NTA del PRG si adotta un Indice Territoriale (It) pari a 0.35 mq/mq. L'edificazione sui singoli lotti avverrà nel rispetto di quanto indicato nella tavola n.3/8 (schema di lottizzazione) del P.A. L'altezza massima degli edifici sarà pari a 3 piani fuori terra. Gli interventi edilizi dovranno, inoltre, rispettare le seguenti prescrizioni: - distanze dai confini di proprietà metri 5,00 e comunque una distanza non inferiore a 1/2 dell'altezza degli edifici; -distanza tra edifici metri 10,00; -distanza dalle strade interne private metri 5,00; -fascia di rispetto stradale prevista in fregio alla Strada Sabbionetana metri 10,00; Per quanto riguarda i parametri urbanistici da utilizzare nel contesto attuativo faranno testo le NTA del PRG di cui alla D.C.C. n.82 dek 07/09/2004 (art. 6 parametri urbanistici)." Si rimanda alla completa lettura del della convenzione urbanistica e conseguente verifica degli aspetti urbanistici.
- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Mantova (MN) - Strada dosso del corso
Trattasi di fabbricato in corso di costruzione, categoria F/3, in stato grezzo, ubicato nel Comune di

Mantova, accessibile da Strada dosso del corso e Via Giuseppe di Vittorio. L'unità si sviluppa al piano terra e primo, in stato grezzo con struttura in muratura di laterizio e C.A., solai e copertura in legno con tegole e divisori interni in laterizio. Risultano assenti impianti, massetti, serramenti, finiture interne. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 511, Categoria F3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica, PG 129281/23 28/12/2023, di cui si riporta estratto: "si certifica che le Norme Urbanistiche di competenza del Comune di Mantova (P.G.T. approvato con D.C.C. n. 60 del 21.11.2012 - B.U.R.L. n. 01 del 02.01.2013 e successive varianti ed aggiornamenti) destinano l'area ai seguenti fini: Fg. 47 Mapp. 468-469-470-471-472-473: Comparto assoggettato a strumento attuativo approvato (Piano Attuativo "Dosso del Corso - subcomparto 2" approvato con D.G.C. n.47 del 25.02.2008 che destina l'area richiesta come specificato dagli elaborati tecnici di Piano i cui stralci sono allegati quale parte integrante del presente atto - Tav. 4): - art. D23 delle N.T.A. del Piano delle Regole del P.G.T. Classe di sensibilità paesaggistica alta: - artt. D43-D44-D45 delle N.T.A. del Piano delle Regole del P.G.T. - Scheda 4.3 I Mapp. 468-469parte-471-472parte del Fg. 47 risultano interessati dalla perimetrazione delle "Aree agricole nello stato di fatto - Banca dati D.U.S.A.F. 2.0 Uso del Suolo Regione Lombardia (2005-2007)" per la quale è maggiorato del 5% il contributo di costruzione per gli interventi di nuova costruzione ai sensi dell'art. 43 comma 2 bis della L.R. 12/2005 ss.mm.ii. e inoltre è maggiorato il contributo relativo al costo di costruzione ai sensi dell'art. 5 comma 10 della L.R. 31/2014. Valgono i regolamenti Edilizio e di Igiene per quanto d'interesse. Si certifica quanto sopra per gli scopi previsti dalla Legge sopra richiamata, facendo salve altre normative di competenza dello Stato, della Regione o di altri Enti Territoriali competenti." Si rimanda alla completa lettura del Certificato di destinazione urbanistica allegato e relative norme di piano. Viene inoltre riportata parte della convenzione urbanistica, Notaio Dott. Stanislao Cavandoli, n. 79180/25176 di Rep. registrata a Mantova il 10/07/2009 al n. 6463 serie 1T, per le norme tecniche di attuazione: "Destinazione principale è la residenza secondo la disciplina di cui agli articoli da 7 e 12 delle vigenti NTA del PRG; sono ammessi usi accessori e complementari alla destinazione principale quali attività economiche (negozi di vicinato, studio professionali, banche, botteghe, bar e ristoranti), con conseguente integrazione degli standards dovuti, nella misura massima del 10% SLP totale. Sono inoltre dettate le seguenti disposizioni specifiche: -l'allestimento di soppalchi comunque aperti è ammesso purchè non coprano più di un terzo della superficie utile del locale da soppalcare; -nell'area oggetto di P.A. sono ammissibili interventi di manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia e nuova costruzione; -nel rispetto di quanto previsto ai sensi dell'art. 36.2.2 delle NTA del PRG si adotta un Indice Territoriale (It) pari a 0.35 mq/mq. L'edificazione sui singoli lotti avverrà nel rispetto di quanto indicato nella tavola n.3/8 (schema di lottizzazione) del P.A. L'altezza massima degli edifici sarà pari a 3 piani fuori terra. Gli interventi edilizi dovranno, inoltre, rispettare le seguenti prescrizioni: - distanze dai confini di proprietà metri 5,00 e comunque una distanza non inferiore a 1/2 dell'altezza degli edifici; -distanza tra edifici metri 10,00; -distanza dalle strade interne private metri 5,00; -fascia di rispetto stradale prevista in fregio alla Strada Sabbionetana metri 10,00; Per quanto riguarda i parametri urbanistici da utilizzare nel contesto attuativo faranno testo le NTA del PRG di cui alla D.C.C. n.82 dek 07/09/2004 (art. 6 parametri urbanistici)." Si rimanda alla completa lettura del della convenzione urbanistica e conseguente verifica degli aspetti urbanistici.

Prezzo base d'asta: € 862.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Mantova (MN) - Via Isabella D'Este 10 autorimessa, ubicato nel Comune di Mantova (MN) Via Isabella D'Este 10. L'unità si sviluppa in un unico ambiente al piano interrato, inserito in contesto condominiale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 54, Part. 423, Sub. 302, Categoria C6, Graffato 424/301 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica, PG 129281/23

28/12/2023, di cui si riporta estratto: "SI CERTIFICA che le Norme Urbanistiche di competenza del Comune di Mantova (P.G.T. approvato con D.C.C. n. 60 del 21.11.2012 - B.U.R.L. n. 01 del 02.01.2013 e successive varianti ed aggiornamenti) destinano l'area ai seguenti fini: Fg. 54 Mapp. 405-423: Tessuto residenziale dei nuclei di antica formazione – Nucleo A2 (Suburbio della prima e della seconda cerchia): - artt. D13-D15 delle N.T.A. del Piano delle Regole del P.G.T. Classe di sensibilità paesaggistica molto alta: - artt. D43-D44-D45 delle N.T.A. del Piano delle Regole del P.G.T. - Scheda A2 I Mapp. 405-423 del Fg. 54 risultano interessati dal "Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico" (P.A.I.) - Fascia fluviale C (D.P.C.M. 24.05.01 e ss.mm.ii.) come indicato dagli elaborati tecnici del P.A.I. ai quali si rimanda. I Mapp. 405-423 del Fg. 54 risultano ubicati in Zona A/B ai sensi del D.M. 2 aprile 1968 n.1444 o in zone a queste assimilabili, anche ai fini dell'art.1 comma 219 della Legge n.160 del 27.12.2019. Valgono i regolamenti Edilizio e di Igiene per quanto d'interesse. Si certifica quanto sopra per gli scopi previsti dalla Legge sopra richiamata, facendo salve altre normative di competenza dello Stato, della Regione o di altri Enti Territoriali competenti."

Prezzo base d'asta: € 34.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 18/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 862.000,00

Bene N° 1 - Terreno			
Ubicazione:	Mantova (MN) - Strada dosso del corso		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 47, Part. 473, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 47, Part. 469, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 47, Part. 470, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 47, Part. 471, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 47, Part. 468, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 47, Part. 510, Qualità Seminativo irriguo	Superficie	6325,00 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo i terreni presentano in alcune zone alberature di varie dimensioni, erbacce e presenza di rilievi presumibilmente di terreno. La situazione descritta è quella desumibile dal sopralluogo di tipo visivo senza lo svolgimento di indagini diagnostiche di qualunque genere, pertanto allo stato attuale non è possibile rilevare eventuali materiali pericolosi, inquinanti, cancerogeni, ecc. Per maggiori dettagli si rimanda alla consultazione del repertorio fotografico		
Descrizione:	Terreni edificabili situati nel Comune di Mantova, accessibili da Strada dosso del corso e Via Giuseppe di Vittorio.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Mantova (MN) - Strada dosso del corso		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 511, Categoria F3	Superficie	182,00 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo il fabbricato si presenta allo stato grezzo, con mancanza di impianti, massetti, intonaci interni e finiture, risulta non ultimato e non abitabile allo stato attuale. La situazione descritta è quella desumibile dal sopralluogo di tipo visivo senza lo svolgimento di indagini diagnostiche di qualunque genere, pertanto allo stato attuale non è possibile rilevare eventuali materiali pericolosi, inquinanti, cancerogeni, ecc. Per maggiori dettagli si rimanda alla consultazione del repertorio fotografico		
Descrizione:	Trattasi di fabbricato in corso di costruzione, categoria F/3, in stato grezzo, ubicato nel Comune di Mantova, accessibile da Strada dosso del corso e Via Giuseppe di Vittorio. L'unità si sviluppa al piano terra e primo, in stato grezzo con struttura in muratura di laterizio e C.A., solai e copertura in legno con tegole e divisori interni in laterizio. Risultano assenti impianti, massetti, serramenti, finiture interne.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 34.000,00

Bene N° 3 - Garage			
Ubicazione:	Mantova (MN) - Via Isabella D'Este 10		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 54, Part. 423, Sub. 302, Categoria C6, Graffato 424/301	Superficie	14,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in prevalenza in buono stato manutentivo e conservativo con lievi alterazioni, in alcune zone risultano visibili macchie sull'intonaco e vernice dovuti probabilmente ad infiltrazioni e/o umidità. Per maggiori chiarimenti si rimanda alla consultazione del repertorio fotografico. La situazione descritta è quella desumibile dal sopralluogo di tipo visivo senza lo svolgimento di indagini diagnostiche, pertanto allo stato attuale non è possibile rilevare eventuali materiali pericolosi, inquinanti, cancerogeni, ecc. ed il corretto funzionamento degli impianti tecnologici presenti.		
Descrizione:	autorimessa, ubicato nel Comune di Mantova (MN) Via Isabella D'Este 10. L'unità si sviluppa in un unico ambiente al piano interrato, inserito in contesto condominiale.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		