
TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Tartari Diego, nell'Esecuzione Immobiliare 163/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

| | |
|---|----|
| Incarico..... | 16 |
| Premessa..... | 16 |
| Descrizione | 17 |
| Bene N° 1 - Negozio ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - via Albert Einstein..... | 17 |
| Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6..... | 17 |
| Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6..... | 17 |
| Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6..... | 17 |
| Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6..... | 18 |
| Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6..... | 18 |
| Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6..... | 18 |
| Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6..... | 18 |
| Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6..... | 19 |
| Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6..... | 19 |
| Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6..... | 19 |
| Bene N° 12 - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6..... | 19 |
| Bene N° 13 - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6..... | 20 |
| Bene N° 14 - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6..... | 20 |
| Bene N° 15 - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6..... | 20 |
| Bene N° 16 - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6..... | 20 |
| Bene N° 17 - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6..... | 20 |
| Bene N° 18 - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6..... | 21 |
| Bene N° 19 - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6..... | 21 |
| Bene N° 20 - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6..... | 21 |
| Bene N° 21 - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6..... | 21 |
| Bene N° 22 - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6..... | 21 |
| Bene N° 23 - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6..... | 21 |
| Lotto 1 | 22 |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | 22 |
| Titolarità | 22 |
| Confini | 22 |
| Consistenza | 22 |
| Cronistoria Dati Catastali..... | 23 |
| Dati Catastali | 23 |
| Precisazioni..... | 23 |
| Stato conservativo | 24 |
| Parti Comuni..... | 24 |



| | |
|--|----|
| Servitù, censo, livello, usi civici | 24 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti | 24 |
| Stato di occupazione | 24 |
| Provenienze Ventennali | 24 |
| Formalità pregiudizievoli | 25 |
| Regolarità edilizia | 26 |
| Vincoli od oneri condominiali..... | 27 |
| Lotto 2 | 27 |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | 27 |
| Titolarità | 27 |
| Confini | 28 |
| Consistenza | 28 |
| Cronistoria Dati Catastali..... | 28 |
| Dati Catastali | 28 |
| Precisazioni..... | 29 |
| Stato conservativo | 29 |
| Parti Comuni..... | 29 |
| Servitù, censo, livello, usi civici | 29 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 29 |
| Stato di occupazione | 29 |
| Provenienze Ventennali | 30 |
| Formalità pregiudizievoli | 31 |
| Regolarità edilizia | 32 |
| Vincoli od oneri condominiali..... | 33 |
| Lotto 3 | 33 |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | 33 |
| Titolarità | 33 |
| Confini | 34 |
| Consistenza | 34 |
| Cronistoria Dati Catastali..... | 34 |
| Dati Catastali | 34 |
| Precisazioni..... | 35 |
| Stato conservativo | 35 |
| Parti Comuni..... | 35 |
| Servitù, censo, livello, usi civici | 35 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 35 |
| Stato di occupazione | 35 |
| Provenienze Ventennali | 36 |



| | |
|---|----|
| Formalità pregiudizievoli | 37 |
| Regolarità edilizia | 38 |
| Vincoli od oneri condominiali..... | 38 |
| Lotto 4..... | 39 |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | 39 |
| Titolarità | 39 |
| Confini | 40 |
| Consistenza | 40 |
| Cronistoria Dati Catastali..... | 40 |
| Dati Catastali | 40 |
| Precisazioni..... | 41 |
| Stato conservativo | 41 |
| Parti Comuni..... | 41 |
| Servitù, censo, livello, usi civici | 41 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 42 |
| Stato di occupazione | 42 |
| Provenienze Ventennali | 43 |
| Formalità pregiudizievoli | 44 |
| Regolarità edilizia | 44 |
| Vincoli od oneri condominiali..... | 45 |
| Lotto 5..... | 46 |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | 46 |
| Titolarità | 46 |
| Confini | 47 |
| Consistenza | 47 |
| Cronistoria Dati Catastali..... | 47 |
| Dati Catastali | 47 |
| Precisazioni..... | 48 |
| Stato conservativo | 48 |
| Parti Comuni..... | 48 |
| Servitù, censo, livello, usi civici | 48 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 48 |
| Stato di occupazione | 49 |
| Provenienze Ventennali | 49 |
| Formalità pregiudizievoli | 49 |
| Regolarità edilizia | 50 |
| Vincoli od oneri condominiali..... | 51 |
| Lotto 6..... | 52 |



| | |
|---|----|
| Completezza documentazione ex art. 567..... | 52 |
| Titolarità | 52 |
| Confini | 52 |
| Consistenza | 52 |
| Cronistoria Dati Catastali..... | 53 |
| Dati Catastali | 53 |
| Precisazioni..... | 53 |
| Stato conservativo | 54 |
| Parti Comuni..... | 54 |
| Servitù, censo, livello, usi civici | 54 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 54 |
| Stato di occupazione | 54 |
| Provenienze Ventennali | 54 |
| Formalità pregiudizievoli | 55 |
| Regolarità edilizia | 56 |
| Vincoli od oneri condominiali..... | 57 |
| Lotto 7 | 57 |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | 57 |
| Titolarità | 58 |
| Confini | 58 |
| Consistenza | 58 |
| Cronistoria Dati Catastali..... | 58 |
| Dati Catastali | 59 |
| Precisazioni..... | 59 |
| Stato conservativo | 59 |
| Parti Comuni..... | 60 |
| Servitù, censo, livello, usi civici | 60 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 60 |
| Stato di occupazione | 60 |
| Provenienze Ventennali | 61 |
| Formalità pregiudizievoli | 62 |
| Regolarità edilizia | 63 |
| Vincoli od oneri condominiali..... | 64 |
| Lotto 8 | 64 |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | 64 |
| Titolarità | 65 |
| Confini | 65 |
| Consistenza | 65 |



| | |
|---|----|
| Cronistoria Dati Catastali..... | 65 |
| Dati Catastali | 66 |
| Precisazioni..... | 66 |
| Stato conservativo | 66 |
| Parti Comuni..... | 67 |
| Servitù, censo, livello, usi civici | 67 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 67 |
| Stato di occupazione | 67 |
| Provenienze Ventennali | 68 |
| Formalità pregiudizievoli | 69 |
| Regolarità edilizia | 70 |
| Vincoli od oneri condominiali..... | 71 |
| Lotto 9 | 71 |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | 71 |
| Titolarità | 71 |
| Confini | 72 |
| Consistenza | 72 |
| Cronistoria Dati Catastali..... | 72 |
| Dati Catastali | 72 |
| Precisazioni..... | 73 |
| Stato conservativo | 73 |
| Parti Comuni..... | 73 |
| Servitù, censo, livello, usi civici | 73 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 73 |
| Stato di occupazione | 74 |
| Provenienze Ventennali | 74 |
| Formalità pregiudizievoli | 74 |
| Regolarità edilizia | 75 |
| Vincoli od oneri condominiali..... | 76 |
| Lotto 10 | 77 |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | 77 |
| Titolarità | 77 |
| Confini | 77 |
| Consistenza | 77 |
| Cronistoria Dati Catastali..... | 78 |
| Dati Catastali | 78 |
| Precisazioni..... | 78 |
| Stato conservativo | 79 |



| | |
|---|----|
| Parti Comuni..... | 79 |
| Servitù, censo, livello, usi civici..... | 79 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 79 |
| Stato di occupazione..... | 79 |
| Provenienze Ventennali..... | 79 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 80 |
| Regolarità edilizia..... | 81 |
| Vincoli od oneri condominiali..... | 82 |
| Lotto 11..... | 82 |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | 82 |
| Titolarità..... | 83 |
| Confini..... | 83 |
| Consistenza..... | 83 |
| Cronistoria Dati Catastali..... | 83 |
| Dati Catastali..... | 84 |
| Precisazioni..... | 84 |
| Stato conservativo..... | 84 |
| Parti Comuni..... | 85 |
| Servitù, censo, livello, usi civici..... | 85 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 85 |
| Stato di occupazione..... | 85 |
| Provenienze Ventennali..... | 86 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 86 |
| Regolarità edilizia..... | 87 |
| Vincoli od oneri condominiali..... | 88 |
| Lotto 12..... | 89 |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | 89 |
| Titolarità..... | 89 |
| Confini..... | 89 |
| Consistenza..... | 89 |
| Cronistoria Dati Catastali..... | 90 |
| Dati Catastali..... | 90 |
| Precisazioni..... | 90 |
| Stato conservativo..... | 91 |
| Parti Comuni..... | 91 |
| Servitù, censo, livello, usi civici..... | 91 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 91 |
| Stato di occupazione..... | 91 |



| | |
|--|-----|
| Provenienze Ventennali | 92 |
| Formalità pregiudizievoli | 92 |
| Regolarità edilizia | 93 |
| Vincoli od oneri condominiali..... | 94 |
| Lotto 13 | 95 |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | 95 |
| Titolarità | 95 |
| Confini | 95 |
| Consistenza | 95 |
| Cronistoria Dati Catastali..... | 96 |
| Dati Catastali | 96 |
| Precisazioni..... | 96 |
| Stato conservativo | 97 |
| Parti Comuni..... | 97 |
| Servitù, censo, livello, usi civici | 97 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 97 |
| Stato di occupazione | 97 |
| Provenienze Ventennali | 98 |
| Formalità pregiudizievoli | 99 |
| Regolarità edilizia | 99 |
| Vincoli od oneri condominiali | 100 |
| Lotto 14..... | 101 |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | 101 |
| Titolarità..... | 101 |
| Confini | 101 |
| Consistenza | 102 |
| Cronistoria Dati Catastali..... | 102 |
| Dati Catastali..... | 102 |
| Precisazioni..... | 103 |
| Stato conservativo..... | 103 |
| Parti Comuni..... | 103 |
| Servitù, censo, livello, usi civici | 103 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti | 103 |
| Stato di occupazione | 103 |
| Provenienze Ventennali..... | 104 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 105 |
| Regolarità edilizia..... | 105 |
| Vincoli od oneri condominiali..... | 106 |



| | |
|--|-----|
| Lotto 15..... | 107 |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | 107 |
| Titolarità..... | 107 |
| Confini | 107 |
| Consistenza | 108 |
| Cronistoria Dati Catastali..... | 108 |
| Dati Catastali..... | 108 |
| Precisioni..... | 109 |
| Stato conservativo..... | 109 |
| Parti Comuni..... | 109 |
| Servitù, censo, livello, usi civici | 109 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti | 109 |
| Stato di occupazione | 109 |
| Provenienze Ventennali..... | 110 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 110 |
| Regolarità edilizia..... | 111 |
| Vincoli od oneri condominiali..... | 112 |
| Lotto 16..... | 112 |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | 113 |
| Titolarità..... | 113 |
| Confini | 113 |
| Consistenza | 113 |
| Cronistoria Dati Catastali | 113 |
| Dati Catastali..... | 114 |
| Precisioni..... | 114 |
| Stato conservativo..... | 114 |
| Parti Comuni..... | 115 |
| Servitù, censo, livello, usi civici | 115 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti | 115 |
| Stato di occupazione | 115 |
| Provenienze Ventennali..... | 116 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 117 |
| Regolarità edilizia..... | 118 |
| Vincoli od oneri condominiali..... | 119 |
| Lotto 17..... | 119 |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | 119 |
| Titolarità..... | 119 |
| Confini | 120 |



| | |
|--|-----|
| Consistenza | 120 |
| Cronistoria Dati Catastali | 120 |
| Dati Catastali..... | 120 |
| Precisazioni | 121 |
| Stato conservativo..... | 121 |
| Parti Comuni..... | 121 |
| Servitù, censo, livello, usi civici | 121 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti | 122 |
| Stato di occupazione | 122 |
| Provenienze Ventennali..... | 122 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 123 |
| Regolarità edilizia..... | 123 |
| Vincoli od oneri condominiali | 124 |
| Lotto 18..... | 125 |
| Completezza documentazione ex art. 567 | 125 |
| Titolarità..... | 125 |
| Confini | 125 |
| Consistenza | 126 |
| Cronistoria Dati Catastali | 126 |
| Dati Catastali..... | 126 |
| Precisazioni | 127 |
| Stato conservativo..... | 127 |
| Parti Comuni..... | 127 |
| Servitù, censo, livello, usi civici | 127 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti | 127 |
| Stato di occupazione | 127 |
| Provenienze Ventennali..... | 128 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 129 |
| Regolarità edilizia..... | 129 |
| Vincoli od oneri condominiali | 130 |
| Lotto 19..... | 131 |
| Completezza documentazione ex art. 567 | 131 |
| Titolarità..... | 131 |
| Confini | 131 |
| Consistenza | 132 |
| Cronistoria Dati Catastali | 132 |
| Dati Catastali..... | 132 |
| Precisazioni | 133 |



| | |
|--|-----|
| Stato conservativo..... | 133 |
| Parti Comuni..... | 133 |
| Servitù, censo, livello, usi civici | 133 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti | 133 |
| Stato di occupazione | 133 |
| Provenienze Ventennali..... | 135 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 135 |
| Regolarità edilizia..... | 136 |
| Vincoli od oneri condominiali | 137 |
| Lotto 20..... | 138 |
| Completezza documentazione ex art. 567 | 138 |
| Titolarità..... | 138 |
| Confini | 138 |
| Consistenza | 138 |
| Cronistoria Dati Catastali | 139 |
| Dati Catastali..... | 139 |
| Precisazioni..... | 139 |
| Stato conservativo..... | 140 |
| Parti Comuni..... | 140 |
| Servitù, censo, livello, usi civici | 140 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti | 140 |
| Stato di occupazione | 140 |
| Provenienze Ventennali..... | 140 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 141 |
| Regolarità edilizia..... | 142 |
| Vincoli od oneri condominiali | 143 |
| Lotto 21..... | 143 |
| Completezza documentazione ex art. 567 | 143 |
| Titolarità..... | 143 |
| Confini | 144 |
| Consistenza | 144 |
| Cronistoria Dati Catastali | 144 |
| Dati Catastali..... | 144 |
| Precisazioni..... | 145 |
| Stato conservativo..... | 145 |
| Parti Comuni..... | 145 |
| Servitù, censo, livello, usi civici | 145 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti | 146 |



| | |
|--|-----|
| Stato di occupazione | 146 |
| Provenienze Ventennali..... | 146 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 147 |
| Regolarità edilizia..... | 147 |
| Vincoli od oneri condominiali | 148 |
| Lotto 22..... | 149 |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | 149 |
| Titolarità..... | 149 |
| Confini | 149 |
| Consistenza | 150 |
| Cronistoria Dati Catastali | 150 |
| Dati Catastali..... | 150 |
| Precisazioni | 151 |
| Stato conservativo..... | 151 |
| Parti Comuni..... | 151 |
| Servitù, censo, livello, usi civici | 151 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti | 151 |
| Stato di occupazione | 151 |
| Provenienze Ventennali..... | 153 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 153 |
| Regolarità edilizia..... | 154 |
| Vincoli od oneri condominiali | 155 |
| Lotto 23..... | 156 |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | 156 |
| Titolarità..... | 156 |
| Confini | 156 |
| Consistenza | 156 |
| Cronistoria Dati Catastali | 157 |
| Dati Catastali..... | 157 |
| Precisazioni | 157 |
| Stato conservativo..... | 158 |
| Parti Comuni..... | 158 |
| Servitù, censo, livello, usi civici | 158 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti | 158 |
| Stato di occupazione | 158 |
| Provenienze Ventennali..... | 159 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 160 |
| Regolarità edilizia..... | 161 |



| | |
|------------------------------------|-----|
| Vincoli od oneri condominiali..... | 162 |
| Stima / Formazione lotti..... | 162 |
| Lotto 1 | 162 |
| Lotto 2 | 163 |
| Lotto 3 | 164 |
| Lotto 4 | 165 |
| Lotto 5 | 166 |
| Lotto 6 | 167 |
| Lotto 7 | 168 |
| Lotto 8 | 169 |
| Lotto 9 | 170 |
| Lotto 10 | 171 |
| Lotto 11 | 172 |
| Lotto 12 | 172 |
| Lotto 13 | 173 |
| Lotto 14 | 174 |
| Lotto 15 | 175 |
| Lotto 16 | 176 |
| Lotto 17 | 177 |
| Lotto 18 | 177 |
| Lotto 19 | 178 |
| Lotto 20 | 179 |
| Lotto 21 | 180 |
| Lotto 22 | 181 |
| Lotto 23 | 182 |
| Riepilogo bando d'asta..... | 184 |
| Lotto 1 | 184 |
| Lotto 2 | 184 |
| Lotto 3 | 184 |
| Lotto 4 | 184 |
| Lotto 5 | 185 |
| Lotto 6 | 185 |
| Lotto 7 | 185 |
| Lotto 8 | 185 |
| Lotto 9 | 185 |
| Lotto 10 | 186 |
| Lotto 11 | 186 |
| Lotto 12 | 186 |



| | |
|--|-----|
| Lotto 13..... | 186 |
| Lotto 14..... | 187 |
| Lotto 15..... | 187 |
| Lotto 16..... | 187 |
| Lotto 17..... | 187 |
| Lotto 18..... | 187 |
| Lotto 19..... | 187 |
| Lotto 20..... | 188 |
| Lotto 21..... | 188 |
| Lotto 22..... | 188 |
| Lotto 23..... | 188 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 163/2022 del R.G.E..... | 189 |
| Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 184.500,00..... | 189 |
| Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 128.500,00..... | 189 |
| Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 141.000,00..... | 190 |
| Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 134.000,00..... | 190 |
| Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 137.000,00..... | 190 |
| Lotto 6 - Prezzo base d'asta: € 242.000,00..... | 191 |
| Lotto 7 - Prezzo base d'asta: € 238.000,00..... | 191 |
| Lotto 8 - Prezzo base d'asta: € 210.000,00..... | 192 |
| Lotto 9 - Prezzo base d'asta: € 118.000,00..... | 192 |
| Lotto 10 - Prezzo base d'asta: € 137.000,00..... | 193 |
| Lotto 11 - Prezzo base d'asta: € 117.000,00..... | 193 |
| Lotto 12 - Prezzo base d'asta: € 16.000,00..... | 194 |
| Lotto 13 - Prezzo base d'asta: € 15.000,00..... | 194 |
| Lotto 14 - Prezzo base d'asta: € 16.000,00..... | 195 |
| Lotto 15 - Prezzo base d'asta: € 13.000,00..... | 195 |
| Lotto 16 - Prezzo base d'asta: € 12.500,00..... | 195 |
| Lotto 17 - Prezzo base d'asta: € 23.500,00..... | 196 |
| Lotto 18 - Prezzo base d'asta: € 13.500,00..... | 196 |
| Lotto 19 - Prezzo base d'asta: € 13.500,00..... | 197 |
| Lotto 20 - Prezzo base d'asta: € 14.500,00..... | 197 |
| Lotto 21 - Prezzo base d'asta: € 14.500,00..... | 197 |
| Lotto 22 - Prezzo base d'asta: € 37.500,00..... | 198 |
| Lotto 23 - Prezzo base d'asta: € 16.000,00..... | 198 |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento..... | 200 |
| Bene N° 1 - Negozio ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - via Albert Einstein..... | 200 |
| Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6..... | 200 |



| | |
|---|-----|
| Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6..... | 201 |
| Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6..... | 202 |
| Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6..... | 202 |
| Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6..... | 203 |
| Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6..... | 203 |
| Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6..... | 204 |
| Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6..... | 205 |
| Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6..... | 205 |
| Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6..... | 206 |
| Bene N° 12 - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6..... | 207 |
| Bene N° 13 - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6..... | 207 |
| Bene N° 14 - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6..... | 208 |
| Bene N° 15 - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6..... | 209 |
| Bene N° 16 - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6..... | 209 |
| Bene N° 17 - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6..... | 210 |
| Bene N° 18 - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6..... | 211 |
| Bene N° 19 - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6..... | 211 |
| Bene N° 20 - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6..... | 212 |
| Bene N° 21 - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6..... | 213 |
| Bene N° 22 - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6..... | 213 |
| Bene N° 23 - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6..... | 214 |



INCARICO

All'udienza del 19/10/2022, il sottoscritto Arch. Tartari Diego, con studio in Strada Statale Cisa 24 - 46047 - Porto Mantovano (MN), email diego@tartariarchitetto.it, PEC diego.tartari@archiworldpec.it, Tel. 335 7774443, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - via Albert Einstein
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6
- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6
- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6
- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6
- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6
- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6
- **Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6
- **Bene N° 11** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6
- **Bene N° 12** - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6
- **Bene N° 13** - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6
- **Bene N° 14** - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6
- **Bene N° 15** - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6
- **Bene N° 16** - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6
- **Bene N° 17** - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6
- **Bene N° 18** - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6
- **Bene N° 19** - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6
- **Bene N° 20** - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6
- **Bene N° 21** - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6
- **Bene N° 22** - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6
- **Bene N° 23** - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6



DESCRIZIONE

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA ALBERT EINSTEIN

Negoziò ad uso locale pubblico con accesso dall'area di parcheggio esterna condominiale, composto da zona somministrazione, cucina, magazzino e bagni al piano terra.

Una scala interna conduce al piano soppalcato superiore sempre composto da zona somministrazione, spogliatoio personale e bagno. Al piano secondo, con accesso dall'esterno, è posizionato il locale macchine.

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

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA PIETRO ADAMO DE MICHELI, 6

Appartamento sub 3 in contesto condominiale con accesso da pubblica via per cortile condominiale e successivo vano scale condominiale, composto da zona giorno con angolo cottura, camera da letto matrimoniale, camera da letto singola, bagno, e ripostiglio.

Area cortiliva esterna di esclusiva proprietà.

Vano scale dotato di ascensore.

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

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA PIETRO ADAMO DE MICHELI, 6

Appartamento sub 4 posto al piano primo, in contesto condominiale con accesso da pubblica via per cortile condominiale e successivo vano scale condominiale, composto da zona giorno con angolo cottura, camera da letto matrimoniale, camera da letto singola, bagno.

Terrazza esterna di esclusiva proprietà.

Vano scale dotato di ascensore.

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

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA PIETRO ADAMO DE MICHELI, 6

Appartamento sub 5 posto al piano secondo, in contesto condominiale con accesso da pubblica via per cortile condominiale e successivo vano scale condominiale, composto da zona giorno con angolo cottura, due camere da letto matrimoniale di cui una con bagno in camera, bagno principale, ripostiglio, terrazza esterna di esclusiva proprietà e balcone.



Vano scale dotato di ascensore.

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

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA PIETRO ADAMO DE MICHELI, 6

Appartamento sub 7 posto al piano terra, in contesto condominiale con accesso da pubblica via per cortile condominiale e successivo vano scale condominiale, composto da zona giorno con angolo cottura, camera da letto matrimoniale, bagno, lavanderia, area esterna di esclusiva proprietà.

Vano scale dotato di ascensore.

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

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA PIETRO ADAMO DE MICHELI, 6

Appartamento sub 8 posto al piano primo, in contesto condominiale con accesso da pubblica via per cortile condominiale e successivo vano scale condominiale, composto da ampia zona giorno cucina con angolo dispensa, 3 camera da letto, 2 bagni, lavanderia, terrazza esterna di esclusiva proprietà.

Vano scale dotato di ascensore.

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

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA PIETRO ADAMO DE MICHELI, 6

Appartamento sub 9 posto al piano secondo, in contesto condominiale con accesso da pubblica via per cortile condominiale e successivo vano scale condominiale, composto da ampia zona giorno, cucina, 3 camere da letto, 2 bagni, lavanderia, ripostiglio, terrazza esterna di esclusiva proprietà e 2 balconi.

Vano scale dotato di ascensore.

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

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA PIETRO ADAMO DE MICHELI, 6

Appartamento sub 10 posto al piano terzo, in contesto condominiale con accesso da pubblica via per cortile condominiale e successivo vano scale condominiale, composto da ampia zona giorno, cucina, 3 camere da letto,



2 bagni, lavanderia, ripostiglio, terrazza esterna di esclusiva proprietà.
Vano scale dotato di ascensore.

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

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA PIETRO ADAMO DE MICHELI, 6

Appartamento sub 12 posto al piano primo, in contesto condominiale con accesso da pubblica via per cortile condominiale e successivo vano scale condominiale, composto da zona giorno con angolo cottura, camera da letto matrimoniale, camera da letto singola, bagno.
Terrazza esterna di esclusiva proprietà.
Vano scale dotato di ascensore.

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

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA PIETRO ADAMO DE MICHELI, 6

Appartamento sub 13 posto al piano secondo, in contesto condominiale con accesso da pubblica via per cortile condominiale e successivo vano scale condominiale, composto da zona giorno con angolo cottura, 2 camere da letto matrimoniali, 2 bagni, una lavanderia e un balcone.
Terrazza esterna di esclusiva proprietà.
Vano scale dotato di ascensore.

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

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA PIETRO ADAMO DE MICHELI, 6

Appartamento sub 14 posto al piano terzo, in contesto condominiale con accesso da pubblica via per cortile condominiale e successivo vano scale condominiale, composto da zona giorno con angolo cottura, camera da letto, 2 bagni, una lavanderia e un balcone.
Terrazza esterna di esclusiva proprietà.
Vano scale dotato di ascensore.

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

BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA PIETRO ADAMO DE MICHELI, 6



Garage sub 15, posto al piano semi interrato

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

BENE N° 13 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA PIETRO ADAMO DE MICHELI, 6

Garage sub 16, posto al piano semi interrato

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

BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA PIETRO ADAMO DE MICHELI, 6

Garage sub 17, posto al piano semi interrato

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

BENE N° 15 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA PIETRO ADAMO DE MICHELI, 6

Garage sub 18, posto al piano semi interrato

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

BENE N° 16 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA PIETRO ADAMO DE MICHELI, 6

Garage sub 19, posto al piano semi interrato

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

BENE N° 17 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA PIETRO ADAMO DE MICHELI, 6

Garage doppio sub 20, posto al piano semi interrato

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



BENE N° 18 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA PIETRO ADAMO DE MICHELI, 6

Garage sub 21, posto al piano semi interrato

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

BENE N° 19 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA PIETRO ADAMO DE MICHELI, 6

Garage sub 22, posto al piano semi interrato

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

BENE N° 20 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA PIETRO ADAMO DE MICHELI, 6

Garage sub 23, posto al piano semi interrato

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

BENE N° 21 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA PIETRO ADAMO DE MICHELI, 6

Garage sub 24, posto al piano semi interrato

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

BENE N° 22 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA PIETRO ADAMO DE MICHELI, 6

Garage doppio sub 25, posto al piano semi interrato

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

BENE N° 23 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA PIETRO ADAMO DE MICHELI, 6

Garage sub 28, posto al piano semi interrato



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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - via Albert Einstein

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Atto di notifica del pignoramento notificato dall'avvocato

nella persona del legale rappresentate pro

tempore sig. **** Omissis ****

Notifica avvenuta tramite pubblico ufficiale presso la casa Comunale Asola (MN), in data 29/07/2022.

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

partendo da nord e proseguendo in senso orario spazio di manovra e parcheggio condominiale esterno, altra unità e nuovamente spazio di manovra e parcheggio condominiale esterno.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|----------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Negozio | 163,00 mq | 185,00 mq | 1 | 185,00 mq | 6,00 m | 0 |
| Soppalco praticabile | 82,00 mq | 94,00 mq | 0,95 | 89,30 mq | 2,90 m | 1 |



| | | | | | | |
|--|---------|---------|------|------------------|----------|---|
| locale tecnico | 3,50 mq | 3,50 mq | 0,25 | 0,88 mq | 2,20 m | 2 |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 275,18 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 275,18 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 25/03/2008 al 29/10/2023 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 124, Sub. 1 Categoria C1 Cl.5, Cons. 231 Superficie catastale 237 mq Rendita € 3.077,98 Piano T-1-2 |

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|--------------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 20 | 124 | 1 | | C1 | 5 | 231 | 237 mq | 3077,98 € | T-1-2 | |

Corrispondenza catastale

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

la planimetria catastale risalta conforme allo stato dei luoghi, ma difforme alla regolarità edilizia, fatto salvo una porta di collegamento che dovrà essere tamponata dal compratore che unisce l'unità in oggetto ad altra unità.

PRECISAZIONI



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

STATO CONSERVATIVO

Sulla base del sopralluogo effettuato e dello stato dei luoghi si riscontra un immobile inutilizzato da tempo che necessita di ordinaria manutenzione senza particolari stati di degrado rilevati al sopralluogo visivo.

Il complesso condominiale si presenta un buono stato di conservazione.

Nel complesso il cespite risulta con uno stato manutentivo discreto.

PARTI COMUNI

Le parti comuni non presentano, ad un controllo visivo, particolari stati di degrado.

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

Edificio con struttura portante in cemento ed acciaio, finitura esterna con superfici vetrate

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Come da riferimenti ricevuti dal custode, l'immobile risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|----------------|-------------------|-----------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 17/06/1999 | **** Omissis **** | COMPRAVENDITA | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | FABBI GIAMPAOLO | 17/06/1999 | 40932 | |



| | | Trascrizione | | | |
|----------------|--|------------------------------|------------|---------------|-------------|
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | UFF. DEL REGISTRO DI MANTOVA | 23/06/1999 | 7431 | 5085 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| Dal 17/05/2001 | | **** Omissis **** | | | |
| | | COMPRAVENDITA | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | LUBRANO DI RICCO LUCA | 17/05/2001 | 38074 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | UFF. DEL REGISTRO MANTOVA | 23/05/2001 | 6382 | 4178 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |

Si segnala convenzione edilizia del 08/05/2012 ancora attiva, numero repertorio 221917/46420 trascritta il 08/06/2012 ai nn. 5981/4342 a favore del Comune di San Giorgio di Mantova, come meglio riportata nel certificato notarile.

Per quanto concerne il presente paragrafo, si trascrive quanto depositato in Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari dal creditore procedente nel certificato notarile. Si rimanda in sede di trasferimento dell'immobile la redazione di nuovo ventennale.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
 Iscritto a Mantova il 17/04/2009
 Reg. gen. 4740 - Reg. part. 997
 Importo: € 800.000,00
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 400.000,00
 Rogante: notaio Lubrano Di Ricco Luca
 Data: 15/04/2009
 N° repertorio: 51500
 N° raccolta: 14210



Note: Rinegoziazione mutuo fondiario del 22/06/20147 con annotazione ad iscrizione, n. rep. 7344, n. racc. 1602, redatta dal notaio Lubrano Di Ricco Luca e proroga scadenza al 31/05/2030

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Mantova il 24/04/2012

Reg. gen. 4321 - Reg. part. 547

Importo: € 220.000,00

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 110.000,00

Rogante: Lubrano Di Ricco Luca

Data: 19/04/2012

N° repertorio: 54142

N° raccolta: 16115

Note: Rinegoziazione mutuo fondiario del 28/06/2017 con annotazione ad iscrizione, n. rep. 7345, n. racc. 1603, redatta dal notaio Lubrano Di Ricco Luca e proroga scadenza al 31/12/2041

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Mantova il 21/09/2022

Reg. gen. 11829 - Reg. part. 8472

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'intero fabbricato risulta edificato in base al PDC n.38 PE n.46 del 26/11/2003, i lavori di costruzione sono iniziati grazie alla Comunicazione inizio lavori del 18/11/2004 n. prot. 14236.

Con successiva DIA del 29/10/2007 n. prot. 12211 PE n. 122/07, si depositava variante nell'esecuzione del fabbricato destinato ad uso direzionale e commerciale.

In data 15/05/2008 veniva depositata dichiarazione di agibilità, il cui Comune chiede di integrare il 23/05/2008 con comunicazione n. prot. 6154, nella quale si chiedeva di integrare la documentazione con:

- timbro della proprietà sul modello di fine lavori
- copia del documento di identità del direttore lavori
- progetto definitivo dell'impianto elettrico con relative dichiarazioni di conformità
- certificato di conformità con relativi allegati dell'impianto elevatore.

Documentazione poi fornita dal costruttore, con successiva agibilità conformata per silenzio assenso.

Con Cila del 07/04/2018 PE n. 25 prot. n. 0004703 si comunicava la fusione di due unità per creare unico locale commerciale, con comunicazione di ultimazione dei lavori depositata il 14/04/2018 n prot. 0004967.

La cila del 2018 consentiva alla proprietà di fondare e collegare due unità distinte creandone una sola tramite una porta di collegamento, dopo i lavori non si è provveduto ad aggiornare la documentazione catastale.



Oggi le due unità sono di proprietà distinte, l'aggiornamento planimetrico catastale non è quindi di possibile, gli impianti per quanto si è potuto constatare senza la possibilità di messa in esercizio, conservano comunque una autonomia funzionale pertanto si dovrà provvedere al deposito di pratica edilizia per tamponare l'apertura di collegamento e ripristinare l'autonomia edilizia dell'unità.

Il costo del procedimento edilizio sarà congruamente quantificato nella valutazione di stima.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 2.600,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.645,77

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Atto di notifica del pignoramento notificato dall'avvocato

nella persona del legale rappresentate pro

tempore sig. **** Omissis ****

Notifica avvenuta tramite pubblico ufficiale presso la casa Comunale Asola (MN), in data 29/07/2022.

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

Partendo da nord e proseguendo in senso orario: area cortiliva di proprietà, area cortiliva condominiale, vano scale condominiale, spazio di manovra condominiale, area condominiale e area cortiliva di proprietà.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Abitazione | 62,30 mq | 77,00 mq | 1 | 77,00 mq | 2,70 m | T |
| Cortile | 39,70 mq | 39,70 mq | ,15 | 5,96 mq | 0,00 m | |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 82,96 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 82,96 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|--|
| Dal 07/10/2009 al 09/02/2025 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 234, Sub. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4 Superficie catastale 79 mq Rendita € 568,10 Piano T |

DATI CATASTALI

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



| | | | | | | | | | | | |
|--|----|-----|---|--|----|---|---|-------|---------|---|--|
| | | | | | | | | e | | | |
| | 32 | 234 | 3 | | A2 | 3 | 4 | 79 mq | 568,1 € | T | |

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

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

STATO CONSERVATIVO

Sulla base del sopralluogo effettuato e dello stato dei luoghi si evidenzia un immobile in discreto stato conservativo, mentre le parti condominiali necessitano di evidenti manutenzioni, già programmate ma non eseguite per la carenza economica delle quote millesimali del pignorato.

Nel complesso il cespite risulta con uno stato manutentivo discreto.

PARTI COMUNI

Le parti comuni necessitano di urgente manutenzione, pavimentazione divelta, muretti di recinzione in più punti rotti o ammortati, terrazzi condominiali da mantenere, infiltrazioni ripetute in spazi condominiale e muffe.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Al sopralluogo e dagli atti comunali non sono state rilevate servitù apparenti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Edificio dalla struttura portante in cemento armato, tamponato con murature in forati e decorato esternamente con mattoni a vista. Tetto a falda unica semicurva in legno lamellare.

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: 01/08/2022
- Scadenza contratto: 01/08/2026
- Scadenza disdetta: 31/01/2026

Stato della causa in corso per il rilascio

Come da riferimenti ricevuti dal custode, l'immobile risulta locato con contratto attivo dal 01/08/2022 ma sottoscritto il giorno 19/07/2022 e registrato in data 20/07/2022, a favore di **** Omissis **** entrambi residenti nell'immobile pignorato, con il figlio minore **** Omissis ****

Canoni di locazione

Canone mensile: € 750,00

La locazione comprende il box identificato catastalmente al sub 16, adottando le tabelle millesimali la porzione di affitto corrispondente per l'appartamento è pari a 652.5 €, arrotondati.

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|----------------|-------------------|------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 09/06/2005 | **** Omissis **** | COMPRAVENDITA | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Lubrano Di Ricco Luca | 09/06/2005 | 47186 | 11382 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | UFF. DEL REGISTRO DI MANTOVA | 16/06/2005 | 9004 | 5388 |
| | | Registrazione | | | |



| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
|--|--|--------|------|---------|---------|
| | | | | | |

Si precisa che la particella 234, al catasto terreni, ha ricompreso le particelle 346, 423 e 424.

Proprietà ceduta dal Comune di Mantova pervenuta precedentemente per atto di permuta in data 21/12/1973 n. rep. 29515, registrato a Mantova il 10/01/1974 dal notaio. Sergio Lodigiani e trascritto il 28/03/1974 ai nn. 2813/2104.

Per quanto concerne il presente paragrafo, si trascrive quanto depositato in Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari dal creditore procedente nel certificato notarile. Si rimanda in sede di trasferimento dell'immobile la redazione di nuovo ventennale.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
 Iscritto a Mantova il 15/12/2006
 Reg. gen. 21207 - Reg. part. 5616
 Importo: € 3.900.000,00
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 1.950.000,00
 Rogante: notaio Lubrano Di Ricco Luca
 Data: 12/12/2006
 N° repertorio: 49225
 N° raccolta: 12479
 Note: Ipoteca gravante sull'intera costruzione costituita sulle particelle iniziali 234, 346 423 e 424.
 Successiva annotazione ad iscrizione nn. 16746/3460 del 30/12/2009 derivante da restrizione dei beni del 21/12/2009, notaio Lubrano Di Ricco Luca n. rep. 52099/14657 gravante sulla particella 234 sub: 5, 6, 26, 27 e 28. Ulteriore e successiva annotazione ad iscrizione nn. 11543/2381 del 05/10/2017 derivante da annotazione ed iscrizione rinegoziazione mutuo fondiario con proroga sino al 30/09/2031
- Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
 Iscritto a Mantova il 02/04/2012
 Reg. gen. 3555 - Reg. part. 451
 Importo: € 175.000,00
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 350.000,00
 Rogante: Lubrano Di Ricco Luca
 Data: 27/03/2012
 N° repertorio: 54096
 N° raccolta: 16078

Trascrizioni



- **Pignoramento**

Trascritto a Mantova il 21/09/2022

Reg. gen. 11829 - Reg. part. 8472

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

REGOLARITÀ EDILIZIA

In prima istanza viene depositata una richiesta di PDC del 30/11/2005, alla quale segue una comunicazione di improcedibilità del 29/12/2005 PGE n. 32676/05 in quanto l'immobile ricadendo in ambito paesistico e deve ottenere un provvedimento autorizzativo unico, comprendente anche autorizzazione paesaggistica.

Successivo Atto unico prot. n. 1388/2006 PGE n. 9525/06 del 05/04/2006, contenete autorizzazione paesaggistica e PDC n. 52/2006, seguito da comunicazione di inizio lavori del 26/10/2006.

In data 12/03/2007 il dirigente dello sportello unico emetteva provvedimento di rettifica dell'atto unico specificando "che ad ultimazione lavori, vengano stipulati e trascritti gli atti unilaterali di vincolo pertinenziale, da trasmettere in copia al Comune contestualmente all'istanza di agibilità, dei parcheggi in sottosuolo".

Con DIA del 23/10/2009 prot. n. 32434 si depositata variante edilizia per opere interne.

Dichiarazione di fine lavori e richiesta di agibilità del 21/09/2010 prot. n. 30817, sospesa per integrazioni il 05/10/2010, poi integrata il 13/12/2010.

L'agibilità si attiva successivamente per silenzio assenso.

L'atto unico era contraddistinto dalla specifica richiesta di sottoscrizione di atto unilaterale di vincolo pertinenziale.

Nella domanda di agibilità non è stato citato nessun specifico atto, nella successiva integrazione richiesta dal Comune, a firma del dirigente, non si faceva esplicita menzione e non vi è stato pertanto opportuno deposito integrativo.

Ad opinione dello scrivente ai sensi della recente legge 105/2024 e delle linee guida emesse dal MIT, l'Amministrazione comunale non avendo preso in esame le sue stesse prescrizioni, emesse con atto di rettifica il 12/03/2007, non può oggi vantare inesattezze nella definizione dell'agibilità.

Rimane comunque una difficile linea interpretativa in quanto non si tratta di una mera prescrizione, ma di un obbligo imposto ai sensi della legge regionale 12/2005, ai fini della valutazione si eseguirà un congruo deprezzamento nella valutazione finale di stima, per eventuali oneri aggiuntivi ai fini della corretta definizione dell'agibilità.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 2.000,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.350,66

Importo spese straordinarie già deliberate: € 1.345,00

IL condominio ha deliberato una spesa straordinaria di 20.000 € + iva per opere di impermeabilizzazione e opere di manutenzione.

Il bilancio 2025 non è ancora stato approvato pertanto si assume pari valore per le spese insolute quelle del 2024

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Atto di notifica del pignoramento notificato dall'avvocato

nella persona del legale rappresentate pro

tempore sig. **** Omissis ****

Notifica avvenuta tramite pubblico ufficiale presso la casa Comunale Asola (MN), in data 29/07/2022.

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

Partendo da nord e proseguendo in senso orario: terrazza di proprietà, vano scale condominiale, spazi esterni condominiali, area cortiliva condominiale.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Abitazione | 68,74 mq | 85,22 mq | 1 | 85,22 mq | 2,70 m | I |
| terrazza | 33,80 mq | 33,80 mq | ,15 | 5,07 mq | 0,00 m | |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 90,29 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 90,29 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|--|
| Dal 07/10/2009 al 09/02/2025 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 234, Sub. 4 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4 Superficie catastale 93 mq Rendita € 568,10 Piano I |

DATI CATASTALI

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



| | | | | | | | | | | | |
|--|----|-----|---|--|----|---|---|-------|---------|---|--|
| | | | | | | | | e | | | |
| | 32 | 234 | 4 | | A2 | 3 | 4 | 93 mq | 568,1 € | I | |

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

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

STATO CONSERVATIVO

Sulla base del sopralluogo effettuato e dello stato dei luoghi si evidenzia un immobile in discreto stato conservativo, mentre le parti condominiali necessitano di evidenti manutenzioni, già programmate ma non eseguite per la carenza economica delle quote millesimali del pignorato.

Nel complesso il cespite risulta con uno stato manutentivo discreto.

PARTI COMUNI

Le parti comuni necessitano di urgente manutenzione, pavimentazione divelta, muretti di recinzione in più punti rotti o ammortati, terrazzi condominiali da mantenere, infiltrazioni ripetute in spazi condominiale e muffe.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Al sopralluogo e dagli atti comunali non sono state rilevate servitù apparenti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Edificio dalla struttura portante in cemento armato, tamponato con murature in forati e decorato esternamente con mattoni a vista. Tetto a falda unica semicurva in legno lamellare.

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: 01/12/2019
- Scadenza contratto: 30/11/2027
- Scadenza disdetta: 30/05/2027

Stato della causa in corso per il rilascio

Come da riferimenti ricevuti dal custode, l'immobile risulta locato, con contratto attivo dal 01/12/2019 ma sottoscritto il giorno 06/12/2019 e registrato in data 10/01/2020, a favore di **** Omissis ****

Canoni di locazione

Canone mensile: € 800,00

La locazione comprende il box identificato catastalmente al sub 21, adottando le tabelle millesimali la porzione di affitto corrispondente per l'appartamento è pari a 696 €, arrotondati.

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|-----------------------|-------------------|---------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 09/06/2005 | **** Omissis **** | COMPRAVENDITA | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Lubrano Di Ricco Luca | 09/06/2005 | 47186 | 11382 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | UFF. DEL REGISTRO DI MANTOVA | 16/06/2005 | 9004 | 5388 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |



Si precisa che la particella 234, al catasto terreni, ha ricompreso le particelle 346, 423 e 424.

Proprietà ceduta dal Comune di Mantova pervenuta precedentemente per atto di permuta in data 21/12/1973 n. rep. 29515, registrato a Mantova il 10/01/1974 dal notaio. Sergio Lodigiani e trascritto il 28/03/1974 ai nn. 2813/2104.

Per quanto concerne il presente paragrafo, si trascrive quanto depositato in Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari dal creditore procedente nel certificato notarile. Si rimanda in sede di trasferimento dell'immobile la redazione di nuovo ventennale.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Mantova il 15/12/2006
Reg. gen. 21207 - Reg. part. 5616
Importo: € 3.900.000,00
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.950.000,00
Rogante: notaio Lubrano Di Ricco Luca
Data: 12/12/2006
N° repertorio: 49225
N° raccolta: 12479
Note: Ipoteca gravante sull'intera costruzione costituita sulle particelle iniziali 234, 346 423 e 424.
Successiva annotazione ad iscrizione nn. 16746/3460 del 30/12/2009 derivante da restrizione dei beni del 21/12/2009, notaio Lubrano Di Ricco Luca n. rep. 52099/14657 gravante sulla particella 234 sub: 5, 6, 26, 27 e 28. Ulteriore e successiva annotazione ad iscrizione nn. 11543/2381 del 05/10/2017 derivante da annotazione ed iscrizione rinegoziazione mutuo fondiario con proroga sino al 30/09/2031
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Mantova il 02/04/2012
Reg. gen. 3555 - Reg. part. 451
Importo: € 175.000,00
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 350.000,00
Rogante: Lubrano Di Ricco Luca
Data: 27/03/2012
N° repertorio: 54096
N° raccolta: 16078

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Mantova il 21/09/2022
Reg. gen. 11829 - Reg. part. 8472



A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

REGOLARITÀ EDILIZIA

In prima istanza viene depositata una richiesta di PDC del 30/11/2005, alla quale segue una comunicazione di improcedibilità del 29/12/2005 PGE n. 32676/05 in quanto l'immobile ricadendo in ambito paesistico e deve ottenere un provvedimento autorizzativo unico, comprendente anche autorizzazione paesaggistica.

Successivo Atto unico prot. n. 1388/2006 PGE n. 9525/06 del 05/04/2006, contenete autorizzazione paesaggistica e PDC n. 52/2006, seguito da comunicazione di inizio lavori del 26/10/2006.

In data 12/03/2007 il dirigente dello sportello unico emetteva provvedimento di rettifica dell'atto unico specificando "che ad ultimazione lavori, vengano stipulati e trascritti gli atti unilaterali di vincolo pertinenziale, da trasmettere in copia al Comune contestualmente all'istanza di agibilità, dei parcheggi in sottosuolo".

Con DIA del 23/10/2009 prot. n. 32434 si depositata variante edilizia per opere interne.

Dichiarazione di fine lavori e richiesta di agibilità del 21/09/2010 prot. n. 30817, sospesa per integrazioni il 05/10/2010, poi integrata il 13/12/2010.

L'agibilità si attiva successivamente per silenzio assenso.

L'atto unico era contraddistinto dalla specifica richiesta di sottoscrizione di atto unilaterale di vincolo pertinenziale.

Nella domanda di agibilità non è stato citato nessun specifico atto, nella successiva integrazione richiesta dal Comune, a firma del dirigente, non si faceva esplicita menzione e non vi è stato pertanto opportuno deposito integrativo.

Ad opinione dello scrivente ai sensi della recente legge 105/2024 e delle linee guida emesse dal MIT, l'Amministrazione comunale non avendo preso in esame le sue stesse prescrizioni, emesse con atto di rettifica il 12/03/2007, non può oggi vantare inesattezze nella definizione dell'agibilità.

Rimane comunque una difficile linea interpretativa in quanto non si tratta di una mera prescrizione, ma di un obbligo imposto ai sensi della legge regionale 12/2005, ai fini della valutazione si eseguirà un congruo deprezzamento nella valutazione finale di stima, per eventuali oneri aggiuntivi ai fini della corretta definizione dell'agibilità.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI



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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 2.000,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.191,56

Importo spese straordinarie già deliberate: € 1.187,00

IL condominio ha deliberato una spesa straordinaria di 20.000 € + iva per opere di impermeabilizzazione e opere di manutenzione.

Il bilancio 2025 non è ancora stato approvato pertanto si assume pari valore per le spese insolute quelle del 2024

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Atto di notifica del pignoramento notificato dall'avvocato

nella persona del legale rappresentate pro

tempore sig. **** Omissis ****

Notifica avvenuta tramite pubblico ufficiale presso la casa Comunale Asola (MN), in data 29/07/2022.

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

Partendo da nord e proseguendo in senso orario: terrazza di proprietà, vano scale condominiale, altra unità sub 9, spazi esterni condominiali, area cortiliva condominiale.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Abitazione | 88,10 mq | 101,40 mq | 1 | 85,22 mq | 2,70 m | II |
| Terrazza | 21,00 mq | 21,00 mq | ,15 | 3,15 mq | 0,00 m | |
| Balcone | 6,10 mq | 6,10 mq | ,1 | 0,61 mq | 0,00 m | |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 88,98 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 88,98 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|--|
| Dal 07/10/2009 al 09/02/2025 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 234, Sub. 5 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4,5 Superficie catastale 100 mq Rendita € 639,12 Piano II |

DATI CATASTALI

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



| | | | | | | | | | | | |
|--|----|-----|---|--|----|---|-----|--------|----------|----|--|
| | 32 | 234 | 5 | | A2 | 3 | 4.5 | 100 mq | 639,12 € | II | |
|--|----|-----|---|--|----|---|-----|--------|----------|----|--|

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Al sopralluogo si riscontrava:
Diversa distribuzione interna, nel ripostiglio è stata ricavata una lavanderia.

Con apposita denuncia di variazione n. MN 0030625 del 01/04/2025 si è provveduto alla corretta definizione catastale dell'immobile, aggiornando le planimetrie.

PRECISAZIONI

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

STATO CONSERVATIVO

Sulla base del sopralluogo effettuato e dello stato dei luoghi si evidenzia un immobile in discreto stato conservativo, mentre le parti condominiali necessitano di evidenti manutenzioni, già programmante ma non eseguite per la carenza economica delle quote millesimali del pignorato.

Nel complesso il cespite risulta con uno stato manutentivo discreto.

PARTI COMUNI

Le parti comuni necessitano di urgente manutenzione, pavimentazione divelta, muretti di recinzione in più punti rotti o ammortati, terrazzi condominiali da mantenere, infiltrazioni ripetute in spazi condominiale e muffe.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Al sopralluogo e dagli atti comunali non sono state rilevate servitù apparenti.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Edificio dalla struttura portante in cemento armato, tamponato con murature in forati e decorato esternamente con mattoni a vista. Tetto a falda unica semicurva in legno lamellare.

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: 01/03/2022
- Scadenza contratto: 28/02/2026
- Scadenza disdetta: 30/08/2025

Stato della causa in corso per il rilascio

Come da riferimenti ricevuti dal custode, l'immobile risulta locato, con contratto attivo e sottoscritto il giorno 01/03/2022 e registrato in data 22/03/2022, A FAVORE DI **** Omissis **** residente nell'alloggio pignorato.

A detta dello scrivente il contratto di locazione presenta inesattezze nella scrittura in quanto il canone risulta decurtato "in considerazione degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria da eseguirsi cura e spese del conduttore", riportando però l'importo del canone senza indicare il valore complessivo di locazione, affitto più importo opere da eseguire.

Non risulta sufficiente allegare l'elenco delle opere in quanto, ai sensi dell'art. 11 DPR 633/1972, il canone compensativo o scontato si raffigura come opere permutative che innescano più fattori:

1 - emissione di fattura ai fini della dichiarazione iva (non oggetto della presente perizia, la quale potrebbe essere stata emessa, ma andava conseguentemente allegata);

2 - i lavori eseguiti andrebbero iscritti a bilancio della società come costi e conseguentemente modificava il valore dei beni immobiliari;

3 - la tassazione pagata sui canoni di locazione risulta forviante e non congrua, in quanto non contempla la parte di opere compensative realizzate dal conduttore;

4 - il contratto riporta (art. 2) "per opere di manutenzione ordinaria e straordinaria", ma l'allegato a) ad avviso dello scrivente fa riferimento solo ad opere di finitura di natura ordinaria in quanto di completamento, in caso contrario non avendo ravvisato procedimenti edilizi per opere di manutenzione straordinaria, il tutto fa presupporre la carenza di un titolo edilizio e la carenza di opere non documentate con regolare emissione di fattura del Locatore, come da sentenza della cassazione n. 28725/2017.

5- non si comprende oltretutto la necessità di opere in manutenzione straordinaria quando l'immobile è stato dichiarato ultimato ed agibile, il 21/09/2010, facendo presupporre l'ultimazione di tutte le lavorazioni concesse.

6- è parere dello scrivente che la dicitura "sommariamente descritti dell'allegato a)" e lo stesso allegato a) non siano sufficienti alla quantificazione economica degli interventi, ma dovevano essere specificati e quantificati con adeguato computo.

Per tali motivi a detta dello scrivente, dovendo valutare quanto depositato, il contratto è da ritenersi stipulato



con carenze tecnico fiscali, il canone andrà integrato ed aggiornato alla sua cifra effettiva, pari al canone di locazione più l'importo delle opere eseguite, congruamente dimostrate con documentazione tecnico contabile e fotografica del conduttore, pertanto le date di stipula e registrazione presentano correttezza temporale per l'opponibilità alla procedura, i vizi riscontrati inficiano la correttezza formale dello stesso contratto di locazione il quale andrà integrato e regolarizzato.

Tale carenza verrà congruente considerata nella valutazione di stima finale.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 400,00

La locazione comprende il box identificato catastalmente al sub 28, adottando le tabelle millesimali la porzione di affitto corrispondente per l'appartamento è pari a 352 €, arrotondati.

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|-----------------------|-------------------|---------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 09/06/2005 | **** Omissis **** | COMPRAVENDITA | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Lubrano Di Ricco Luca | 09/06/2005 | 47186 | 11382 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | UFF. DEL REGISTRO DI MANTOVA | 16/06/2005 | 9004 | 5388 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |

Si precisa che la particella 234, al catasto terreni, ha ricompreso le particelle 346, 423 e 424.

Proprietà ceduta dal Comune di Mantova pervenuta precedentemente per atto di permuta in data 21/12/1973 n. rep. 29515, registrato a Mantova il 10/01/1974 dal notaio. Sergio Lodigiani e trascritto il 28/03/1974 ai nn. 2813/2104.

Per quanto concerne il presente paragrafo, si trascrive quanto depositato in Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari dal creditore procedente nel certificato notarile. Si rimanda in sede di trasferimento dell'immobile



la redazione di nuovo ventennale.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Mantova il 15/12/2006
Reg. gen. 21207 - Reg. part. 5616
Importo: € 3.900.000,00
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.950.000,00
Rogante: notaio Lubrano Di Ricco Luca
Data: 12/12/2006
N° repertorio: 49225
N° raccolta: 12479
Note: Ipoteca gravante sull'intera costruzione costituita sulle particelle iniziali 234, 346 423 e 424.
Successiva annotazione ad iscrizione nn. 16746/3460 del 30/12/2009 derivante da restrizione dei beni del 21/12/2009, notaio Lubrano Di Ricco Luca n. rep. 52099/14657 gravante sulla particella 234 sub: 5, 6, 26, 27 e 28. Ulteriore e successiva annotazione ad iscrizione nn. 11543/2381 del 05/10/2017 derivante da annotazione ed iscrizione rinegoziazione mutuo fondiario con proroga sino al 30/09/2031
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Mantova il 02/04/2012
Reg. gen. 3555 - Reg. part. 451
Importo: € 175.000,00
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 350.000,00
Rogante: Lubrano Di Ricco Luca
Data: 27/03/2012
N° repertorio: 54096
N° raccolta: 16078

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Mantova il 21/09/2022
Reg. gen. 11829 - Reg. part. 8472
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

REGOLARITÀ EDILIZIA



In prima istanza viene depositata una richiesta di PDC del 30/11/2005, alla quale segue una comunicazione di improcedibilità del 29/12/2005 PGE n. 32676/05 in quanto l'immobile ricadendo in ambito paesistico e deve ottenere un provvedimento autorizzativo unico, comprendente anche autorizzazione paesaggistica.

Successivo Atto unico prot. n. 1388/2006 PGE n. 9525/06 del 05/04/2006, contenete autorizzazione paesaggistica e PDC n. 52/2006, seguito da comunicazione di inizio lavori del 26/10/2006.

In data 12/03/2007 il dirigente dello sportello unico emetteva provvedimento di rettifica dell'atto unico specificando "che ad ultimazione lavori, vengano stipulati e trascritti gli atti unilaterali di vincolo pertinenziale, da trasmettere in copia al Comune contestualmente all'istanza di agibilità, dei parcheggi in sottosuolo".

Con DIA del 23/10/2009 prot. n. 32434 si depositata variante edilizia per opere interne.

Dichiarazione di fine lavori e richiesta di agibilità del 21/09/2010 prot. n. 30817, sospesa per integrazioni il 05/10/2010, poi integrata il 13/12/2010.

L'agibilità si attiva successivamente per silenzio assenso.

L'atto unico era contraddistinto dalla specifica richiesta di sottoscrizione di atto unilaterale di vincolo pertinenziale.

Nella domanda di agibilità non è stato citato nessun specifico atto, nella successiva integrazione richiesta dal Comune, a firma del dirigente, non si faceva esplicita menzione e non vi è stato pertanto opportuno deposito integrativo.

Ad opinione dello scrivente ai sensi della recente legge 105/2024 e delle linee guida emesse dal MIT, l'Amministrazione comunale non avendo preso in esame le sue stesse prescrizioni, emesse con atto di rettifica il 12/03/2007, non può oggi vantare inesattezze nella definizione dell'agibilità.

Rimane comunque una difficile linea interpretativa in quanto non si tratta di una mera prescrizione, ma di un obbligo imposto ai sensi della legge regionale 12/2005, ai fini della valutazione si eseguirà un congruo deprezzamento nella valutazione finale di stima, per eventuali oneri aggiuntivi ai fini della corretta definizione dell'agibilità.

Al sopralluogo si riscontrava una lavanderia realizzata nel retrostante ripostiglio della cucina, gli oneri da sanatoria saranno congruamente quantificati nella stima dell'immobile.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali



Importo medio annuo delle spese condominiali: € 2.000,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.469,84

Importo spese straordinarie già deliberate: € 1.464,00

IL condominio ha deliberato una spesa straordinaria di 20.000 € + iva per opere di impermeabilizzazione e opere di manutenzione.

Il bilancio 2025 non è ancora stato approvato pertanto si assume pari valore per le spese insolute quelle del 2024

LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Atto di notifica del pignoramento notificato dall'avvocato

nella persona del legale rappresentate pro

tempore sig. **** Omissis ****

Notifica avvenuta tramite pubblico ufficiale presso la casa Comunale Asola (MN), in data 29/07/2022.

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

Partendo da nord e proseguendo in senso orario: area esterna di proprietà, area cortiliva condominiale, vano scale condominiale, altra unità ripostiglio comune condominiale, autorimesse, deposito bici condominiale, vano scale condominiale e area cortiliva condominiale.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Abitazione | 70,10 mq | 84,15 mq | 1 | 84,15 mq | 2,70 m | II |
| Cortile | 30,00 mq | 30,00 mq | ,15 | 4,50 mq | 0,00 m | |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 88,65 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 88,65 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|--|
| Dal 07/10/2009 al 09/02/2025 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 234, Sub. 7 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4 Superficie catastale 87 mq Rendita € 568,10 Piano T |

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 32 | 234 | 7 | | A2 | 3 | 4 | 84 mq | 568,13 € | T | |

Corrispondenza catastale



Non sussiste corrispondenza catastale.

Al sopralluogo si riscontrava:

Diversa distribuzione interna, il pilastro è stato accorpato alla muratura al fine di creare un angolo cottura non visibile dall'ingresso, come da progetto edilizio.

Nella planimetria catastale risulta assente la porta di collegamento tra disimpegno e camera da letto, come erroneamente riportato anche nel progetto edilizio.

Con apposita denuncia di variazione n. MN0029147 del 28/03/2025 si è provveduto alla corretta definizione catastale dell'immobile, aggiornando le planimetrie.

PRECISAZIONI

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

STATO CONSERVATIVO

Sulla base del sopralluogo effettuato e dello stato dei luoghi si evidenzia un immobile in pessimo stato conservativo, umidità e muffa hanno danneggiato buona parte delle murature internamente, in alcuni punti dal pavimento sono evidenti efflorescenze e presenza di acqua di risalita sino a circa 70 cm di altezza perimetrale, le parti condominiali necessitano di evidenti manutenzioni, già programmate ma non eseguite per la carenza economica delle quote millesimali del pignorato.

Nel complesso il cespite risulta con uno stato manutentivo scarso.

PARTI COMUNI

Le parti comuni necessitano di urgente manutenzione, pavimentazione divelta, muretti di recinzione in più punti rotti o ammortati, terrazzi condominiali da mantenere, infiltrazioni ripetute in spazi condominiale e muffe.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Al sopralluogo e dagli atti comunali non sono state rilevate servitù apparenti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI



Edificio dalla struttura portante in cemento armato, tamponato con murature in forati e decorato esternamente con mattoni a vista. Tetto a falda unica semicurva in legno lamellare.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Come da riferimenti ricevuti dal custode, l'immobile risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|----------------|-------------------|---------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 09/06/2005 | **** Omissis **** | COMPRAVENDITA | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Lubrano Di Ricco Luca | 09/06/2005 | 47186 | 11382 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | UFF. DEL REGISTRO DI MANTOVA | 16/06/2005 | 9004 | 5388 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |

Si precisa che la particella 234, al catasto terreni, ha ricompreso le particelle 346, 423 e 424.

Proprietà ceduta dal Comune di Mantova pervenuta precedentemente per atto di permuta in data 21/12/1973 n. rep. 29515, registrato a Mantova il 10/01/1974 dal notaio. Sergio Lodigiani e trascritto il 28/03/1974 ai nn. 2813/2104.

Per quanto concerne il presente paragrafo, si trascrive quanto depositato in Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari dal creditore procedente nel certificato notarile. Si rimanda in sede di trasferimento dell'immobile la redazione di nuovo ventennale.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni



- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Mantova il 15/12/2006
Reg. gen. 21207 - Reg. part. 5616
Importo: € 3.900.000,00
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.950.000,00
Rogante: notaio Lubrano Di Ricco Luca
Data: 12/12/2006
N° repertorio: 49225
N° raccolta: 12479
Note: Ipoteca gravante sull'intera costruzione costituita sulle particelle iniziali 234, 346 423 e 424.
Successiva annotazione ad iscrizione nn. 16746/3460 del 30/12/2009 derivante da restrizione dei beni del 21/12/2009, notaio Lubrano Di Ricco Luca n. rep. 52099/14657 gravante sulla particella 234 sub: 5, 6, 26, 27 e 28. Ulteriore e successiva annotazione ad iscrizione nn. 11543/2381 del 05/10/2017 derivante da annotazione ed iscrizione rinegoziazione mutuo fondiario con proroga sino al 30/09/2031
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Mantova il 02/04/2012
Reg. gen. 3555 - Reg. part. 451
Importo: € 175.000,00
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 350.000,00
Rogante: Lubrano Di Ricco Luca
Data: 27/03/2012
N° repertorio: 54096
N° raccolta: 16078

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Mantova il 21/09/2022
Reg. gen. 11829 - Reg. part. 8472
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

REGOLARITÀ EDILIZIA

In prima istanza viene depositata una richiesta di PDC del 30/11/2005, alla quale segue una comunicazione di improcedibilità del 29/12/2005 PGE n. 32676/05 in quanto l'immobile ricadendo in ambito paesistico e deve ottenere un provvedimento autorizzativo unico, comprendente anche autorizzazione paesaggistica.

Successivo Atto unico prot. n. 1388/2006 PGE n. 9525/06 del 05/04/2006, contenete autorizzazione paesaggistica e PDC n. 52/2006, seguito da comunicazione di inizio lavori del 26/10/2006.

In data 12/03/2007 il dirigente dello sportello unico emetteva provvedimento di rettifica dell'atto unico



specificando "che ad ultimazione lavori, vengano stipulati e trascritti gli atti unilaterali di vincolo pertinenziale, da trasmettere in copia al Comune contestualmente all'istanza di agibilità, dei parcheggi in sottosuolo".

Con DIA del 23/10/2009 prot. n. 32434 si depositata variante edilizia per opere interne.

Dichiarazione di fine lavori e richiesta di agibilità del 21/09/2010 prot. n. 30817, sospesa per integrazioni il 05/10/2010, poi integrata il 13/12/2010.

L'agibilità si attiva successivamente per silenzio assenso.

L'atto unico era contraddistinto dalla specifica richiesta di sottoscrizione di atto unilaterale di vincolo pertinenziale.

Nella domanda di agibilità non è stato citato nessun specifico atto, nella successiva integrazione richiesta dal Comune, a firma del dirigente, non si faceva esplicita menzione e non vi è stato pertanto opportuno deposito integrativo.

Ad opinione dello scrivente ai sensi della recente legge 105/2024 e delle linee guida emesse dal MIT, l'Amministrazione comunale non avendo preso in esame le sue stesse prescrizioni, emesse con atto di rettifica il 12/03/2007, non può oggi vantare inesattezze nella definizione dell'agibilità.

Rimane comunque una difficile linea interpretativa in quanto non si tratta di una mera prescrizione, ma di un obbligo imposto ai sensi della legge regionale 12/2005, ai fini della valutazione si eseguirà un congruo deprezzamento nella valutazione finale di stima, per eventuali oneri aggiuntivi ai fini della corretta definizione dell'agibilità.

L'aggiornamento catastale eseguito, riporta quanto esposto nelle tavole di progetto, la mancanza di una porta per accedere alla camera da letto si ritiene possa essere un mero errore grafico

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 2.000,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.784,31

Importo spese straordinarie già deliberate: € 1.311,00



IL condominio ha deliberato una spesa straordinaria di 20.000 € + iva per opere di impermeabilizzazione e opere di manutenzione.

Il bilancio 2025 non è ancora stato approvato pertanto si assume pari valore per le spese insolute quelle del 2024

LOTTO 6

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Atto di notifica del pignoramento notificato dall'avvocato

nella persona del legale rappresentate pro

tempore sig. **** Omissis ****

Notifica avvenuta tramite pubblico ufficiale presso la casa Comunale Asola (MN), in data 29/07/2022.

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

Partendo da nord e proseguendo in senso orario: terrazzo esterno di proprietà, area cortiliva condominiale, vano scale condominiale, spazi comuni condominiali, vano scale condominiale e area cortiliva condominiale.

CONSISTENZA



| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Abitazione | 131,70 mq | 149,30 mq | 1 | 149,30 mq | 2,70 m | II |
| Terrazzo | 45,40 mq | 45,40 mq | ,15 | 6,81 mq | 0,00 m | |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 156,11 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 156,11 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 07/10/2009 al 09/02/2025 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 234, Sub. 8 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7 Superficie catastale 165 mq Rendita € 994,18 Piano I |

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 32 | 234 | 8 | | A2 | 3 | 7 | 165 mq | 994,18 € | I | |

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

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

STATO CONSERVATIVO

Sulla base del sopralluogo effettuato e dello stato dei luoghi si evidenzia un immobile in discreto stato conservativo, in alcuni punti la presenza di muffa fa pensare ad una scarsa areazione dei locali, le parti condominiali necessitano di evidenti manutenzioni, già programmate ma non eseguite per la carenza economica delle quote millesimali del pignorato.

Nel complesso il cespite risulta con uno stato manutentivo discreto.

PARTI COMUNI

Le parti comuni necessitano di urgente manutenzione, pavimentazione divelta, muretti di recinzione in più punti rotti o ammortati, terrazzi condominiali da mantenere, infiltrazioni ripetute in spazi condominiale e muffe.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Al sopralluogo e dagli atti comunali non sono state rilevate servitù apparenti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Edificio dalla struttura portante in cemento armato, tamponato con murature in forati e decorato esternamente con mattoni a vista. Tetto a falda unica semicurva in legno lamellare.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Come da riferimenti ricevuti dal custode, l'immobile risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti |
|----------------|-------------------|---------------|
| Dal 09/06/2005 | **** Omissis **** | COMPRAVENDITA |



| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
|----------------------|--|---------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| | | Lubrano Di Ricco Luca | 09/06/2005 | 47186 | 11382 |
| Trascrizione | | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | UFF. DEL REGISTRO DI MANTOVA | 16/06/2005 | 9004 | 5388 |
| Registrazione | | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |

Si precisa che la particella 234, al catasto terreni, ha ricompreso le particelle 346, 423 e 424.

Proprietà ceduta dal Comune di Mantova pervenuta precedentemente per atto di permuta in data 21/12/1973 n. rep. 29515, registrato a Mantova il 10/01/1974 dal notaio. Sergio Lodigiani e trascritto il 28/03/1974 ai nn. 2813/2104.

Per quanto concerne il presente paragrafo, si trascrive quanto depositato in Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari dal creditore procedente nel certificato notarile. Si rimanda in sede di trasferimento dell'immobile la redazione di nuovo ventennale.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
 Iscritto a Mantova il 15/12/2006
 Reg. gen. 21207 - Reg. part. 5616
 Importo: € 3.900.000,00
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 1.950.000,00
 Rogante: notaio Lubrano Di Ricco Luca
 Data: 12/12/2006
 N° repertorio: 49225
 N° raccolta: 12479
 Note: Ipoteca gravante sull'intera costruzione costituita sulle particelle iniziali 234, 346 423 e 424.
 Successiva annotazione ad iscrizione nn. 16746/3460 del 30/12/2009 derivante da restrizione dei beni del 21/12/2009, notaio Lubrano Di Ricco Luca n. rep. 52099/14657 gravante sulla particella 234 sub: 5, 6, 26, 27 e 28. Ulteriore e successiva annotazione ad iscrizione nn. 11543/2381 del 05/10/2017 derivante da annotazione ed iscrizione rinegoziazione mutuo fondiario con proroga sino al 30/09/2031
- Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
 Iscritto a Mantova il 02/04/2012
 Reg. gen. 3555 - Reg. part. 451
 Importo: € 175.000,00
 Contro **** Omissis ****



Formalità a carico della procedura
Capitale: € 350.000,00
Rogante: Lubrano Di Ricco Luca
Data: 27/03/2012
N° repertorio: 54096
N° raccolta: 16078

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Mantova il 21/09/2022
Reg. gen. 11829 - Reg. part. 8472
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

REGOLARITÀ EDILIZIA

In prima istanza viene depositata una richiesta di PDC del 30/11/2005, alla quale segue una comunicazione di improcedibilità del 29/12/2005 PGE n. 32676/05 in quanto l'immobile ricadendo in ambito paesistico e deve ottenere un provvedimento autorizzativo unico, comprendente anche autorizzazione paesaggistica.

Successivo Atto unico prot. n. 1388/2006 PGE n. 9525/06 del 05/04/2006, contenete autorizzazione paesaggistica e PDC n. 52/2006, seguito da comunicazione di inizio lavori del 26/10/2006.

In data 12/03/2007 il dirigente dello sportello unico emetteva provvedimento di rettifica dell'atto unico specificando "che ad ultimazione lavori, vengano stipulati e trascritti gli atti unilaterali di vincolo pertinenziale, da trasmettere in copia al Comune contestualmente all'istanza di agibilità, dei parcheggi in sottosuolo".

Con DIA del 23/10/2009 prot. n. 32434 si depositata variante edilizia per opere interne.

Dichiarazione di fine lavori e richiesta di agibilità del 21/09/2010 prot. n. 30817, sospesa per integrazioni il 05/10/2010, poi integrata il 13/12/2010.

L'agibilità si attiva successivamente per silenzio assenso.

L'atto unico era contraddistinto dalla specifica richiesta di sottoscrizione di atto unilaterale di vincolo pertinenziale.

Nella domanda di agibilità non è stato citato nessun specifico atto, nella successiva integrazione richiesta dal Comune, a firma del dirigente, non si faceva esplicita menzione e non vi è stato pertanto opportuno deposito integrativo.

Ad opinione dello scrivente ai sensi della recente legge 105/2024 e delle linee guida emesse dal MIT,



l'Amministrazione comunale non avendo preso in esame le sue stesse prescrizioni, emesse con atto di rettifica il 12/03/2007, non può oggi vantare inesattezze nella definizione dell'agibilità.

Rimane comunque una difficile linea interpretativa in quanto non si tratta di una mera prescrizione, ma di un obbligo imposto ai sensi della legge regionale 12/2005, ai fini della valutazione si eseguirà un congruo deprezzamento nella valutazione finale di stima, per eventuali oneri aggiuntivi ai fini della corretta definizione dell'agibilità.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 2.500,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.500,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 2.521,00

IL condominio ha deliberato una spesa straordinaria di 20.000 € + iva per opere di impermeabilizzazione e opere di manutenzione.

Il bilancio 2025 non è ancora stato approvato pertanto si assume pari valore per le spese insolute quelle del 2024

LOTTO 7

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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



Atto di notifica del pignoramento notificato dall'avvocato

nella persona del legale rappresentate pro

tempore sig. **** Omissis ****

Notifica avvenuta tramite pubblico ufficiale presso la casa Comunale Asola (MN), in data 29/07/2022.

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

Partendo da nord e proseguendo in senso orario: terrazza esterna di proprietà, area cortiliva condominiale, vano scale condominiale, altra unità, spazi esterni condominiali, altra unità, vano scale condominiale e area cortiliva condominiale.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Abitazione | 147,44 mq | 172,60 mq | 1 | 172,60 mq | 2,70 m | II |
| Terrazza | 28,20 mq | 28,20 mq | ,15 | 4,23 mq | 0,00 m | |
| Balconi | 16,10 mq | 16,10 mq | ,1 | 1,61 mq | 0,00 m | |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 178,44 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 178,44 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI



| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|--|
| Dal 07/10/2009 al 09/02/2025 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 234, Sub. 9 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7.5 Superficie catastale 184 mq Rendita € 1.065,19 Piano II |

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|-----------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 32 | 234 | 9 | | A2 | 3 | 7.5 | 188 mq | 1065,19 € | II | |

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Al sopralluogo si riscontrava:
Una lavanderia nel ripostiglio retrostante la cucina

Con apposita denuncia di variazione n. MN0029147 del 28/03/2025 si è provveduto alla corretta definizione catastale dell'immobile, aggiornando le planimetrie.

PRECISAZIONI

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

STATO CONSERVATIVO

Sulla base del sopralluogo effettuato e dello stato dei luoghi si evidenzia un immobile in buono stato conservativo, le parti condominiali necessitano di evidenti manutenzioni, già programmante ma non eseguite per la carenza economica delle quote millesimali del pignorato.



Nel complesso il cespite risulta con uno stato manutentivo discreto.

PARTI COMUNI

Le parti comuni necessitano di urgente manutenzione, pavimentazione divelta, muretti di recinzione in più punti rotti o ammortati, terrazzi condominiali da mantenere, infiltrazioni ripetute in spazi condominiale e muffe.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Al sopralluogo e dagli atti comunali non sono state rilevate servitù apparenti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Edificio dalla struttura portante in cemento armato, tamponato con murature in forati e decorato esternamente con mattoni a vista. Tetto a falda unica semicurva in legno lamellare.

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: 01/10/2020
- Scadenza contratto: 01/10/2028
- Scadenza disdetta: 01/04/2028

Stato della causa in corso per il rilascio

Come da riferimenti ricevuti dal custode, l'immobile risulta locato, con contratto attivo dal 01/10/2020 sottoscritto in pari data e registrato in data 08/10/2020, a favore di **** Omissis ****

A detta dello scrivente il contratto di locazione presenta inesattezze nella scrittura in quanto il canone risulta decurtato "in considerazione degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria da eseguirsi cura e spese del conduttore", riportando però l'importo del canone senza indicare il valore complessivo di locazione, affitto più importo opere da eseguire.

Non risulta sufficiente allegare l'elenco delle opere in quanto, ai sensi dell'art. 11 DPR 633/1972, il canone compensativo o scontato si raffigura come opere permutative che innescano più fattori:

1 - emissione di fattura ai fini della dichiarazione iva (non oggetto della presente perizia, la quale potrebbe



essere stata emessa, ma andava conseguentemente allegata);

2 - i lavori eseguiti andrebbero iscritti a bilancio della società come costi e conseguentemente modificava il valore dei beni immobiliari;

3 - la tassazione pagata sui canoni di locazione risulta forviante e non congrua, in quanto non contempla la parte di opere compensative realizzate dal conduttore;

4 - il contratto riporta (art. 2) "per opere di manutenzione ordinaria e straordinaria", ma l'allegato a) ad avviso dello scrivente fa riferimento solo ad opere di finitura di natura ordinaria in quanto di completamento, in caso contrario non avendo ravvisato procedimenti edilizi per opere di manutenzione straordinaria, il tutto fa presupporre la carenza di un titolo edilizio e la carenza di opere non documentate con regolare emissione di fattura del Locatore, come da sentenza della cassazione n. 28725/2017.

5- non si comprende oltretutto la necessità di opere in manutenzione straordinaria quando l'immobile è stato dichiarato ultimato ed agibile, il 21/09/2010, facendo presupporre l'ultimazione di tutte le lavorazioni concesse.

6- è parere dello scrivente che la dicitura "sommariamente descritti dell'allegato a)" e lo stesso allegato a) non siano sufficienti alla quantificazione economica degli interventi, ma dovevano essere specificati e quantificati con adeguato computo.

A supporto della correttezza del contratto vi è però la perizia giurata redatta il 23/10/2019 dal geom **** Omissis **** che quantifica le opere da eseguire specificandone la natura ordinaria, per un totale di € 52.821/05. Perizia che ad avviso dello scrivente sarebbe stato opportuno citare nel contratto al posto del più sintetico allegato a).

Per tali motivi a detta dello scrivente, dovendo valutare quanto depositato, il contratto è da ritenersi stipulato con carenze tecnico fiscali, il canone andrà integrato ed aggiornato alla sua cifra effettiva, pari a 950.22 € mensili, importo composto dal canone di locazione più l'importo delle opere eseguite, congruamente dimostrate con la citata perizia, pertanto le date di stipula e registrazione presentano correttezza temporale per l'opponibilità alla procedura, i vizi riscontrati inficiano la correttezza formale dello stesso contratto di locazione il quale andrà integrato e regolarizzato.

Tale carenza verrà congruente considerata nella valutazione di stima finale.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 400,00

La locazione comprende il box identificato catastalmente al sub 25, adottando le tabelle millesimali la porzione di affitto corrispondente per l'appartamento è pari a 346 €, arrotondati.

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|----------------|-------------------|----------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 09/06/2005 | **** Omissis **** | COMPRAVENDITA | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |



| | | | | | |
|----------------------|--|---------------------------------|-------------|------------------|-------------------|
| | | Lubrano Di Ricco Luca | 09/06/2005 | 47186 | 11382 |
| Trascrizione | | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | UFF. DEL REGISTRO DI MANTOVA | 16/06/2005 | 9004 | 5388 |
| Registrazione | | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |

Si precisa che la particella 234, al catasto terreni, ha ricompreso le particelle 346, 423 e 424.

Proprietà ceduta dal Comune di Mantova pervenuta precedentemente per atto di permuta in data 21/12/1973 n. rep. 29515, registrato a Mantova il 10/01/1974 dal notaio. Sergio Lodigiani e trascritto il 28/03/1974 ai nn. 2813/2104.

Per quanto concerne il presente paragrafo, si trascrive quanto depositato in Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari dal creditore procedente nel certificato notarile. Si rimanda in sede di trasferimento dell'immobile la redazione di nuovo ventennale.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
 Iscritto a Mantova il 15/12/2006
 Reg. gen. 21207 - Reg. part. 5616
 Importo: € 3.900.000,00
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 1.950.000,00
 Rogante: notaio Lubrano Di Ricco Luca
 Data: 12/12/2006
 N° repertorio: 49225
 N° raccolta: 12479
 Note: Ipoteca gravante sull'intera costruzione costituita sulle particelle iniziali 234, 346 423 e 424.
 Successiva annotazione ad iscrizione nn. 16746/3460 del 30/12/2009 derivante da restrizione dei beni del 21/12/2009, notaio Lubrano Di Ricco Luca n. rep. 52099/14657 gravante sulla particella 234 sub: 5, 6, 26, 27 e 28. Ulteriore e successiva annotazione ad iscrizione nn. 11543/2381 del 05/10/2017 derivante da annotazione ed iscrizione rinegoziazione mutuo fondiario con proroga sino al 30/09/2031
- Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
 Iscritto a Mantova il 02/04/2012
 Reg. gen. 3555 - Reg. part. 451
 Importo: € 175.000,00
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura



Capitale: € 350.000,00
Rogante: Lubrano Di Ricco Luca
Data: 27/03/2012
N° repertorio: 54096
N° raccolta: 16078

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Mantova il 21/09/2022
Reg. gen. 11829 - Reg. part. 8472
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

REGOLARITÀ EDILIZIA

In prima istanza viene depositata una richiesta di PDC del 30/11/2005, alla quale segue una comunicazione di improcedibilità del 29/12/2005 PGE n. 32676/05 in quanto l'immobile ricadendo in ambito paesistico e deve ottenere un provvedimento autorizzativo unico, comprendente anche autorizzazione paesaggistica.

Successivo Atto unico prot. n. 1388/2006 PGE n. 9525/06 del 05/04/2006, contenete autorizzazione paesaggistica e PDC n. 52/2006, seguito da comunicazione di inizio lavori del 26/10/2006.

In data 12/03/2007 il dirigente dello sportello unico emetteva provvedimento di rettifica dell'atto unico specificando "che ad ultimazione lavori, vengano stipulati e trascritti gli atti unilaterali di vincolo pertinenziale, da trasmettere in copia al Comune contestualmente all'istanza di agibilità, dei parcheggi in sottosuolo".

Con DIA del 23/10/2009 prot. n. 32434 si depositata variante edilizia per opere interne.

Dichiarazione di fine lavori e richiesta di agibilità del 21/09/2010 prot. n. 30817, sospesa per integrazioni il 05/10/2010, poi integrata il 13/12/2010.

L'agibilità si attiva successivamente per silenzio assenso.

L'atto unico era contraddistinto dalla specifica richiesta di sottoscrizione di atto unilaterale di vincolo pertinenziale.

Nella domanda di agibilità non è stato citato nessun specifico atto, nella successiva integrazione richiesta dal Comune, a firma del dirigente, non si faceva esplicita menzione e non vi è stato pertanto opportuno deposito integrativo.

Ad opinione dello scrivente ai sensi della recente legge 105/2024 e delle linee guida emesse dal MIT, l'Amministrazione comunale non avendo preso in esame le sue stesse prescrizioni, emesse con atto di rettifica



il 12/03/2007, non può oggi vantare inesattezze nella definizione dell'agibilità.

Rimane comunque una difficile linea interpretativa in quanto non si tratta di una mera prescrizione, ma di un obbligo imposto ai sensi della legge regionale 12/2005, ai fini della valutazione si eseguirà un congruo deprezzamento nella valutazione finale di stima, per eventuali oneri aggiuntivi ai fini della corretta definizione dell'agibilità.

Al sopralluogo si riscontrava una lavanderia realizzata nel retrostante ripostiglio della cucina, gli oneri da sanatoria saranno congruamente quantificati nella stima dell'immobile.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 3.000,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 3.014,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 3.000,00

IL condominio ha deliberato una spesa straordinaria di 20.000 € + iva per opere di impermeabilizzazione e opere di manutenzione.

Il bilancio 2025 non è ancora stato approvato pertanto si assume pari valore per le spese insolute quelle del 2024

LOTTO 8

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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



Atto di notifica del pignoramento notificato dall'avvocato

nella persona del legale rappresentate pro

tempore sig. **** Omissis ****

Notifica avvenuta tramite pubblico ufficiale presso la casa Comunale Asola (MN), in data 29/07/2022.

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

Partendo da nord e proseguendo in senso orario: terrazza esterna di proprietà, area cortiliva condominiale, vano scale condominiale, altra unità, spazi esterni condominiali, altra unità, vano scale condominiale e area cortiliva condominiale.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Abitazione | 131,50 mq | 156,00 mq | 1 | 156,00 mq | 2,70 m | II |
| Terrazza | 24,00 mq | 24,00 mq | ,15 | 3,60 mq | 0,00 m | |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 159,60 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 159,60 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|---------|-----------|----------------|
|---------|-----------|----------------|



| | | |
|------------------------------|-------------------|--|
| Dal 07/10/2009 al 09/02/2025 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 234, Sub. 10 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7.5 Superficie catastale 165 mq Rendita € 1.065,19 Piano III |
|------------------------------|-------------------|--|

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|--------------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 32 | 234 | 10 | | A2 | 3 | 7.5 | 165 mq | 1065,19 € | III | |

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Al sopralluogo si riscontrava:
Una lavanderia nel ripostiglio retrostante la cucina

Con apposita denuncia di variazione n. MN0029147 del 28/03/2025 si è provveduto alla corretta definizione catastale dell'immobile, aggiornando le planimetrie.

PRECISAZIONI

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

STATO CONSERVATIVO

Sulla base del sopralluogo effettuato e dello stato dei luoghi si evidenzia un immobile in buono stato conservativo, le parti condominiali necessitano di evidenti manutenzioni, già programmante ma non eseguite per la carenza economica delle quote millesimali del pignorato.



Nel complesso il cespite risulta con uno stato manutentivo discreto.

PARTI COMUNI

Le parti comuni necessitano di urgente manutenzione, pavimentazione divelta, muretti di recinzione in più punti rotti o ammortati, terrazzi condominiali da mantenere, infiltrazioni ripetute in spazi condominiale e muffe.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Al sopralluogo e dagli atti comunali non sono state rilevate servitù apparenti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Edificio dalla struttura portante in cemento armato, tamponato con murature in forati e decorato esternamente con mattoni a vista. Tetto a falda unica semicurva in legno lamellare.

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: 01/03/2020
- Scadenza contratto: 01/03/2030

Stato della causa in corso per il rilascio

Come da riferimenti ricevuti dal custode, l'immobile risulta locato, con contratto attivo dal 01/13/2020 sottoscritto in pari data e registrato in data 17/03/2020, a favore di **** Omissis **** Residente nell'alloggio pignorato.

A detta dello scrivente il contratto di locazione presenta inesattezze nella scrittura in quanto il canone determinato "in virtù dello stato dell'immobile al grezzo" riportando l'importo del canone senza indicare il valore complessivo di locazione, affitto più importo opere eventualmente eseguite.

Non risulta sufficiente allegare un eventuale elenco delle opere in quanto, ai sensi dell'art. 11 DPR 633/1972, il canone compensativo o scontato si raffigurano come opere permutative che innescano più fattori:

- 1 - emissione di fattura ai fini della dichiarazione iva presupponendo una eventuale omessa dichiarazione (non oggetto della presente perizia, la quale potrebbe essere stata emessa, ma andava conseguentemente allegata);
- 2 - i lavori eseguiti andrebbero iscritti a bilancio della società come costi e conseguentemente potrebbero incrementare il valore dei beni immobiliari;
- 3 - la tassazione pagata sui canoni di locazione risulta forviante e non congrua, in quanto non contempla la parte



di opere compensative realizzate dal conduttore che, anche se non oggetto della presente perizia, ravvisa una possibile elusione delle tasse dovute;

4 - il contratto riporta (art. 2) " stato dell'immobile al grezzo", ma non avendo ravvisato procedimenti edilizi per opere di manutenzione straordinaria, il tutto fa presupporre la carenza di un titolo edilizio o la carenza di opere realmente eseguite e non documentate con regolare emissione di fattura del Locatore, come da sentenza della cassazione n. 28725/2017.

5- non si comprende la necessità di opere di finitura ed impiantistiche quando l'immobile è stato dichiarato ultimato ed agibile, il 21/09/2010, facendo presupporre l'ultimazione di tutte le opere concesse.

Per tali motivi a detta dello scrivente, dovendo valutare quanto depositato, il contratto è da ritenersi stipulato con palesi errori formali e carenze tecnico fiscali, il canone andrà integrato ed aggiornato alla sua cifra effettiva, almeno con l'importo delle opere eseguite, congruamente dimostrate con documentazione tecnico contabile e fotografica.

In considerazione della durata decennale del contratto di locazione se il contratto non verrà regolarizzato ed integrato il canone è da intenderesti non commisurato alla durata del contratto stesso.

Tale carenza verrà congruente considerata nella valutazione di stima finale.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 800,00

La locazione comprende il box identificato catastalmente al sub 19, adottando le tabelle millesimali la porzione di affitto corrispondente per l'appartamento è pari a 750 €, arrotondati.

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|----------------|-------------------|------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 09/06/2005 | **** Omissis **** | COMPRAVENDITA | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Lubrano Di Ricco Luca | 09/06/2005 | 47186 | 11382 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | UFF. DEL REGISTRO DI MANTOVA | 16/06/2005 | 9004 | 5388 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |



Si precisa che la particella 234, al catasto terreni, ha ricompreso le particelle 346, 423 e 424.

Proprietà ceduta dal Comune di Mantova pervenuta precedentemente per atto di permuta in data 21/12/1973 n. rep. 29515, registrato a Mantova il 10/01/1974 dal notaio. Sergio Lodigiani e trascritto il 28/03/1974 ai nn. 2813/2104.

Per quanto concerne il presente paragrafo, si trascrive quanto depositato in Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari dal creditore procedente nel certificato notarile. Si rimanda in sede di trasferimento dell'immobile la redazione di nuovo ventennale.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Mantova il 15/12/2006
Reg. gen. 21207 - Reg. part. 5616
Importo: € 3.900.000,00
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.950.000,00
Rogante: notaio Lubrano Di Ricco Luca
Data: 12/12/2006
N° repertorio: 49225
N° raccolta: 12479
Note: Ipoteca gravante sull'intera costruzione costituita sulle particelle iniziali 234, 346 423 e 424.
Successiva annotazione ad iscrizione nn. 16746/3460 del 30/12/2009 derivante da restrizione dei beni del 21/12/2009, notaio Lubrano Di Ricco Luca n. rep. 52099/14657 gravante sulla particella 234 sub: 5, 6, 26, 27 e 28. Ulteriore e successiva annotazione ad iscrizione nn. 11543/2381 del 05/10/2017 derivante da annotazione ed iscrizione rinegoziazione mutuo fondiario con proroga sino al 30/09/2031
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Mantova il 02/04/2012
Reg. gen. 3555 - Reg. part. 451
Importo: € 175.000,00
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 350.000,00
Rogante: Lubrano Di Ricco Luca
Data: 27/03/2012
N° repertorio: 54096
N° raccolta: 16078

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Mantova il 21/09/2022
Reg. gen. 11829 - Reg. part. 8472
A favore di **** Omissis ****



Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

REGOLARITÀ EDILIZIA

In prima istanza viene depositata una richiesta di PDC del 30/11/2005, alla quale segue una comunicazione di improcedibilità del 29/12/2005 PGE n. 32676/05 in quanto l'immobile ricadendo in ambito paesistico e deve ottenere un provvedimento autorizzativo unico, comprendente anche autorizzazione paesaggistica.

Successivo Atto unico prot. n. 1388/2006 PGE n. 9525/06 del 05/04/2006, contenete autorizzazione paesaggistica e PDC n. 52/2006, seguito da comunicazione di inizio lavori del 26/10/2006.

In data 12/03/2007 il dirigente dello sportello unico emetteva provvedimento di rettifica dell'atto unico specificando "che ad ultimazione lavori, vengano stipulati e trascritti gli atti unilaterali di vincolo pertinenziale, da trasmettere in copia al Comune contestualmente all'istanza di agibilità, dei parcheggi in sottosuolo".

Con DIA del 23/10/2009 prot. n. 32434 si depositata variante edilizia per opere interne.

Dichiarazione di fine lavori e richiesta di agibilità del 21/09/2010 prot. n. 30817, sospesa per integrazioni il 05/10/2010, poi integrata il 13/12/2010.

L'agibilità si attiva successivamente per silenzio assenso.

L'atto unico era contraddistinto dalla specifica richiesta di sottoscrizione di atto unilaterale di vincolo pertinenziale.

Nella domanda di agibilità non è stato citato nessun specifico atto, nella successiva integrazione richiesta dal Comune, a firma del dirigente, non si faceva esplicita menzione e non vi è stato pertanto opportuno deposito integrativo.

Ad opinione dello scrivente ai sensi della recente legge 105/2024 e delle linee guida emesse dal MIT, l'Amministrazione comunale non avendo preso in esame le sue stesse prescrizioni, emesse con atto di rettifica il 12/03/2007, non può oggi vantare inesattezze nella definizione dell'agibilità.

Rimane comunque una difficile linea interpretativa in quanto non si tratta di una mera prescrizione, ma di un obbligo imposto ai sensi della legge regionale 12/2005, ai fini della valutazione si eseguirà un congruo deprezzamento nella valutazione finale di stima, per eventuali oneri aggiuntivi ai fini della corretta definizione dell'agibilità.

Al sopralluogo si riscontrava una lavanderia realizzata nel retrostante ripostiglio della cucina, gli oneri da sanatoria saranno congruamente quantificati nella stima dell'immobile.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 3.400,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 3.370,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 3.356,00

IL condominio ha deliberato una spesa straordinaria di 20.000 € + iva per opere di impermeabilizzazione e opere di manutenzione.

Il bilancio 2025 non è ancora stato approvato pertanto si assume pari valore per le spese insolute quelle del 2024

LOTTO 9

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Atto di notifica del pignoramento notificato dall'avvocato

nella persona del legale rappresentate pro

tempore sig. **** Omissis ****

Notifica avvenuta tramite pubblico ufficiale presso la casa Comunale Asola (MN), in data 29/07/2022.

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

Partendo da nord e proseguendo in senso orario: spazi esterni altra unità, spazi esterni condominiali, vano scale condominiale, area cortiliva condominiale, terrazza di proprietà.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Abitazione | 59,10 mq | 73,00 mq | 1 | 73,00 mq | 2,70 m | I |
| terrazza | 21,00 mq | 21,00 mq | ,15 | 3,15 mq | 0,00 m | |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 76,15 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 76,15 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 07/10/2009 al 09/02/2025 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 234, Sub. 12 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4 Superficie catastale 79 mq Rendita € 568,10 Piano I |

DATI CATASTALI

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



| | | | | | | | | | | | |
|--|----|-----|----|--|----|---|---|-------|---------|---|--|
| | | | | | | | | e | | | |
| | 32 | 234 | 12 | | A2 | 3 | 4 | 79 mq | 568,1 € | I | |

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

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

STATO CONSERVATIVO

Sulla base del sopralluogo effettuato e dello stato dei luoghi si evidenzia un immobile in discreto stato conservativo, alcuni muri presentano una leggera muffa per il probabile scarso arieggiamento quotidiano, mentre le parti condominiali necessitano di evidenti manutenzioni, già programmante ma non eseguite per la carenza economica delle quote millesimali del pignorato.

Nel complesso il cespite risulta con uno stato manutentivo discreto.

PARTI COMUNI

Le parti comuni necessitano di urgente manutenzione, pavimentazione divelta, muretti di recinzione in più punti rotti o ammortati, terrazzi condominiali da mantenere, infiltrazioni ripetute in spazi condominiale e muffe.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Al sopralluogo e dagli atti comunali non sono state rilevate servitù apparenti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Edificio dalla struttura portante in cemento armato, tamponato con murature in forati e decorato esternamente con mattoni a vista. Tetto a falda unica semicurva in legno lamellare.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Come da riferimenti ricevuti dal custode, l'immobile risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|----------------|-------------------|---------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 09/06/2005 | **** Omissis **** | COMPRAVENDITA | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Lubrano Di Ricco Luca | 09/06/2005 | 47186 | 11382 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | UFF. DEL REGISTRO DI MANTOVA | 16/06/2005 | 9004 | 5388 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| | | | | | |

Si precisa che la particella 234, al catasto terreni, ha ricompreso le particelle 346, 423 e 424.

Proprietà ceduta dal Comune di Mantova pervenuta precedentemente per atto di permuta in data 21/12/1973 n. rep. 29515, registrato a Mantova il 10/01/1974 dal notaio. Sergio Lodigiani e trascritto il 28/03/1974 ai nn. 2813/2104.

Per quanto concerne il presente paragrafo, si trascrive quanto depositato in Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari dal creditore procedente nel certificato notarile. Si rimanda in sede di trasferimento dell'immobile la redazione di nuovo ventennale.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Mantova il 15/12/2006
Reg. gen. 21207 - Reg. part. 5616
Importo: € 3.900.000,00
Contro **** Omissis ****



Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.950.000,00
Rogante: notaio Lubrano Di Ricco Luca
Data: 12/12/2006
N° repertorio: 49225
N° raccolta: 12479

Note: Ipoteca gravante sull'intera costruzione costituita sulle particelle iniziali 234, 346 423 e 424.
Successiva annotazione ad iscrizione nn. 16746/3460 del 30/12/2009 derivante da restrizione dei beni del 21/12/2009, notaio Lubrano Di Ricco Luca n. rep. 52099/14657 gravante sulla particella 234 sub: 5, 6, 26, 27 e 28. Ulteriore e successiva annotazione ad iscrizione nn. 11543/2381 del 05/10/2017 derivante da annotazione ed iscrizione rinegoziazione mutuo fondiario con proroga sino al 30/09/2031

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Mantova il 02/04/2012
Reg. gen. 3555 - Reg. part. 451
Importo: € 175.000,00
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 350.000,00
Rogante: Lubrano Di Ricco Luca
Data: 27/03/2012
N° repertorio: 54096
N° raccolta: 16078

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Mantova il 21/09/2022
Reg. gen. 11829 - Reg. part. 8472
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

REGOLARITÀ EDILIZIA

In prima istanza viene depositata una richiesta di PDC del 30/11/2005, alla quale segue una comunicazione di improcedibilità del 29/12/2005 PGE n. 32676/05 in quanto l'immobile ricadendo in ambito paesistico e deve ottenere un provvedimento autorizzativo unico, comprendente anche autorizzazione paesaggistica.

Successivo Atto unico prot. n. 1388/2006 PGE n. 9525/06 del 05/04/2006, contenete autorizzazione paesaggistica e PDC n. 52/2006, seguito da comunicazione di inizio lavori del 26/10/2006.

In data 12/03/2007 il dirigente dello sportello unico emetteva provvedimento di rettifica dell'atto unico specificando "che ad ultimazione lavori, vengano stipulati e trascritti gli atti unilaterali di vincolo pertinenziale, da trasmettere in copia al Comune contestualmente all'istanza di agibilità, dei parcheggi in sottosuolo".

Con DIA del 23/10/2009 prot. n. 32434 si depositata variante edilizia per opere interne.



Dichiarazione di fine lavori e richiesta di agibilità del 21/09/2010 prot. n. 30817, sospesa per integrazioni il 05/10/2010, poi integrata il 13/12/2010.

L'agibilità si attiva successivamente per silenzio assenso.

L'atto unico era contraddistinto dalla specifica richiesta di sottoscrizione di atto unilaterale di vincolo pertinenziale.

Nella domanda di agibilità non è stato citato nessun specifico atto, nella successiva integrazione richiesta dal Comune, a firma del dirigente, non si faceva esplicita menzione e non vi è stato pertanto opportuno deposito integrativo.

Ad opinione dello scrivente ai sensi della recente legge 105/2024 e delle linee guida emesse dal MIT, l'Amministrazione comunale non avendo preso in esame le sue stesse prescrizioni, emesse con atto di rettifica il 12/03/2007, non può oggi vantare inesattezze nella definizione dell'agibilità.

Rimane comunque una difficile linea interpretativa in quanto non si tratta di una mera prescrizione, ma di un obbligo imposto ai sensi della legge regionale 12/2005, ai fini della valutazione si eseguirà un congruo deprezzamento nella valutazione finale di stima, per eventuali oneri aggiuntivi ai fini della corretta definizione dell'agibilità.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.100,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.080,35

Importo spese straordinarie già deliberate: € 1.075,00

IL condominio ha deliberato una spesa straordinaria di 20.000 € + iva per opere di impermeabilizzazione e opere di manutenzione.

Il bilancio 2025 non è ancora stato approvato pertanto si assume pari valore per le spese insolute quelle del 2024



LOTTO 10

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Atto di notifica del pignoramento notificato dall'avvocato

nella persona del legale rappresentate pro

tempore sig. **** Omissis ****

Notifica avvenuta tramite pubblico ufficiale presso la casa Comunale Asola (MN), in data 29/07/2022.

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

Partendo da nord e proseguendo in senso orario: spazi esterni altra unità, spazi esterni condominiali, altra unità, vano scale condominiale, area cortiliva condominiale, terrazza di proprietà.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Abitazione | 70,40 mq | 86,70 mq | 1 | 86,70 mq | 2,70 m | I |
| terrazza | 12,80 mq | 12,80 mq | ,15 | 1,92 mq | 0,00 m | |
| Balcone | 6,00 mq | 6,00 mq | 0,1 | 0,60 mq | 0,00 m | |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 89,22 mq | | |



| | | |
|--|-----------------|----------|
| Incidenza condominiale: | 0,00 | % |
| Superficie convenzionale complessiva: | 89,22 mq | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|--|
| Dal 07/10/2009 al 09/02/2025 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 234, Sub. 13 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4,5 Superficie catastale 93 mq Rendita € 639,12 Piano II |

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 32 | 234 | 13 | | A2 | 3 | 4,5 | 93 mq | 639,12 € | II | |

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Al sopralluogo si riscontrava:
La trasformazione del ripostiglio in lavanderia.

Con apposita denuncia di variazione n. MN0029147 del 28/03/2025 si è provveduto alla corretta definizione catastale dell'immobile, aggiornando le planimetrie.

PRECISAZIONI



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

STATO CONSERVATIVO

Sulla base del sopralluogo effettuato e dello stato dei luoghi si evidenzia un immobile in discreto stato conservativo, mentre le parti condominiali necessitano di evidenti manutenzioni, già programmante ma non eseguite per la carenza economica delle quote millesimali del pignorato.

Nel complesso il cespite risulta con uno stato manutentivo discreto.

PARTI COMUNI

Le parti comuni necessitano di urgente manutenzione, pavimentazione divelta, muretti di recinzione in più punti rotti o ammortati, terrazzi condominiali da mantenere, infiltrazioni ripetute in spazi condominiale e muffe.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Al sopralluogo e dagli atti comunali non sono state rilevate servitù apparenti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Edificio dalla struttura portante in cemento armato, tamponato con murature in forati e decorato esternamente con mattoni a vista. Tetto a falda unica semicurva in legno lamellare.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Come da riferimenti ricevuti dal custode, l'immobile risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti |
|----------------|-------------------|---------------|
| Dal 09/06/2005 | **** Omissis **** | COMPRAVENDITA |



| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
|----------------------|--|---------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| | | Lubrano Di Ricco Luca | 09/06/2005 | 47186 | 11382 |
| Trascrizione | | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | UFF. DEL REGISTRO DI MANTOVA | 16/06/2005 | 9004 | 5388 |
| Registrazione | | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |

Si precisa che la particella 234, al catasto terreni, ha ricompreso le particelle 346, 423 e 424.

Proprietà ceduta dal Comune di Mantova pervenuta precedentemente per atto di permuta in data 21/12/1973 n. rep. 29515, registrato a Mantova il 10/01/1974 dal notaio. Sergio Lodigiani e trascritto il 28/03/1974 ai nn. 2813/2104.

Per quanto concerne il presente paragrafo, si trascrive quanto depositato in Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari dal creditore procedente nel certificato notarile. Si rimanda in sede di trasferimento dell'immobile la redazione di nuovo ventennale.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
 Iscritto a Mantova il 15/12/2006
 Reg. gen. 21207 - Reg. part. 5616
 Importo: € 3.900.000,00
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 1.950.000,00
 Rogante: notaio Lubrano Di Ricco Luca
 Data: 12/12/2006
 N° repertorio: 49225
 N° raccolta: 12479
 Note: Ipoteca gravante sull'intera costruzione costituita sulle particelle iniziali 234, 346 423 e 424.
 Successiva annotazione ad iscrizione nn. 16746/3460 del 30/12/2009 derivante da restrizione dei beni del 21/12/2009, notaio Lubrano Di Ricco Luca n. rep. 52099/14657 gravante sulla particella 234 sub: 5, 6, 26, 27 e 28. Ulteriore e successiva annotazione ad iscrizione nn. 11543/2381 del 05/10/2017 derivante da annotazione ed iscrizione rinegoziazione mutuo fondiario con proroga sino al 30/09/2031
- Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
 Iscritto a Mantova il 02/04/2012
 Reg. gen. 3555 - Reg. part. 451
 Importo: € 175.000,00
 Contro **** Omissis ****



Formalità a carico della procedura
Capitale: € 350.000,00
Rogante: Lubrano Di Ricco Luca
Data: 27/03/2012
N° repertorio: 54096
N° raccolta: 16078

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Mantova il 21/09/2022
Reg. gen. 11829 - Reg. part. 8472
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

REGOLARITÀ EDILIZIA

In prima istanza viene depositata una richiesta di PDC del 30/11/2005, alla quale segue una comunicazione di improcedibilità del 29/12/2005 PGE n. 32676/05 in quanto l'immobile ricadendo in ambito paesistico e deve ottenere un provvedimento autorizzativo unico, comprendente anche autorizzazione paesaggistica.

Successivo Atto unico prot. n. 1388/2006 PGE n. 9525/06 del 05/04/2006, contenete autorizzazione paesaggistica e PDC n. 52/2006, seguito da comunicazione di inizio lavori del 26/10/2006.

In data 12/03/2007 il dirigente dello sportello unico emetteva provvedimento di rettifica dell'atto unico specificando "che ad ultimazione lavori, vengano stipulati e trascritti gli atti unilaterali di vincolo pertinenziale, da trasmettere in copia al Comune contestualmente all'istanza di agibilità, dei parcheggi in sottosuolo".

Con DIA del 23/10/2009 prot. n. 32434 si depositata variante edilizia per opere interne.

Dichiarazione di fine lavori e richiesta di agibilità del 21/09/2010 prot. n. 30817, sospesa per integrazioni il 05/10/2010, poi integrata il 13/12/2010.

L'agibilità si attiva successivamente per silenzio assenso.

L'atto unico era contraddistinto dalla specifica richiesta di sottoscrizione di atto unilaterale di vincolo pertinenziale.

Nella domanda di agibilità non è stato citato nessun specifico atto, nella successiva integrazione richiesta dal Comune, a firma del dirigente, non si faceva esplicita menzione e non vi è stato pertanto opportuno deposito integrativo.

Ad opinione dello scrivente ai sensi della recente legge 105/2024 e delle linee guida emesse dal MIT,



l'Amministrazione comunale non avendo preso in esame le sue stesse prescrizioni, emesse con atto di rettifica il 12/03/2007, non può oggi vantare inesattezze nella definizione dell'agibilità.

Rimane comunque una difficile linea interpretativa in quanto non si tratta di una mera prescrizione, ma di un obbligo imposto ai sensi della legge regionale 12/2005, ai fini della valutazione si eseguirà un congruo deprezzamento nella valutazione finale di stima, per eventuali oneri aggiuntivi ai fini della corretta definizione dell'agibilità.

Al sopralluogo si riscontrava una lavanderia realizzata nel retrostante ripostiglio della cucina, gli oneri da sanatoria saranno congruamente quantificati nella stima dell'immobile.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.300,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.283,07

Importo spese straordinarie già deliberate: € 1.278,00

IL condominio ha deliberato una spesa straordinaria di 20.000 € + iva per opere di impermeabilizzazione e opere di manutenzione.

Il bilancio 2025 non è ancora stato approvato pertanto si assume pari valore per le spese insolute quelle del 2024

LOTTO 11

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 11** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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



Atto di notifica del pignoramento notificato dall'avvocato

nella persona del legale rappresentate pro

tempore sig. **** Omissis ****

Notifica avvenuta tramite pubblico ufficiale presso la casa Comunale Asola (MN), in data 29/07/2022.

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

Partendo da nord e proseguendo in senso orario: spazi esterni altra unità, spazi esterni condominiali, altra unità, vano scale condominiale, area cortiliva condominiale, terrazza di proprietà.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Abitazione | 60,50 mq | 74,50 mq | 1 | 74,50 mq | 2,70 m | I |
| terrazza | 10,30 mq | 10,30 mq | ,15 | 1,55 mq | 0,00 m | |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 76,05 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 76,05 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 07/10/2009 al 09/02/2025 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 234, Sub. 14 Categoria A2 |



| | | |
|--|--|--|
| | | Cl.3, Cons. 4,5 Superficie catastale 88 mq Rendita € 639,12 Piano III |
|--|--|--|

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 32 | 234 | 14 | | A2 | 3 | 4,5 | 88 mq | 639,12 € | III | |

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Al sopralluogo si riscontrava:
Diversa distribuzione interna, nel ripostiglio è stata ricavata una lavanderia.

Con apposita denuncia di variazione n. MN0033664 del 08/04/2025 si è provveduto alla corretta definizione catastale dell'immobile, aggiornando le planimetrie.

PRECISAZIONI

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

STATO CONSERVATIVO

Sulla base del sopralluogo effettuato e dello stato dei luoghi si evidenzia un immobile in discreto stato conservativo, mentre le parti condominiali necessitano di evidenti manutenzioni, già programmate ma non eseguite per la carenza economica delle quote millesimali del pignorato.



Nel complesso il cespite risulta con uno stato manutentivo discreto.

PARTI COMUNI

Le parti comuni necessitano di urgente manutenzione, pavimentazione divelta, muretti di recinzione in più punti rotti o ammortati, terrazzi condominiali da mantenere, infiltrazioni ripetute in spazi condominiale e muffe.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Al sopralluogo e dagli atti comunali non sono state rilevate servitù apparenti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Edificio dalla struttura portante in cemento armato, tamponato con murature in forati e decorato esternamente con mattoni a vista. Tetto a falda unica semicurva in legno lamellare.

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: 01/09/2020
- Scadenza contratto: 01/09/2024
- Scadenza disdetta: 01/03/2028

Stato della causa in corso per il rilascio

Come da riferimenti ricevuti dal custode, l'immobile risulta locato, con contratto attivo dal 01/09/2020 sottoscritto in pari data 31/08/2020 e registrato in pari data a favore di **** Omissis **** residente nell'immobile pignorato.

Canoni di locazione



Canone mensile: € 500,00

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|----------------|-------------------|---------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 09/06/2005 | **** Omissis **** | COMPRAVENDITA | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Lubrano Di Ricco Luca | 09/06/2005 | 47186 | 11382 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | UFF. DEL REGISTRO DI MANTOVA | 16/06/2005 | 9004 | 5388 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |

Si precisa che la particella 234, al catasto terreni, ha ricompreso le particelle 346, 423 e 424.

Proprietà ceduta dal Comune di Mantova pervenuta precedentemente per atto di permuta in data 21/12/1973 n. rep. 29515, registrato a Mantova il 10/01/1974 dal notaio. Sergio Lodigiani e trascritto il 28/03/1974 ai nn. 2813/2104.

Per quanto concerne il presente paragrafo, si trascrive quanto depositato in Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari dal creditore procedente nel certificato notarile. Si rimanda in sede di trasferimento dell'immobile la redazione di nuovo ventennale.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Mantova il 15/12/2006
Reg. gen. 21207 - Reg. part. 5616
Importo: € 3.900.000,00
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.950.000,00



Rogante: notaio Lubrano Di Ricco Luca

Data: 12/12/2006

N° repertorio: 49225

N° raccolta: 12479

Note: Ipoteca gravante sull'intera costruzione costituita sulle particelle iniziali 234, 346 423 e 424. Successiva annotazione ad iscrizione nn. 16746/3460 del 30/12/2009 derivante da restrizione dei beni del 21/12/2009, notaio Lubrano Di Ricco Luca n. rep. 52099/14657 gravante sulla particella 234 sub: 5, 6, 26, 27 e 28. Ulteriore e successiva annotazione ad iscrizione nn. 11543/2381 del 05/10/2017 derivante da annotazione ed iscrizione rinegoziazione mutuo fondiario con proroga sino al 30/09/2031

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Mantova il 02/04/2012

Reg. gen. 3555 - Reg. part. 451

Importo: € 175.000,00

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 350.000,00

Rogante: Lubrano Di Ricco Luca

Data: 27/03/2012

N° repertorio: 54096

N° raccolta: 16078

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Mantova il 21/09/2022

Reg. gen. 11829 - Reg. part. 8472

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

REGOLARITÀ EDILIZIA

In prima istanza viene depositata una richiesta di PDC del 30/11/2005, alla quale segue una comunicazione di improcedibilità del 29/12/2005 PGE n. 32676/05 in quanto l'immobile ricadendo in ambito paesistico e deve ottenere un provvedimento autorizzativo unico, comprendente anche autorizzazione paesaggistica.

Successivo Atto unico prot. n. 1388/2006 PGE n. 9525/06 del 05/04/2006, contenete autorizzazione paesaggistica e PDC n. 52/2006, seguito da comunicazione di inizio lavori del 26/10/2006.

In data 12/03/2007 il dirigente dello sportello unico emetteva provvedimento di rettifica dell'atto unico specificando "che ad ultimazione lavori, vengano stipulati e trascritti gli atti unilaterali di vincolo pertinenziale, da trasmettere in copia al Comune contestualmente all'istanza di agibilità, dei parcheggi in sottosuolo".

Con DIA del 23/10/2009 prot. n. 32434 si depositata variante edilizia per opere interne.

Dichiarazione di fine lavori e richiesta di agibilità del 21/09/2010 prot. n. 30817, sospesa per integrazioni il 05/10/2010, poi integrata il 13/12/2010.



L'agibilità si attiva successivamente per silenzio assenso.

L'atto unico era contraddistinto dalla specifica richiesta di sottoscrizione di atto unilaterale di vincolo pertinenziale.

Nella domanda di agibilità non è stato citato nessun specifico atto, nella successiva integrazione richiesta dal Comune, a firma del dirigente, non si faceva esplicita menzione e non vi è stato pertanto opportuno deposito integrativo.

Ad opinione dello scrivente ai sensi della recente legge 105/2024 e delle linee guida emesse dal MIT, l'Amministrazione comunale non avendo preso in esame le sue stesse prescrizioni, emesse con atto di rettifica il 12/03/2007, non può oggi vantare inesattezze nella definizione dell'agibilità.

Rimane comunque una difficile linea interpretativa in quanto non si tratta di una mera prescrizione, ma di un obbligo imposto ai sensi della legge regionale 12/2005, ai fini della valutazione si eseguirà un congruo deprezzamento nella valutazione finale di stima, per eventuali oneri aggiuntivi ai fini della corretta definizione dell'agibilità.

Al sopralluogo si riscontrava una lavanderia realizzata nel retrostante ripostiglio della cucina, gli oneri da sanatoria saranno congruamente quantificati nella stima dell'immobile.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.100,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.108,95

Importo spese straordinarie già deliberate: € 1.104,00

IL condominio ha deliberato una spesa straordinaria di 20.000 € + iva per opere di impermeabilizzazione e opere di manutenzione.

Il bilancio 2025 non è ancora stato approvato pertanto si assume pari valore per le spese insolte quelle del 2024



LOTTO 12

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 12** - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Atto di notifica del pignoramento notificato dall'avvocato

nella persona del legale rappresentate pro

tempore sig. **** Omissis ****

Notifica avvenuta tramite pubblico ufficiale presso la casa Comunale Asola (MN), in data 29/07/2022.

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

Partendo da nord e proseguendo in senso orario: spazio di manovra condominiale, altra unità, altro mappale, pubblica via.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Garage | 16,00 mq | 21,00 mq | 0,5 | 10,50 mq | 0,00 m | S1 |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 10,50 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 10,50 mq | | |



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 07/10/2009 al 09/02/2025 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 234, Sub. 15 Categoria C6 Cl.6, Cons. 16 Superficie catastale 21 mq Rendita € 72,72 Piano T |

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 32 | 234 | 15 | | C6 | 6 | 16 | 21 mq | 72,72 € | T | |

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

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



STATO CONSERVATIVO

Sulla base del sopralluogo effettuato e dello stato dei luoghi si evidenzia un immobile in sufficiente stato conservativo, mentre le parti condominiali necessitano di evidenti manutenzioni, già programmante ma non eseguite per la carenza economica delle quote millesimali del pignorato.

Nel complesso il cespite risulta con uno stato manutentivo accettabile.

PARTI COMUNI

Le parti comuni necessitano di urgente manutenzione, pavimentazione divelta, muretti di recinzione in più punti rotti o ammortati, terrazzi condominiali da mantenere, infiltrazioni ripetute in spazi condominiale e muffe.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Al sopralluogo e dagli atti comunali non sono state rilevate servitù apparenti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Edificio dalla struttura portante in cemento armato, tamponato con murature in forati e decorato esternamente con mattoni a vista. la copertura dei garage è in parte caratterizzata da un tetto verde, il quale causa in più punti problemi di infiltrazioni.

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: 01/07/2022
- Scadenza contratto: 30/06/2028
- Scadenza disdetta: 30/12/2027

Stato della causa in corso per il rilascio

Come da riferimenti ricevuti dal custode, l'immobile risulta locato, con contratto attivo dal 01/07/2022 sottoscritto in pari data e registrato il 15/07/2022 a favore di **** Omissis ****



Canoni di locazione

Canone mensile: € 50,00

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|----------------|-------------------|---------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 09/06/2005 | **** Omissis **** | COMPRAVENDITA | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Lubrano Di Ricco Luca | 09/06/2005 | 47186 | 11382 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | UFF. DEL REGISTRO DI MANTOVA | 16/06/2005 | 9004 | 5388 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |

Si precisa che la particella 234, al catasto terreni, ha ricompreso le particelle 346, 423 e 424.

Proprietà ceduta dal Comune di Mantova pervenuta precedentemente per atto di permuta in data 21/12/1973 n. rep. 29515, registrato a Mantova il 10/01/1974 dal notaio. Sergio Lodigiani e trascritto il 28/03/1974 ai nn. 2813/2104.

Per quanto concerne il presente paragrafo, si trascrive quanto depositato in Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari dal creditore procedente nel certificato notarile. Si rimanda in sede di trasferimento dell'immobile la redazione di nuovo ventennale.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni



- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
 Iscritto a Mantova il 15/12/2006
 Reg. gen. 21207 - Reg. part. 5616
 Importo: € 3.900.000,00
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 1.950.000,00
 Rogante: notaio Lubrano Di Ricco Luca
 Data: 12/12/2006
 N° repertorio: 49225
 N° raccolta: 12479
 Note: Ipoteca gravante sull'intera costruzione costituita sulle particelle iniziali 234, 346 423 e 424.
 Successiva annotazione ad iscrizione nn. 16746/3460 del 30/12/2009 derivante da restrizione dei beni del 21/12/2009, notaio Lubrano Di Ricco Luca n. rep. 52099/14657 gravante sulla particella 234 sub: 5, 6, 26, 27 e 28. Ulteriore e successiva annotazione ad iscrizione nn. 11543/2381 del 05/10/2017 derivante da annotazione ed iscrizione rinegoziazione mutuo fondiario con proroga sino al 30/09/2031
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
 Iscritto a Mantova il 02/04/2012
 Reg. gen. 3555 - Reg. part. 451
 Importo: € 175.000,00
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 350.000,00
 Rogante: Lubrano Di Ricco Luca
 Data: 27/03/2012
 N° repertorio: 54096
 N° raccolta: 16078

Trascrizioni

- **Pignoramento**
 Trascritto a Mantova il 21/09/2022
 Reg. gen. 11829 - Reg. part. 8472
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura

REGOLARITÀ EDILIZIA

In prima istanza viene depositata una richiesta di PDC del 30/11/2005, alla quale segue una comunicazione di improcedibilità del 29/12/2005 PGE n. 32676/05 in quanto l'immobile ricadendo in ambito paesistico e deve ottenere un provvedimento autorizzativo unico, comprendente anche autorizzazione paesaggistica.

Successivo Atto unico prot. n. 1388/2006 PGE n. 9525/06 del 05/04/2006, contenete autorizzazione paesaggistica e PDC n. 52/2006, seguito da comunicazione di inizio lavori del 26/10/2006.

In data 12/03/2007 il dirigente dello sportello unico emetteva provvedimento di rettifica dell'atto unico



specificando "che ad ultimazione lavori, vengano stipulati e trascritti gli atti unilaterali di vincolo pertinenziale, da trasmettere in copia al Comune contestualmente all'istanza di agibilità, dei parcheggi in sottosuolo".

Con DIA del 23/10/2009 prot. n. 32434 si depositata variante edilizia per opere interne.

Dichiarazione di fine lavori e richiesta di agibilità del 21/09/2010 prot. n. 30817, sospesa per integrazioni il 05/10/2010, poi integrata il 13/12/2010.

L'agibilità si attiva successivamente per silenzio assenso.

L'atto unico era contraddistinto dalla specifica richiesta di sottoscrizione di atto unilaterale di vincolo pertinenziale.

Nella domanda di agibilità non è stato citato nessun specifico atto, nella successiva integrazione richiesta dal Comune, a firma del dirigente, non si faceva esplicita menzione e non vi è stato pertanto opportuno deposito integrativo.

Ad opinione dello scrivente ai sensi della recente legge 105/2024 e delle linee guida emesse dal MIT, l'Amministrazione comunale non avendo preso in esame le sue stesse prescrizioni, emesse con atto di rettifica il 12/03/2007, non può oggi vantare inesattezze nella definizione dell'agibilità.

Rimane comunque una difficile linea interpretativa in quanto non si tratta di una mera prescrizione, ma di un obbligo imposto ai sensi della legge regionale 12/2005, ai fini della valutazione si eseguirà un congruo deprezzamento nella valutazione finale di stima, per eventuali oneri aggiuntivi ai fini della corretta definizione dell'agibilità.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 200,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 200,61

Importo spese straordinarie già deliberate: € 200,00



IL condominio ha deliberato una spesa straordinaria di 20.000 € + iva per opere di impermeabilizzazione e opere di manutenzione.

Il bilancio 2025 non è ancora stato approvato pertanto si assume pari valore per le spese insolute quelle del 2024

LOTTO 13

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 13** - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Atto di notifica del pignoramento notificato dall'avvocato

nella persona del legale rappresentate pro

tempore sig. **** Omissis ****

Notifica avvenuta tramite pubblico ufficiale presso la casa Comunale Asola (MN), in data 29/07/2022.

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

Partendo da nord e proseguendo in senso orario: spazio di manovra condominiale, altra unità, altro mappale, altra unità.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie | Superficie | Coefficiente | Superficie Convenzional | Altezza | Piano |
|--------------|------------|------------|--------------|----------------------------|---------|-------|
|--------------|------------|------------|--------------|----------------------------|---------|-------|



| | | | | | | |
|--|--------------|--------------|-----|-----------------|----------|----|
| | Netta | Lorda | | e | | |
| Garage | 17,70 mq | 20,00 mq | 0,5 | 10,00 mq | 0,00 m | S1 |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 10,00 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 10,00 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 07/10/2009 al 09/02/2025 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 234, Sub. 16 Categoria C6 Cl.6, Cons. 17 Superficie catastale 20 mq Rendita € 77,26 Piano T |

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 32 | 234 | 16 | | C6 | 6 | 17 | 20 mq | 77,26 € | T | |

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI



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

STATO CONSERVATIVO

Sulla base del sopralluogo effettuato e dello stato dei luoghi si evidenzia un immobile in sufficiente stato conservativo, mentre le parti condominiali necessitano di evidenti manutenzioni, già programmate ma non eseguite per la carenza economica delle quote millesimali del pignorato.

Nel complesso il cespite risulta con uno stato manutentivo accettabile.

PARTI COMUNI

Le parti comuni necessitano di urgente manutenzione, pavimentazione divelta, muretti di recinzione in più punti rotti o ammortati, terrazzi condominiali da mantenere, infiltrazioni ripetute in spazi condominiale e muffe.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Al sopralluogo e dagli atti comunali non sono state rilevate servitù apparenti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Edificio dalla struttura portante in cemento armato, tamponato con murature in forati e decorato esternamente con mattoni a vista. la copertura dei garage è in parte caratterizzata da un tetto verde, il quale causa in più punti problemi di infiltrazioni.

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: 01/05/2022
- Scadenza contratto: 01/08/2026
- Scadenza disdetta: 31/01/2026



Stato della causa in corso per il rilascio

Come da riferimenti ricevuti dal custode, l'immobile risulta locato, con contratto attivo dal 01/08/2022 sottoscritto il giorno 19/07/2022 e registrato in data 20/07/2022, a favore di **** Omissis **** entrambi residenti nell'immobile pignorato, con il figlio minore **** Omissis ****

Canoni di locazione

Canone mensile: € 750,00

Lo locazione comprende l'appartamento identificato catastalmente al sub 3, adottando le tabelle millesimali la porzione di affitto corrispondente per il garage è pari a 97,5 €, arrotondati.

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|----------------|-------------------|------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 09/06/2005 | **** Omissis **** | COMPRAVENDITA | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Lubrano Di Ricco Luca | 09/06/2005 | 47186 | 11382 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | UFF. DEL REGISTRO DI MANTOVA | 16/06/2005 | 9004 | 5388 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |

Si precisa che la particella 234, al catasto terreni, ha ricompreso le particelle 346, 423 e 424.

Proprietà ceduta dal Comune di Mantova pervenuta precedentemente per atto di permuta in data 21/12/1973 n. rep. 29515, registrato a Mantova il 10/01/1974 dal notaio. Sergio Lodigiani e trascritto il 28/03/1974 ai nn. 2813/2104.

Per quanto concerne il presente paragrafo, si trascrive quanto depositato in Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari dal creditore procedente nel certificato notarile. Si rimanda in sede di trasferimento dell'immobile la redazione di nuovo ventennale.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Mantova il 15/12/2006
Reg. gen. 21207 - Reg. part. 5616
Importo: € 3.900.000,00
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.950.000,00
Rogante: notaio Lubrano Di Ricco Luca
Data: 12/12/2006
N° repertorio: 49225
N° raccolta: 12479
Note: Ipoteca gravante sull'intera costruzione costituita sulle particelle iniziali 234, 346 423 e 424.
Successiva annotazione ad iscrizione nn. 16746/3460 del 30/12/2009 derivante da restrizione dei beni del 21/12/2009, notaio Lubrano Di Ricco Luca n. rep. 52099/14657 gravante sulla particella 234 sub: 5, 6, 26, 27 e 28. Ulteriore e successiva annotazione ad iscrizione nn. 11543/2381 del 05/10/2017 derivante da annotazione ed iscrizione rinegoziazione mutuo fondiario con proroga sino al 30/09/2031
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Mantova il 02/04/2012
Reg. gen. 3555 - Reg. part. 451
Importo: € 175.000,00
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 350.000,00
Rogante: Lubrano Di Ricco Luca
Data: 27/03/2012
N° repertorio: 54096
N° raccolta: 16078

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Mantova il 21/09/2022
Reg. gen. 11829 - Reg. part. 8472
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

REGOLARITÀ EDILIZIA

In prima istanza viene depositata una richiesta di PDC del 30/11/2005, alla quale segue una comunicazione di improcedibilità del 29/12/2005 PGE n. 32676/05 in quanto l'immobile ricadendo in ambito paesistico e deve ottenere un provvedimento autorizzativo unico, comprendente anche autorizzazione paesaggistica.



Successivo Atto unico prot. n. 1388/2006 PGE n. 9525/06 del 05/04/2006, contenete autorizzazione paesaggistica e PDC n. 52/2006, seguito da comunicazione di inizio lavori del 26/10/2006.

In data 12/03/2007 il dirigente dello sportello unico emetteva provvedimento di rettifica dell'atto unico specificando "che ad ultimazione lavori, vengano stipulati e trascritti gli atti unilaterali di vincolo pertinenziale, da trasmettere in copia al Comune contestualmente all'istanza di agibilità, dei parcheggi in sottosuolo".

Con DIA del 23/10/2009 prot. n. 32434 si depositata variante edilizia per opere interne.

Dichiarazione di fine lavori e richiesta di agibilità del 21/09/2010 prot. n. 30817, sospesa per integrazioni il 05/10/2010, poi integrata il 13/12/2010.

L'agibilità si attiva successivamente per silenzio assenso.

L'atto unico era contraddistinto dalla specifica richiesta di sottoscrizione di atto unilaterale di vincolo pertinenziale.

Nella domanda di agibilità non è stato citato nessun specifico atto, nella successiva integrazione richiesta dal Comune, a firma del dirigente, non si faceva esplicita menzione e non vi è stato pertanto opportuno deposito integrativo.

Ad opinione dello scrivente ai sensi della recente legge 105/2024 e delle linee guida emesse dal MIT, l'Amministrazione comunale non avendo preso in esame le sue stesse prescrizioni, emesse con atto di rettifica il 12/03/2007, non può oggi vantare inesattezze nella definizione dell'agibilità.

Rimane comunque una difficile linea interpretativa in quanto non si tratta di una mera prescrizione, ma di un obbligo imposto ai sensi della legge regionale 12/2005, ai fini della valutazione si eseguirà un congruo deprezzamento nella valutazione finale di stima, per eventuali oneri aggiuntivi ai fini della corretta definizione dell'agibilità.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 210,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 206,39



Importo spese straordinarie già deliberate: € 206,00

IL condominio ha deliberato una spesa straordinaria di 20.000 € + iva per opere di impermeabilizzazione e opere di manutenzione.

Il bilancio 2025 non è ancora stato approvato pertanto si assume pari valore per le spese insolute quelle del 2024

LOTTO 14

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 14** - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Atto di notifica del pignoramento notificato dall'avvocato

nella persona del legale rappresentate pro

tempore sig. **** Omissis ****

Notifica avvenuta tramite pubblico ufficiale presso la casa Comunale Asola (MN), in data 29/07/2022.

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

Partendo da nord e proseguendo in senso orario: spazio di manovra condominiale, altra unità, altro mappale, altra unità.



CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Garage | 18,10 mq | 21,00 mq | 0,5 | 10,50 mq | 0,00 m | S1 |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 10,50 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 10,50 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 07/10/2009 al 09/02/2025 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 234, Sub. 17 Categoria C6 Cl.6, Cons. 18 Superficie catastale 21 mq Rendita € 81,81 Piano T |

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 32 | 234 | 17 | | C6 | 6 | 18 | 21 mq | 81,81 € | T | |

Corrispondenza catastale

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



PRECISAZIONI

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

STATO CONSERVATIVO

Sulla base del sopralluogo effettuato e dello stato dei luoghi si evidenzia un immobile in sufficiente stato conservativo, mentre le parti condominiali necessitano di evidenti manutenzioni, già programmante ma non eseguite per la carenza economica delle quote millesimali del pignorato.

Nel complesso il cespite risulta con uno stato manutentivo accettabile.

PARTI COMUNI

Le parti comuni necessitano di urgente manutenzione, pavimentazione divelta, muretti di recinzione in più punti rotti o ammortati, terrazzi condominiali da mantenere, infiltrazioni ripetute in spazi condominiale e muffe.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Al sopralluogo e dagli atti comunali non sono state rilevate servitù apparenti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Edificio dalla struttura portante in cemento armato, tamponato con murature in forati e decorato esternamente con mattoni a vista. la copertura dei garage è in parte caratterizzata da un tetto verde, il quale causa in più punti problemi di infiltrazioni.

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: 01/07/2022
- Scadenza contratto: 30/06/2028



- Scadenza disdetta: 31/12/2027

Stato della causa in corso per il rilascio

Come da riferimenti ricevuti dal custode, l'immobile risulta locato, con contratto attivo dal 01/07/2022 sottoscritto il in pari data e registrato il 15/07/2022, a favore di **** Omissis **** rappresentata da **** Omissis ****

Canoni di locazione

Canone mensile: € 50,00

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|----------------|-------------------|---------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 09/06/2005 | **** Omissis **** | COMPRAVENDITA | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Lubrano Di Ricco Luca | 09/06/2005 | 47186 | 11382 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | UFF. DEL REGISTRO DI MANTOVA | 16/06/2005 | 9004 | 5388 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |

Si precisa che la particella 234, al catasto terreni, ha ricompreso le particelle 346, 423 e 424.

Proprietà ceduta dal Comune di Mantova pervenuta precedentemente per atto di permuta in data 21/12/1973 n. rep. 29515, registrato a Mantova il 10/01/1974 dal notaio. Sergio Lodigiani e trascritto il 28/03/1974 ai nn. 2813/2104.

Per quanto concerne il presente paragrafo, si trascrive quanto depositato in Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari dal creditore procedente nel certificato notarile. Si rimanda in sede di trasferimento dell'immobile



la redazione di nuovo ventennale.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Mantova il 15/12/2006
Reg. gen. 21207 - Reg. part. 5616
Importo: € 3.900.000,00
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.950.000,00
Rogante: notaio Lubrano Di Ricco Luca
Data: 12/12/2006
N° repertorio: 49225
N° raccolta: 12479
Note: Ipoteca gravante sull'intera costruzione costituita sulle particelle iniziali 234, 346 423 e 424.
Successiva annotazione ad iscrizione nn. 16746/3460 del 30/12/2009 derivante da restrizione dei beni del 21/12/2009, notaio Lubrano Di Ricco Luca n. rep. 52099/14657 gravante sulla particella 234 sub: 5, 6, 26, 27 e 28. Ulteriore e successiva annotazione ad iscrizione nn. 11543/2381 del 05/10/2017 derivante da annotazione ed iscrizione rinegoziazione mutuo fondiario con proroga sino al 30/09/2031
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Mantova il 02/04/2012
Reg. gen. 3555 - Reg. part. 451
Importo: € 175.000,00
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 350.000,00
Rogante: Lubrano Di Ricco Luca
Data: 27/03/2012
N° repertorio: 54096
N° raccolta: 16078

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Mantova il 21/09/2022
Reg. gen. 11829 - Reg. part. 8472
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

REGOLARITÀ EDILIZIA



In prima istanza viene depositata una richiesta di PDC del 30/11/2005, alla quale segue una comunicazione di improcedibilità del 29/12/2005 PGE n. 32676/05 in quanto l'immobile ricadendo in ambito paesistico e deve ottenere un provvedimento autorizzativo unico, comprendente anche autorizzazione paesaggistica.

Successivo Atto unico prot. n. 1388/2006 PGE n. 9525/06 del 05/04/2006, contenete autorizzazione paesaggistica e PDC n. 52/2006, seguito da comunicazione di inizio lavori del 26/10/2006.

In data 12/03/2007 il dirigente dello sportello unico emetteva provvedimento di rettifica dell'atto unico specificando "che ad ultimazione lavori, vengano stipulati e trascritti gli atti unilaterali di vincolo pertinenziale, da trasmettere in copia al Comune contestualmente all'istanza di agibilità, dei parcheggi in sottosuolo".

Con DIA del 23/10/2009 prot. n. 32434 si depositata variante edilizia per opere interne.

Dichiarazione di fine lavori e richiesta di agibilità del 21/09/2010 prot. n. 30817, sospesa per integrazioni il 05/10/2010, poi integrata il 13/12/2010.

L'agibilità si attiva successivamente per silenzio assenso.

L'atto unico era contraddistinto dalla specifica richiesta di sottoscrizione di atto unilaterale di vincolo pertinenziale.

Nella domanda di agibilità non è stato citato nessun specifico atto, nella successiva integrazione richiesta dal Comune, a firma del dirigente, non si faceva esplicita menzione e non vi è stato pertanto opportuno deposito integrativo.

Ad opinione dello scrivente ai sensi della recente legge 105/2024 e delle linee guida emesse dal MIT, l'Amministrazione comunale non avendo preso in esame le sue stesse prescrizioni, emesse con atto di rettifica il 12/03/2007, non può oggi vantare inesattezze nella definizione dell'agibilità.

Rimane comunque una difficile linea interpretativa in quanto non si tratta di una mera prescrizione, ma di un obbligo imposto ai sensi della legge regionale 12/2005, ai fini della valutazione si eseguirà un congruo deprezzamento nella valutazione finale di stima, per eventuali oneri aggiuntivi ai fini della corretta definizione dell'agibilità.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 220,00



Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 220,34

Importo spese straordinarie già deliberate: € 220,00

IL condominio ha deliberato una spesa straordinaria di 20.000 € + iva per opere di impermeabilizzazione e opere di manutenzione.

Il bilancio 2025 non è ancora stato approvato pertanto si assume pari valore per le spese insolute quelle del 2024

LOTTO 15

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 15** - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Atto di notifica del pignoramento notificato dall'avvocato

nella persona del legale rappresentate pro

tempore sig. **** Omissis ****

Notifica avvenuta tramite pubblico ufficiale presso la casa Comunale Asola (MN), in data 29/07/2022.

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



Partendo da nord e proseguendo in senso orario: spazio di manovra condominiale, altra unità, altro mappale, altra unità.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Garage | 14,70 mq | 17,00 mq | 0,5 | 8,50 mq | 0,00 m | S1 |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 8,50 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 8,50 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 07/10/2009 al 09/02/2025 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 234, Sub. 18 Categoria C6 Cl.6, Cons. 15 Superficie catastale 17 mq Rendita € 68,17 Piano T |

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 32 | 234 | 18 | | C6 | 6 | 15 | 17 mq | 68,17 € | T | |

Corrispondenza catastale

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



PRECISAZIONI

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

STATO CONSERVATIVO

Sulla base del sopralluogo effettuato e dello stato dei luoghi si evidenzia un immobile in sufficiente stato conservativo, mentre le parti condominiali necessitano di evidenti manutenzioni, già programmate ma non eseguite per la carenza economica delle quote millesimali del pignorato.

Nel complesso il cespite risulta con uno stato manutentivo accettabile.

PARTI COMUNI

Le parti comuni necessitano di urgente manutenzione, pavimentazione divelta, muretti di recinzione in più punti rotti o ammortati, terrazzi condominiali da mantenere, infiltrazioni ripetute in spazi condominiale e muffe.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Al sopralluogo e dagli atti comunali non sono state rilevate servitù apparenti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Edificio dalla struttura portante in cemento armato, tamponato con murature in forati e decorato esternamente con mattoni a vista. la copertura dei garage è in parte caratterizzata da un tetto verde, il quale causa in più punti problemi di infiltrazioni.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



Come da riferimenti ricevuti dal custode, l'immobile risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|----------------|-------------------|---------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 09/06/2005 | **** Omissis **** | COMPRAVENDITA | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Lubrano Di Ricco Luca | 09/06/2005 | 47186 | 11382 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | UFF. DEL REGISTRO DI MANTOVA | 16/06/2005 | 9004 | 5388 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |

Si precisa che la particella 234, al catasto terreni, ha ricompreso le particelle 346, 423 e 424.

Proprietà ceduta dal Comune di Mantova pervenuta precedentemente per atto di permuta in data 21/12/1973 n. rep. 29515, registrato a Mantova il 10/01/1974 dal notaio. Sergio Lodigiani e trascritto il 28/03/1974 ai nn. 2813/2104.

Per quanto concerne il presente paragrafo, si trascrive quanto depositato in Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari dal creditore procedente nel certificato notarile. Si rimanda in sede di trasferimento dell'immobile la redazione di nuovo ventennale.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Mantova il 15/12/2006
Reg. gen. 21207 - Reg. part. 5616
Importo: € 3.900.000,00
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.950.000,00
Rogante: notaio Lubrano Di Ricco Luca
Data: 12/12/2006
N° repertorio: 49225
N° raccolta: 12479
Note: Ipoteca gravante sull'intera costruzione costituita sulle particelle iniziali 234, 346 423 e 424.
Successiva annotazione ad iscrizione nn. 16746/3460 del 30/12/2009 derivante da restrizione dei beni



del 21/12/2009, notaio Lubrano Di Ricco Luca n. rep. 52099/14657 gravante sulla particella 234 sub: 5, 6, 26, 27 e 28. Ulteriore e successiva annotazione ad iscrizione nn. 11543/2381 del 05/10/2017 derivante da annotazione ed iscrizione rinegoziazione mutuo fondiario con proroga sino al 30/09/2031

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Mantova il 02/04/2012

Reg. gen. 3555 - Reg. part. 451

Importo: € 175.000,00

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 350.000,00

Rogante: Lubrano Di Ricco Luca

Data: 27/03/2012

N° repertorio: 54096

N° raccolta: 16078

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Mantova il 21/09/2022

Reg. gen. 11829 - Reg. part. 8472

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

REGOLARITÀ EDILIZIA

In prima istanza viene depositata una richiesta di PDC del 30/11/2005, alla quale segue una comunicazione di improcedibilità del 29/12/2005 PGE n. 32676/05 in quanto l'immobile ricadendo in ambito paesistico e deve ottenere un provvedimento autorizzativo unico, comprendente anche autorizzazione paesaggistica.

Successivo Atto unico prot. n. 1388/2006 PGE n. 9525/06 del 05/04/2006, contenete autorizzazione paesaggistica e PDC n. 52/2006, seguito da comunicazione di inizio lavori del 26/10/2006.

In data 12/03/2007 il dirigente dello sportello unico emetteva provvedimento di rettifica dell'atto unico specificando "che ad ultimazione lavori, vengano stipulati e trascritti gli atti unilaterali di vincolo pertinenziale, da trasmettere in copia al Comune contestualmente all'istanza di agibilità, dei parcheggi in sottosuolo".

Con DIA del 23/10/2009 prot. n. 32434 si depositata variante edilizia per opere interne.

Dichiarazione di fine lavori e richiesta di agibilità del 21/09/2010 prot. n. 30817, sospesa per integrazioni il 05/10/2010, poi integrata il 13/12/2010.

L'agibilità si attiva successivamente per silenzio assenso.



L'atto unico era contraddistinto dalla specifica richiesta di sottoscrizione di atto unilaterale di vincolo pertinenziale.

Nella domanda di agibilità non è stato citato nessun specifico atto, nella successiva integrazione richiesta dal Comune, a firma del dirigente, non si faceva esplicita menzione e non vi è stato pertanto opportuno deposito integrativo.

Ad opinione dello scrivente ai sensi della recente legge 105/2024 e delle linee guida emesse dal MIT, l'Amministrazione comunale non avendo preso in esame le sue stesse prescrizioni, emesse con atto di rettifica il 12/03/2007, non può oggi vantare inesattezze nella definizione dell'agibilità.

Rimane comunque una difficile linea interpretativa in quanto non si tratta di una mera prescrizione, ma di un obbligo imposto ai sensi della legge regionale 12/2005, ai fini della valutazione si eseguirà un congruo deprezzamento nella valutazione finale di stima, per eventuali oneri aggiuntivi ai fini della corretta definizione dell'agibilità.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 175,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 175,46

Importo spese straordinarie già deliberate: € 175,00

IL condominio ha deliberato una spesa straordinaria di 20.000 € + iva per opere di impermeabilizzazione e opere di manutenzione.

Il bilancio 2025 non è ancora stato approvato pertanto si assume pari valore per le spese insolute quelle del 2024

LOTTO 16

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 16** - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Atto di notifica del pignoramento notificato dall'avvocato

nella persona del legale rappresentate pro

tempore sig. **** Omissis ****

Notifica avvenuta tramite pubblico ufficiale presso la casa Comunale Asola (MN), in data 29/07/2022.

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

Partendo da nord e proseguendo in senso orario: spazio di manovra condominiale, altra unità, altro mappale, altra unità.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Garage | 16,00 mq | 17,00 mq | 0,5 | 8,50 mq | 0,00 m | S1 |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 8,50 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 8,50 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI



| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 07/10/2009 al 09/02/2025 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 234, Sub. 19 Categoria C6 Cl.6, Cons. 15 Superficie catastale 17 mq Rendita € 68,17 Piano T |

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 32 | 234 | 19 | | C6 | 6 | 15 | 17 mq | 68,17 € | T | |

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

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

STATO CONSERVATIVO

Sulla base del sopralluogo effettuato e dello stato dei luoghi si evidenzia un immobile in sufficiente stato conservativo, mentre le parti condominiali necessitano di evidenti manutenzioni, già programmate ma non eseguite per la carenza economica delle quote millesimali del pignorato.



Nel complesso il cespite risulta con uno stato manutentivo accettabile.

PARTI COMUNI

Le parti comuni necessitano di urgente manutenzione, pavimentazione divelta, muretti di recinzione in più punti rotti o ammortati, terrazzi condominiali da mantenere, infiltrazioni ripetute in spazi condominiale e muffe.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Al sopralluogo e dagli atti comunali non sono state rilevate servitù apparenti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Edificio dalla struttura portante in cemento armato, tamponato con murature in forati e decorato esternamente con mattoni a vista. la copertura dei garage è in parte caratterizzata da un tetto verde, il quale causa in più punti problemi di infiltrazioni.

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: 01/03/2020
- Scadenza contratto: 01/03/2030

Stato della causa in corso per il rilascio

Come da riferimenti ricevuti dal custode, l'immobile risulta locato, con contratto attivo dal 01/13/2020 sottoscritto in pari data e registrato in data 17/03/2020, a favore di **** Omissis **** Residente nell'alloggio pignorato.

A detta dello scrivente il contratto di locazione presenta inesattezze nella scrittura in quanto il canone determinato "in virtù dello stato dell'immobile al grezzo" riportando l'importo del canone senza indicare il valore complessivo di locazione, affitto più importo opere eventualmente eseguite.

Non risulta sufficiente allegare un eventuale elenco delle opere in quanto, ai sensi dell'art. 11 DPR 633/1972, il canone compensativo o scontato si raffigurano come opere permutative che innescano più fattori:

- 1 - emissione di fattura ai fini della dichiarazione iva presupponendo una eventuale omessa dichiarazione (non oggetto della presente perizia, la quale potrebbe essere stata emessa, ma andava conseguentemente allegata);
- 2 - i lavori eseguiti andrebbero iscritti a bilancio della società come costi e conseguentemente potrebbero incrementare il valore dei beni immobiliari;



3 -la tassazione pagata sui canoni di locazione risulta forviante e non congrua, in quanto non contempla la parte di opere compensative realizzate dal conduttore che, anche se non oggetto della presente perizia, ravvisa una possibile elusione delle tasse dovute;

4 - il contratto riporta (art. 2) " stato dell'immobile al grezzo", ma non avendo ravvisato procedimenti edilizi per opere di manutenzione straordinaria, il tutto fa presupporre la carenza di un titolo edilizio o la carenza di opere realmente eseguite e non documentate con regolare emissione di fattura del Locatore, come da sentenza della cassazione n. 28725/2017.

5- non si comprende la necessità di opere di finitura ed impiantistiche quando l'immobile è stato dichiarato ultimato ed agibile, il 21/09/2010, facendo presupporre l'ultimazione di tutte le opere concesse.

Per tali motivi a detta dello scrivente, dovendo valutare quanto depositato, il contratto è da ritenersi stipulato con palesi errori formali e carenze tecnico fiscali, il canone andrà integrato ed aggiornato alla sua cifra effettiva, almeno con l'importo delle opere eseguite, congruamente dimostrate con documentazione tecnico contabile e fotografica.

In considerazione della durata decennale del contratto di locazione se il contratto non verrà regolarizzato ed integrato il canone è da intenderesti non commisurato alla durata del contratto stesso.

Tale carenza verrà congruente considerata nella valutazione di stima finale.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 800,00

La locazione comprende l'appartamento identificato catastalmente al sub 10, adottando le tabelle millesimali la porzione di affitto corrispondente per il box è pari a 50 €, arrotondati.

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|----------------|-------------------|------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 09/06/2005 | **** Omissis **** | COMPRAVENDITA | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Lubrano Di Ricco Luca | 09/06/2005 | 47186 | 11382 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | UFF. DEL REGISTRO DI MANTOVA | 16/06/2005 | 9004 | 5388 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |



| | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|
| | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|

Si precisa che la particella 234, al catasto terreni, ha ricompreso le particelle 346, 423 e 424.

Proprietà ceduta dal Comune di Mantova pervenuta precedentemente per atto di permuta in data 21/12/1973 n. rep. 29515, registrato a Mantova il 10/01/1974 dal notaio. Sergio Lodigiani e trascritto il 28/03/1974 ai nn. 2813/2104.

Per quanto concerne il presente paragrafo, si trascrive quanto depositato in Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari dal creditore procedente nel certificato notarile. Si rimanda in sede di trasferimento dell'immobile la redazione di nuovo ventennale.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Mantova il 15/12/2006
Reg. gen. 21207 - Reg. part. 5616
Importo: € 3.900.000,00
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.950.000,00
Rogante: notaio Lubrano Di Ricco Luca
Data: 12/12/2006
N° repertorio: 49225
N° raccolta: 12479
Note: Ipoteca gravante sull'intera costruzione costituita sulle particelle iniziali 234, 346 423 e 424.
Successiva annotazione ad iscrizione nn. 16746/3460 del 30/12/2009 derivante da restrizione dei beni del 21/12/2009, notaio Lubrano Di Ricco Luca n. rep. 52099/14657 gravante sulla particella 234 sub: 5, 6, 26, 27 e 28. Ulteriore e successiva annotazione ad iscrizione nn. 11543/2381 del 05/10/2017 derivante da annotazione ed iscrizione rinegoziazione mutuo fondiario con proroga sino al 30/09/2031
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Mantova il 02/04/2012
Reg. gen. 3555 - Reg. part. 451
Importo: € 175.000,00
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 350.000,00
Rogante: Lubrano Di Ricco Luca
Data: 27/03/2012
N° repertorio: 54096
N° raccolta: 16078

Trascrizioni



- **Pignoramento**

Trascritto a Mantova il 21/09/2022

Reg. gen. 11829 - Reg. part. 8472

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

REGOLARITÀ EDILIZIA

In prima istanza viene depositata una richiesta di PDC del 30/11/2005, alla quale segue una comunicazione di improcedibilità del 29/12/2005 PGE n. 32676/05 in quanto l'immobile ricadendo in ambito paesistico e deve ottenere un provvedimento autorizzativo unico, comprendente anche autorizzazione paesaggistica.

Successivo Atto unico prot. n. 1388/2006 PGE n. 9525/06 del 05/04/2006, contenete autorizzazione paesaggistica e PDC n. 52/2006, seguito da comunicazione di inizio lavori del 26/10/2006.

In data 12/03/2007 il dirigente dello sportello unico emetteva provvedimento di rettifica dell'atto unico specificando "che ad ultimazione lavori, vengano stipulati e trascritti gli atti unilaterali di vincolo pertinenziale, da trasmettere in copia al Comune contestualmente all'istanza di agibilità, dei parcheggi in sottosuolo".

Con DIA del 23/10/2009 prot. n. 32434 si depositata variante edilizia per opere interne.

Dichiarazione di fine lavori e richiesta di agibilità del 21/09/2010 prot. n. 30817, sospesa per integrazioni il 05/10/2010, poi integrata il 13/12/2010.

L'agibilità si attiva successivamente per silenzio assenso.

L'atto unico era contraddistinto dalla specifica richiesta di sottoscrizione di atto unilaterale di vincolo pertinenziale.

Nella domanda di agibilità non è stato citato nessun specifico atto, nella successiva integrazione richiesta dal Comune, a firma del dirigente, non si faceva esplicita menzione e non vi è stato pertanto opportuno deposito integrativo.

Ad opinione dello scrivente ai sensi della recente legge 105/2024 e delle linee guida emesse dal MIT, l'Amministrazione comunale non avendo preso in esame le sue stesse prescrizioni, emesse con atto di rettifica il 12/03/2007, non può oggi vantare inesattezze nella definizione dell'agibilità.

Rimane comunque una difficile linea interpretativa in quanto non si tratta di una mera prescrizione, ma di un obbligo imposto ai sensi della legge regionale 12/2005, ai fini della valutazione si eseguirà un congruo deprezzamento nella valutazione finale di stima, per eventuali oneri aggiuntivi ai fini della corretta definizione dell'agibilità.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 197,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 196,81

Importo spese straordinarie già deliberate: € 195,00

IL condominio ha deliberato una spesa straordinaria di 20.000 € + iva per opere di impermeabilizzazione e opere di manutenzione.

Il bilancio 2025 non è ancora stato approvato pertanto si assume pari valore per le spese insolute quelle del 2024

LOTTO 17

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 17** - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Atto di notifica del pignoramento notificato dall'avvocato

nella persona del legale rappresentate pro

tempore sig. **** Omissis ****

Notifica avvenuta tramite pubblico ufficiale presso la casa Comunale Asola (MN), in data 29/07/2022.

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

Partendo da nord e proseguendo in senso orario: spazio di manovra condominiale, altra unità, altro mappale, altra unità.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Garage | 27,70 mq | 31,00 mq | 0,5 | 15,50 mq | 0,00 m | S1 |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 15,50 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 15,50 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|--|
| Dal 07/10/2009 al 09/02/2025 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 234, Sub. 20 Categoria C6 Cl.5, Cons. 27 Superficie catastale 31 mq Rendita € 104,58 Piano T |

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)



| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
|---------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 32 | 234 | 20 | | C6 | 5 | 27 | 31 mq | 104,58 € | T | |

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

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

STATO CONSERVATIVO

Sulla base del sopralluogo effettuato e dello stato dei luoghi si evidenzia un immobile in sufficiente stato conservativo, mentre le parti condominiali necessitano di evidenti manutenzioni, già programmate ma non eseguite per la carenza economica delle quote millesimali del pignorato.

Nel complesso il cespite risulta con uno stato manutentivo accettabile.

PARTI COMUNI

Le parti comuni necessitano di urgente manutenzione, pavimentazione divelta, muretti di recinzione in più punti rotti o ammortati, terrazzi condominiali da mantenere, infiltrazioni ripetute in spazi condominiale e muffe.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI



Al sopralluogo e dagli atti comunali non sono state rilevate servitù apparenti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Edificio dalla struttura portante in cemento armato, tamponato con murature in forati e decorato esternamente con mattoni a vista. la copertura dei garage è in parte caratterizzata da un tetto verde, il quale causa in più punti problemi di infiltrazioni.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Come da riferimenti ricevuti dal custode, l'immobile risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|----------------|-------------------|------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 09/06/2005 | **** Omissis **** | COMPRAVENDITA | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Lubrano Di Ricco Luca | 09/06/2005 | 47186 | 11382 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | UFF. DEL REGISTRO DI MANTOVA | 16/06/2005 | 9004 | 5388 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |

Si precisa che la particella 234, al catasto terreni, ha ricompreso le particelle 346, 423 e 424.

Proprietà ceduta dal Comune di Mantova pervenuta precedentemente per atto di permuta in data 21/12/1973 n. rep. 29515, registrato a Mantova il 10/01/1974 dal notaio. Sergio Lodigiani e trascritto il 28/03/1974 ai nn. 2813/2104.

Per quanto concerne il presente paragrafo, si trascrive quanto depositato in Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari dal creditore procedente nel certificato notarile. Si rimanda in sede di trasferimento dell'immobile la redazione di nuovo ventennale.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Mantova il 15/12/2006
Reg. gen. 21207 - Reg. part. 5616
Importo: € 3.900.000,00
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.950.000,00
Rogante: notaio Lubrano Di Ricco Luca
Data: 12/12/2006
N° repertorio: 49225
N° raccolta: 12479
Note: Ipoteca gravante sull'intera costruzione costituita sulle particelle iniziali 234, 346 423 e 424.
Successiva annotazione ad iscrizione nn. 16746/3460 del 30/12/2009 derivante da restrizione dei beni del 21/12/2009, notaio Lubrano Di Ricco Luca n. rep. 52099/14657 gravante sulla particella 234 sub: 5, 6, 26, 27 e 28. Ulteriore e successiva annotazione ad iscrizione nn. 11543/2381 del 05/10/2017 derivante da annotazione ed iscrizione rinegoziazione mutuo fondiario con proroga sino al 30/09/2031
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Mantova il 02/04/2012
Reg. gen. 3555 - Reg. part. 451
Importo: € 175.000,00
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 350.000,00
Rogante: Lubrano Di Ricco Luca
Data: 27/03/2012
N° repertorio: 54096
N° raccolta: 16078

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Mantova il 21/09/2022
Reg. gen. 11829 - Reg. part. 8472
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

REGOLARITÀ EDILIZIA

In prima istanza viene depositata una richiesta di PDC del 30/11/2005, alla quale segue una comunicazione di improcedibilità del 29/12/2005 PGE n. 32676/05 in quanto l'immobile ricadendo in ambito paesistico e deve ottenere un provvedimento autorizzativo unico, comprendente anche autorizzazione paesaggistica.



Successivo Atto unico prot. n. 1388/2006 PGE n. 9525/06 del 05/04/2006, contenete autorizzazione paesaggistica e PDC n. 52/2006, seguito da comunicazione di inizio lavori del 26/10/2006.

In data 12/03/2007 il dirigente dello sportello unico emetteva provvedimento di rettifica dell'atto unico specificando "che ad ultimazione lavori, vengano stipulati e trascritti gli atti unilaterali di vincolo pertinenziale, da trasmettere in copia al Comune contestualmente all'istanza di agibilità, dei parcheggi in sottosuolo".

Con DIA del 23/10/2009 prot. n. 32434 si depositata variante edilizia per opere interne.

Dichiarazione di fine lavori e richiesta di agibilità del 21/09/2010 prot. n. 30817, sospesa per integrazioni il 05/10/2010, poi integrata il 13/12/2010.

L'agibilità si attiva successivamente per silenzio assenso.

L'atto unico era contraddistinto dalla specifica richiesta di sottoscrizione di atto unilaterale di vincolo pertinenziale.

Nella domanda di agibilità non è stato citato nessun specifico atto, nella successiva integrazione richiesta dal Comune, a firma del dirigente, non si faceva esplicita menzione e non vi è stato pertanto opportuno deposito integrativo.

Ad opinione dello scrivente ai sensi della recente legge 105/2024 e delle linee guida emesse dal MIT, l'Amministrazione comunale non avendo preso in esame le sue stesse prescrizioni, emesse con atto di rettifica il 12/03/2007, non può oggi vantare inesattezze nella definizione dell'agibilità.

Rimane comunque una difficile linea interpretativa in quanto non si tratta di una mera prescrizione, ma di un obbligo imposto ai sensi della legge regionale 12/2005, ai fini della valutazione si eseguirà un congruo deprezzamento nella valutazione finale di stima, per eventuali oneri aggiuntivi ai fini della corretta definizione dell'agibilità.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 330,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 330,17



Importo spese straordinarie già deliberate: € 329,00

IL condominio ha deliberato una spesa straordinaria di 20.000 € + iva per opere di impermeabilizzazione e opere di manutenzione.

Il bilancio 2025 non è ancora stato approvato pertanto si assume pari valore per le spese insolute quelle del 2024

LOTTO 18

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 18** - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Atto di notifica del pignoramento notificato dall'avvocato

nella persona del legale rappresentate pro

tempore sig. **** Omissis ****

Notifica avvenuta tramite pubblico ufficiale presso la casa Comunale Asola (MN), in data 29/07/2022.

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

Partendo da nord e proseguendo in senso orario: spazio di manovra condominiale, altra unità, altro mappale, altra unità.



CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Garage | 14,70 mq | 18,00 mq | 0,5 | 9,00 mq | 0,00 m | S1 |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 9,00 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 9,00 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 07/10/2009 al 09/02/2025 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 234, Sub. 21 Categoria C6 Cl.6, Cons. 15 Superficie catastale 18 mq Rendita € 68,17 Piano T |

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 32 | 234 | 21 | | C6 | 6 | 15 | 18 mq | 68,17 € | T | |

Corrispondenza catastale

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



PRECISAZIONI

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

STATO CONSERVATIVO

Sulla base del sopralluogo effettuato e dello stato dei luoghi si evidenzia un immobile in sufficiente stato conservativo, mentre le parti condominiali necessitano di evidenti manutenzioni, già programmante ma non eseguite per la carenza economica delle quote millesimali del pignorato.

Nel complesso il cespite risulta con uno stato manutentivo accettabile.

PARTI COMUNI

Le parti comuni necessitano di urgente manutenzione, pavimentazione divelta, muretti di recinzione in più punti rotti o ammortati, terrazzi condominiali da mantenere, infiltrazioni ripetute in spazi condominiale e muffe.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Al sopralluogo e dagli atti comunali non sono state rilevate servitù apparenti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Edificio dalla struttura portante in cemento armato, tamponato con murature in forati e decorato esternamente con mattoni a vista. la copertura dei garage è in parte caratterizzata da un tetto verde, il quale causa in più punti problemi di infiltrazioni.

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: 01/12/2019
- Scadenza contratto: 30/11/2027



- Scadenza disdetta: 30/05/2027

Stato della causa in corso per il rilascio

Come da riferimenti ricevuti dal custode, l'immobile risulta locato, con contratto attivo dal 01/12/2019 ma sottoscritto il giorno 06/12/2019 e registrato in data 10/01/2020, a favore di **** Omissis ****

Canoni di locazione

Canone mensile: € 800,00

La locazione comprende l'appartamento identificato catastalmente al sub 4, adottando le tabelle millesimali la porzione di affitto corrispondente per il box è pari a 104 €, arrotondati.

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|----------------|-------------------|---------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 09/06/2005 | **** Omissis **** | COMPRAVENDITA | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Lubrano Di Ricco Luca | 09/06/2005 | 47186 | 11382 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | UFF. DEL REGISTRO DI MANTOVA | 16/06/2005 | 9004 | 5388 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |

Si precisa che la particella 234, al catasto terreni, ha ricompreso le particelle 346, 423 e 424.

Proprietà ceduta dal Comune di Mantova pervenuta precedentemente per atto di permuta in data 21/12/1973 n. rep. 29515, registrato a Mantova il 10/01/1974 dal notaio. Sergio Lodigiani e trascritto il 28/03/1974 ai nn. 2813/2104.

Per quanto concerne il presente paragrafo, si trascrive quanto depositato in Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari dal creditore procedente nel certificato notarile. Si rimanda in sede di trasferimento dell'immobile



la redazione di nuovo ventennale.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Mantova il 15/12/2006
Reg. gen. 21207 - Reg. part. 5616
Importo: € 3.900.000,00
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.950.000,00
Rogante: notaio Lubrano Di Ricco Luca
Data: 12/12/2006
N° repertorio: 49225
N° raccolta: 12479
Note: Ipoteca gravante sull'intera costruzione costituita sulle particelle iniziali 234, 346 423 e 424.
Successiva annotazione ad iscrizione nn. 16746/3460 del 30/12/2009 derivante da restrizione dei beni del 21/12/2009, notaio Lubrano Di Ricco Luca n. rep. 52099/14657 gravante sulla particella 234 sub: 5, 6, 26, 27 e 28. Ulteriore e successiva annotazione ad iscrizione nn. 11543/2381 del 05/10/2017 derivante da annotazione ed iscrizione rinegoziazione mutuo fondiario con proroga sino al 30/09/2031
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Mantova il 02/04/2012
Reg. gen. 3555 - Reg. part. 451
Importo: € 175.000,00
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 350.000,00
Rogante: Lubrano Di Ricco Luca
Data: 27/03/2012
N° repertorio: 54096
N° raccolta: 16078

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Mantova il 21/09/2022
Reg. gen. 11829 - Reg. part. 8472
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

REGOLARITÀ EDILIZIA



In prima istanza viene depositata una richiesta di PDC del 30/11/2005, alla quale segue una comunicazione di improcedibilità del 29/12/2005 PGE n. 32676/05 in quanto l'immobile ricadendo in ambito paesistico e deve ottenere un provvedimento autorizzativo unico, comprendente anche autorizzazione paesaggistica.

Successivo Atto unico prot. n. 1388/2006 PGE n. 9525/06 del 05/04/2006, contenete autorizzazione paesaggistica e PDC n. 52/2006, seguito da comunicazione di inizio lavori del 26/10/2006.

In data 12/03/2007 il dirigente dello sportello unico emetteva provvedimento di rettifica dell'atto unico specificando "che ad ultimazione lavori, vengano stipulati e trascritti gli atti unilaterali di vincolo pertinenziale, da trasmettere in copia al Comune contestualmente all'istanza di agibilità, dei parcheggi in sottosuolo".

Con DIA del 23/10/2009 prot. n. 32434 si depositata variante edilizia per opere interne.

Dichiarazione di fine lavori e richiesta di agibilità del 21/09/2010 prot. n. 30817, sospesa per integrazioni il 05/10/2010, poi integrata il 13/12/2010.

L'agibilità si attiva successivamente per silenzio assenso.

L'atto unico era contraddistinto dalla specifica richiesta di sottoscrizione di atto unilaterale di vincolo pertinenziale.

Nella domanda di agibilità non è stato citato nessun specifico atto, nella successiva integrazione richiesta dal Comune, a firma del dirigente, non si faceva esplicita menzione e non vi è stato pertanto opportuno deposito integrativo.

Ad opinione dello scrivente ai sensi della recente legge 105/2024 e delle linee guida emesse dal MIT, l'Amministrazione comunale non avendo preso in esame le sue stesse prescrizioni, emesse con atto di rettifica il 12/03/2007, non può oggi vantare inesattezze nella definizione dell'agibilità.

Rimane comunque una difficile linea interpretativa in quanto non si tratta di una mera prescrizione, ma di un obbligo imposto ai sensi della legge regionale 12/2005, ai fini della valutazione si eseguirà un congruo deprezzamento nella valutazione finale di stima, per eventuali oneri aggiuntivi ai fini della corretta definizione dell'agibilità.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 180,00



Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 180,88

Importo spese straordinarie già deliberate: € 180,00

IL condominio ha deliberato una spesa straordinaria di 20.000 € + iva per opere di impermeabilizzazione e opere di manutenzione.

Il bilancio 2025 non è ancora stato approvato pertanto si assume pari valore per le spese insolute quelle del 2024

LOTTO 19

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 19** - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Atto di notifica del pignoramento notificato dall'avvocato

nella persona del legale rappresentate pro

tempore sig. **** Omissis ****

Notifica avvenuta tramite pubblico ufficiale presso la casa Comunale Asola (MN), in data 29/07/2022.

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



Partendo da nord e proseguendo in senso orario: spazio di manovra condominiale, altra unità, altro mappale, altra unità.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Garage | 15,20 mq | 18,00 mq | 0,5 | 9,00 mq | 0,00 m | S1 |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 9,00 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 9,00 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 07/10/2009 al 09/02/2025 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 234, Sub. 22 Categoria C6 Cl.6, Cons. 15 Superficie catastale 18 mq Rendita € 68,17 Piano T |

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 32 | 234 | 22 | | C6 | 6 | 15 | 18 mq | 68,17 € | T | |

Corrispondenza catastale

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



PRECISAZIONI

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

STATO CONSERVATIVO

Sulla base del sopralluogo effettuato e dello stato dei luoghi si evidenzia un immobile in sufficiente stato conservativo, mentre le parti condominiali necessitano di evidenti manutenzioni, già programmate ma non eseguite per la carenza economica delle quote millesimali del pignorato.

Nel complesso il cespite risulta con uno stato manutentivo accettabile.

PARTI COMUNI

Le parti comuni necessitano di urgente manutenzione, pavimentazione divelta, muretti di recinzione in più punti rotti o ammortati, terrazzi condominiali da mantenere, infiltrazioni ripetute in spazi condominiale e muffe.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Al sopralluogo e dagli atti comunali non sono state rilevate servitù apparenti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Edificio dalla struttura portante in cemento armato, tamponato con murature in forati e decorato esternamente con mattoni a vista. la copertura dei garage è in parte caratterizzata da un tetto verde, il quale causa in più punti problemi di infiltrazioni.

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: 01/03/2020
- Scadenza contratto: 01/03/2030

Stato della causa in corso per il rilascio

Come da riferimenti ricevuti dal custode, l'immobile risulta locato, con contratto attivo dal 01/13/2020 sottoscritto in pari data e registrato in data 17/03/2020, a favore di **** Omissis **** Residente nell'alloggio pignorato.

A detta dello scrivente il contratto di locazione, riferito all'unità residenziale ma non distingue tra appartamento e garage, presenta inesattezze nella scrittura in quanto il canone determinato "in virtù dello stato dell'immobile al grezzo" riportando l'importo del canone senza indicare il valore complessivo di locazione, affitto più importo opere eventualmente eseguite.

Non risulta sufficiente allegare un eventuale elenco delle opere in quanto, ai sensi dell'art. 11 DPR 633/1972, il canone compensativo o scontato si raffigurano come opere permutative che innescano più fattori:

1 - emissione di fattura ai fini della dichiarazione iva presupponendo una eventuale omessa dichiarazione (non oggetto della presente perizia, la quale potrebbe essere stata emessa, ma andava conseguentemente allegata);

2 - i lavori eseguiti andrebbero iscritti a bilancio della società come costi e conseguentemente potrebbero incrementare il valore dei beni immobiliari;

3 - la tassazione pagata sui canoni di locazione risulta forviante e non congrua, in quanto non contempla la parte di opere compensative realizzate dal conduttore che, anche se non oggetto della presente perizia, ravvisa una possibile elusione delle tasse dovute;

4 - il contratto riporta (art. 2) " stato dell'immobile al grezzo", ma non avendo ravvisato procedimenti edilizi per opere di manutenzione straordinaria, il tutto fa presupporre la carenza di un titolo edilizio o la carenza di opere realmente eseguite e non documentate con regolare emissione di fattura del Locatore, come da sentenza della cassazione n. 28725/2017.

5- non si comprende la necessità di opere di finitura ed impiantistiche quando l'immobile è stato dichiarato ultimato ed agibile, il 21/09/2010, facendo presupporre l'ultimazione di tutte le opere concesse.

Per tali motivi a detta dello scrivente, dovendo valutare quanto depositato, il contratto è da ritenersi stipulato con palesi errori formali e carenze tecnico fiscali, il canone andrà integrato ed aggiornato alla sua cifra effettiva, almeno con l'importo delle opere eseguite, congruamente dimostrate con documentazione tecnico contabile e fotografica.

In considerazione della durata decennale del contratto di locazione se il contratto non verrà regolarizzato ed integrato il canone è da intenderesti non commisurato alla durata del contratto stesso.

Tale carenza verrà congruente considerata nella valutazione di stima finale.

Canoni di locazione



Canone mensile: € 800,00

La locazione comprende l'appartamento identificato catastalmente al sub 10, adottando le tabelle millesimali la porzione di affitto corrispondente per il box è pari a 50 €, arrotondati.

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|----------------|-------------------|---------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 09/06/2005 | **** Omissis **** | COMPRAVENDITA | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Lubrano Di Ricco Luca | 09/06/2005 | 47186 | 11382 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | UFF. DEL REGISTRO DI MANTOVA | 16/06/2005 | 9004 | 5388 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| | | | | | |

Si precisa che la particella 234, al catasto terreni, ha ricompreso le particelle 346, 423 e 424.

Proprietà ceduta dal Comune di Mantova pervenuta precedentemente per atto di permuta in data 21/12/1973 n. rep. 29515, registrato a Mantova il 10/01/1974 dal notaio. Sergio Lodigiani e trascritto il 28/03/1974 ai nn. 2813/2104.

Per quanto concerne il presente paragrafo, si trascrive quanto depositato in Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari dal creditore procedente nel certificato notarile. Si rimanda in sede di trasferimento dell'immobile la redazione di nuovo ventennale.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Mantova il 15/12/2006
Reg. gen. 21207 - Reg. part. 5616
Importo: € 3.900.000,00
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.950.000,00



Rogante: notaio Lubrano Di Ricco Luca

Data: 12/12/2006

N° repertorio: 49225

N° raccolta: 12479

Note: Ipoteca gravante sull'intera costruzione costituita sulle particelle iniziali 234, 346 423 e 424. Successiva annotazione ad iscrizione nn. 16746/3460 del 30/12/2009 derivante da restrizione dei beni del 21/12/2009, notaio Lubrano Di Ricco Luca n. rep. 52099/14657 gravante sulla particella 234 sub: 5, 6, 26, 27 e 28. Ulteriore e successiva annotazione ad iscrizione nn. 11543/2381 del 05/10/2017 derivante da annotazione ed iscrizione rinegoziazione mutuo fondiario con proroga sino al 30/09/2031

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Mantova il 02/04/2012

Reg. gen. 3555 - Reg. part. 451

Importo: € 175.000,00

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 350.000,00

Rogante: Lubrano Di Ricco Luca

Data: 27/03/2012

N° repertorio: 54096

N° raccolta: 16078

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Mantova il 21/09/2022

Reg. gen. 11829 - Reg. part. 8472

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

REGOLARITÀ EDILIZIA

In prima istanza viene depositata una richiesta di PDC del 30/11/2005, alla quale segue una comunicazione di improcedibilità del 29/12/2005 PGE n. 32676/05 in quanto l'immobile ricadendo in ambito paesistico e deve ottenere un provvedimento autorizzativo unico, comprendente anche autorizzazione paesaggistica.

Successivo Atto unico prot. n. 1388/2006 PGE n. 9525/06 del 05/04/2006, contenete autorizzazione paesaggistica e PDC n. 52/2006, seguito da comunicazione di inizio lavori del 26/10/2006.

In data 12/03/2007 il dirigente dello sportello unico emetteva provvedimento di rettifica dell'atto unico specificando "che ad ultimazione lavori, vengano stipulati e trascritti gli atti unilaterali di vincolo pertinenziale, da trasmettere in copia al Comune contestualmente all'istanza di agibilità, dei parcheggi in sottosuolo".

Con DIA del 23/10/2009 prot. n. 32434 si depositata variante edilizia per opere interne.

Dichiarazione di fine lavori e richiesta di agibilità del 21/09/2010 prot. n. 30817, sospesa per integrazioni il 05/10/2010, poi integrata il 13/12/2010.



L'agibilità si attiva successivamente per silenzio assenso.

L'atto unico era contraddistinto dalla specifica richiesta di sottoscrizione di atto unilaterale di vincolo pertinenziale.

Nella domanda di agibilità non è stato citato nessun specifico atto, nella successiva integrazione richiesta dal Comune, a firma del dirigente, non si faceva esplicita menzione e non vi è stato pertanto opportuno deposito integrativo.

Ad opinione dello scrivente ai sensi della recente legge 105/2024 e delle linee guida emesse dal MIT, l'Amministrazione comunale non avendo preso in esame le sue stesse prescrizioni, emesse con atto di rettifica il 12/03/2007, non può oggi vantare inesattezze nella definizione dell'agibilità.

Rimane comunque una difficile linea interpretativa in quanto non si tratta di una mera prescrizione, ma di un obbligo imposto ai sensi della legge regionale 12/2005, ai fini della valutazione si eseguirà un congruo deprezzamento nella valutazione finale di stima, per eventuali oneri aggiuntivi ai fini della corretta definizione dell'agibilità.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 180,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 180,88

Importo spese straordinarie già deliberate: € 180,00

IL condominio ha deliberato una spesa straordinaria di 20.000 € + iva per opere di impermeabilizzazione e opere di manutenzione.

Il bilancio 2025 non è ancora stato approvato pertanto si assume pari valore per le spese insolute quelle del 2024



LOTTO 20

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 20** - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Atto di notifica del pignoramento notificato dall'avvocato

nella persona del legale rappresentate pro

tempore sig. **** Omissis ****

Notifica avvenuta tramite pubblico ufficiale presso la casa Comunale Asola (MN), in data 29/07/2022.

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

Partendo da nord e proseguendo in senso orario: spazio di manovra condominiale, altra unità, altro mappale, altra unità.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Garage | 17,00 mq | 19,00 mq | 0,5 | 9,50 mq | 0,00 m | S1 |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 9,50 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 9,50 mq | | |



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 07/10/2009 al 09/02/2025 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 234, Sub. 23 Categoria C6 Cl.6, Cons. 16 Superficie catastale 17 mq Rendita € 72,72 Piano T |

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 32 | 234 | 23 | | C6 | 6 | 16 | 19 mq | 72,72 € | T | |

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

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



STATO CONSERVATIVO

Sulla base del sopralluogo effettuato e dello stato dei luoghi si evidenzia un immobile in sufficiente stato conservativo, mentre le parti condominiali necessitano di evidenti manutenzioni, già programmante ma non eseguite per la carenza economica delle quote millesimali del pignorato.

Nel complesso il cespite risulta con uno stato manutentivo accettabile.

PARTI COMUNI

Le parti comuni necessitano di urgente manutenzione, pavimentazione divelta, muretti di recinzione in più punti rotti o ammortati, terrazzi condominiali da mantenere, infiltrazioni ripetute in spazi condominiale e muffe.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Al sopralluogo e dagli atti comunali non sono state rilevate servitù apparenti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Edificio dalla struttura portante in cemento armato, tamponato con murature in forati e decorato esternamente con mattoni a vista. la copertura dei garage è in parte caratterizzata da un tetto verde, il quale causa in più punti problemi di infiltrazioni.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Come da riferimenti ricevuti dal custode, l'immobile risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|----------------|-------------------|-----------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 09/06/2005 | **** Omissis **** | COMPRAVENDITA | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Lubrano Di Ricco Luca | 09/06/2005 | 47186 | 11382 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |



| | | | | | |
|----------------------|--|---------------------------------|-------------|----------------|----------------|
| | | UFF. DEL REGISTRO DI MANTOVA | 16/06/2005 | 9004 | 5388 |
| Registrazione | | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |

Si precisa che la particella 234, al catasto terreni, ha ricompreso le particelle 346, 423 e 424.

Proprietà ceduta dal Comune di Mantova pervenuta precedentemente per atto di permuta in data 21/12/1973 n. rep. 29515, registrato a Mantova il 10/01/1974 dal notaio. Sergio Lodigiani e trascritto il 28/03/1974 ai nn. 2813/2104.

Per quanto concerne il presente paragrafo, si trascrive quanto depositato in Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari dal creditore procedente nel certificato notarile. Si rimanda in sede di trasferimento dell'immobile la redazione di nuovo ventennale.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
 Iscritto a Mantova il 15/12/2006
 Reg. gen. 21207 - Reg. part. 5616
 Importo: € 3.900.000,00
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 1.950.000,00
 Rogante: notaio Lubrano Di Ricco Luca
 Data: 12/12/2006
 N° repertorio: 49225
 N° raccolta: 12479
 Note: Ipoteca gravante sull'intera costruzione costituita sulle particelle iniziali 234, 346 423 e 424.
 Successiva annotazione ad iscrizione nn. 16746/3460 del 30/12/2009 derivante da restrizione dei beni del 21/12/2009, notaio Lubrano Di Ricco Luca n. rep. 52099/14657 gravante sulla particella 234 sub: 5, 6, 26, 27 e 28. Ulteriore e successiva annotazione ad iscrizione nn. 11543/2381 del 05/10/2017 derivante da annotazione ed iscrizione rinegoziazione mutuo fondiario con proroga sino al 30/09/2031
- Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
 Iscritto a Mantova il 02/04/2012
 Reg. gen. 3555 - Reg. part. 451
 Importo: € 175.000,00
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 350.000,00
 Rogante: Lubrano Di Ricco Luca
 Data: 27/03/2012
 N° repertorio: 54096
 N° raccolta: 16078



Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Mantova il 21/09/2022

Reg. gen. 11829 - Reg. part. 8472

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

REGOLARITÀ EDILIZIA

In prima istanza viene depositata una richiesta di PDC del 30/11/2005, alla quale segue una comunicazione di improcedibilità del 29/12/2005 PGE n. 32676/05 in quanto l'immobile ricadendo in ambito paesistico e deve ottenere un provvedimento autorizzativo unico, comprendente anche autorizzazione paesaggistica.

Successivo Atto unico prot. n. 1388/2006 PGE n. 9525/06 del 05/04/2006, contenete autorizzazione paesaggistica e PDC n. 52/2006, seguito da comunicazione di inizio lavori del 26/10/2006.

In data 12/03/2007 il dirigente dello sportello unico emetteva provvedimento di rettifica dell'atto unico specificando "che ad ultimazione lavori, vengano stipulati e trascritti gli atti unilaterali di vincolo pertinenziale, da trasmettere in copia al Comune contestualmente all'istanza di agibilità, dei parcheggi in sottosuolo".

Con DIA del 23/10/2009 prot. n. 32434 si depositata variante edilizia per opere interne.

Dichiarazione di fine lavori e richiesta di agibilità del 21/09/2010 prot. n. 30817, sospesa per integrazioni il 05/10/2010, poi integrata il 13/12/2010.

L'agibilità si attiva successivamente per silenzio assenso.

L'atto unico era contraddistinto dalla specifica richiesta di sottoscrizione di atto unilaterale di vincolo pertinenziale.

Nella domanda di agibilità non è stato citato nessun specifico atto, nella successiva integrazione richiesta dal Comune, a firma del dirigente, non si faceva esplicita menzione e non vi è stato pertanto opportuno deposito integrativo.

Ad opinione dello scrivente ai sensi della recente legge 105/2024 e delle linee guida emesse dal MIT, l'Amministrazione comunale non avendo preso in esame le sue stesse prescrizioni, emesse con atto di rettifica il 12/03/2007, non può oggi vantare inesattezze nella definizione dell'agibilità.

Rimane comunque una difficile linea interpretativa in quanto non si tratta di una mera prescrizione, ma di un obbligo imposto ai sensi della legge regionale 12/2005, ai fini della valutazione si eseguirà un congruo deprezzamento nella valutazione finale di stima, per eventuali oneri aggiuntivi ai fini della corretta definizione dell'agibilità.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 200,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 201,54

Importo spese straordinarie già deliberate: € 200,00

IL condominio ha deliberato una spesa straordinaria di 20.000 € + iva per opere di impermeabilizzazione e opere di manutenzione.

Il bilancio 2025 non è ancora stato approvato pertanto si assume pari valore per le spese insolute quelle del 2024

LOTTO 21

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 21** - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Atto di notifica del pignoramento notificato dall'avvocato

nella persona del legale rappresentate pro

tempore sig. **** Omissis ****

Notifica avvenuta tramite pubblico ufficiale presso la casa Comunale Asola (MN), in data 29/07/2022.

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

Partendo da nord e proseguendo in senso orario: spazio di manovra condominiale, altra unità, altro mappale, altra unità.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Garage | 16,50 mq | 19,00 mq | 0,5 | 9,50 mq | 0,00 m | S1 |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 9,50 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 9,50 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 07/10/2009 al 09/02/2025 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 234, Sub. 24 Categoria C6 Cl.6, Cons. 16 Superficie catastale 19 mq Rendita € 72,72 Piano T |

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)



| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
|---------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 32 | 234 | 24 | | C6 | 6 | 16 | 19 mq | 72,72 € | T | |

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

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

STATO CONSERVATIVO

Sulla base del sopralluogo effettuato e dello stato dei luoghi si evidenzia un immobile in sufficiente stato conservativo, mentre le parti condominiali necessitano di evidenti manutenzioni, già programmate ma non eseguite per la carenza economica delle quote millesimali del pignorato.

Nel complesso il cespite risulta con uno stato manutentivo accettabile.

PARTI COMUNI

Le parti comuni necessitano di urgente manutenzione, pavimentazione divelta, muretti di recinzione in più punti rotti o ammortati, terrazzi condominiali da mantenere, infiltrazioni ripetute in spazi condominiale e muffe.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI



Al sopralluogo e dagli atti comunali non sono state rilevate servitù apparenti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Edificio dalla struttura portante in cemento armato, tamponato con murature in forati e decorato esternamente con mattoni a vista. la copertura dei garage è in parte caratterizzata da un tetto verde, il quale causa in più punti problemi di infiltrazioni.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Come da riferimenti ricevuti dal custode, l'immobile risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|----------------|-------------------|------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 09/06/2005 | **** Omissis **** | COMPRAVENDITA | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Lubrano Di Ricco Luca | 09/06/2005 | 47186 | 11382 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | UFF. DEL REGISTRO DI MANTOVA | 16/06/2005 | 9004 | 5388 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |

Si precisa che la particella 234, al catasto terreni, ha ricompreso le particelle 346, 423 e 424.

Proprietà ceduta dal Comune di Mantova pervenuta precedentemente per atto di permuta in data 21/12/1973 n. rep. 29515, registrato a Mantova il 10/01/1974 dal notaio. Sergio Lodigiani e trascritto il 28/03/1974 ai nn. 2813/2104.

Per quanto concerne il presente paragrafo, si trascrive quanto depositato in Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari dal creditore procedente nel certificato notarile. Si rimanda in sede di trasferimento dell'immobile la redazione di nuovo ventennale.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Mantova il 15/12/2006
Reg. gen. 21207 - Reg. part. 5616
Importo: € 3.900.000,00
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.950.000,00
Rogante: notaio Lubrano Di Ricco Luca
Data: 12/12/2006
N° repertorio: 49225
N° raccolta: 12479
Note: Ipoteca gravante sull'intera costruzione costituita sulle particelle iniziali 234, 346 423 e 424.
Successiva annotazione ad iscrizione nn. 16746/3460 del 30/12/2009 derivante da restrizione dei beni del 21/12/2009, notaio Lubrano Di Ricco Luca n. rep. 52099/14657 gravante sulla particella 234 sub: 5, 6, 26, 27 e 28. Ulteriore e successiva annotazione ad iscrizione nn. 11543/2381 del 05/10/2017 derivante da annotazione ed iscrizione rinegoziazione mutuo fondiario con proroga sino al 30/09/2031
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Mantova il 02/04/2012
Reg. gen. 3555 - Reg. part. 451
Importo: € 175.000,00
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 350.000,00
Rogante: Lubrano Di Ricco Luca
Data: 27/03/2012
N° repertorio: 54096
N° raccolta: 16078

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Mantova il 21/09/2022
Reg. gen. 11829 - Reg. part. 8472
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

REGOLARITÀ EDILIZIA

In prima istanza viene depositata una richiesta di PDC del 30/11/2005, alla quale segue una comunicazione di improcedibilità del 29/12/2005 PGE n. 32676/05 in quanto l'immobile ricadendo in ambito paesistico e deve ottenere un provvedimento autorizzativo unico, comprendente anche autorizzazione paesaggistica.



Successivo Atto unico prot. n. 1388/2006 PGE n. 9525/06 del 05/04/2006, contenete autorizzazione paesaggistica e PDC n. 52/2006, seguito da comunicazione di inizio lavori del 26/10/2006.

In data 12/03/2007 il dirigente dello sportello unico emetteva provvedimento di rettifica dell'atto unico specificando "che ad ultimazione lavori, vengano stipulati e trascritti gli atti unilaterali di vincolo pertinenziale, da trasmettere in copia al Comune contestualmente all'istanza di agibilità, dei parcheggi in sottosuolo".

Con DIA del 23/10/2009 prot. n. 32434 si depositata variante edilizia per opere interne.

Dichiarazione di fine lavori e richiesta di agibilità del 21/09/2010 prot. n. 30817, sospesa per integrazioni il 05/10/2010, poi integrata il 13/12/2010.

L'agibilità si attiva successivamente per silenzio assenso.

L'atto unico era contraddistinto dalla specifica richiesta di sottoscrizione di atto unilaterale di vincolo pertinenziale.

Nella domanda di agibilità non è stato citato nessun specifico atto, nella successiva integrazione richiesta dal Comune, a firma del dirigente, non si faceva esplicita menzione e non vi è stato pertanto opportuno deposito integrativo.

Ad opinione dello scrivente ai sensi della recente legge 105/2024 e delle linee guida emesse dal MIT, l'Amministrazione comunale non avendo preso in esame le sue stesse prescrizioni, emesse con atto di rettifica il 12/03/2007, non può oggi vantare inesattezze nella definizione dell'agibilità.

Rimane comunque una difficile linea interpretativa in quanto non si tratta di una mera prescrizione, ma di un obbligo imposto ai sensi della legge regionale 12/2005, ai fini della valutazione si eseguirà un congruo deprezzamento nella valutazione finale di stima, per eventuali oneri aggiuntivi ai fini della corretta definizione dell'agibilità.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 190,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 192,08



Importo spese straordinarie già deliberate: € 192,00

IL condominio ha deliberato una spesa straordinaria di 20.000 € + iva per opere di impermeabilizzazione e opere di manutenzione.

Il bilancio 2025 non è ancora stato approvato pertanto si assume pari valore per le spese insolute quelle del 2024

LOTTO 22

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 22** - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Atto di notifica del pignoramento notificato dall'avvocato

nella persona del legale rappresentate pro

tempore sig. **** Omissis ****

Notifica avvenuta tramite pubblico ufficiale presso la casa Comunale Asola (MN), in data 29/07/2022.

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

Partendo da nord e proseguendo in senso orario: spazio di manovra condominiale, altra unità, altro mappale, altra unità.



CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Garage | 43,30 mq | 50,00 mq | 0,5 | 25,00 mq | 0,00 m | S1 |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 25,00 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 25,00 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|--|
| Dal 07/10/2009 al 09/02/2025 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 234, Sub. 25 Categoria C6 Cl.5, Cons. 43 Superficie catastale 50 mq Rendita € 166,56 Piano T |

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 32 | 234 | 25 | | C6 | 5 | 43 | 50 mq | 166,56 € | T | |

Corrispondenza catastale

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



PRECISAZIONI

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

STATO CONSERVATIVO

Sulla base del sopralluogo effettuato e dello stato dei luoghi si evidenzia un immobile in sufficiente stato conservativo, mentre le parti condominiali necessitano di evidenti manutenzioni, già programmante ma non eseguite per la carenza economica delle quote millesimali del pignorato.

Nel complesso il cespite risulta con uno stato manutentivo accettabile.

PARTI COMUNI

Le parti comuni necessitano di urgente manutenzione, pavimentazione divelta, muretti di recinzione in più punti rotti o ammortati, terrazzi condominiali da mantenere, infiltrazioni ripetute in spazi condominiale e muffe.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Al sopralluogo e dagli atti comunali non sono state rilevate servitù apparenti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Edificio dalla struttura portante in cemento armato, tamponato con murature in forati e decorato esternamente con mattoni a vista. la copertura dei garage è in parte caratterizzata da un tetto verde, il quale causa in più punti problemi di infiltrazioni.

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: 01/10/2020
- Scadenza contratto: 01/10/2028



- Scadenza disdetta: 01/04/2028

Stato della causa in corso per il rilascio

Come da riferimenti ricevuti dal custode, l'immobile risulta locato, con contratto attivo dal 01/10/2020 sottoscritto in pari data e registrato in data 08/10/2020, a favore di **** Omissis ****

A detta dello scrivente il contratto di locazione presenta inesattezze nella scrittura in quanto il canone risulta decurtato "in considerazione degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria da eseguirsi cura e spese del conduttore", riportando però l'importo del canone senza indicare il valore complessivo di locazione, affitto più importo opere da eseguire.

Non risulta sufficiente allegare l'elenco delle opere in quanto, ai sensi dell'art. 11 DPR 633/1972, il canone compensativo o scontato si raffigura come opere permutative che innescano più fattori:

1 - emissione di fattura ai fini della dichiarazione iva (non oggetto della presente perizia, la quale potrebbe essere stata emessa, ma andava conseguentemente allegata);

2 - i lavori eseguiti andrebbero iscritti a bilancio della società come costi e conseguentemente modificava il valore dei beni immobiliari;

3 - la tassazione pagata sui canoni di locazione risulta forviante e non congrua, in quanto non contempla la parte di opere compensative realizzate dal conduttore;

4 - il contratto riporta (art. 2) "per opere di manutenzione ordinaria e straordinaria", ma l'allegato a) ad avviso dello scrivente fa riferimento solo ad opere di finitura di natura ordinaria in quanto di completamento, in caso contrario non avendo ravvisato procedimenti edilizi per opere di manutenzione straordinaria, il tutto fa presupporre la carenza di un titolo edilizio e la carenza di opere non documentate con regolare emissione di fattura del Locatore, come da sentenza della cassazione n. 28725/2017.

5- non si comprende oltretutto la necessità di opere in manutenzione straordinaria quando l'immobile è stato dichiarato ultimato ed agibile, il 21/09/2010, facendo presupporre l'ultimazione di tutte le lavorazioni concesse.

6- è parere dello scrivente che la dicitura "sommariamente descritti dell'allegato a)" e lo stesso allegato a) non siano sufficienti alla quantificazione economica degli interventi, ma dovevano essere specificati e quantificati con adeguato computo.

A supporto della correttezza del contratto vi è però la perizia giurata redatta il 23/10/2019 dal geom **** Omissis **** che quantifica le opere da eseguire specificandone la natura ordinaria, per un totale di € 52.821/05. Perizia che ad avviso dello scrivente sarebbe stato opportuno citare nel contratto al posto del più sintetico allegato a).

Per tali motivi a detta dello scrivente, dovendo valutare quanto depositato, il contratto è da ritenersi stipulato con carenze tecnico fiscali, il canone andrà integrato ed aggiornato alla sua cifra effettiva, pari a 950.22 € mensili, importo composto dal canone di locazione più l'importo delle opere eseguite, congruamente dimostrate con la citata perizia, pertanto le date di stipula e registrazione presentano correttezza temporale per l'opponibilità alla procedura, i vizi riscontrati inficiano la correttezza formale dello stesso contratto di locazione il quale andrà integrato e regolarizzato.

Tale carenza verrà congruente considerata nella valutazione di stima finale.

Canoni di locazione



Canone mensile: € 400,00

La locazione comprende l'appartamento identificato catastalmente al sub 9, adottando le tabelle millesimali la porzione di affitto corrispondente per il garage è pari a 54 €, arrotondati.

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|----------------|-------------------|---------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 09/06/2005 | **** Omissis **** | COMPRAVENDITA | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Lubrano Di Ricco Luca | 09/06/2005 | 47186 | 11382 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | UFF. DEL REGISTRO DI MANTOVA | 16/06/2005 | 9004 | 5388 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |

Si precisa che la particella 234, al catasto terreni, ha ricompreso le particelle 346, 423 e 424.

Proprietà ceduta dal Comune di Mantova pervenuta precedentemente per atto di permuta in data 21/12/1973 n. rep. 29515, registrato a Mantova il 10/01/1974 dal notaio. Sergio Lodigiani e trascritto il 28/03/1974 ai nn. 2813/2104.

Per quanto concerne il presente paragrafo, si trascrive quanto depositato in Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari dal creditore procedente nel certificato notarile. Si rimanda in sede di trasferimento dell'immobile la redazione di nuovo ventennale.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Mantova il 15/12/2006
Reg. gen. 21207 - Reg. part. 5616
Importo: € 3.900.000,00
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.950.000,00



Rogante: notaio Lubrano Di Ricco Luca

Data: 12/12/2006

N° repertorio: 49225

N° raccolta: 12479

Note: Ipoteca gravante sull'intera costruzione costituita sulle particelle iniziali 234, 346 423 e 424.

Successiva annotazione ad iscrizione nn. 16746/3460 del 30/12/2009 derivante da restrizione dei beni del 21/12/2009, notaio Lubrano Di Ricco Luca n. rep. 52099/14657 gravante sulla particella 234 sub: 5, 6, 26, 27 e 28. Ulteriore e successiva annotazione ad iscrizione nn. 11543/2381 del 05/10/2017 derivante da annotazione ed iscrizione rinegoziazione mutuo fondiario con proroga sino al 30/09/2031

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Mantova il 02/04/2012

Reg. gen. 3555 - Reg. part. 451

Importo: € 175.000,00

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 350.000,00

Rogante: Lubrano Di Ricco Luca

Data: 27/03/2012

N° repertorio: 54096

N° raccolta: 16078

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Mantova il 21/09/2022

Reg. gen. 11829 - Reg. part. 8472

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

REGOLARITÀ EDILIZIA

In prima istanza viene depositata una richiesta di PDC del 30/11/2005, alla quale segue una comunicazione di improcedibilità del 29/12/2005 PGE n. 32676/05 in quanto l'immobile ricadendo in ambito paesistico e deve ottenere un provvedimento autorizzativo unico, comprendente anche autorizzazione paesaggistica.

Successivo Atto unico prot. n. 1388/2006 PGE n. 9525/06 del 05/04/2006, contenete autorizzazione paesaggistica e PDC n. 52/2006, seguito da comunicazione di inizio lavori del 26/10/2006.

In data 12/03/2007 il dirigente dello sportello unico emetteva provvedimento di rettifica dell'atto unico specificando "che ad ultimazione lavori, vengano stipulati e trascritti gli atti unilaterali di vincolo pertinenziale, da trasmettere in copia al Comune contestualmente all'istanza di agibilità, dei parcheggi in sottosuolo".

Con DIA del 23/10/2009 prot. n. 32434 si depositata variante edilizia per opere interne.

Dichiarazione di fine lavori e richiesta di agibilità del 21/09/2010 prot. n. 30817, sospesa per integrazioni il 05/10/2010, poi integrata il 13/12/2010.



L'agibilità si attiva successivamente per silenzio assenso.

L'atto unico era contraddistinto dalla specifica richiesta di sottoscrizione di atto unilaterale di vincolo pertinenziale.

Nella domanda di agibilità non è stato citato nessun specifico atto, nella successiva integrazione richiesta dal Comune, a firma del dirigente, non si faceva esplicita menzione e non vi è stato pertanto opportuno deposito integrativo.

Ad opinione dello scrivente ai sensi della recente legge 105/2024 e delle linee guida emesse dal MIT, l'Amministrazione comunale non avendo preso in esame le sue stesse prescrizioni, emesse con atto di rettifica il 12/03/2007, non può oggi vantare inesattezze nella definizione dell'agibilità.

Rimane comunque una difficile linea interpretativa in quanto non si tratta di una mera prescrizione, ma di un obbligo imposto ai sensi della legge regionale 12/2005, ai fini della valutazione si eseguirà un congruo deprezzamento nella valutazione finale di stima, per eventuali oneri aggiuntivi ai fini della corretta definizione dell'agibilità.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 464,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 463,74

Importo spese straordinarie già deliberate: € 462,00

IL condominio ha deliberato una spesa straordinaria di 20.000 € + iva per opere di impermeabilizzazione e opere di manutenzione.

Il bilancio 2025 non è ancora stato approvato pertanto si assume pari valore per le spese insolute quelle del 2024



LOTTO 23

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 23** - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Atto di notifica del pignoramento notificato dall'avvocato

nella persona del legale rappresentate pro

tempore sig. **** Omissis ****

Notifica avvenuta tramite pubblico ufficiale presso la casa Comunale Asola (MN), in data 29/07/2022.

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

Partendo da nord e proseguendo in senso orario: spazio di manovra condominiale coperta, spazio di manovra condominiale esterno, altro mappale, altra unità.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Garage | 18,40 mq | 21,00 mq | 0,5 | 10,50 mq | 0,00 m | S1 |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 10,50 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 10,50 mq | | |



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 07/10/2009 al 09/02/2025 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 234, Sub. 28 Categoria C6 Cl.6, Cons. 18 Superficie catastale 21 mq Rendita € 81,81 Piano T |

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 32 | 234 | 28 | | C6 | 6 | 18 | 21 mq | 81,81 € | T | |

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

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



STATO CONSERVATIVO

Sulla base del sopralluogo effettuato e dello stato dei luoghi si evidenzia un immobile in sufficiente stato conservativo, mentre le parti condominiali necessitano di evidenti manutenzioni, già programmante ma non eseguite per la carenza economica delle quote millesimali del pignorato.

Nel complesso il cespite risulta con uno stato manutentivo accettabile.

PARTI COMUNI

Le parti comuni necessitano di urgente manutenzione, pavimentazione divelta, muretti di recinzione in più punti rotti o ammortati, terrazzi condominiali da mantenere, infiltrazioni ripetute in spazi condominiale e muffe.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Al sopralluogo e dagli atti comunali non sono state rilevate servitù apparenti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Edificio dalla struttura portante in cemento armato, tamponato con murature in forati e decorato esternamente con mattoni a vista. la copertura dei garage è in parte caratterizzata da un tetto verde, il quale causa in più punti problemi di infiltrazioni.

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: 01/03/2022
- Scadenza contratto: 28/02/2026
- Scadenza disdetta: 30/08/2025

Stato della causa in corso per il rilascio

Come da riferimenti ricevuti dal custode, l'immobile risulta locato, con contratto attivo e sottoscritto il giorno 01/03/2022 e registrato in data 22/03/2022, A FAVORE DI **** Omissis **** residente nell'alloggio pignorato.

A detta dello scrivente il contratto di locazione presenta inesattezze nella scrittura in quanto il canone risulta



decurtato "in considerazione degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria da eseguirsi cura e spese del conduttore", riportando però l'importo del canone senza indicare il valore complessivo di locazione, affitto più importo opere da eseguire.

Non risulta sufficiente allegare l'elenco delle opere in quanto, ai sensi dell'art. 11 DPR 633/1972, il canone compensativo o scontato si raffigura come opere permutative che innescano più fattori:

1 - emissione di fattura ai fini della dichiarazione iva (non oggetto della presente perizia, la quale potrebbe essere stata emessa, ma andava conseguentemente allegata);

2 - i lavori eseguiti andrebbero iscritti a bilancio della società come costi e conseguentemente modificava il valore dei beni immobiliari;

3 - la tassazione pagata sui canoni di locazione risulta forviante e non congrua, in quanto non contempla la parte di opere compensative realizzate dal conduttore;

4 - il contratto riporta (art. 2) "per opere di manutenzione ordinaria e straordinaria", ma l'allegato a) ad avviso dello scrivente fa riferimento solo ad opere di finitura di natura ordinaria in quanto di completamento, in caso contrario non avendo ravvisato procedimenti edilizi per opere di manutenzione straordinaria, il tutto fa presupporre la carenza di un titolo edilizio e la carenza di opere non documentate con regolare emissione di fattura del Locatore, come da sentenza della cassazione n. 28725/2017.

5- non si comprende oltretutto la necessità di opere in manutenzione straordinaria quando l'immobile è stato dichiarato ultimato ed agibile, il 21/09/2010, facendo presupporre l'ultimazione di tutte le lavorazioni concesse.

6- è parere dello scrivente che la dicitura "sommariamente descritti dell'allegato a)" e lo stesso allegato a) non siano sufficienti alla quantificazione economica degli interventi, ma dovevano essere specificati e quantificati con adeguato computo.

Per tali motivi a detta dello scrivente, dovendo valutare quanto depositato, il contratto è da ritenersi stipulato con carenze tecnico fiscali, il canone andrà integrato ed aggiornato alla sua cifra effettiva, pari al canone di locazione più l'importo delle opere eseguite, congruamente dimostrate con documentazione tecnico contabile e fotografica del conduttore, pertanto le date di stipula e registrazione presentano correttezza temporale per l'opponibilità alla procedura, i vizi riscontrati inficiano la correttezza formale dello stesso contratto di locazione il quale andrà integrato e regolarizzato.

Tale carenza verrà congruente considerata nella valutazione di stima finale.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 400,00

La locazione comprende l'appartamento identificato catastalmente al sub 5, adottando le tabelle millesimali la porzione di affitto corrispondente per il garage è pari a 48 €, arrotondati.

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti |
|----------------|-------------------|----------------------|
| Dal 09/06/2005 | **** Omissis **** | COMPRAVENDITA |



| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
|----------------------|--|------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| | | Lubrano Di Ricco Luca | 09/06/2005 | 47186 | 11382 |
| Trascrizione | | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | UFF. DEL REGISTRO DI MANTOVA | 16/06/2005 | 9004 | 5388 |
| Registrazione | | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |

Si precisa che la particella 234, al catasto terreni, ha ricompreso le particelle 346, 423 e 424.

Proprietà ceduta dal Comune di Mantova pervenuta precedentemente per atto di permuta in data 21/12/1973 n. rep. 29515, registrato a Mantova il 10/01/1974 dal notaio. Sergio Lodigiani e trascritto il 28/03/1974 ai nn. 2813/2104.

Per quanto concerne il presente paragrafo, si trascrive quanto depositato in Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari dal creditore procedente nel certificato notarile. Si rimanda in sede di trasferimento dell'immobile la redazione di nuovo ventennale.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
 Iscritto a Mantova il 15/12/2006
 Reg. gen. 21207 - Reg. part. 5616
 Importo: € 3.900.000,00
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 1.950.000,00
 Rogante: notaio Lubrano Di Ricco Luca
 Data: 12/12/2006
 N° repertorio: 49225
 N° raccolta: 12479
 Note: Ipoteca gravante sull'intera costruzione costituita sulle particelle iniziali 234, 346 423 e 424.
 Successiva annotazione ad iscrizione nn. 16746/3460 del 30/12/2009 derivante da restrizione dei beni del 21/12/2009, notaio Lubrano Di Ricco Luca n. rep. 52099/14657 gravante sulla particella 234 sub: 5, 6, 26, 27 e 28. Ulteriore e successiva annotazione ad iscrizione nn. 11543/2381 del 05/10/2017 derivante da annotazione ed iscrizione rinegoziazione mutuo fondiario con proroga sino al 30/09/2031
- Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
 Iscritto a Mantova il 02/04/2012
 Reg. gen. 3555 - Reg. part. 451
 Importo: € 175.000,00
 Contro **** Omissis ****



Formalità a carico della procedura
Capitale: € 350.000,00
Rogante: Lubrano Di Ricco Luca
Data: 27/03/2012
N° repertorio: 54096
N° raccolta: 16078

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Mantova il 21/09/2022
Reg. gen. 11829 - Reg. part. 8472
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

REGOLARITÀ EDILIZIA

In prima istanza viene depositata una richiesta di PDC del 30/11/2005, alla quale segue una comunicazione di improcedibilità del 29/12/2005 PGE n. 32676/05 in quanto l'immobile ricadendo in ambito paesistico e deve ottenere un provvedimento autorizzativo unico, comprendente anche autorizzazione paesaggistica.

Successivo Atto unico prot. n. 1388/2006 PGE n. 9525/06 del 05/04/2006, contenete autorizzazione paesaggistica e PDC n. 52/2006, seguito da comunicazione di inizio lavori del 26/10/2006.

In data 12/03/2007 il dirigente dello sportello unico emetteva provvedimento di rettifica dell'atto unico specificando "che ad ultimazione lavori, vengano stipulati e trascritti gli atti unilaterali di vincolo pertinenziale, da trasmettere in copia al Comune contestualmente all'istanza di agibilità, dei parcheggi in sottosuolo".

Con DIA del 23/10/2009 prot. n. 32434 si depositata variante edilizia per opere interne.

Dichiarazione di fine lavori e richiesta di agibilità del 21/09/2010 prot. n. 30817, sospesa per integrazioni il 05/10/2010, poi integrata il 13/12/2010.

L'agibilità si attiva successivamente per silenzio assenso.

L'atto unico era contraddistinto dalla specifica richiesta di sottoscrizione di atto unilaterale di vincolo pertinenziale.

Nella domanda di agibilità non è stato citato nessun specifico atto, nella successiva integrazione richiesta dal Comune, a firma del dirigente, non si faceva esplicita menzione e non vi è stato pertanto opportuno deposito integrativo.

Ad opinione dello scrivente ai sensi della recente legge 105/2024 e delle linee guida emesse dal MIT,



l'Amministrazione comunale non avendo preso in esame le sue stesse prescrizioni, emesse con atto di rettifica il 12/03/2007, non può oggi vantare inesattezze nella definizione dell'agibilità.

Rimane comunque una difficile linea interpretativa in quanto non si tratta di una mera prescrizione, ma di un obbligo imposto ai sensi della legge regionale 12/2005, ai fini della valutazione si eseguirà un congruo deprezzamento nella valutazione finale di stima, per eventuali oneri aggiuntivi ai fini della corretta definizione dell'agibilità.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 190,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 188,28

Importo spese straordinarie già deliberate: € 187,00

IL condominio ha deliberato una spesa straordinaria di 20.000 € + iva per opere di impermeabilizzazione e opere di manutenzione.

Il bilancio 2025 non è ancora stato approvato pertanto si assume pari valore per le spese insolute quelle del 2024

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Considerato che le unità abitative non hanno vincoli pertinenziali coi garage e che i contratti di affitto sono per la maggior parte prossimi alla scadenza, residenze e garage sono poste in vendita separatamente

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - via Albert Einstein
Negozio ad uso locale pubblico con accesso dall'area di parcheggio esterna condominiale, composto da



zona somministrazione, cucina, magazzino e bagni al piano terra. Una scala interna conduce al piano soppalcato superiore sempre composto da zona somministrazione, spogliatoio personale e bagno. Al piano secondo, con accesso dall'esterno, è posizionato il locale macchine.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 124, Sub. 1, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 233.903,00

Il locale commerciale anche se su strada di ampio flusso presenta la sconvenienza di un accesso tramite strada collaterale il cui accesso non è sempre agevole o facilmente raggiungibile.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 1 - Negozio San Giorgio Bigarello (MN) - via Albert Einstein | 275,18 mq | 850,00 €/mq | € 233.903,00 | 100,00% | € 233.903,00 |
| | | | | Valore di stima: | € 233.903,00 |

Valore di stima: € 233.903,00

Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|---------------------------------------|---------|------|
| Rischio assunto per mancata garanzia | 15,00 | % |
| Oneri di regolarizzazione urbanistica | 5,00 | % |
| Spese condominiali insolute | 2645,77 | € |

Valore finale di stima: € 184.500,00

Il valore di stima viene deprezzato del 15% per rischio assunto per mancata garanzia, un'ulteriore 5% per Oneri di regolarizzazione urbanistica - ripristino locali ed ulteriori € 2645,77 per spese condominiali insolute presunte, portando il valore finale a € 184.476,63; il quale viene arrotondato ad € 184.500/00 (diconsi euro centoottanta quattromila e cinquecento,00).

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6
Appartamento sub 3 in contesto condominiale con accesso da pubblica via per cortile condominiale e successivo vano scale condominiale, composto da zona giorno con angolo cottura, camera da letto matrimoniale, camera da letto singola, bagno, e ripostiglio. Area cortiliva esterna di esclusiva proprietà. Vano scale dotato di ascensore.



Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 234, Sub. 3, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 161.772,00

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 2 - Appartamento Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6 | 82,96 mq | 1.950,00 €/mq | € 161.772,00 | 100,00% | € 161.772,00 |
| | | | | Valore di stima: | € 161.772,00 |

Valore di stima: € 161.772,00

Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|---------------------------------------|---------|------|
| Rischio assunto per mancata garanzia | 15,00 | % |
| Oneri di regolarizzazione urbanistica | 3,00 | % |
| Spese condominiali insolute | 4050,00 | € |

Valore finale di stima: € 128.500,00

Il valore di stima viene deprezzato del 15% per rischio assunto per mancata garanzia, un'ulteriore 3% per Oneri di regolarizzazione urbanistica - ripristino locali e ulteriore € 4.050 per spese condominiali insolute presunte, portando il valore finale a € 128.603/04; il quale viene arrotondato ad € 128.500,00 (diconsi euro cento ventottomila e cinquecento,00).

LOTTO 3

- Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6
Appartamento sub 4 posto al piano primo, in contesto condominiale con accesso da pubblica via per cortile condominiale e successivo vano scale condominiale, composto da zona giorno con angolo cottura, camera da letto matrimoniale, camera da letto singola, bagno. Terrazza esterna di esclusiva proprietà. Vano scale dotato di ascensore.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 234, Sub. 4, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 176.065,50



| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 3 - Appartamento Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6 | 90,29 mq | 1.950,00 €/mq | € 176.065,50 | 100,00% | € 176.065,50 |
| | | | | Valore di stima: | € 176.065,50 |

Valore di stima: € 176.065,50

Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|---------------------------------------|---------|------|
| Rischio assunto per mancata garanzia | 15,00 | % |
| Oneri di regolarizzazione urbanistica | 3,00 | % |
| Spese condominiali insolute | 3570,00 | € |

Valore finale di stima: € 141.000,00

Il valore di stima viene deprezzato del 15% per rischio assunto per mancata garanzia, un'ulteriore 3% per Oneri di regolarizzazione urbanistica - ripristino locali e ulteriore € 3570 per spese condominiali insolute presunte, portando il valore finale a € 140.803/71; il quale viene arrotondato ad € 141.000,00 (diconsi euro cento quaratunomila,00).

LOTTO 4

- Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6
 Appartamento sub 5 posto al piano secondo, in contesto condominiale con accesso da pubblica via per cortile condominiale e successivo vano scale condominiale, composto da zona giorno con angolo cottura, due camere da letto matrimoniale di cui una con bagno in camera, bagno principale, ripostiglio, terrazza esterna di esclusiva proprietà e balcone. Vano scale dotato di ascensore.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 234, Sub. 5, Categoria A2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 173.511,00

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



| | | | | | |
|---|----------|---------------|--------------|------------------|--------------|
| Bene N° 4 - Appartamento Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6 | 88,98 mq | 1.950,00 €/mq | € 173.511,00 | 100,00% | € 173.511,00 |
| | | | | Valore di stima: | € 173.511,00 |

Valore di stima: € 173.511,00

Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|---|---------|------|
| Rischio assunto per mancata garanzia | 15,00 | % |
| Oneri di regolarizzazione urbanistica e compensazione canoni di locazione | 5,00 | % |
| Spese condominiali insolute | 4500,00 | € |

Valore finale di stima: € 134.000,00

Il valore di stima viene deprezzato del 15% per rischio assunto per mancata garanzia, un'ulteriore 5% per Oneri di regolarizzazione urbanistica - compensazione canoni di locazione e ulteriore € 2934 per spese condominiali insolute presunte, portando il valore finale a € 134.308,80 il quale viene arrotondato ad € 134.000,00 (diconsi euro cento centotrentaquattromila,00).

LOTTO 5

- Bene N° 5 -** Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6
 Appartamento sub 7 posto al piano terra, in contesto condominiale con accesso da pubblica via per cortile condominiale e successivo vano scale condominiale, composto da zona giorno con angolo cottura, camera da letto matrimoniale, bagno, lavanderia, area esterna di esclusiva proprietà. Vano scale dotato di ascensore.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 234, Sub. 7, Categoria A2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 155.137,50

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 5 - Appartamento Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6 | 88,65 mq | 1.750,00 €/mq | € 155.137,50 | 100,00% | € 155.137,50 |



| | |
|------------------|--------------|
| Valore di stima: | € 155.137,50 |
|------------------|--------------|

Valore di stima: € 173.511,00

Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|---------------------------------------|---------|------|
| Rischio assunto per mancata garanzia | 15,00 | % |
| Oneri di regolarizzazione urbanistica | 3,00 | % |
| Spese condominiali insolute | 4900,00 | € |

Valore finale di stima: € 137.000,00

Il valore di stima viene deprezzato del 15% per rischio assunto per mancata garanzia, un'ulteriore 3% per Oneri di regolarizzazione urbanistica - ripristino locali e ulteriore € 4900 per spese condominiali insolute presunte, portando il valore finale a € 137.379,02; il quale viene arrotondato ad € 137.000,00 (diconsi euro cento centotrentasettemila,00).

LOTTO 6

- Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6
 Appartamento sub 8 posto al piano primo, in contesto condominiale con accesso da pubblica via per cortile condominiale e successivo vano scale condominiale, composto da ampia zona giorno cucina con angolo dispensa, 3 camera da letto, 2 bagni, lavanderia, terrazza esterna di esclusiva proprietà. Vano scale dotato di ascensore.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 234, Sub. 8, Categoria A2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 304.414,50

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 6 - Appartamento Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6 | 156,11 mq | 1.950,00 €/mq | € 304.414,50 | 100,00% | € 304.414,50 |
| | | | | Valore di stima: | € 304.414,50 |



Valore di stima: € 304.414,50

Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|---------------------------------------|---------|------|
| Rischio assunto per mancata garanzia | 15,00 | % |
| Oneri di regolarizzazione urbanistica | 3,00 | % |
| Spese condominiali insolute | 7600,00 | € |

Valore finale di stima: € 242.000,00

Il valore di stima viene deprezzato del 15% per rischio assunto per mancata garanzia, un'ulteriore 3% per Oneri di regolarizzazione urbanistica e ulteriore € 7600 per spese condominiali insolute presunte, portando il valore finale a € 242.019/892; il quale viene arrotondato ad € 242.000,00 (diconsi euro duecento quarataduemila,00).

LOTTO 7

- Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6
Appartamento sub 9 posto al piano secondo, in contesto condominiale con accesso da pubblica via per cortile condominiale e successivo vano scale condominiale, composto da ampia zona giorno, cucina, 3 camere da letto, 2 bagni, lavanderia, ripostiglio, terrazza esterna di esclusiva proprietà e 2 balconi. Vano scale dotato di ascensore.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 234, Sub. 9, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 312.270,00

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 7 - Appartamento Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6 | 178,44 mq | 1.750,00 €/mq | € 312.270,00 | 100,00% | € 312.270,00 |
| | | | | Valore di stima: | € 312.270,00 |

Valore di stima: € 312.270,00

Deprezamenti



| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|---|---------|------|
| rischio assunto per mancata garanzia | 15,00 | % |
| Oneri di regolarizzazione urbanistica e compensazione canoni di locazione | 6,00 | % |
| pese condominiali insolute | 9030,00 | € |

Valore finale di stima: € 238.000,00

Il valore di stima viene deprezzato del 15% per rischio assunto per mancata garanzia, un'ulteriore 6% per Oneri di regolarizzazione urbanistica - ripristino locali - compensazione canoni di locazione e ulteriore € 9030 per spese condominiali insolute presunte, portando il valore finale a € 237.663,30; il quale viene arrotondato ad € 238.000,00 (diconsi euro duecento trentottomila,00).

LOTTO 8

- Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6
 Appartamento sub 10 posto al piano terzo, in contesto condominiale con accesso da pubblica via per cortile condominiale e successivo vano scale condominiale, composto da ampia zona giorno, cucina, 3 camere da letto, 2 bagni, lavanderia, ripostiglio, terrazza esterna di esclusiva proprietà. Vano scale dotato di ascensore.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 234, Sub. 10, Categoria A2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 279.300,00

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 8 - Appartamento Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6 | 159,60 mq | 1.750,00 €/mq | € 279.300,00 | 100,00% | € 279.300,00 |
| | | | | Valore di stima: | € 279.300,00 |

Valore di stima: € 279.300,00

Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|---|--------|------|
| rischio assunto per mancata garanzia | 15,00 | % |
| Oneri di regolarizzazione urbanistica e compensazione canoni di locazione | 6,00 | % |



| | | |
|----------------------------|----------|---|
| pese condominiali insolute | 10200,00 | € |
|----------------------------|----------|---|

Valore finale di stima: € 210.000,00

Il valore di stima viene deprezzato del 15% per rischio assunto per mancata garanzia, un'ulteriore 6% per Oneri di regolarizzazione urbanistica - ripristino locali - compensazione canoni di locazione e ulteriore € 10200 per spese condominiali insolute presunte, portando il valore finale a € 210.447,00,00; il quale viene arrotondato ad € 210.000,00 (diconsi euro duecento diecimila,00).

LOTTO 9

- Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6
 Appartamento sub 12 posto al piano primo, in contesto condominiale con accesso da pubblica via per cortile condominiale e successivo vano scale condominiale, composto da zona giorno con angolo cottura, camera da letto matrimoniale, camera da letto singola, bagno. Terrazza esterna di esclusiva proprietà. Vano scale dotato di ascensore.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 234, Sub. 12, Categoria A2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 148.492,50

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 9 - Appartamento Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6 | 76,15 mq | 1.950,00 €/mq | € 148.492,50 | 100,00% | € 148.492,50 |
| | | | | Valore di stima: | € 148.492,50 |

Valore di stima: € 148.492,50

Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|---------------------------------------|---------|------|
| rischio assunto per mancata garanzia | 15,00 | % |
| Oneri di regolarizzazione urbanistica | 3,00 | % |
| spese condominiali insolute | 3300,00 | € |

Valore finale di stima: € 118.000,00



Il valore di stima viene deprezzato del 15% per rischio assunto per mancata garanzia, un'ulteriore 3% per Oneri di regolarizzazione urbanistica e ulteriore € 3300 per spese condominiali insolute presunte, portando il valore finale a € 118.463,85; il quale viene arrotondato ad € 118.000,00 (diconsi euro cento diciottomilamila,00).

LOTTO 10

- Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6
 Appartamento sub 13 posto al piano secondo, in contesto condominiale con accesso da pubblica via per cortile condominiale e successivo vano scale condominiale, composto da zona giorno con angolo cottura, 2 camere da letto matrimoniali, 2 bagni, una lavanderia e un balcone. Terrazza esterna di esclusiva proprietà. Vano scale dotato di ascensore.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 234, Sub. 13, Categoria A2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 173.979,00

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 10 - Appartamento Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6 | 89,22 mq | 1.950,00 €/mq | € 173.979,00 | 100,00% | € 173.979,00 |
| | | | | Valore di stima: | € 173.979,00 |

Valore di stima: € 173.979,00

Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|---------------------------------------|---------|------|
| rischio assunto per mancata garanzia | 15,00 | % |
| Oneri di regolarizzazione urbanistica | 4,00 | % |
| spese condominiali insolute | 3880,00 | € |

Valore finale di stima: € 137.000,00

Il valore di stima viene deprezzato del 15% per rischio assunto per mancata garanzia, un'ulteriore 4% per Oneri di regolarizzazione urbanistica - ripristino locali e ulteriore € 3300 per spese condominiali insolute presunte, portando il valore finale a € 137.042,99; il quale viene arrotondato ad € 137.000,00 (diconsi euro



cento dtrentasettemila,00).

LOTTO 11

- **Bene N° 11** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6
Appartamento sub 14 posto al piano terzo, in contesto condominiale con accesso da pubblica via per cortile condominiale e successivo vano scale condominiale, composto da zona giorno con angolo cottura, camera da letto, 2 bagni, una lavanderia e un balcone. Terrazza esterna di esclusiva proprietà. Vano scale dotato di ascensore.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 234, Sub. 14, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 148.297,50

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 11 - Appartamento Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6 | 76,05 mq | 1.950,00 €/mq | € 148.297,50 | 100,00% | € 148.297,50 |
| | | | | Valore di stima: | € 148.297,50 |

Valore di stima: € 148.297,50

Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|---------------------------------------|---------|------|
| rischio assunto per mancata garanzia | 15,00 | % |
| Oneri di regolarizzazione urbanistica | 4,00 | % |
| pese condominiali insolute | 3300,00 | € |

Valore finale di stima: € 117.000,00

Il valore di stima viene deprezzato del 15% per rischio assunto per mancata garanzia, un'ulteriore 3% per Oneri di regolarizzazione urbanistica e ulteriore € 3300 per spese condominiali insolute presunte, portando il valore finale a € 116.820,98; il quale viene arrotondato ad € 117.000,00 (diconsi euro cento diciasettemila,00).

LOTTO 12



- **Bene N° 12** - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6
Garage sub 15, posto al piano semi interrato
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 234, Sub. 15, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 20.475,00

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 12 - Garage Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6 | 10,50 mq | 1.950,00 €/mq | € 20.475,00 | 100,00% | € 20.475,00 |
| | | | | Valore di stima: | € 20.475,00 |

Valore di stima: € 20.475,00

Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|--------------------------------------|--------|------|
| rischio assunto per mancata garanzia | 15,00 | % |
| Oneri di regolarizzazione urbanistic | 3,00 | % |
| spese condominiali insolute | 600,00 | € |

Valore finale di stima: € 16.000,00

Il valore di stima viene deprezzato del 15% per rischio assunto per mancata garanzia, un'ulteriore 3% per Oneri di regolarizzazione urbanistica e ulteriore € 600 per spese condominiali insolute presunte, portando il valore finale a € 16.189,50; il quale viene arrotondato ad € 16.000,00 (diconsi euro sedicimila,00).

LOTTO 13

- **Bene N° 13** - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6
Garage sub 16, posto al piano semi interrato
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 234, Sub. 16, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 19.500,00



| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 13 - Garage Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6 | 10,00 mq | 1.950,00 €/mq | € 19.500,00 | 100,00% | € 19.500,00 |
| | | | | Valore di stima: | € 19.500,00 |

Valore di stima: € 19.500,00

Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|---------------------------------------|--------|------|
| rischio assunto per mancata garanzia | 15,00 | % |
| Oneri di regolarizzazione urbanistica | 3,00 | % |
| spese condominiali insolute | 620,00 | € |

Valore finale di stima: € 15.000,00

Il valore di stima viene deprezzato del 15% per rischio assunto per mancata garanzia, un'ulteriore 3% per Oneri di regolarizzazione urbanistica e ulteriore € 620 per spese condominiali insolute presunte, portando il valore finale a € 15.370,00; il quale viene arrotondato ad € 15.000,00 (diconsi euro quindicimila,00).

LOTTO 14

- Bene N° 14** - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6
 Garage sub 17, posto al piano semi interrato
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 234, Sub. 17, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 20.475,00

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 14 - Garage Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6 | 10,50 mq | 1.950,00 €/mq | € 20.475,00 | 100,00% | € 20.475,00 |
| | | | | Valore di stima: | € 20.475,00 |



Valore di stima: € 20.475,00

Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|---------------------------------------|--------|------|
| rischio assunto per mancata garanzia | 15,00 | % |
| Oneri di regolarizzazione urbanistica | 3,00 | % |
| pese condominiali insolute | 660,00 | € |

Valore finale di stima: € 16.000,00

Il valore di stima viene deprezzato del 15% per rischio assunto per mancata garanzia, un'ulteriore 3% per Oneri di regolarizzazione urbanistica e ulteriore € 660 per spese condominiali insolute presunte, portando il valore finale a € 16.129,50; il quale viene arrotondato ad € 16.000,00 (diconsi euro sedicimila,00).

LOTTO 15

- **Bene N° 15** - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6
Garage sub 18, posto al piano semi interrato
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 234, Sub. 18, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 16.575,00

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 15 - Garage Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6 | 8,50 mq | 1.950,00 €/mq | € 16.575,00 | 100,00% | € 16.575,00 |
| Valore di stima: | | | | | € 16.575,00 |

Valore di stima: € 16.575,00

Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|--------------------------------------|--------|------|
| rischio assunto per mancata garanzia | 15,00 | % |



| | | |
|---------------------------------------|--------|---|
| Oneri di regolarizzazione urbanistica | 3,00 | % |
| er spese condominiali | 530,00 | € |

Valore finale di stima: € 13.000,00

Il valore di stima viene deprezzato del 15% per rischio assunto per mancata garanzia, un'ulteriore 3% per Oneri di regolarizzazione urbanistica e ulteriore € 530 per spese condominiali insolute presunte, portando il valore finale a € 13.061,50; il quale viene arrotondato ad € 13.000,00 (diconsi euro tredicimila,00).

LOTTO 16

- Bene N° 16** - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6
 Garage sub 19, posto al piano semi interrato
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 234, Sub. 19, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 16.575,00

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 16 - Garage Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6 | 8,50 mq | 1.950,00 €/mq | € 16.575,00 | 100,00% | € 16.575,00 |
| | | | | Valore di stima: | € 16.575,00 |

Valore di stima: € 16.575,00

Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|--|--------|------|
| rischio assunto per mancata garanzia | 15,00 | % |
| neri di regolarizzazione urbanistica - compensazione canoni di locazione | 5,00 | % |
| pese condominiali insolute | 560,00 | € |

Valore finale di stima: € 12.500,00



Il valore di stima viene deprezzato del 15% per rischio assunto per mancata garanzia, un'ulteriore 5% per Oneri di regolarizzazione urbanistica - compensazione canoni di locazione e ulteriore € 560 per spese condominiali insolute presunte, portando il valore finale a € 12.700,00; il quale viene arrotondato ad € 12.500,00,00 (diconsi euro dodicimilacinquecento,00).

LOTTO 17

- Bene N° 17** - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6
 Garage doppio sub 20, posto al piano semi interrato
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 234, Sub. 20, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 30.225,00

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 17 - Garage Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6 | 15,50 mq | 1.950,00 €/mq | € 30.225,00 | 100,00% | € 30.225,00 |
| | | | | Valore di stima: | € 30.225,00 |

Valore di stima: € 30.225,00

Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|---------------------------------------|---------|------|
| rischio assunto per mancata garanzia | 15,00 | % |
| Oneri di regolarizzazione urbanistica | 3,00 | % |
| spese condominiali insolute | 1000,00 | € |

Valore finale di stima: € 23.500,00

Il valore di stima viene deprezzato del 15% per rischio assunto per mancata garanzia, un'ulteriore 3% per Oneri di regolarizzazione urbanistica e ulteriore € 1000 per spese condominiali insolute presunte, portando il valore finale a € 23.784,50; il quale viene arrotondato ad € 23.500,00 (diconsi euro ventitremila e cinquecento,00).

LOTTO 18



- **Bene N° 18** - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6
Garage sub 21, posto al piano semi interrato
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 234, Sub. 21, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 17.550,00

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 18 - Garage Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6 | 9,00 mq | 1.950,00 €/mq | € 17.550,00 | 100,00% | € 17.550,00 |
| | | | | Valore di stima: | € 17.550,00 |

Valore di stima: € 17.550,00

Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|---------------------------------------|--------|------|
| rischio assunto per mancata garanzia | 15,00 | % |
| Oneri di regolarizzazione urbanistica | 3,00 | % |
| spese condominiali insolute | 550,00 | € |

Valore finale di stima: € 13.500,00

Il valore di stima viene deprezzato del 15% per rischio assunto per mancata garanzia, un'ulteriore 3% per Oneri di regolarizzazione urbanistica e ulteriore € 550 per spese condominiali insolute presunte, portando il valore finale a € 13.841,00; il quale viene arrotondato ad € 13.500,00 (dicansi euro tredicimila e cinquecento,00).

LOTTO 19

- **Bene N° 19** - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6
Garage sub 22, posto al piano semi interrato
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 234, Sub. 22, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 17.550,00



| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 19 - Garage Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6 | 9,00 mq | 1.950,00 €/mq | € 17.550,00 | 100,00% | € 17.550,00 |
| | | | | Valore di stima: | € 17.550,00 |

Valore di stima: € 17.550,00

Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|---|--------|------|
| rischio assunto per mancata garanzia | 15,00 | % |
| Oneri di regolarizzazione urbanistica - compensazione canoni di locazione | 5,00 | % |
| spese condominiali insolute | 540,00 | € |

Valore finale di stima: € 13.500,00

Il valore di stima viene deprezzato del 15% per rischio assunto per mancata garanzia, un'ulteriore 5% per Oneri di regolarizzazione urbanistica - compensazione canoni di locazione e ulteriore € 540 per spese condominiali insolute presunte, portando il valore finale a € 13.500,00; (diconsi euro tredicimila e cinquecento,00).

LOTTO 20

- Bene N° 20** - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6
 Garage sub 23, posto al piano semi interrato
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 234, Sub. 23, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 18.525,00

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 20 - Garage Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6 | 9,50 mq | 1.950,00 €/mq | € 18.525,00 | 100,00% | € 18.525,00 |
| | | | | Valore di stima: | € 18.525,00 |



Valore di stima: € 18.525,00

Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|---------------------------------------|--------|------|
| rischio assunto per mancata garanzia | 15,00 | % |
| oneri di regolarizzazione urbanistica | 3,00 | % |
| spese condominiali insolute | 600,00 | € |

Valore finale di stima: € 14.500,00

Il valore di stima viene deprezzato del 15% per rischio assunto per mancata garanzia, un'ulteriore 3% per Oneri di regolarizzazione urbanistica e ulteriore € 600 per spese condominiali insolute presunte, portando il valore finale a €14.590,50; il quale viene arrotondato ad € 14.500,00 (diconsi euro quattordicimila e cinquecento,00).

LOTTO 21

- **Bene N° 21** - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6
Garage sub 24, posto al piano semi interrato
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 234, Sub. 24, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 18.525,00

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 21 - Garage Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6 | 9,50 mq | 1.950,00 €/mq | € 18.525,00 | 100,00% | € 18.525,00 |
| Valore di stima: | | | | | € 18.525,00 |

Valore di stima: € 18.525,00

Deprezamenti

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



| | | |
|---------------------------------------|--------|---|
| rischio assunto per mancata garanzia | 15,00 | % |
| Oneri di regolarizzazione urbanistica | 3,00 | % |
| spese condominiali insolute | 580,00 | € |

Valore finale di stima: € 14.500,00

Il valore di stima viene deprezzato del 15% per rischio assunto per mancata garanzia, un'ulteriore 3% per Oneri di regolarizzazione urbanistica e ulteriore € 580 per spese condominiali insolute presunte, portando il valore finale a €14.610,50; il quale viene arrotondato ad € 14.500,00 (diconsi euro quattordicimila e cinquecento,00).

LOTTO 22

- **Bene N° 22** - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6
Garage doppio sub 25, posto al piano semi interrato
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 234, Sub. 25, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 48.750,00

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 22 - Garage Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6 | 25,00 mq | 1.950,00 €/mq | € 48.750,00 | 100,00% | € 48.750,00 |
| | | | | Valore di stima: | € 48.750,00 |

Valore di stima: € 48.750,00

Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|---|---------|------|
| rischio assunto per mancata garanzia | 15,00 | % |
| Oneri di regolarizzazione urbanistica - compensazione canoni di locazione | 5,00 | % |
| spese condominiali insolute | 1400,00 | € |

Valore finale di stima: € 37.500,00



Il valore di stima viene deprezzato del 15% per rischio assunto per mancata garanzia, un'ulteriore 5% per Oneri di regolarizzazione urbanistica - compensazione canoni di locazione e ulteriore € 1400 per spese condominiali insolute presunte, portando il valore finale a € 37.600,00; il quale viene arrotondato ad € 37.500,00 (diconsi euro trentasettemila e cinquecento,00).

LOTTO 23

- **Bene N° 23** - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6
Garage sub 28, posto al piano semi interrato
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 234, Sub. 28, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 20.475,00

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 23 - Garage Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6 | 10,50 mq | 1.950,00 €/mq | € 20.475,00 | 100,00% | € 20.475,00 |
| | | | | Valore di stima: | € 20.475,00 |

Valore di stima: € 20.475,00

Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|---|--------|------|
| rischio assunto per mancata garanzia | 15,00 | % |
| Oneri di regolarizzazione urbanistica - compensazione canoni di locazione | 5,00 | % |
| spese condominiali insolute presunte | 570,00 | € |

Valore finale di stima: € 16.000,00

Il valore di stima viene deprezzato del 15% per rischio assunto per mancata garanzia, un'ulteriore 5% per Oneri di regolarizzazione urbanistica - compensazione canoni di locazione e ulteriore € 570 per spese condominiali insolute presunte, portando il valore finale a € 15.810,00; il quale viene arrotondato ad € 16.000,00 (diconsi euro sedicimilaa,00).



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

Porto Mantovano, li 11/04/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Tartari Diego



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - via Albert Einstein
Negozio ad uso locale pubblico con accesso dall'area di parcheggio esterna condominiale, composto da zona somministrazione, cucina, magazzino e bagni al piano terra. Una scala interna conduce al piano soppalcato superiore sempre composto da zona somministrazione, spogliatoio personale e bagno. Al piano secondo, con accesso dall'esterno, è posizionato il locale macchine. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 124, Sub. 1, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 184.500,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6
Appartamento sub 3 in contesto condominiale con accesso da pubblica via per cortile condominiale e successivo vano scale condominiale, composto da zona giorno con angolo cottura, camera da letto matrimoniale, camera da letto singola, bagno, e ripostiglio. Area cortiliva esterna di esclusiva proprietà. Vano scale dotato di ascensore. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 234, Sub. 3, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 128.500,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6
Appartamento sub 4 posto al piano primo, in contesto condominiale con accesso da pubblica via per cortile condominiale e successivo vano scale condominiale, composto da zona giorno con angolo cottura, camera da letto matrimoniale, camera da letto singola, bagno. Terrazza esterna di esclusiva proprietà. Vano scale dotato di ascensore. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 234, Sub. 4, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 141.000,00

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6
Appartamento sub 5 posto al piano secondo, in contesto condominiale con accesso da pubblica via per cortile condominiale e successivo vano scale condominiale, composto da zona giorno con angolo cottura, due camere da letto matrimoniale di cui una con bagno in camera, bagno principale, ripostiglio, terrazza esterna di esclusiva proprietà e balcone. Vano scale dotato di ascensore. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 234, Sub. 5, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 134.000,00



LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6
Appartamento sub 7 posto al piano terra, in contesto condominiale con accesso da pubblica via per cortile condominiale e successivo vano scale condominiale, composto da zona giorno con angolo cottura, camera da letto matrimoniale, bagno, lavanderia, area esterna di esclusiva proprietà. Vano scale dotato di ascensore.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 234, Sub. 7, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 137.000,00

LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6
Appartamento sub 8 posto al piano primo, in contesto condominiale con accesso da pubblica via per cortile condominiale e successivo vano scale condominiale, composto da ampia zona giorno cucina con angolo dispensa, 3 camera da letto, 2 bagni, lavanderia, terrazza esterna di esclusiva proprietà. Vano scale dotato di ascensore.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 234, Sub. 8, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 242.000,00

LOTTO 7

- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6
Appartamento sub 9 posto al piano secondo, in contesto condominiale con accesso da pubblica via per cortile condominiale e successivo vano scale condominiale, composto da ampia zona giorno, cucina, 3 camere da letto, 2 bagni, lavanderia, ripostiglio, terrazza esterna di esclusiva proprietà e 2 balconi. Vano scale dotato di ascensore.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 234, Sub. 9, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 238.000,00

LOTTO 8

- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6
Appartamento sub 10 posto al piano terzo, in contesto condominiale con accesso da pubblica via per cortile condominiale e successivo vano scale condominiale, composto da ampia zona giorno, cucina, 3 camere da letto, 2 bagni, lavanderia, ripostiglio, terrazza esterna di esclusiva proprietà. Vano scale dotato di ascensore.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 234, Sub. 10, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 210.000,00

LOTTO 9



- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6
Appartamento sub 12 posto al piano primo, in contesto condominiale con accesso da pubblica via per cortile condominiale e successivo vano scale condominiale, composto da zona giorno con angolo cottura, camera da letto matrimoniale, camera da letto singola, bagno. Terrazza esterna di esclusiva proprietà. Vano scale dotato di ascensore.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 234, Sub. 12, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 118.000,00

LOTTO 10

- **Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6
Appartamento sub 13 posto al piano secondo, in contesto condominiale con accesso da pubblica via per cortile condominiale e successivo vano scale condominiale, composto da zona giorno con angolo cottura, 2 camere da letto matrimoniali, 2 bagni, una lavanderia e un balcone. Terrazza esterna di esclusiva proprietà. Vano scale dotato di ascensore.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 234, Sub. 13, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 137.000,00

LOTTO 11

- **Bene N° 11** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6
Appartamento sub 14 posto al piano terzo, in contesto condominiale con accesso da pubblica via per cortile condominiale e successivo vano scale condominiale, composto da zona giorno con angolo cottura, camera da letto, 2 bagni, una lavanderia e un balcone. Terrazza esterna di esclusiva proprietà. Vano scale dotato di ascensore.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 234, Sub. 14, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 117.000,00

LOTTO 12

- **Bene N° 12** - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6
Garage sub 15, posto al piano semi interrato
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 234, Sub. 15, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 16.000,00

LOTTO 13

- **Bene N° 13** - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6
Garage sub 16, posto al piano semi interrato
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 234, Sub. 16, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 15.000,00



LOTTO 14

- **Bene N° 14** - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6
Garage sub 17, posto al piano semi interrato
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 234, Sub. 17, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 16.000,00

LOTTO 15

- **Bene N° 15** - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6
Garage sub 18, posto al piano semi interrato
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 234, Sub. 18, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 13.000,00

LOTTO 16

- **Bene N° 16** - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6
Garage sub 19, posto al piano semi interrato
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 234, Sub. 19, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 12.500,00

LOTTO 17

- **Bene N° 17** - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6
Garage doppio sub 20, posto al piano semi interrato
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 234, Sub. 20, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 23.500,00

LOTTO 18

- **Bene N° 18** - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6
Garage sub 21, posto al piano semi interrato
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 234, Sub. 21, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 13.500,00

LOTTO 19

- **Bene N° 19** - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6
Garage sub 22, posto al piano semi interrato
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 234, Sub. 22, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



Prezzo base d'asta: € 13.500,00

LOTTO 20

- **Bene N° 20** - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6
Garage sub 23, posto al piano semi interrato
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 234, Sub. 23, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 14.500,00

LOTTO 21

- **Bene N° 21** - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6
Garage sub 24, posto al piano semi interrato
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 234, Sub. 24, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 14.500,00

LOTTO 22

- **Bene N° 22** - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6
Garage doppio sub 25, posto al piano semi interrato
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 234, Sub. 25, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 37.500,00

LOTTO 23

- **Bene N° 23** - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6
Garage sub 28, posto al piano semi interrato
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 234, Sub. 28, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 16.000,00



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 163/2022 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 184.500,00

| Bene N° 1 - Negozio | | | |
|--------------------------------|--|-------------------|-----------|
| Ubicazione: | San Giorgio Bigarello (MN) - via Albert Einstein | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 124, Sub. 1, Categoria C1 | Superficie | 275,18 mq |
| Stato conservativo: | Sulla base del sopralluogo effettuato e dello stato dei luoghi si riscontra un immobile inutilizzato da tempo che necessita di ordinaria manutenzione senza particolari stati di degrado rilevati al sopralluogo visivo. Il complesso condominiale si presenta un buono stato di conservazione. Nel complesso il cespite risulta con uno stato manutentivo discreto. | | |
| Descrizione: | Negozio ad uso locale pubblico con accesso dall'area di parcheggio esterna condominiale, composto da zona somministrazione, cucina, magazzino e bagni al piano terra. Una scala interna conduce al piano soppalcato superiore sempre composto da zona somministrazione, spogliatoio personale e bagno. Al piano secondo, con accesso dall'esterno, è posizionato il locale macchine. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | N.D. | | |
| Stato di occupazione: | Libero | | |

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 128.500,00

| Bene N° 2 - Appartamento | | | |
|--------------------------------|--|-------------------|----------|
| Ubicazione: | Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6 | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 234, Sub. 3, Categoria A2 | Superficie | 82,96 mq |
| Stato conservativo: | Sulla base del sopralluogo effettuato e dello stato dei luoghi si evidenzia un immobile in discreto stato conservativo, mentre le parti condominiali necessitano di evidenti manutenzioni, già programmante ma non eseguite per la carenza economica delle quote millesimali del pignorato. Nel complesso il cespite risulta con uno stato manutentivo discreto. | | |
| Descrizione: | Appartamento sub 3 in contesto condominiale con accesso da pubblica via per cortile condominiale e successivo vano scale condominiale, composto da zona giorno con angolo cottura, camera da letto matrimoniale, camera da letto singola, bagno, e ripostiglio. Area cortiliva esterna di esclusiva proprietà. Vano scale dotato di ascensore. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | N.D. | | |
| Stato di occupazione: | Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile | | |



LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 141.000,00

| Bene N° 3 - Appartamento | | | |
|--------------------------------|--|-------------------|----------|
| Ubicazione: | Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6 | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 234, Sub. 4, Categoria A2 | Superficie | 90,29 mq |
| Stato conservativo: | Sulla base del sopralluogo effettuato e dello stato dei luoghi si evidenzia un immobile in discreto stato conservativo, mentre le parti condominiali necessitano di evidenti manutenzioni, già programmante ma non eseguite per la carenza economica delle quote millesimali del pignorato. Nel complesso il cespite risulta con uno stato manutentivo discreto. | | |
| Descrizione: | Appartamento sub 4 posto al piano primo, in contesto condominiale con accesso da pubblica via per cortile condominiale e successivo vano scale condominiale, composto da zona giorno con angolo cottura, camera da letto matrimoniale, camera da letto singola, bagno. Terrazza esterna di esclusiva proprietà. Vano scale dotato di ascensore. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | N.D. | | |
| Stato di occupazione: | Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile | | |

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 134.000,00

| Bene N° 4 - Appartamento | | | |
|--------------------------------|---|-------------------|----------|
| Ubicazione: | Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6 | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 234, Sub. 5, Categoria A2 | Superficie | 88,98 mq |
| Stato conservativo: | Sulla base del sopralluogo effettuato e dello stato dei luoghi si evidenzia un immobile in discreto stato conservativo, mentre le parti condominiali necessitano di evidenti manutenzioni, già programmante ma non eseguite per la carenza economica delle quote millesimali del pignorato. Nel complesso il cespite risulta con uno stato manutentivo discreto. | | |
| Descrizione: | Appartamento sub 5 posto al piano secondo, in contesto condominiale con accesso da pubblica via per cortile condominiale e successivo vano scale condominiale, composto da zona giorno con angolo cottura, due camere da letto matrimoniale di cui una con bagno in camera, bagno principale, ripostiglio, terrazza esterna di esclusiva proprietà e balcone. Vano scale dotato di ascensore. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | N.D. | | |
| Stato di occupazione: | Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile | | |

LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 137.000,00

| Bene N° 5 - Appartamento | | | |
|--------------------------|--|--|--|
|--------------------------|--|--|--|



| | | | |
|--------------------------------|--|-------------------|----------|
| Ubicazione: | Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6 | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 234, Sub. 7, Categoria A2 | Superficie | 88,65 mq |
| Stato conservativo: | Sulla base del sopralluogo effettuato e dello stato dei luoghi si evidenzia un immobile in pessimo stato conservativo, umidità e muffa hanno danneggiato buona parte delle murature internamente, in alcuni punti dal pavimento sono evidenti efflorescenze e presenza di acqua di risalita sino a circa 70 cm di altezza perimetrale, le parti condominiali necessitano di evidenti manutenzioni, già programmante ma non eseguite per la carenza economica delle quote millesimali del pignorato. Nel complesso il cespite risulta con uno stato manutentivo scarso. | | |
| Descrizione: | Appartamento sub 7 posto al piano terra, in contesto condominiale con accesso da pubblica via per cortile condominiale e successivo vano scale condominiale, composto da zona giorno con angolo cottura, camera da letto matrimoniale, bagno, lavanderia, area esterna di esclusiva proprietà. Vano scale dotato di ascensore. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | N.D. | | |
| Stato di occupazione: | Libero | | |

LOTTO 6 - PREZZO BASE D'ASTA: € 242.000,00

| Bene N° 6 - Appartamento | | | |
|--------------------------------|---|-------------------|-----------|
| Ubicazione: | Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6 | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 234, Sub. 8, Categoria A2 | Superficie | 156,11 mq |
| Stato conservativo: | Sulla base del sopralluogo effettuato e dello stato dei luoghi si evidenzia un immobile in discreto stato conservativo, in alcuni e punti la presenza di muffa fa pensare ad una scarsa areazione dei locali, le parti condominiali necessitano di evidenti manutenzioni, già programmante ma non eseguite per la carenza economica delle quote millesimali del pignorato. Nel complesso il cespite risulta con uno stato manutentivo discreto. | | |
| Descrizione: | Appartamento sub 8 posto al piano primo, in contesto condominiale con accesso da pubblica via per cortile condominiale e successivo vano scale condominiale, composto da ampia zona giorno cucina con angolo dispensa, 3 camera da letto, 2 bagni, lavanderia, terrazza esterna di esclusiva proprietà. Vano scale dotato di ascensore. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | N.D. | | |
| Stato di occupazione: | Libero | | |

LOTTO 7 - PREZZO BASE D'ASTA: € 238.000,00

| Bene N° 7 - Appartamento | |
|--------------------------|---|
| Ubicazione: | Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6 |



| | | | |
|--------------------------------|--|-------------------|-----------|
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 234, Sub. 9, Categoria A2 | Superficie | 178,44 mq |
| Stato conservativo: | Sulla base del sopralluogo effettuato e dello stato dei luoghi si evidenzia un immobile in buono stato conservativo, le parti condominiali necessitano di evidenti manutenzioni, già programmante ma non eseguite per la carenza economica delle quote millesimali del pignorato. Nel complesso il cespite risulta con uno stato manutentivo discreto. | | |
| Descrizione: | Appartamento sub 9 posto al piano secondo, in contesto condominiale con accesso da pubblica via per cortile condominiale e successivo vano scale condominiale, composto da ampia zona giorno, cucina, 3 camere da letto, 2 bagni, lavanderia, ripostiglio, terrazza esterna di esclusiva proprietà e 2 balconi. Vano scale dotato di ascensore. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | N.D. | | |
| Stato di occupazione: | Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile | | |

LOTTO 8 - PREZZO BASE D'ASTA: € 210.000,00

| Bene N° 8 - Appartamento | | | |
|---------------------------------|--|-------------------|-----------|
| Ubicazione: | Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6 | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 234, Sub. 10, Categoria A2 | Superficie | 159,60 mq |
| Stato conservativo: | Sulla base del sopralluogo effettuato e dello stato dei luoghi si evidenzia un immobile in buono stato conservativo, le parti condominiali necessitano di evidenti manutenzioni, già programmante ma non eseguite per la carenza economica delle quote millesimali del pignorato. Nel complesso il cespite risulta con uno stato manutentivo discreto. | | |
| Descrizione: | Appartamento sub 10 posto al piano terzo, in contesto condominiale con accesso da pubblica via per cortile condominiale e successivo vano scale condominiale, composto da ampia zona giorno, cucina, 3 camere da letto, 2 bagni, lavanderia, ripostiglio, terrazza esterna di esclusiva proprietà. Vano scale dotato di ascensore. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | N.D. | | |
| Stato di occupazione: | Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile | | |

LOTTO 9 - PREZZO BASE D'ASTA: € 118.000,00

| Bene N° 9 - Appartamento | | | |
|---------------------------------|---|-------------------|----------|
| Ubicazione: | Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6 | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 234, Sub. 12, | Superficie | 76,15 mq |



| | | | |
|--------------------------------|---|--|--|
| | Categoria A2 | | |
| Stato conservativo: | Sulla base del sopralluogo effettuato e dello stato dei luoghi si evidenzia un immobile in discreto stato conservativo, alcuni muri presentano una leggera muffa per il probabile scarso arieggiamento quotidiano, mentre le parti condominiali necessitano di evidenti manutenzioni, già programmante ma non eseguite per la carenza economica delle quote millesimali del pignorato. Nel complesso il cespite risulta con uno stato manutentivo discreto. | | |
| Descrizione: | Appartamento sub 12 posto al piano primo, in contesto condominiale con accesso da pubblica via per cortile condominiale e successivo vano scale condominiale, composto da zona giorno con angolo cottura, camera da letto matrimoniale, camera da letto singola, bagno. Terrazza esterna di esclusiva proprietà. Vano scale dotato di ascensore. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | N.D. | | |
| Stato di occupazione: | Libero | | |

LOTTO 10 - PREZZO BASE D'ASTA: € 137.000,00

| Bene N° 10 - Appartamento | | | |
|--------------------------------|--|-------------------|----------|
| Ubicazione: | Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6 | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 234, Sub. 13, Categoria A2 | Superficie | 89,22 mq |
| Stato conservativo: | Sulla base del sopralluogo effettuato e dello stato dei luoghi si evidenzia un immobile in discreto stato conservativo, mentre le parti condominiali necessitano di evidenti manutenzioni, già programmante ma non eseguite per la carenza economica delle quote millesimali del pignorato. Nel complesso il cespite risulta con uno stato manutentivo discreto. | | |
| Descrizione: | Appartamento sub 13 posto al piano secondo, in contesto condominiale con accesso da pubblica via per cortile condominiale e successivo vano scale condominiale, composto da zona giorno con angolo cottura, 2 camere da letto matrimoniali, 2 bagni, una lavanderia e un balcone. Terrazza esterna di esclusiva proprietà. Vano scale dotato di ascensore. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | N.D. | | |
| Stato di occupazione: | Libero | | |

LOTTO 11 - PREZZO BASE D'ASTA: € 117.000,00

| Bene N° 11 - Appartamento | | | |
|----------------------------|--|-------------------|----------|
| Ubicazione: | Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6 | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 234, Sub. 14, Categoria A2 | Superficie | 76,05 mq |
| Stato conservativo: | Sulla base del sopralluogo effettuato e dello stato dei luoghi si evidenzia un immobile in discreto stato conservativo, mentre le parti condominiali necessitano di evidenti manutenzioni, già programmante ma non eseguite per la carenza economica delle quote millesimali del pignorato. Nel complesso il cespite | | |



| | |
|--------------------------------|---|
| | risulta con uno stato manutentivo discreto. |
| Descrizione: | Appartamento sub 14 posto al piano terzo, in contesto condominiale con accesso da pubblica via per cortile condominiale e successivo vano scale condominiale, composto da zona giorno con angolo cottura, camera da letto, 2 bagni, una lavanderia e un balcone. Terrazza esterna di esclusiva proprietà. Vano scale dotato di ascensore. |
| Vendita soggetta a IVA: | N.D. |
| Stato di occupazione: | Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile |

LOTTO 12 - PREZZO BASE D'ASTA: € 16.000,00

| Bene N° 12 - Garage | | | |
|--------------------------------|--|-------------------|----------|
| Ubicazione: | Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6 | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 234, Sub. 15, Categoria C6 | Superficie | 10,50 mq |
| Stato conservativo: | Sulla base del sopralluogo effettuato e dello stato dei luoghi si evidenzia un immobile in sufficiente stato conservativo, mentre le parti condominiali necessitano di evidenti manutenzioni, già programmante ma non eseguite per la carenza economica delle quote millesimali del pignorato. Nel complesso il cespite risulta con uno stato manutentivo accettabile. | | |
| Descrizione: | Garage sub 15, posto al piano semi interrato | | |
| Vendita soggetta a IVA: | N.D. | | |
| Stato di occupazione: | Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile | | |

LOTTO 13 - PREZZO BASE D'ASTA: € 15.000,00

| Bene N° 13 - Garage | | | |
|--------------------------------|--|-------------------|----------|
| Ubicazione: | Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6 | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 234, Sub. 16, Categoria C6 | Superficie | 10,00 mq |
| Stato conservativo: | Sulla base del sopralluogo effettuato e dello stato dei luoghi si evidenzia un immobile in sufficiente stato conservativo, mentre le parti condominiali necessitano di evidenti manutenzioni, già programmante ma non eseguite per la carenza economica delle quote millesimali del pignorato. Nel complesso il cespite risulta con uno stato manutentivo accettabile. | | |
| Descrizione: | Garage sub 16, posto al piano semi interrato | | |
| Vendita soggetta a IVA: | N.D. | | |
| Stato di occupazione: | Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile | | |



LOTTO 14 - PREZZO BASE D'ASTA: € 16.000,00

| Bene N° 14 - Garage | | | |
|--------------------------------|--|-------------------|----------|
| Ubicazione: | Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6 | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 234, Sub. 17, Categoria C6 | Superficie | 10,50 mq |
| Stato conservativo: | Sulla base del sopralluogo effettuato e dello stato dei luoghi si evidenzia un immobile in sufficiente stato conservativo, mentre le parti condominiali necessitano di evidenti manutenzioni, già programmante ma non eseguite per la carenza economica delle quote millesimali del pignorato. Nel complesso il cespite risulta con uno stato manutentivo accettabile. | | |
| Descrizione: | Garage sub 17, posto al piano semi interrato | | |
| Vendita soggetta a IVA: | N.D. | | |
| Stato di occupazione: | Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile | | |

LOTTO 15 - PREZZO BASE D'ASTA: € 13.000,00

| Bene N° 15 - Garage | | | |
|--------------------------------|--|-------------------|---------|
| Ubicazione: | Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6 | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 234, Sub. 18, Categoria C6 | Superficie | 8,50 mq |
| Stato conservativo: | Sulla base del sopralluogo effettuato e dello stato dei luoghi si evidenzia un immobile in sufficiente stato conservativo, mentre le parti condominiali necessitano di evidenti manutenzioni, già programmante ma non eseguite per la carenza economica delle quote millesimali del pignorato. Nel complesso il cespite risulta con uno stato manutentivo accettabile. | | |
| Descrizione: | Garage sub 18, posto al piano semi interrato | | |
| Vendita soggetta a IVA: | N.D. | | |
| Stato di occupazione: | Libero | | |

LOTTO 16 - PREZZO BASE D'ASTA: € 12.500,00

| Bene N° 16 - Garage | | | |
|----------------------------|---|-------------------|---------|
| Ubicazione: | Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6 | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Garage Identificato al catasto Fabbricati | Superficie | 8,50 mq |



| | | | |
|--------------------------------|--|--|--|
| | - Fg. 32, Part. 234, Sub. 19, Categoria C6 | | |
| Stato conservativo: | Sulla base del sopralluogo effettuato e dello stato dei luoghi si evidenzia un immobile in sufficiente stato conservativo, mentre le parti condominiali necessitano di evidenti manutenzioni, già programmante ma non eseguite per la carenza economica delle quote millesimali del pignorato. Nel complesso il cespite risulta con uno stato manutentivo accettabile. | | |
| Descrizione: | Garage sub 19, posto al piano semi interrato | | |
| Vendita soggetta a IVA: | N.D. | | |
| Stato di occupazione: | Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile | | |

LOTTO 17 - PREZZO BASE D'ASTA: € 23.500,00

| Bene N° 17 - Garage | | | |
|--------------------------------|--|-------------------|----------|
| Ubicazione: | Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6 | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 234, Sub. 20, Categoria C6 | Superficie | 15,50 mq |
| Stato conservativo: | Sulla base del sopralluogo effettuato e dello stato dei luoghi si evidenzia un immobile in sufficiente stato conservativo, mentre le parti condominiali necessitano di evidenti manutenzioni, già programmante ma non eseguite per la carenza economica delle quote millesimali del pignorato. Nel complesso il cespite risulta con uno stato manutentivo accettabile. | | |
| Descrizione: | Garage doppio sub 20, posto al piano semi interrato | | |
| Vendita soggetta a IVA: | N.D. | | |
| Stato di occupazione: | Libero | | |

LOTTO 18 - PREZZO BASE D'ASTA: € 13.500,00

| Bene N° 18 - Garage | | | |
|--------------------------------|--|-------------------|---------|
| Ubicazione: | Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6 | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 234, Sub. 21, Categoria C6 | Superficie | 9,00 mq |
| Stato conservativo: | Sulla base del sopralluogo effettuato e dello stato dei luoghi si evidenzia un immobile in sufficiente stato conservativo, mentre le parti condominiali necessitano di evidenti manutenzioni, già programmante ma non eseguite per la carenza economica delle quote millesimali del pignorato. Nel complesso il cespite risulta con uno stato manutentivo accettabile. | | |
| Descrizione: | Garage sub 21, posto al piano semi interrato | | |
| Vendita soggetta a IVA: | N.D. | | |



| | |
|------------------------------|---|
| Stato di occupazione: | Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile |
|------------------------------|---|

LOTTO 19 - PREZZO BASE D'ASTA: € 13.500,00

| Bene N° 19 - Garage | | | |
|--------------------------------|--|-------------------|---------|
| Ubicazione: | Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6 | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 234, Sub. 22, Categoria C6 | Superficie | 9,00 mq |
| Stato conservativo: | Sulla base del sopralluogo effettuato e dello stato dei luoghi si evidenzia un immobile in sufficiente stato conservativo, mentre le parti condominiali necessitano di evidenti manutenzioni, già programmante ma non eseguite per la carenza economica delle quote millesimali del pignorato. Nel complesso il cespite risulta con uno stato manutentivo accettabile. | | |
| Descrizione: | Garage sub 22, posto al piano semi interrato | | |
| Vendita soggetta a IVA: | N.D. | | |
| Stato di occupazione: | Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile | | |

LOTTO 20 - PREZZO BASE D'ASTA: € 14.500,00

| Bene N° 20 - Garage | | | |
|--------------------------------|--|-------------------|---------|
| Ubicazione: | Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6 | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 234, Sub. 23, Categoria C6 | Superficie | 9,50 mq |
| Stato conservativo: | Sulla base del sopralluogo effettuato e dello stato dei luoghi si evidenzia un immobile in sufficiente stato conservativo, mentre le parti condominiali necessitano di evidenti manutenzioni, già programmante ma non eseguite per la carenza economica delle quote millesimali del pignorato. Nel complesso il cespite risulta con uno stato manutentivo accettabile. | | |
| Descrizione: | Garage sub 23, posto al piano semi interrato | | |
| Vendita soggetta a IVA: | N.D. | | |
| Stato di occupazione: | Libero | | |

LOTTO 21 - PREZZO BASE D'ASTA: € 14.500,00

| Bene N° 21 - Garage | |
|---------------------|---|
| Ubicazione: | Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6 |



| | | | |
|--------------------------------|--|-------------------|---------|
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 234, Sub. 24, Categoria C6 | Superficie | 9,50 mq |
| Stato conservativo: | Sulla base del sopralluogo effettuato e dello stato dei luoghi si evidenzia un immobile in sufficiente stato conservativo, mentre le parti condominiali necessitano di evidenti manutenzioni, già programmante ma non eseguite per la carenza economica delle quote millesimali del pignorato. Nel complesso il cespite risulta con uno stato manutentivo accettabile. | | |
| Descrizione: | Garage sub 24, posto al piano semi interrato | | |
| Vendita soggetta a IVA: | N.D. | | |
| Stato di occupazione: | Libero | | |

LOTTO 22 - PREZZO BASE D'ASTA: € 37.500,00

| Bene N° 22 - Garage | | | |
|--------------------------------|--|-------------------|----------|
| Ubicazione: | Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6 | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 234, Sub. 25, Categoria C6 | Superficie | 25,00 mq |
| Stato conservativo: | Sulla base del sopralluogo effettuato e dello stato dei luoghi si evidenzia un immobile in sufficiente stato conservativo, mentre le parti condominiali necessitano di evidenti manutenzioni, già programmante ma non eseguite per la carenza economica delle quote millesimali del pignorato. Nel complesso il cespite risulta con uno stato manutentivo accettabile. | | |
| Descrizione: | Garage doppio sub 25, posto al piano semi interrato | | |
| Vendita soggetta a IVA: | N.D. | | |
| Stato di occupazione: | Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile | | |

LOTTO 23 - PREZZO BASE D'ASTA: € 16.000,00

| Bene N° 23 - Garage | | | |
|----------------------------|---|-------------------|----------|
| Ubicazione: | Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6 | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 234, Sub. 28, Categoria C6 | Superficie | 10,50 mq |
| Stato conservativo: | Sulla base del sopralluogo effettuato e dello stato dei luoghi si evidenzia un immobile in sufficiente stato conservativo, mentre le parti condominiali necessitano di evidenti manutenzioni, già programmante ma non eseguite per la carenza economica delle quote millesimali del pignorato. Nel complesso il cespite | | |



| | |
|--------------------------------|---|
| | risulta con uno stato manutentivo accettabile. |
| Descrizione: | Garage sub 28, posto al piano semi interrato |
| Vendita soggetta a IVA: | N.D. |
| Stato di occupazione: | Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile |



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA ALBERT EINSTEIN

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Mantova il 17/04/2009
Reg. gen. 4740 - Reg. part. 997
Importo: € 800.000,00
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 400.000,00
Rogante: notaio Lubrano Di Ricco Luca
Data: 15/04/2009
N° repertorio: 51500
N° raccolta: 14210
Note: Rinegoziazione mutuo fondiario del 22/06/20147 con annotazione ad iscrizione, n. rep. 7344, n. racc. 1602, redatta dal notaio Lubrano Di Ricco Luca e proroga scadenza al 31/05/2030
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Mantova il 24/04/2012
Reg. gen. 4321 - Reg. part. 547
Importo: € 220.000,00
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 110.000,00
Rogante: Lubrano Di Ricco Luca
Data: 19/04/2012
N° repertorio: 54142
N° raccolta: 16115
Note: Rinegoziazione mutuo fondiario del 28/06/2017 con annotazione ad iscrizione, n. rep. 7345, n. racc. 1603, redatta dal notaio Lubrano Di Ricco Luca e proroga scadenza al 31/12/2041

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA PIETRO ADAMO DE MICHELI, 6

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Mantova il 15/12/2006
Reg. gen. 21207 - Reg. part. 5616
Importo: € 3.900.000,00
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.950.000,00
Rogante: notaio Lubrano Di Ricco Luca
Data: 12/12/2006
N° repertorio: 49225
N° raccolta: 12479



Note: Ipoteca gravante sull'intera costruzione costituita sulle particelle iniziali 234, 346 423 e 424. Successiva annotazione ad iscrizione nn. 16746/3460 del 30/12/2009 derivante da restrizione dei beni del 21/12/2009, notaio Lubrano Di Ricco Luca n. rep. 52099/14657 gravante sulla particella 234 sub: 5, 6, 26, 27 e 28. Ulteriore e successiva annotazione ad iscrizione nn. 11543/2381 del 05/10/2017 derivante da annotazione ed iscrizione rinegoziazione mutuo fondiario con proroga sino al 30/09/2031

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Mantova il 02/04/2012

Reg. gen. 3555 - Reg. part. 451

Importo: € 175.000,00

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 350.000,00

Rogante: Lubrano Di Ricco Luca

Data: 27/03/2012

N° repertorio: 54096

N° raccolta: 16078

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA PIETRO ADAMO DE MICHELI, 6

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Mantova il 15/12/2006

Reg. gen. 21207 - Reg. part. 5616

Importo: € 3.900.000,00

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.950.000,00

Rogante: notaio Lubrano Di Ricco Luca

Data: 12/12/2006

N° repertorio: 49225

N° raccolta: 12479

Note: Ipoteca gravante sull'intera costruzione costituita sulle particelle iniziali 234, 346 423 e 424. Successiva annotazione ad iscrizione nn. 16746/3460 del 30/12/2009 derivante da restrizione dei beni del 21/12/2009, notaio Lubrano Di Ricco Luca n. rep. 52099/14657 gravante sulla particella 234 sub: 5, 6, 26, 27 e 28. Ulteriore e successiva annotazione ad iscrizione nn. 11543/2381 del 05/10/2017 derivante da annotazione ed iscrizione rinegoziazione mutuo fondiario con proroga sino al 30/09/2031

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Mantova il 02/04/2012

Reg. gen. 3555 - Reg. part. 451

Importo: € 175.000,00

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 350.000,00

Rogante: Lubrano Di Ricco Luca

Data: 27/03/2012

N° repertorio: 54096

N° raccolta: 16078



BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA PIETRO ADAMO DE MICHELI, 6

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Mantova il 15/12/2006
Reg. gen. 21207 - Reg. part. 5616
Importo: € 3.900.000,00
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.950.000,00
Rogante: notaio Lubrano Di Ricco Luca
Data: 12/12/2006
N° repertorio: 49225
N° raccolta: 12479
Note: Ipoteca gravante sull'intera costruzione costituita sulle particelle iniziali 234, 346 423 e 424.
Successiva annotazione ad iscrizione nn. 16746/3460 del 30/12/2009 derivante da restrizione dei beni del 21/12/2009, notaio Lubrano Di Ricco Luca n. rep. 52099/14657 gravante sulla particella 234 sub: 5, 6, 26, 27 e 28. Ulteriore e successiva annotazione ad iscrizione nn. 11543/2381 del 05/10/2017 derivante da annotazione ed iscrizione rinegoziazione mutuo fondiario con proroga sino al 30/09/2031
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Mantova il 02/04/2012
Reg. gen. 3555 - Reg. part. 451
Importo: € 175.000,00
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 350.000,00
Rogante: Lubrano Di Ricco Luca
Data: 27/03/2012
N° repertorio: 54096
N° raccolta: 16078

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA PIETRO ADAMO DE MICHELI, 6

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Mantova il 15/12/2006
Reg. gen. 21207 - Reg. part. 5616
Importo: € 3.900.000,00
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.950.000,00
Rogante: notaio Lubrano Di Ricco Luca
Data: 12/12/2006
N° repertorio: 49225
N° raccolta: 12479
Note: Ipoteca gravante sull'intera costruzione costituita sulle particelle iniziali 234, 346 423 e 424.
Successiva annotazione ad iscrizione nn. 16746/3460 del 30/12/2009 derivante da restrizione dei beni



del 21/12/2009, notaio Lubrano Di Ricco Luca n. rep. 52099/14657 gravante sulla particella 234 sub: 5, 6, 26, 27 e 28. Ulteriore e successiva annotazione ad iscrizione nn. 11543/2381 del 05/10/2017 derivante da annotazione ed iscrizione rinegoziazione mutuo fondiario con proroga sino al 30/09/2031

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Mantova il 02/04/2012

Reg. gen. 3555 - Reg. part. 451

Importo: € 175.000,00

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 350.000,00

Rogante: Lubrano Di Ricco Luca

Data: 27/03/2012

N° repertorio: 54096

N° raccolta: 16078

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA PIETRO ADAMO DE MICHELI, 6

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Mantova il 15/12/2006

Reg. gen. 21207 - Reg. part. 5616

Importo: € 3.900.000,00

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.950.000,00

Rogante: notaio Lubrano Di Ricco Luca

Data: 12/12/2006

N° repertorio: 49225

N° raccolta: 12479

Note: Ipoteca gravante sull'intera costruzione costituita sulle particelle iniziali 234, 346 423 e 424.

Successiva annotazione ad iscrizione nn. 16746/3460 del 30/12/2009 derivante da restrizione dei beni del 21/12/2009, notaio Lubrano Di Ricco Luca n. rep. 52099/14657 gravante sulla particella 234 sub: 5, 6, 26, 27 e 28. Ulteriore e successiva annotazione ad iscrizione nn. 11543/2381 del 05/10/2017 derivante da annotazione ed iscrizione rinegoziazione mutuo fondiario con proroga sino al 30/09/2031

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Mantova il 02/04/2012

Reg. gen. 3555 - Reg. part. 451

Importo: € 175.000,00

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 350.000,00

Rogante: Lubrano Di Ricco Luca

Data: 27/03/2012

N° repertorio: 54096

N° raccolta: 16078

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA PIETRO ADAMO DE MICHELI, 6



Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Mantova il 15/12/2006
Reg. gen. 21207 - Reg. part. 5616
Importo: € 3.900.000,00
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.950.000,00
Rogante: notaio Lubrano Di Ricco Luca
Data: 12/12/2006
N° repertorio: 49225
N° raccolta: 12479
Note: Ipoteca gravante sull'intera costruzione costituita sulle particelle iniziali 234, 346 423 e 424.
Successiva annotazione ad iscrizione nn. 16746/3460 del 30/12/2009 derivante da restrizione dei beni del 21/12/2009, notaio Lubrano Di Ricco Luca n. rep. 52099/14657 gravante sulla particella 234 sub: 5, 6, 26, 27 e 28. Ulteriore e successiva annotazione ad iscrizione nn. 11543/2381 del 05/10/2017 derivante da annotazione ed iscrizione rinegoziazione mutuo fondiario con proroga sino al 30/09/2031
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Mantova il 02/04/2012
Reg. gen. 3555 - Reg. part. 451
Importo: € 175.000,00
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 350.000,00
Rogante: Lubrano Di Ricco Luca
Data: 27/03/2012
N° repertorio: 54096
N° raccolta: 16078

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA PIETRO ADAMO DE MICHELI, 6

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Mantova il 15/12/2006
Reg. gen. 21207 - Reg. part. 5616
Importo: € 3.900.000,00
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.950.000,00
Rogante: notaio Lubrano Di Ricco Luca
Data: 12/12/2006
N° repertorio: 49225
N° raccolta: 12479
Note: Ipoteca gravante sull'intera costruzione costituita sulle particelle iniziali 234, 346 423 e 424.
Successiva annotazione ad iscrizione nn. 16746/3460 del 30/12/2009 derivante da restrizione dei beni del 21/12/2009, notaio Lubrano Di Ricco Luca n. rep. 52099/14657 gravante sulla particella 234 sub:



5, 6, 26, 27 e 28. Ulteriore e successiva annotazione ad iscrizione nn. 11543/2381 del 05/10/2017 derivante da annotazione ed iscrizione rinegoziazione mutuo fondiario con proroga sino al 30/09/2031

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Mantova il 02/04/2012

Reg. gen. 3555 - Reg. part. 451

Importo: € 175.000,00

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 350.000,00

Rogante: Lubrano Di Ricco Luca

Data: 27/03/2012

N° repertorio: 54096

N° raccolta: 16078

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA PIETRO ADAMO DE MICHELI, 6

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Mantova il 15/12/2006

Reg. gen. 21207 - Reg. part. 5616

Importo: € 3.900.000,00

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.950.000,00

Rogante: notaio Lubrano Di Ricco Luca

Data: 12/12/2006

N° repertorio: 49225

N° raccolta: 12479

Note: Ipoteca gravante sull'intera costruzione costituita sulle particelle iniziali 234, 346 423 e 424.

Successiva annotazione ad iscrizione nn. 16746/3460 del 30/12/2009 derivante da restrizione dei beni del 21/12/2009, notaio Lubrano Di Ricco Luca n. rep. 52099/14657 gravante sulla particella 234 sub: 5, 6, 26, 27 e 28. Ulteriore e successiva annotazione ad iscrizione nn. 11543/2381 del 05/10/2017 derivante da annotazione ed iscrizione rinegoziazione mutuo fondiario con proroga sino al 30/09/2031

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Mantova il 02/04/2012

Reg. gen. 3555 - Reg. part. 451

Importo: € 175.000,00

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 350.000,00

Rogante: Lubrano Di Ricco Luca

Data: 27/03/2012

N° repertorio: 54096

N° raccolta: 16078

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA PIETRO ADAMO DE MICHELI, 6



Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Mantova il 15/12/2006
Reg. gen. 21207 - Reg. part. 5616
Importo: € 3.900.000,00
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.950.000,00
Rogante: notaio Lubrano Di Ricco Luca
Data: 12/12/2006
N° repertorio: 49225
N° raccolta: 12479
Note: Ipoteca gravante sull'intera costruzione costituita sulle particelle iniziali 234, 346 423 e 424.
Successiva annotazione ad iscrizione nn. 16746/3460 del 30/12/2009 derivante da restrizione dei beni del 21/12/2009, notaio Lubrano Di Ricco Luca n. rep. 52099/14657 gravante sulla particella 234 sub: 5, 6, 26, 27 e 28. Ulteriore e successiva annotazione ad iscrizione nn. 11543/2381 del 05/10/2017 derivante da annotazione ed iscrizione rinegoziazione mutuo fondiario con proroga sino al 30/09/2031
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Mantova il 02/04/2012
Reg. gen. 3555 - Reg. part. 451
Importo: € 175.000,00
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 350.000,00
Rogante: Lubrano Di Ricco Luca
Data: 27/03/2012
N° repertorio: 54096
N° raccolta: 16078

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA PIETRO ADAMO DE MICHELI, 6

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Mantova il 15/12/2006
Reg. gen. 21207 - Reg. part. 5616
Importo: € 3.900.000,00
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.950.000,00
Rogante: notaio Lubrano Di Ricco Luca
Data: 12/12/2006
N° repertorio: 49225
N° raccolta: 12479
Note: Ipoteca gravante sull'intera costruzione costituita sulle particelle iniziali 234, 346 423 e 424.
Successiva annotazione ad iscrizione nn. 16746/3460 del 30/12/2009 derivante da restrizione dei beni del 21/12/2009, notaio Lubrano Di Ricco Luca n. rep. 52099/14657 gravante sulla particella 234 sub:



5, 6, 26, 27 e 28. Ulteriore e successiva annotazione ad iscrizione nn. 11543/2381 del 05/10/2017 derivante da annotazione ed iscrizione rinegoziazione mutuo fondiario con proroga sino al 30/09/2031

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Mantova il 02/04/2012

Reg. gen. 3555 - Reg. part. 451

Importo: € 175.000,00

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 350.000,00

Rogante: Lubrano Di Ricco Luca

Data: 27/03/2012

N° repertorio: 54096

N° raccolta: 16078

BENE N° 12 - GARAGE UBIcato A MANTOVA (MN) - VIA PIETRO ADAMO DE MICHELI, 6

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Mantova il 15/12/2006

Reg. gen. 21207 - Reg. part. 5616

Importo: € 3.900.000,00

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.950.000,00

Rogante: notaio Lubrano Di Ricco Luca

Data: 12/12/2006

N° repertorio: 49225

N° raccolta: 12479

Note: Ipoteca gravante sull'intera costruzione costituita sulle particelle iniziali 234, 346 423 e 424.

Successiva annotazione ad iscrizione nn. 16746/3460 del 30/12/2009 derivante da restrizione dei beni del 21/12/2009, notaio Lubrano Di Ricco Luca n. rep. 52099/14657 gravante sulla particella 234 sub: 5, 6, 26, 27 e 28. Ulteriore e successiva annotazione ad iscrizione nn. 11543/2381 del 05/10/2017 derivante da annotazione ed iscrizione rinegoziazione mutuo fondiario con proroga sino al 30/09/2031

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Mantova il 02/04/2012

Reg. gen. 3555 - Reg. part. 451

Importo: € 175.000,00

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 350.000,00

Rogante: Lubrano Di Ricco Luca

Data: 27/03/2012

N° repertorio: 54096

N° raccolta: 16078

BENE N° 13 - GARAGE UBIcato A MANTOVA (MN) - VIA PIETRO ADAMO DE MICHELI, 6



Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Mantova il 15/12/2006
Reg. gen. 21207 - Reg. part. 5616
Importo: € 3.900.000,00
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.950.000,00
Rogante: notaio Lubrano Di Ricco Luca
Data: 12/12/2006
N° repertorio: 49225
N° raccolta: 12479
Note: Ipoteca gravante sull'intera costruzione costituita sulle particelle iniziali 234, 346 423 e 424.
Successiva annotazione ad iscrizione nn. 16746/3460 del 30/12/2009 derivante da restrizione dei beni del 21/12/2009, notaio Lubrano Di Ricco Luca n. rep. 52099/14657 gravante sulla particella 234 sub: 5, 6, 26, 27 e 28. Ulteriore e successiva annotazione ad iscrizione nn. 11543/2381 del 05/10/2017 derivante da annotazione ed iscrizione rinegoziazione mutuo fondiario con proroga sino al 30/09/2031
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Mantova il 02/04/2012
Reg. gen. 3555 - Reg. part. 451
Importo: € 175.000,00
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 350.000,00
Rogante: Lubrano Di Ricco Luca
Data: 27/03/2012
N° repertorio: 54096
N° raccolta: 16078

BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA PIETRO ADAMO DE MICHELI, 6

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Mantova il 15/12/2006
Reg. gen. 21207 - Reg. part. 5616
Importo: € 3.900.000,00
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.950.000,00
Rogante: notaio Lubrano Di Ricco Luca
Data: 12/12/2006
N° repertorio: 49225
N° raccolta: 12479
Note: Ipoteca gravante sull'intera costruzione costituita sulle particelle iniziali 234, 346 423 e 424.
Successiva annotazione ad iscrizione nn. 16746/3460 del 30/12/2009 derivante da restrizione dei beni del 21/12/2009, notaio Lubrano Di Ricco Luca n. rep. 52099/14657 gravante sulla particella 234 sub:



5, 6, 26, 27 e 28. Ulteriore e successiva annotazione ad iscrizione nn. 11543/2381 del 05/10/2017 derivante da annotazione ed iscrizione rinegoziazione mutuo fondiario con proroga sino al 30/09/2031

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Mantova il 02/04/2012

Reg. gen. 3555 - Reg. part. 451

Importo: € 175.000,00

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 350.000,00

Rogante: Lubrano Di Ricco Luca

Data: 27/03/2012

N° repertorio: 54096

N° raccolta: 16078

BENE N° 15 - GARAGE UBIcato A MANTOVA (MN) - VIA PIETRO ADAMO DE MICHELI, 6

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Mantova il 15/12/2006

Reg. gen. 21207 - Reg. part. 5616

Importo: € 3.900.000,00

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.950.000,00

Rogante: notaio Lubrano Di Ricco Luca

Data: 12/12/2006

N° repertorio: 49225

N° raccolta: 12479

Note: Ipoteca gravante sull'intera costruzione costituita sulle particelle iniziali 234, 346 423 e 424.

Successiva annotazione ad iscrizione nn. 16746/3460 del 30/12/2009 derivante da restrizione dei beni del 21/12/2009, notaio Lubrano Di Ricco Luca n. rep. 52099/14657 gravante sulla particella 234 sub: 5, 6, 26, 27 e 28. Ulteriore e successiva annotazione ad iscrizione nn. 11543/2381 del 05/10/2017 derivante da annotazione ed iscrizione rinegoziazione mutuo fondiario con proroga sino al 30/09/2031

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Mantova il 02/04/2012

Reg. gen. 3555 - Reg. part. 451

Importo: € 175.000,00

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 350.000,00

Rogante: Lubrano Di Ricco Luca

Data: 27/03/2012

N° repertorio: 54096

N° raccolta: 16078

BENE N° 16 - GARAGE UBIcato A MANTOVA (MN) - VIA PIETRO ADAMO DE MICHELI, 6



Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Mantova il 15/12/2006
Reg. gen. 21207 - Reg. part. 5616
Importo: € 3.900.000,00
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.950.000,00
Rogante: notaio Lubrano Di Ricco Luca
Data: 12/12/2006
N° repertorio: 49225
N° raccolta: 12479
Note: Ipoteca gravante sull'intera costruzione costituita sulle particelle iniziali 234, 346 423 e 424.
Successiva annotazione ad iscrizione nn. 16746/3460 del 30/12/2009 derivante da restrizione dei beni del 21/12/2009, notaio Lubrano Di Ricco Luca n. rep. 52099/14657 gravante sulla particella 234 sub: 5, 6, 26, 27 e 28. Ulteriore e successiva annotazione ad iscrizione nn. 11543/2381 del 05/10/2017 derivante da annotazione ed iscrizione rinegoziazione mutuo fondiario con proroga sino al 30/09/2031
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Mantova il 02/04/2012
Reg. gen. 3555 - Reg. part. 451
Importo: € 175.000,00
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 350.000,00
Rogante: Lubrano Di Ricco Luca
Data: 27/03/2012
N° repertorio: 54096
N° raccolta: 16078

BENE N° 17 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA PIETRO ADAMO DE MICHELI, 6

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Mantova il 15/12/2006
Reg. gen. 21207 - Reg. part. 5616
Importo: € 3.900.000,00
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.950.000,00
Rogante: notaio Lubrano Di Ricco Luca
Data: 12/12/2006
N° repertorio: 49225
N° raccolta: 12479
Note: Ipoteca gravante sull'intera costruzione costituita sulle particelle iniziali 234, 346 423 e 424.
Successiva annotazione ad iscrizione nn. 16746/3460 del 30/12/2009 derivante da restrizione dei beni del 21/12/2009, notaio Lubrano Di Ricco Luca n. rep. 52099/14657 gravante sulla particella 234 sub:



5, 6, 26, 27 e 28. Ulteriore e successiva annotazione ad iscrizione nn. 11543/2381 del 05/10/2017 derivante da annotazione ed iscrizione rinegoziazione mutuo fondiario con proroga sino al 30/09/2031

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Mantova il 02/04/2012

Reg. gen. 3555 - Reg. part. 451

Importo: € 175.000,00

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 350.000,00

Rogante: Lubrano Di Ricco Luca

Data: 27/03/2012

N° repertorio: 54096

N° raccolta: 16078

BENE N° 18 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA PIETRO ADAMO DE MICHELI, 6

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Mantova il 15/12/2006

Reg. gen. 21207 - Reg. part. 5616

Importo: € 3.900.000,00

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.950.000,00

Rogante: notaio Lubrano Di Ricco Luca

Data: 12/12/2006

N° repertorio: 49225

N° raccolta: 12479

Note: Ipoteca gravante sull'intera costruzione costituita sulle particelle iniziali 234, 346 423 e 424.

Successiva annotazione ad iscrizione nn. 16746/3460 del 30/12/2009 derivante da restrizione dei beni del 21/12/2009, notaio Lubrano Di Ricco Luca n. rep. 52099/14657 gravante sulla particella 234 sub: 5, 6, 26, 27 e 28. Ulteriore e successiva annotazione ad iscrizione nn. 11543/2381 del 05/10/2017 derivante da annotazione ed iscrizione rinegoziazione mutuo fondiario con proroga sino al 30/09/2031

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Mantova il 02/04/2012

Reg. gen. 3555 - Reg. part. 451

Importo: € 175.000,00

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 350.000,00

Rogante: Lubrano Di Ricco Luca

Data: 27/03/2012

N° repertorio: 54096

N° raccolta: 16078

BENE N° 19 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA PIETRO ADAMO DE MICHELI, 6



Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Mantova il 15/12/2006
Reg. gen. 21207 - Reg. part. 5616
Importo: € 3.900.000,00
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.950.000,00
Rogante: notaio Lubrano Di Ricco Luca
Data: 12/12/2006
N° repertorio: 49225
N° raccolta: 12479
Note: Ipoteca gravante sull'intera costruzione costituita sulle particelle iniziali 234, 346 423 e 424.
Successiva annotazione ad iscrizione nn. 16746/3460 del 30/12/2009 derivante da restrizione dei beni del 21/12/2009, notaio Lubrano Di Ricco Luca n. rep. 52099/14657 gravante sulla particella 234 sub: 5, 6, 26, 27 e 28. Ulteriore e successiva annotazione ad iscrizione nn. 11543/2381 del 05/10/2017 derivante da annotazione ed iscrizione rinegoziazione mutuo fondiario con proroga sino al 30/09/2031
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Mantova il 02/04/2012
Reg. gen. 3555 - Reg. part. 451
Importo: € 175.000,00
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 350.000,00
Rogante: Lubrano Di Ricco Luca
Data: 27/03/2012
N° repertorio: 54096
N° raccolta: 16078

BENE N° 20 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA PIETRO ADAMO DE MICHELI, 6

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Mantova il 15/12/2006
Reg. gen. 21207 - Reg. part. 5616
Importo: € 3.900.000,00
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.950.000,00
Rogante: notaio Lubrano Di Ricco Luca
Data: 12/12/2006
N° repertorio: 49225
N° raccolta: 12479
Note: Ipoteca gravante sull'intera costruzione costituita sulle particelle iniziali 234, 346 423 e 424.
Successiva annotazione ad iscrizione nn. 16746/3460 del 30/12/2009 derivante da restrizione dei beni del 21/12/2009, notaio Lubrano Di Ricco Luca n. rep. 52099/14657 gravante sulla particella 234 sub:



5, 6, 26, 27 e 28. Ulteriore e successiva annotazione ad iscrizione nn. 11543/2381 del 05/10/2017 derivante da annotazione ed iscrizione rinegoziazione mutuo fondiario con proroga sino al 30/09/2031

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Mantova il 02/04/2012

Reg. gen. 3555 - Reg. part. 451

Importo: € 175.000,00

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 350.000,00

Rogante: Lubrano Di Ricco Luca

Data: 27/03/2012

N° repertorio: 54096

N° raccolta: 16078

BENE N° 21 - GARAGE UBIcato A MANTOVA (MN) - VIA PIETRO ADAMO DE MICHELI, 6

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Mantova il 15/12/2006

Reg. gen. 21207 - Reg. part. 5616

Importo: € 3.900.000,00

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.950.000,00

Rogante: notaio Lubrano Di Ricco Luca

Data: 12/12/2006

N° repertorio: 49225

N° raccolta: 12479

Note: Ipoteca gravante sull'intera costruzione costituita sulle particelle iniziali 234, 346 423 e 424.

Successiva annotazione ad iscrizione nn. 16746/3460 del 30/12/2009 derivante da restrizione dei beni del 21/12/2009, notaio Lubrano Di Ricco Luca n. rep. 52099/14657 gravante sulla particella 234 sub: 5, 6, 26, 27 e 28. Ulteriore e successiva annotazione ad iscrizione nn. 11543/2381 del 05/10/2017 derivante da annotazione ed iscrizione rinegoziazione mutuo fondiario con proroga sino al 30/09/2031

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Mantova il 02/04/2012

Reg. gen. 3555 - Reg. part. 451

Importo: € 175.000,00

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 350.000,00

Rogante: Lubrano Di Ricco Luca

Data: 27/03/2012

N° repertorio: 54096

N° raccolta: 16078

BENE N° 22 - GARAGE UBIcato A MANTOVA (MN) - VIA PIETRO ADAMO DE MICHELI, 6



Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Mantova il 15/12/2006
Reg. gen. 21207 - Reg. part. 5616
Importo: € 3.900.000,00
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.950.000,00
Rogante: notaio Lubrano Di Ricco Luca
Data: 12/12/2006
N° repertorio: 49225
N° raccolta: 12479
Note: Ipoteca gravante sull'intera costruzione costituita sulle particelle iniziali 234, 346 423 e 424.
Successiva annotazione ad iscrizione nn. 16746/3460 del 30/12/2009 derivante da restrizione dei beni del 21/12/2009, notaio Lubrano Di Ricco Luca n. rep. 52099/14657 gravante sulla particella 234 sub: 5, 6, 26, 27 e 28. Ulteriore e successiva annotazione ad iscrizione nn. 11543/2381 del 05/10/2017 derivante da annotazione ed iscrizione rinegoziazione mutuo fondiario con proroga sino al 30/09/2031
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Mantova il 02/04/2012
Reg. gen. 3555 - Reg. part. 451
Importo: € 175.000,00
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 350.000,00
Rogante: Lubrano Di Ricco Luca
Data: 27/03/2012
N° repertorio: 54096
N° raccolta: 16078

BENE N° 23 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA PIETRO ADAMO DE MICHELI, 6

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Mantova il 15/12/2006
Reg. gen. 21207 - Reg. part. 5616
Importo: € 3.900.000,00
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.950.000,00
Rogante: notaio Lubrano Di Ricco Luca
Data: 12/12/2006
N° repertorio: 49225
N° raccolta: 12479
Note: Ipoteca gravante sull'intera costruzione costituita sulle particelle iniziali 234, 346 423 e 424.
Successiva annotazione ad iscrizione nn. 16746/3460 del 30/12/2009 derivante da restrizione dei beni del 21/12/2009, notaio Lubrano Di Ricco Luca n. rep. 52099/14657 gravante sulla particella 234 sub:



5, 6, 26, 27 e 28. Ulteriore e successiva annotazione ad iscrizione nn. 11543/2381 del 05/10/2017 derivante da annotazione ed iscrizione rinegoziazione mutuo fondiario con proroga sino al 30/09/2031

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Mantova il 02/04/2012

Reg. gen. 3555 - Reg. part. 451

Importo: € 175.000,00

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 350.000,00

Rogante: Lubrano Di Ricco Luca

Data: 27/03/2012

N° repertorio: 54096

N° raccolta: 16078



R.G. 163/2022

contro

OGGETTO: precisazioni

Con la seguente si risponde alle osservazioni espresse dall'avv.

1. Fonte Valori assunti euro/mq

Nell'elaborato ricevuto non sono esplicitate le fonti e le metodologie in forza delle quali è stato computato il valore euro/mq degli immobili pignorati ed oggetto di perizia. La mancata indicazione di tali parametri non permette di comprendere/confutare il procedimento di stima utilizzato ed eventualmente di partecipare in contraddittorio ad una sua migliore determinazione. Pertanto, si chiede che il CTU precisi le fonti e le metodologie in forza delle quali è stato computato il valore euro/mq degli immobili pignorati ed oggetto di perizia.

Risposta:

Il valore è stato ottenuto mettendo a confronto comparabili reperiti in zona, che per caratteristiche costruttive e tipologia edilizia sono simili ai beni oggetto di stima, si riporta schema di calcolo.

| SAN GIORGIO BIGARELLO | | | | | |
|--|------------|-----------------------------------|------------|-----------------------------------|------------|
| Comparabile 1 | | Comparabile 2 | | | |
| via verona | | viale Martini | | | |
| Valore | mq | Valore | mq | | |
| 395.000,00 € | 572 | 80.000,00 € | 90 | | |
| €/mq | 690,56 € | €/mq | 888,89 € | | |
| Peso | 30,00% | Peso | 70,00% | | |
| Media ponderata | | 829,39 € | | | |
| Valore arrotondato per eccesso | | 850,00 € | | | |
| MANTOVA | | | | | |
| Comparabile 1 | | Comparabile 2 | | Comparabile 3 | |
| via Guiovanni Pascoli | | viale Martini | | via Cremona | |
| Valore | mq | Valore | mq | Valore | mq |
| 239.000,00 € | 95 | 340.000,00 € | 123 | 320.000,00 € | 233 |
| €/mq | 2.515,79 € | €/mq | 2.764,23 € | €/mq | 1.373,39 € |
| Stato di conservazione eccellente | | Stato di conservazione eccellente | | Stato di conservazione eccellente | |
| Peso | 34,00% | Peso | 34,00% | Peso | 32,00% |
| Media ponderata | | 2.234,69 € | | | |
| Deprezzamento satato di manutenzione 12% - immobili in buono stato di conservazione | | 1.966,53 € | | | |
| Valore arrotondato per difetto | | 1.950,00 € | | | |
| Deprezzamento satato di manutenzione 22% - immobili in sufficiente/scarso stato di conservazione | | 1.743,06 € | | | |
| Valore arrotondato per eccesso | | 1.750,00 € | | | |



2. Formazione Lotti

Nell'elaborato ricevuto sono formati n. 23 lotti, costituiti ognuno da un singolo bene immobile, ossia da n. 10 lotti costituiti da altrettanti appartamenti, da n. 12 lotti costituiti da altrettante autorimesse ed un lotto costituito da un locale commerciale. Al contempo, risulta che diversi appartamenti sono stati concessi in locazione insieme alle autorimesse (alcuni dei quali anche ritenuti dal CTU opponibili alla procedura esecutiva).

Pertanto, per una migliore commercializzazione/appetibilità in vendita giudiziaria, sarebbe stato più opportuno ed efficiente costituire dei lotti composti da un appartamento ed 1 o 2 autorimesse.

Si chiede, quindi, che il CTU costituisca dei lotti composti da un appartamento ed 1 o 2 autorimesse (anche allineandosi ai contratti di locazione in essere), il tutto nell'ottica di efficientare le vendite in asta, rendere più appetibili i lotti e diminuire il rischio di lotti residui invenduti.

Risposta:

Come evidenziato in perizie nel paragrafo STIMA / FORMAZIONE LOTTI:

“Considerato che le unità abitative non hanno vincoli pertinenziali coi garage e che i contratti di affitto sono per la maggior parte prossimi alla scadenza, residenze e garage sono poste in vendita separatamente”.

Si rammenta che lo scopo del CTU è massimizzare i valori immobiliari dei beni pignorati, favorendo, ove possibile, la vendita in tempi celeri anche tramite la creazione di lotti che ne favoriscano l'accesso al mercato.

Si aggiunga che la natura di alcuni garage risulta essere di dimensioni accedenti la media dei restanti, ho trovato quindi arbitrario indicare l'abbinamento appartamento/garage secondo i termini contrattuali di affitto, impedendo ai partecipanti dell'asta di poter scegliere le opzioni migliori.

Si aggiunga che in zona sono presenti pochi parcheggi pubblici a raso, pertanto, l'opportunità di acquistare una garage potrebbe allentare l'interesse di molti.

Per tali motivi si ritiene congruo e corretto definire i lotti separatamente.

3. Decurtazione forfettaria Amnesty

Nell'elaborato ricevuto risulta eseguito un deprezzamento forfettario del 5% per “*Oneri di regolarizzazione urbanistica e compensazione canoni di locazione*”. Pertanto, si chiede che il CTU espliciti la composizione dei costi per ogni singola voce, poiché la decurtazione forfettaria operata non permette di analizzarne in merito la congruità.

Risposta:

Si rammenta che lo scopo del CTU è quello “In caso di opere abusive effettuati il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa”, non definisce che debbano essere scomposti tra sanzione e procedimento edilizio.

Lo stesso CTU non ha titolo per depositare sanatorie e/o procedimenti edilizi in conformazione del titolo edilizio originario, conseguentemente non è possibile conoscere con precisione gli oneri di sanatoria finali.

Va poi aggiunto, come riportato nel paragrafo REGOLARITA' EDILIZIA, che “L'atto unico era contraddistinto dalla specifica richiesta di sottoscrizione di atto unilaterale di vincolo pertinenziale.

Nella domanda di agibilità non è stato citato nessun specifico atto, nella successiva integrazione richiesta dal Comune, a firma del dirigente, non si faceva esplicita menzione e non vi è stato pertanto opportuno deposito integrativo.

Ad opinione dello scrivente ai sensi della recente legge 105/2024 e delle linee guida emesse dal MIT,

l'Amministrazione comunale non avendo preso in esame le sue stesse prescrizioni, emesse con atto di rettifica il 12/03/2007, non può oggi vantare inesattezze nella definizione dell'agibilità.

Rimane comunque una difficile linea interpretativa in quanto non si tratta di una mera prescrizione, ma di un obbligo imposto ai sensi della legge regionale 12/2005”.

Tale mancanza implica non solo le sanatorie riscontrate all'interno dei singoli immobili ma anche il coinvolgimento dell'intero condominio e dell'intera competente assemblea (di cui ne fanno parte anche proprietari di unità immobiliari non pignorate), con atti e spese che andranno deliberati dalla stessa, rendendo impossibile una corretta e definita stima dei costi, oltretutto si ricorda che il sottoscritto non ha l'obbligo e la possibilità di coinvolgere soggetti terzi, estranei alla procedura, per la valutazione delle scelte tecnico/legali da adottare.

Il deprezzamento, in alcuni casi coinvolge anche lotti, che ad avviso delle scrivete, hanno contratti di locazione redatti con carenze, per i quali solo Agenzia delle entrate potrà definire la corretta sanzione.

Ritengo quindi corretto e congruo definire percentualmente i costi di sanatoria urbanistica e fiscale in quanto non sarebbe possibile per il sottoscritto riportare le singole voci separate, essendo molte legate alla volontà di terzi o alla stima di enti pubblici e non essendo compito del sottoscritto depositare domande di sanatoria per la puntuale definizione delle sanzioni.

Diego architetto Tartari

