
TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Gili Fiorenzo, nell'Esecuzione Immobiliare 15/2024 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	19
Premessa.....	19
Descrizione	20
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Porto Mantovano (MN) - Strada Montata, 50	20
Bene N° 2 - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Strada Montata, 50.....	20
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 39.....	20
Bene N° 4 - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 39.....	21
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 39.....	21
Bene N° 6 - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 39.....	21
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/B	21
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/B	22
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/B	22
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/B.....	22
Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/B.....	23
Bene N° 12 - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/D	23
Bene N° 13 - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/D	23
Bene N° 14 - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/D	24
Bene N° 15 - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/D	24
Bene N° 16 - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/D	24
Bene N° 17 - Cantina ubicata a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/D.....	25
Bene N° 18 - Cantina ubicata a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/D.....	25
Bene N° 19 - Cantina ubicata a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/D.....	25
Bene N° 20 - Cantina ubicata a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/D.....	26
Bene N° 21 - Cantina ubicata a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/D.....	26
Bene N° 22 - Ufficio ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 58.....	26
Bene N° 23 - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 56.....	27
Bene N° 24 - Negozio ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/A.....	27
Lotto 1	27
Completezza documentazione ex art. 567.....	27
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Porto Mantovano (MN) - Strada Montata, 50	27
Bene N° 2 - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Strada Montata, 50.....	28
Titolarità	28
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Porto Mantovano (MN) - Strada Montata, 50	28
Bene N° 2 - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Strada Montata, 50.....	28
Confini	28

Bene N° 1 - Villetta ubicata a Porto Mantovano (MN) - Strada Montata, 50	28
Bene N° 2 - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Strada Montata, 50.....	29
Consistenza	29
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Porto Mantovano (MN) - Strada Montata, 50	29
Bene N° 2 - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Strada Montata, 50.....	29
Cronistoria Dati Catastali.....	30
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Porto Mantovano (MN) - Strada Montata, 50	30
Bene N° 2 - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Strada Montata, 50.....	30
Dati Catastali	31
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Porto Mantovano (MN) - Strada Montata, 50	31
Bene N° 2 - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Strada Montata, 50.....	31
Stato conservativo	32
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Porto Mantovano (MN) - Strada Montata, 50	32
Bene N° 2 - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Strada Montata, 50.....	32
Parti Comuni.....	32
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Porto Mantovano (MN) - Strada Montata, 50	32
Bene N° 2 - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Strada Montata, 50.....	32
Servitù, censo, livello, usi civici	32
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Porto Mantovano (MN) - Strada Montata, 50	32
Bene N° 2 - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Strada Montata, 50.....	32
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	32
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Porto Mantovano (MN) - Strada Montata, 50	33
Bene N° 2 - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Strada Montata, 50.....	33
Stato di occupazione	33
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Porto Mantovano (MN) - Strada Montata, 50	33
Bene N° 2 - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Strada Montata, 50.....	33
Provenienze Ventennali	34
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Porto Mantovano (MN) - Strada Montata, 50	34
Bene N° 2 - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Strada Montata, 50.....	34
Formalità pregiudizievoli	34
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Porto Mantovano (MN) - Strada Montata, 50	34
Bene N° 2 - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Strada Montata, 50.....	35

Regolarità edilizia	35
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Porto Mantovano (MN) - Strada Montata, 50	35
Bene N° 2 - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Strada Montata, 50.....	37
Lotto 2	38
Completezza documentazione ex art. 567.....	38
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 39.....	38
Bene N° 4 - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 39	38
Titolarità	38
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 39.....	38
Bene N° 4 - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 39	39
Confini.....	39
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 39.....	39
Bene N° 4 - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 39	39
Consistenza	39
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 39.....	39
Bene N° 4 - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 39	40
Cronistoria Dati Catastali.....	40
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 39.....	40
Bene N° 4 - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 39	41
Dati Catastali	41
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 39.....	41
Bene N° 4 - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 39	42
Stato conservativo	42
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 39.....	42
Bene N° 4 - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 39	43
Parti Comuni.....	43
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 39.....	43
Bene N° 4 - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 39	43
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	43
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 39.....	43
Bene N° 4 - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 39	43
Stato di occupazione	44

Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 39	44
Bene N° 4 - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 39	44
Provenienze Ventennali	45
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 39	45
Bene N° 4 - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 39	45
Formalità pregiudizievoli	45
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 39	45
Bene N° 4 - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 39	46
Regolarità edilizia	46
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 39	46
Bene N° 4 - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 39	47
Vincoli od oneri condominiali.....	48
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 39	48
Bene N° 4 - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 39	49
Lotto 3	49
Completezza documentazione ex art. 567.....	49
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 39	49
Bene N° 6 - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 39	49
Titolarità	50
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 39	50
Bene N° 6 - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 39	50
Confini	50
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 39	50
Bene N° 6 - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 39	50
Consistenza	51
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 39	51
Bene N° 6 - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 39	51
Cronistoria Dati Catastali.....	51
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 39	51
Bene N° 6 - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 39	52
Dati Catastali	53
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 39	53

Bene N° 6 - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 39	53
Stato conservativo	54
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 39	54
Bene N° 6 - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 39	54
Parti Comuni.....	54
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 39	54
Bene N° 6 - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 39	54
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	55
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 39	55
Bene N° 6 - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 39	55
Stato di occupazione	55
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 39	55
Bene N° 6 - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 39	56
Provenienze Ventennali	56
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 39	56
Bene N° 6 - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 39	56
Formalità pregiudizievoli	57
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 39	57
Bene N° 6 - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 39	57
Regolarità edilizia	58
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 39	58
Bene N° 6 - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 39	59
Vincoli od oneri condominiali.....	60
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 39	60
Bene N° 6 - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 39	60
Lotto 4	61
Completezza documentazione ex art. 567.....	61
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/B	61
Bene N° 15 - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/D	61
Bene N° 20 - Cantina ubicata a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/D	61
Titolarità	62
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/B	62

Bene N° 15 - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/D.....	62
Bene N° 20 - Cantina ubicata a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/D.....	62
Confini.....	62
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/B	62
Bene N° 15 - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/D.....	63
Bene N° 20 - Cantina ubicata a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/D.....	63
Consistenza.....	63
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/B	63
Bene N° 15 - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/D.....	63
Bene N° 20 - Cantina ubicata a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/D.....	63
Cronistoria Dati Catastali.....	64
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/B	64
Bene N° 15 - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/D.....	64
Bene N° 20 - Cantina ubicata a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/D.....	65
Dati Catastali	65
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/B	65
Bene N° 15 - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/D.....	66
Bene N° 20 - Cantina ubicata a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/D.....	67
Stato conservativo	67
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/B	67
Bene N° 15 - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/D.....	67
Bene N° 20 - Cantina ubicata a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/D.....	67
Parti Comuni.....	67
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/B	67
Bene N° 15 - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/D.....	68
Bene N° 20 - Cantina ubicata a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/D.....	68
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	68
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/B	68
Bene N° 15 - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/D.....	68
Bene N° 20 - Cantina ubicata a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/D.....	68
Stato di occupazione	69
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/B	69

Bene N° 15 - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/D.....	69
Bene N° 20 - Cantina ubicata a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/D.....	70
Provenienze Ventennali	70
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/B	70
Bene N° 15 - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/D.....	71
Bene N° 20 - Cantina ubicata a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/D.....	71
Formalità pregiudizievoli	71
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/B	71
Bene N° 15 - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/D.....	72
Bene N° 20 - Cantina ubicata a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/D.....	72
Regolarità edilizia	73
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/B	73
Bene N° 15 - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/D.....	74
Bene N° 20 - Cantina ubicata a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/D.....	75
Vincoli od oneri condominiali.....	76
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/B	76
Lotto 5.....	76
Completezza documentazione ex art. 567.....	76
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/B	76
Bene N° 13 - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/D.....	76
Bene N° 18 - Cantina ubicata a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/D.....	77
Titolarità	77
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/B	77
Bene N° 13 - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/D.....	77
Bene N° 18 - Cantina ubicata a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/D.....	78
Confini	78
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/B	78
Bene N° 13 - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/D.....	78
Bene N° 18 - Cantina ubicata a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/D.....	78
Consistenza	78
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/B	78
Bene N° 13 - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/D.....	79

Bene N° 18 - Cantina ubicata a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/D.....	79
Cronistoria Dati Catastali.....	79
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/B	79
Bene N° 13 - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/D.....	80
Bene N° 18 - Cantina ubicata a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/D.....	80
Dati Catastali	81
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/B	81
Bene N° 13 - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/D.....	82
Bene N° 18 - Cantina ubicata a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/D.....	82
Stato conservativo	83
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/B	83
Bene N° 13 - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/D.....	83
Bene N° 18 - Cantina ubicata a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/D.....	83
Parti Comuni.....	83
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/B	83
Bene N° 13 - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/D.....	83
Bene N° 18 - Cantina ubicata a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/D.....	83
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	83
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/B	83
Bene N° 13 - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/D.....	84
Bene N° 18 - Cantina ubicata a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/D.....	84
Stato di occupazione	84
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/B	84
Bene N° 13 - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/D.....	84
Bene N° 18 - Cantina ubicata a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/D.....	85
Provenienze Ventennali	85
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/B	85
Bene N° 13 - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/D.....	85
Bene N° 18 - Cantina ubicata a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/D.....	85
Formalità pregiudizievoli	86
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/B	86
Bene N° 13 - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/D.....	86

Bene N° 18 - Cantina ubicata a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/D.....	87
Regolarità edilizia	87
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/B	88
Bene N° 13 - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/D.....	89
Bene N° 18 - Cantina ubicata a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/D.....	90
Vincoli od oneri condominiali.....	91
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/B	91
Lotto 6	91
Completezza documentazione ex art. 567.....	91
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/B	91
Bene N° 14 - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/D.....	91
Bene N° 19 - Cantina ubicata a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/D.....	92
Titolarità	92
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/B	92
Bene N° 14 - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/D.....	92
Bene N° 19 - Cantina ubicata a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/D.....	92
Confini	93
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/B	93
Bene N° 14 - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/D.....	93
Bene N° 19 - Cantina ubicata a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/D.....	93
Consistenza	93
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/B	93
Bene N° 14 - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/D.....	93
Bene N° 19 - Cantina ubicata a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/D.....	94
Cronistoria Dati Catastali.....	94
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/B	94
Bene N° 14 - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/D.....	95
Bene N° 19 - Cantina ubicata a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/D.....	95
Dati Catastali	96
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/B	96
Bene N° 14 - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/D.....	96
Bene N° 19 - Cantina ubicata a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/D.....	97

Stato conservativo	97
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/B	97
Bene N° 14 - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/D	97
Bene N° 19 - Cantina ubicata a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/D	97
Parti Comuni.....	97
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/B	98
Bene N° 14 - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/D	98
Bene N° 19 - Cantina ubicata a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/D	98
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	98
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/B	98
Bene N° 14 - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/D	98
Bene N° 19 - Cantina ubicata a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/D	98
Stato di occupazione	99
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/B	99
Bene N° 14 - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/D	99
Bene N° 19 - Cantina ubicata a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/D	99
Provenienze Ventennali	99
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/B.....	100
Bene N° 14 - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/D	100
Bene N° 19 - Cantina ubicata a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/D	100
Formalità pregiudizievoli.....	100
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/B.....	100
Bene N° 14 - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/D	101
Bene N° 19 - Cantina ubicata a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/D	102
Regolarità edilizia.....	102
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/B.....	102
Bene N° 14 - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/D	103
Bene N° 19 - Cantina ubicata a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/D	104
Vincoli od oneri condominiali	105
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/B.....	105
Lotto 7	105
Completezza documentazione ex art. 567	105

Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/B.....	105
Bene N° 12 - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/D	105
Bene N° 17 - Cantina ubicata a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/D	106
Titolarità.....	106
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/B.....	106
Bene N° 12 - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/D	106
Bene N° 17 - Cantina ubicata a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/D	106
Confini	107
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/B.....	107
Bene N° 12 - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/D	107
Bene N° 17 - Cantina ubicata a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/D	107
Consistenza	107
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/B.....	107
Bene N° 12 - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/D	107
Bene N° 17 - Cantina ubicata a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/D	108
Cronistoria Dati Catastali.....	108
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/B.....	108
Bene N° 12 - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/D	109
Bene N° 17 - Cantina ubicata a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/D	109
Dati Catastali.....	110
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/B.....	110
Bene N° 12 - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/D	110
Bene N° 17 - Cantina ubicata a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/D	111
Stato conservativo.....	111
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/B.....	111
Bene N° 12 - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/D	111
Bene N° 17 - Cantina ubicata a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/D	111
Parti Comuni.....	111
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/B.....	112
Bene N° 12 - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/D	112
Bene N° 17 - Cantina ubicata a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/D	112

Servitù, censo, livello, usi civici	112
Bene N° 12 - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/D	112
Bene N° 17 - Cantina ubicata a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/D	112
Caratteristiche costruttive prevalenti	112
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/B.....	112
Bene N° 12 - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/D	112
Bene N° 17 - Cantina ubicata a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/D	113
Stato di occupazione	113
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/B.....	113
Bene N° 12 - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/D	113
Bene N° 17 - Cantina ubicata a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/D	114
Provenienze Ventennali.....	114
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/B.....	114
Bene N° 12 - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/D	114
Bene N° 17 - Cantina ubicata a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/D	115
Formalità pregiudizievoli.....	115
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/B.....	115
Bene N° 12 - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/D	116
Bene N° 17 - Cantina ubicata a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/D	116
Regolarità edilizia.....	117
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/B.....	117
Bene N° 12 - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/D	118
Bene N° 17 - Cantina ubicata a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/D	118
Vincoli od oneri condominiali	119
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/B.....	119
Lotto 8	119
Completezza documentazione ex art. 567	120
Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/B.....	120
Bene N° 16 - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/D	120
Bene N° 21 - Cantina ubicata a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/D	120
Titolarità.....	120
Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/B.....	120

Bene N° 16 - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/D	121
Bene N° 21 - Cantina ubicata a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/D	121
Confini	121
Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/B.....	121
Bene N° 16 - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/D	121
Bene N° 21 - Cantina ubicata a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/D	121
Consistenza	122
Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/B.....	122
Bene N° 16 - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/D	122
Bene N° 21 - Cantina ubicata a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/D	122
Cronistoria Dati Catastali	123
Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/B.....	123
Bene N° 16 - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/D	123
Bene N° 21 - Cantina ubicata a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/D	124
Dati Catastali.....	124
Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/B.....	124
Bene N° 16 - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/D	125
Bene N° 21 - Cantina ubicata a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/D	125
Stato conservativo.....	126
Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/B.....	126
Bene N° 16 - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/D	126
Bene N° 21 - Cantina ubicata a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/D	126
Parti Comuni.....	126
Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/B.....	126
Bene N° 16 - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/D	126
Bene N° 21 - Cantina ubicata a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/D	127
Caratteristiche costruttive prevalenti	127
Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/B.....	127
Bene N° 16 - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/D	127
Bene N° 21 - Cantina ubicata a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/D	127
Stato di occupazione	127
Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/B.....	128

Bene N° 16 - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/D	128
Bene N° 21 - Cantina ubicata a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/D	128
Provenienze Ventennali.....	128
Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/B.....	128
Bene N° 16 - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/D	129
Bene N° 21 - Cantina ubicata a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/D	129
Formalità pregiudizievoli.....	129
Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/B.....	129
Bene N° 16 - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/D	130
Bene N° 21 - Cantina ubicata a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/D	130
Regolarità edilizia.....	131
Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/B.....	131
Bene N° 16 - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/D	132
Bene N° 21 - Cantina ubicata a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/D	133
Vincoli od oneri condominiali	134
Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/B.....	134
Lotto 9	134
Completezza documentazione ex art. 567	134
Bene N° 22 - Ufficio ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 58.....	134
Bene N° 23 - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 56.....	135
Titolarità.....	135
Bene N° 22 - Ufficio ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 58.....	135
Bene N° 23 - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 56.....	135
Confini	135
Bene N° 22 - Ufficio ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 58.....	135
Bene N° 23 - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 56.....	136
Consistenza	136
Bene N° 22 - Ufficio ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 58.....	136
Bene N° 23 - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 56.....	136
Cronistoria Dati Catastali.....	136
Bene N° 22 - Ufficio ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 58.....	136
Bene N° 23 - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 56.....	137

Dati Catastali.....	138
Bene N° 22 - Ufficio ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 58.....	138
Bene N° 23 - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 56.....	138
Stato conservativo.....	139
Bene N° 22 - Ufficio ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 58.....	139
Bene N° 23 - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 56.....	139
Parti Comuni.....	139
Bene N° 22 - Ufficio ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 58.....	139
Bene N° 23 - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 56.....	139
Caratteristiche costruttive prevalenti	139
Bene N° 22 - Ufficio ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 58.....	139
Bene N° 23 - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 56.....	140
Stato di occupazione	140
Bene N° 22 - Ufficio ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 58.....	140
Bene N° 23 - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 56.....	140
Provenienze Ventennali.....	141
Bene N° 22 - Ufficio ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 58.....	141
Bene N° 23 - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 56.....	141
Formalità pregiudizievoli.....	141
Bene N° 22 - Ufficio ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 58.....	141
Bene N° 23 - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 56.....	142
Regolarità edilizia.....	142
Bene N° 22 - Ufficio ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 58.....	142
Bene N° 23 - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 56.....	143
Vincoli od oneri condominiali	144
Bene N° 22 - Ufficio ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 58.....	144
Bene N° 23 - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 56.....	145
Lotto 10.....	145
Completezza documentazione ex art. 567	145
Titolarità.....	145
Confini	146
Consistenza	146
Cronistoria Dati Catastali	146

Dati Catastali.....	147
Stato conservativo.....	147
Parti Comuni.....	147
Caratteristiche costruttive prevalenti	148
Stato di occupazione	148
Provenienze Ventennali.....	148
Formalità pregiudizievoli.....	149
Regolarità edilizia.....	149
Stima / Formazione lotti	150
Lotto 1	150
Lotto 2	151
Lotto 3	152
Lotto 4	153
Lotto 5	154
Lotto 6	156
Lotto 7	157
Lotto 8	158
Lotto 9	159
Lotto 10	160
Riserve e particolarità da segnalare.....	161
Riepilogo bando d'asta.....	164
Lotto 1	164
Lotto 2	164
Lotto 3	164
Lotto 4	165
Lotto 5	165
Lotto 6	166
Lotto 7	166
Lotto 8	167
Lotto 9	167
Lotto 10	167
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 15/2024 del R.G.E.	169
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 112.500,00	169
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 82.000,00	169
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 82.500,00	170
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 55.000,00	171
Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 67.500,00	172
Lotto 6 - Prezzo base d'asta: € 59.500,00	174

Lotto 7 - Prezzo base d'asta: € 63.500,00	175
Lotto 8 - Prezzo base d'asta: € 59.500,00	176
Lotto 9 - Prezzo base d'asta: € 165.000,00.....	177
Lotto 10 - Prezzo base d'asta: € 33.000,00.....	178

INCARICO

In data 10/05/2024, il sottoscritto Geom. Gili Fiorenzo, con studio in Via Gramsci, 84 - 46040 - Rodigo (MN), email fiorenzo.gili@gmail.com; info@studiotecnicogili.it, PEC fiorenzo.gili@geopec.it, Tel. 0376 653888, Fax 0376 653888, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/05/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Porto Mantovano (MN) - Strada Montata, 50
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Strada Montata, 50
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 39
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 39
- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 39
- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 39
- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/B
- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/B
- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/B
- **Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/B
- **Bene N° 11** - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/B
- **Bene N° 12** - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/D
- **Bene N° 13** - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/D
- **Bene N° 14** - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/D
- **Bene N° 15** - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/D
- **Bene N° 16** - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/D
- **Bene N° 17** - Cantina ubicata a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/D
- **Bene N° 18** - Cantina ubicata a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/D
- **Bene N° 19** - Cantina ubicata a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/D
- **Bene N° 20** - Cantina ubicata a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/D
- **Bene N° 21** - Cantina ubicata a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/D
- **Bene N° 22** - Ufficio ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 58

- **Bene N° 23** - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 56
- **Bene N° 24** - Negozio ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/A

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PORTO MANTOVANO (MN) - STRADA MONTATA, 50

Trattasi di villetta a 3 piani fuori terra con grado di finitura al "grezzo avanzato", della superficie lorda di circa mq. 197, compreso di portico e soffitta, oltre ad area cortiva pertinenziale, sita nella frazione di Montata Carra del Comune di Porto Mantovano.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - STRADA MONTATA, 50

Trattasi di autorimessa al piano terra con grado di finitura al "grezzo avanzato", della superficie lorda di circa mq. 23, di pertinenza dell'abitazione BENE 1, sita nella frazione di Montata Carra del Comune di Porto Mantovano.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 39

Trattasi di appartamento della superficie lorda di circa mq. 85, compreso di rustico/cantina, sito al piano terra di edificio condominiale denominato "Condominio Olimpo".

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

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

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 39

Trattasi di autorimessa della superficie lorda di circa mq. 18, sita al piano terra di edificio condominiale denominato "Condominio Olimpo".

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 39

Trattasi di appartamento della superficie lorda di circa mq. 85, compreso di rustici/cantina, sito al piano terra di edificio condominiale denominato "Condominio Olimpo".

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 39

Trattasi di autorimessa della superficie lorda di circa mq. 18, sita al piano terra di edificio condominiale denominato "Condominio Olimpo".

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/B

Trattasi di appartamento della superficie lorda di circa mq. 60, compreso di balcone, sito al piano primo di edificio condominiale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/B

Trattasi di appartamento della superficie lorda di circa mq. 60, compreso di balcone, sito al piano primo di edificio condominiale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/B

Trattasi di appartamento della superficie lorda di circa mq. 61, compreso di balcone, sito al piano primo di edificio condominiale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/B

Trattasi di appartamento della superficie lorda di circa mq. 71, compreso di balcone, sito al piano primo di edificio condominiale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/B

Trattasi di appartamento della superficie lorda di circa mq. 61, compreso di balcone, sito al piano primo di edificio condominiale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/D

Trattasi di autorimessa della superficie lorda di circa mq. 20, sita al piano interrato di edificio condominiale. Si fa presente che il compendio nella sua interezza è costituito da un locale unico, ma suddiviso senza alcuna separazione "fisica", in parte in autorimessa ed in parte in "rustico"/cantina (quest'ultimo censito catastalmente autonomamente).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 13 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/D

Trattasi di autorimessa della superficie lorda di circa mq. 38, sita al piano interrato di edificio condominiale. Si fa presente che il compendio nella sua interezza è costituito da un locale unico, ma suddiviso senza alcuna separazione "fisica", in parte in autorimessa ed in parte in "rustico"/cantina (quest'ultimo censito catastalmente autonomamente).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

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

BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/D

Trattasi di autorimessa della superficie lorda di circa mq. 18, sita al piano interrato di edificio condominiale. Si fa presente che il compendio nella sua interezza è costituito da un locale unico, ma suddiviso senza alcuna separazione "fisica", in parte in autorimessa ed in parte in "rustico"/cantina (quest'ultimo censito catastalmente autonomamente).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 15 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/D

Trattasi di autorimessa della superficie lorda di circa mq. 18, sita al piano interrato di edificio condominiale. Si fa presente che il compendio nella sua interezza è costituito da un locale unico, ma suddiviso senza alcuna separazione "fisica", in parte in autorimessa ed in parte in "rustico"/cantina (quest'ultimo censito catastalmente autonomamente).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 16 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/D

Trattasi di autorimessa della superficie lorda di circa mq. 18, sita al piano interrato di edificio condominiale. Si fa presente che il compendio nella sua interezza è costituito da un locale unico, ma suddiviso senza alcuna separazione "fisica", in parte in autorimessa ed in parte in "rustico"/cantina (quest'ultimo censito catastalmente autonomamente).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

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

BENE N° 17 - CANTINA UBICATA A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/D

Trattasi di "rustico"/cantina della superficie lorda di circa mq. 12, sita al piano interrato di edificio condominiale.

Si fa presente che il compendio nella sua interezza è costituito da un locale unico, ma suddiviso senza alcuna separazione "fisica", in parte in autorimessa ed in parte in "rustico"/cantina.

Per accedere alla porzione "rustico"/cantina si deve attraversare l'autorimessa (BENE 12).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 18 - CANTINA UBICATA A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/D

Trattasi di "rustico"/cantina della superficie lorda di circa mq. 12, sita al piano interrato di edificio condominiale.

Si fa presente che il compendio nella sua interezza è costituito da un locale unico, ma suddiviso senza alcuna separazione "fisica", in parte in autorimessa ed in parte in "rustico"/cantina.

Per accedere alla porzione "rustico"/cantina si deve attraversare l'autorimessa (BENE 13).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 19 - CANTINA UBICATA A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/D

Trattasi di "rustico"/cantina della superficie lorda di circa mq. 12, sita al piano interrato di edificio condominiale.

Si fa presente che il compendio nella sua interezza è costituito da un locale unico, ma suddiviso senza alcuna separazione "fisica", in parte in autorimessa ed in parte in "rustico"/cantina.

Per accedere alla porzione "rustico"/cantina si deve attraversare l'autorimessa (BENE 14).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 20 - CANTINA UBICATA A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/D

Trattasi di "rustico"/cantina della superficie lorda di circa mq. 11, sita al piano interrato di edificio condominiale.

Si fa presente che il compendio nella sua interezza è costituito da un locale unico, ma suddiviso senza alcuna separazione "fisica", in parte in autorimessa ed in parte in "rustico"/cantina.

Per accedere alla porzione "rustico"/cantina si deve attraversare l'autorimessa (BENE 15).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 21 - CANTINA UBICATA A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/D

Trattasi di "rustico"/cantina della superficie lorda di circa mq. 12, sita al piano interrato di edificio condominiale.

Si fa presente che il compendio nella sua interezza è costituito da un locale unico, ma suddiviso senza alcuna separazione "fisica", in parte in autorimessa ed in parte in "rustico"/cantina.

Per accedere alla porzione "rustico"/cantina si deve attraversare l'autorimessa (BENE 16).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 22 - UFFICIO UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 58

Trattasi di ufficio della superficie lorda di circa mq. 221, compresa di 2 balconi, oltre ad area cortiva pertinenziale, sito al piano terra di edificio condominiale denominato "Condominio Mantegna".

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 23 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 56

Trattasi di autorimessa della superficie lorda di circa mq. 33oni, sito al piano interrato di edificio condominiale denominato "Condominio Mantegna".

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 24 - NEGOZIO UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/A

Trattasi di negozio della superficie lorda di circa mq. 45, compreso di portico, sito al piano terra di edificio condominiale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Porto Mantovano (MN) - Strada Montata, 50
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Strada Montata, 50

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PORTO MANTOVANO (MN) - STRADA MONTATA, 50

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Si comunica che il creditore procedente ha optato per il deposito di certificato ipotecario. Il certificato risale sino ad un atto di acquisto trascritto in data antecedente di almeno 20 anni la trascrizione del pignoramento. I dati catastali attuali degli immobili pignorati sono indicati nel certificato. La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 non risulta completa, manca il depositato da parte del creditore procedente dell'estratto di mappa.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - STRADA MONTATA, 50

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Si comunica che il creditore procedente ha optato per il deposito di certificato ipotecario. Il certificato risale sino ad un atto di acquisto trascritto in data antecedente di almeno 20 anni la trascrizione del pignoramento. I dati catastali attuali degli immobili pignorati sono indicati nel certificato. La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 non risulta completa, manca il depositato da parte del creditore procedente dell'estratto di mappa.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PORTO MANTOVANO (MN) - STRADA MONTATA, 50

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - STRADA MONTATA, 50

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PORTO MANTOVANO (MN) - STRADA MONTATA, 50

L'unità confina in lato sud con Strada Montata e l'autorimessa sub. 2 a medesima ditta intestata (BENE 2), in lato ovest con altre unità a diversa ditta intestata mapp. 1331 e mapp. 1329 e l'autorimessa sub. 2 a medesima ditta intestata (BENE 2), in lato nord con altra unità a diversa ditta intestata mapp. 1330, ed in lato est con altra unità a diversa ditta intestata mapp. 1192.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - STRADA MONTATA, 50

L'unità confina in lato sud con l'area cortiva dell'abitazione sub. 1 a medesima ditta intestata (BENE 1), in lato con altra unità a diversa ditta intestata mapp. 1331, in lato nord l'abitazione sub. 1 a medesima ditta intestata (BENE 1), ed in lato est con l'abitazione e l'area cortiva pertinenziale sub. 1 a medesima ditta intestata (BENE 1).

CONSISTENZA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PORTO MANTOVANO (MN) - STRADA MONTATA, 50

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	95,75 mq	123,17 mq	1	123,17 mq	2,70 m	terra e primo
Portico	9,70 mq	9,70 mq	0,33	3,20 mq	0,00 m	terra
Soffitta	52,33 mq	64,63 mq	0,33	21,33 mq	1,75 m	secondo
Totale superficie convenzionale:				147,70 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				147,70 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - STRADA MONTATA, 50

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Autorimessa	19,71 mq	22,89 mq	0,75	17,17 mq	2,70 m	terra
Totale superficie convenzionale:				17,17 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				17,17 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PORTO MANTOVANO (MN) - STRADA MONTATA, 50

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/02/2004 al 21/01/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 1332, Sub. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 8 vani Rendita € 475,14 Piano terra e primo
Dal 21/01/2005 al 11/12/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 1332, Sub. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 8 vani Rendita € 661,06 Piano terra e primo
Dal 11/12/2008 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 1332, Sub. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 8 vani Rendita € 661,06 Piano terra e primo
Dal 09/11/2015 al 13/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 1332, Sub. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 8 vani Superficie catastale totale mq. 170, totale escluse aree scoperte 155 mq Rendita € 661,06 Piano terra e primo
Dal 13/02/2025 al 09/04/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 1332, Sub. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 7 vani Superficie catastale totale mq. 159, totale escluse aree scoperte 141 mq Rendita € 578,43 Piano terra, primo e secondo

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - STRADA MONTATA, 50

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/02/2004 al 21/01/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 1332, Sub. 2 Categoria C6 Cl.1, Cons. 18 mq Rendita € 19,52 Piano terra
Dal 21/01/2005 al 11/12/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 1332, Sub. 2 Categoria C6 Cl.4, Cons. 20 mq Rendita € 37,18 Piano terra
Dal 11/12/2008 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 1332, Sub. 2 Categoria C6 Cl.4, Cons. 20 mq

		Rendita € 37,18 Piano terra
Dal 09/11/2015 al 09/04/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 1332, Sub. 2 Categoria C6 Cl.4, Cons. 20 mq Superficie catastale 23 mq Rendita € 37,18 Piano terra

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PORTO MANTOVANO (MN) - STRADA MONTATA, 50

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	29	1332	1		A2	4	7 vani	totale mq. 159, totale escluse aree scoperte 141 mq	578,43 €	terra, primo e secondo	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Confrontando la planimetria catastale agli atti al momento del sopralluogo (doc. 2), con lo stato dei luoghi, si riscontravano alcune difformità, quali la modifica del disimpegno del primo piano, al secondo piano le tramezze della soffitta non sono state realizzate (attualmente è un locale unico), ed è stato modificato l'arrivo al piano. Si è reso pertanto necessario, mediante denuncia di variazione eseguita con metodo DOCFA (doc. 3), il riaccatastamento dell'abitazione, con il seguente identificativo aggiornato: fg. 29 mapp. 1332 sub. 1 (doc. 4), e relativa planimetria catastale (doc. 5).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - STRADA MONTATA, 50

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

								e			
	29	1332	2		C6	4	mq. 20	23 mq	37,18 €	terra	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - VILLETТА UBICATA A PORTO MANTOVANO (MN) - STRADA MONTATA, 50

L'unità è al "grezzo avanzato", gli scuretti in legno non sono mantenuti ed una evidente porzione dell'intonaco esterno è ammalorato.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - STRADA MONTATA, 50

L'unità è al "grezzo avanzato", gli scuretti in legno non sono mantenuti ed una evidente porzione dell'intonaco esterno è ammalorato.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - VILLETТА UBICATA A PORTO MANTOVANO (MN) - STRADA MONTATA, 50

La linea fognaria confluisce nella linea fognaria della villetta sul retro (mapp. 1330).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - STRADA MONTATA, 50

La linea fognaria confluisce nella linea fognaria della villetta sul retro (mapp. 1330).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - VILLETТА UBICATA A PORTO MANTOVANO (MN) - STRADA MONTATA, 50

Grava sull'unità la servitù di metanodotto.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - STRADA MONTATA, 50

Grava sull'unità la servitù di metanodotto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PORTO MANTOVANO (MN) - STRADA MONTATA, 50

L'unità risulta in corso di costruzione con grado di finitura al "grezzo avanzato".

La costruzione ricomprende al piano terra unsoggiorno, una cucina, un disimpegno, un bagno, un portico, un'autorimessa e l'area cortiva pertinenziale, al primo piano troviamo un disimpegno, 3 camere da letto, ed un bagno, mentre al secondo piano c'è la soffitta in locale unico.

Pareti esterne ed interne: in laterizio, intonacate e per quelle esterne anche tinteggiate.

Pavimentazione interna: manca il massetto ed il pavimento per il piano terra e primo, mentre al secondo piano sono state coperte solo le tubazioni degli impianti, la scala non è rivestita.

Rivestimenti interni: non presenti.

Infissi esterni: ci sono solo gli scuretti in legno ove previsti, il portoncino blindato, la basculante e le 2 finestre a tetto, oltre ai falsi telai.

Infissi interni: sono presenti solo i falsi telai.

Impianto elettrico: non ultimato, sono posate le scatole elettriche da incasso ed i tubi corrugati.

Impianto idro-termo-sanitario: non ultimato.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - STRADA MONTATA, 50

L'unità risulta in corso di costruzione con grado di finitura al "grezzo avanzato".

La costruzione ricomprende al piano terra unsoggiorno, una cucina, un disimpegno, un bagno, un portico, un'autorimessa e l'area cortiva pertinenziale, al primo piano troviamo un disimpegno, 3 camere da letto, ed un bagno, mentre al secondo piano c'è la soffitta in locale unico.

Pareti esterne ed interne: in laterizio, intonacate e per quelle esterne anche tinteggiate.

Pavimentazione interna: manca il massetto ed il pavimento per il piano terra e primo, mentre al secondo piano sono stati coperti solo le tubazioni degli impianti, la scala non è rivestita.

Infissi esterni: ci sono solo gli scuretti in legno ove previsti, il portoncino blindato, la basculante e le 2 finestre a tetto, oltre ai falsi telai.

Infissi interni: sono presenti solo i falsi telai.

Impianto elettrico: non ultimato, sono posate le scatole elettriche da incasso ed i tubi corrugati.

Impianto idro-termo-sanitario: non ultimato.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PORTO MANTOVANO (MN) - STRADA MONTATA, 50

L'immobile risulta libero

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - STRADA MONTATA, 50

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PORTO MANTOVANO (MN) - STRADA MONTATA, 50

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Ripercorrendo la certificazione notarile redatta dal Notaio **** Omissis ****, si trascrivono i seguenti atti:
- alla società esecutata **** Omissis **** all'epoca denominata **** Omissis **** il terreno (su cui poi è stata realizzata l'unità in parola) è pervenuto in parte giusta atto di compravendita del 26/07/1996 a firma Notaio **** Omissis **** trascritto a Mantova il 01/08/1996 ai nn. 7003/4950 da potere di **** Omissis **** ed in parte giusta atto di permuta del 20/04/1988 rep. n. 40283 a firma Notaio **** Omissis **** trascritto a Mantova il 29/04/1998 ai nn. 3682/2514 da potere **** Omissis ****.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - STRADA MONTATA, 50

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Ripercorrendo la certificazione notarile redatta dal Notaio **** Omissis ****, si trascrivono i seguenti atti:
- alla società esecutata **** Omissis **** all'epoca denominata **** Omissis **** il terreno (su cui poi è stata realizzata l'unità in parola) è pervenuto in parte giusta atto di compravendita del 26/07/1996 a firma Notaio **** Omissis **** trascritto a Mantova il 01/08/1996 ai nn. 7003/4950 da potere di **** Omissis **** ed in parte giusta atto di permuta del 20/04/1988 rep. n. 40283 a firma Notaio **** Omissis **** trascritto a Mantova il 29/04/1998 ai nn. 3682/2514 da potere **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PORTO MANTOVANO (MN) - STRADA MONTATA, 50

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Mantova aggiornate al 26/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Ripercorrendo il certificato ipotecario redatto dal Notaio **** Omissis ****, si trascrivono le seguenti formalità pregiudizievoli.

ISCRIZIONI

- Iscrizione nn. 4556/959 del 14/04/2009 Ipoteca Volontaria a garanzia di mutuo fondiario del 09/04/2009 rep. n. 51491/14201 a favore della **** Omissis ****, per € 3.000.000,00 di cui di capitale € 1.500.000,00, contro l'odierna esecutata, gravante sull'unità in parola oltre ad altre.

Domanda di Annotazione nn. 12319/1849 del 29/12/2014 per rinegoziazione di mutuo fondiario.
Domanda di Annotazione nn. 6992/1001 del 23/07/2015 per rinegoziazione di mutuo fondiario.
Domanda di Annotazione nn. 14351/2509 del 27/12/2016 per rinegoziazione di mutuo fondiario.

TRASCRIZIONI

- Trascrizione nn. 5828/3911 del 28/07/1982 nascente da convenzione di lottizzazione del 19/06/1982 rep. nn. 28161/12449 Notaio **** Omissis ****, a favore di **** Omissis ****, contro **** Omissis ****, gravante sull'unità in parola oltre ad altre;

- Trascrizione nn. 1583/1172 del 08/02/2024 nascente da Verbale di pignoramento immobiliare del 21/12/2023 rep. n. 3594, a favore di **** Omissis ****, a carico dell'odierno esecutato, gravante sull'unità in parola oltre ad altre.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - STRADA MONTATA, 50

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 26/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Ripercorrendo il certificato ipotecario redatto dal Notaio **** Omissis ****, si trascrivono le seguenti formalità pregiudizievoli.

ISCRIZIONI

- Iscrizione nn. 4556/959 del 14/04/2009 Ipoteca Volontaria a garanzia di mutuo fondiario del 09/04/2009 rep. n. 51491/14201 a favore della **** Omissis ****, per € 3.000.000,00 di cui di capitale € 1.500.000,00, contro l'odierna esecutata, gravante sull'unità in parola oltre ad altre.

Domanda di Annotazione nn. 12319/1849 del 29/12/2014 per rinegoziazione di mutuo fondiario.

Domanda di Annotazione nn. 6992/1001 del 23/07/2015 per rinegoziazione di mutuo fondiario.

Domanda di Annotazione nn. 14351/2509 del 27/12/2016 per rinegoziazione di mutuo fondiario.

TRASCRIZIONI

- Trascrizione nn. 5828/3911 del 28/07/1982 nascente da convenzione di lottizzazione del 19/06/1982 rep. nn. 28161/12449 Notaio **** Omissis ****, a favore di **** Omissis ****, contro **** Omissis ****, gravante sull'unità in parola oltre ad altre;

- Trascrizione nn. 1583/1172 del 08/02/2024 nascente da Verbale di pignoramento immobiliare del 21/12/2023 rep. n. 3594, a favore di **** Omissis ****, a carico dell'odierno esecutato, gravante sull'unità in parola oltre ad altre.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PORTO MANTOVANO (MN) - STRADA MONTATA, 50

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

A seguito dell'accesso agli atti effettuato, il Comune di Porto Mantovano ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie di cui si riportano gli elementi più significativi:

- Concessione Edilizia PE n. 98/253/1 del 19/12/1998, PG n. 11971 per la costruzione di edificio quadrifamiliare;
 - Concessione alla richiesta di proroga ultimazione dei lavori prot. n. 15990 del 31/12/2001;
 - Denuncia Inizio Attività PE n. 219 prot. n. 8297 del 30/06/2000 per variante alla CE 98/253/1;
 - Denuncia Inizio Attività PE n. 337 prot. n. 13958 del 03/11/2003 per variante alla CE 98/253/1;
 - Rilascio Nulla Osta prot. n. 16548 del 10/10/2006 per tinteggiatura esterna;
 - Denuncia Inizio Attività PE n. 272 prot. n. 23475 del 16/12/2009 per variante alla distribuzione interna ed opere di completamento.
- E' presente il certificato di collaudo statico.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Si segnala che la costruzione al momento del sopralluogo presenta un grado di finitura al "grezzo avanzato", pertanto sarà compito dei futuri acquirenti, una volta terminati i lavori, presentare la segnalazione certificata di agibilità.

Dalla disamina delle pratiche edilizie si sono riscontrate delle difformità con lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo. In particolare manca la porzione di parete con relativa porta di accesso dal corridoio del piano terra all'autorimessa (BENE 2), la modifica delle dimensioni delle 3 finestrelle del vano scale, la modifica di alcune tramezze del piano primo, la mancata realizzazione di tutte le tramezze del secondo piano, la modifica dell'arrivo al secondo piano e sono state realizzate solo 2 finestre a tetto in luogo di 3, mentre per l'impianto fognario non si è potuto controllare se la sua realizzazione rispecchia lo stato assentito, infine la modifica della recinzione verso strada Montata, oltre ad altre che rientrano nelle tolleranze costruttive dell'art. 34 bis del DPR 380/01.

Per le opere da sanare si dovrà adempiere a quanto previsto dal DPR 380/01. Oltre a quanto scritto sopra si dovranno aggiungere le spese "tecniche" per l'intera pratica di sanatoria, per un costo complessivo preventivato non inferiore ad € 6.000,00 oltre IVA. Fatta salva la più precisa determinazione delle sanzioni da parte dell'Amministrazione Comunale di Porto Mantovano. In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento

dell'elaborazione della relazione peritale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - STRADA MONTATA, 50

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

A seguito dell'accesso agli atti effettuato, il Comune di Porto Mantovano ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie di cui si riportano gli elementi più significativi:

- Concessione Edilizia PE n. 98/253/1 del 19/12/1998, PG n. 11971 per la costruzione di edificio quadrifamiliare;
- Concessione alla richiesta di proroga ultimazione dei lavori prot. n. 15990 del 31/12/2001;
- Denuncia Inizio Attività PE n. 219 prot. n. 8297 del 30/06/2000 per variante alla CE 98/253/1;
- Denuncia Inizio Attività PE n. 337 prot. n. 13958 del 03/11/2003 per variante alla CE 98/253/1;
- Rilascio Nulla Osta prot. n. 16548 del 10/10/2006 per tinteggiatura esterna;
- Denuncia Inizio Attività PE n. 272 prot. n. 23475 del 16/12/2009 per variante alla distribuzione interna ed opere di completamento.

E' presente il certificato di collaudo statico.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

Si segnala che la costruzione al momento del sopralluogo presenta un grado di finitura al "grezzo avanzato", pertanto sarà compito dei futuri acquirenti, una volta terminati i lavori, presentare la segnalazione certificata di agibilità.

Dalla disamina delle pratiche edilizie si sono riscontrate delle difformità con lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo. In particolare manca la porzione di parete con relativa porta di accesso dal corridoio del piano terra all'autorimessa (BENE 2), la modifica delle dimensioni delle 3 finestrelle del vano scale, la modifica di alcune tramezze del piano primo, la mancata realizzazione di tutte le tramezze del secondo piano, la modifica dell'arrivo al secondo piano e sono state realizzate solo 2 finestre a tetto in luogo di 3, mentre per l'impianto fognario non si è potuto controllare se la sua realizzazione rispecchia lo stato assentito, infine la modifica della recinzione verso strada Montata, oltre ad altre che rientrano nelle tolleranze costruttive dell'art. 34 bis del DPR 380/01.

Per le opere da sanare si dovrà adempiere a quanto previsto dal DPR 380/01. Oltre a quanto scritto sopra si dovranno aggiungere le spese "tecniche" per l'intera pratica di sanatoria, per un costo complessivo preventivato non inferiore ad € 6.000,00 oltre IVA. Fatta salva la più precisa determinazione delle sanzioni da parte dell'Amministrazione Comunale di Porto Mantovano. In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel

quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 39
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 39

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 39

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Si comunica che il creditore procedente ha optato per il deposito di certificato ipotecario. Il certificato risale sino ad un atto di acquisto trascritto in data antecedente di almeno 20 anni la trascrizione del pignoramento. I dati catastali attuali degli immobili pignorati sono indicati nel certificato. La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 non risulta completa, manca il depositato da parte del creditore procedente dell'estratto di mappa.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 39

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Si comunica che il creditore procedente ha optato per il deposito di certificato ipotecario. Il certificato risale sino ad un atto di acquisto trascritto in data antecedente di almeno 20 anni la trascrizione del pignoramento. I dati catastali attuali degli immobili pignorati sono indicati nel certificato. La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 non risulta completa, manca il depositato da parte del creditore procedente dell'estratto di mappa.

TITOLARITÀ

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 39

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 39

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 39

L'unità confina in lato est con altra unità (sub. 14) e con vano scala condominiale (sub. 21), in lato sud con altra unità a diversa ditta intestata (sub. 20) e con autorimessa a medesima ditta intestata (sub. 26) BENE 4, in lato ovest con area cortiva comune mapp. 1335 e con autorimessa a medesima ditta intestata (sub. 26) BENE 4, in lato nord con area cortiva comune mapp. 1335 e con vano scala condominiale (sub. 21).

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 39

L'unità confina in lato ovest con are cortiva comune (mapp. 1337), in lato nord ed est con l'abitazione a stessa ditta intestata (sub. 13) BENE 3, in lato sud con altra autorimessa a diversa ditta intestata (sub. 10).

CONSISTENZA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 39

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	67,77 mq	73,88 mq	1	73,88 mq	2,70 m	terra
Rustico/dis	9,62 mq	11,22 mq	0,5	5,61 mq	2,70 m	terra
Totale superficie convenzionale:				79,49 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				79,49 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 39

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	15,66 mq	17,53 mq	,5	8,77 mq	2,70 m	terra
Totale superficie convenzionale:				8,77 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				8,77 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 39

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/07/1998 al 11/12/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 1172, Sub. 13 Categoria A10 Cl.2, Cons. 2 vani Rendita € 320,20 Piano terra
Dal 11/12/2008 al 22/07/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 1172, Sub. 13 Categoria A10 Cl.2, Cons. 2 vani Rendita € 320,20 Piano terra
Dal 22/07/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 1334, Sub. 13 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5 vani Rendita € 413,17 Piano terra
Dal 09/11/2015 al 12/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 1334, Sub. 13 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5 vani Superficie catastale totale mq. 81, totale escluse aree scoperte 81 mq Rendita € 413,17 Piano terra
Dal 12/02/2025 al 09/04/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 1334, Sub. 13 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5,5 vani Superficie catastale totale mq. 80, totale escluse

		aree scoperte 80 mq Rendita € 454,48 Piano terra
--	--	--

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 39

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/07/1998 al 11/12/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 1172, Sub. 9 Categoria C6 Cl.3, Cons. 16 mq Rendita € 19,83 Piano terra
Dal 11/12/2008 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 1172, Sub. 9 Categoria C6 Cl.3, Cons. 16 mq Rendita € 19,83 Piano terra
Dal 09/11/2015 al 18/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 1172, Sub. 9 Categoria C6 Cl.3, Cons. 16 mq Superficie catastale 18 mq Rendita € 19,83 Piano terra
Dal 18/02/2025 al 09/04/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 1334, Sub. 26 Categoria C6 Cl.3, Cons. 16 mq Superficie catastale 18 mq Rendita € 19,83 Piano terra

DATI CATASTALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 39

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	19	1334	13		A2	2	5,5 vani	totale mq. 80, totale escluse aree scoperte 80 mq	454,48 €	terra	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Confrontando la planimetria catastale agli atti al momento del sopralluogo (doc. 7) con lo stato dei luoghi, si riscontravano alcune difformità, quali la divisione del bagno in 2 locali (antibagno e bagno) attraverso l'allungamento della parete con la relativa porta, l'ampliamento del disimpegno con relativo restringimento del rustico, la mancata rappresentazione di una finestra, sono rappresentate 2 finestre in luogo di 2 porte.

Si è reso pertanto necessario, mediante denuncia di variazione eseguita con metodo DOCFA (doc. 8), il riaccatastamento dell'abitazione, con il seguente identificativo aggiornato: fg. 19 mapp. 1334 sub. 13 (doc. 4), e relativa planimetria catastale (doc. 9).

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 39

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	1334	26		C6	3	mq. 16	18 mq	19,83 €	terra	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Confrontando l'estratto di mappa (doc. 11), l'elaborato planimetrico (doc. 12), la planimetria catastale agli atti al momento del sopralluogo (doc. 13), con lo stato dei luoghi, si riscontravano alcune difformità, quali la diversa identificazione catastale del mappale tra il Catasto Terreni ed il Catasto Fabbricati.

Si è reso pertanto necessario, mediante denuncia di variazione eseguita con metodo DOCFA (doc. 14), il riaccatastamento dell'autorimessa, con il seguente identificativo aggiornato: fg. 19 mapp. 1334 sub. 26 (doc. 4), e relativo elaborato planimetrico aggiornato (doc. 15) e planimetria catastale (doc. 16).

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 39

L'unità si trova in buono stato conservativo, ad eccezione della pavimentazione esterna del marciapiede che presenta molti ammaloramenti.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 39

L'unità si trova in buono stato conservativo.

PARTI COMUNI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 39

L'unità è dotata di parti comuni quali la linea fognaria, il cortile e vano scala (sub. 21), il passaggio d'ingresso (sub. 22), ed il cortile censito ai mapp. 1335, 1336, 1337, 1338 e 1339. Si precisa che nel regolamento condominiale viene scritto che i mappali 1335 e 1336 sono ad esclusivo uso degli uffici (gli uffici furono poi modificati negli attuali appartamenti BENE 3 e BENE 5) che sono obbligati alla manutenzione ed alla pulizia di detta area; mentre parte dei mappali 1337 e 1338 sono diesclusivo uso dei negozi del piano terra che affacciano sulla pubblica via Mantegna. Il tutto come meglio riportato nell'art. 2 e relative planimetrie del regolamento condominiale (doc. 10).

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 39

L'unità è dotata di parti comuni quali la linea fognaria, il cortile e vano scala (sub. 21), il passaggio d'ingresso (sub. 22), ed il cortile censito ai mapp. 1335, 1336, 1337, 1338 e 1339. Si precisa che nel regolamento condominiale viene scritto che i mappali 1335 e 1336 sono ad esclusivo uso degli uffici (gli uffici furono poi modificati negli attuali appartamenti BENE 3 e BENE 5) che sono obbligati alla manutenzione ed alla pulizia di detta area; mentre parte dei mappali 1337 e 1338 sono diesclusivo uso dei negozi del piano terra che affacciano sulla pubblica via Mantegna. Il tutto come meglio riportato nell'art. 2 e relative planimetrie del regolamento condominiale (doc. 10).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 39

Si tratta di un compendio costituito da un appartamento posto al piano terra dell'edificio condominiale denominato "Condominio Olimpo", della superficie lorda complessiva di circa mq. 85.

L'alloggio ricomprende un ingresso, un soggiorno con angolo cottura, 3 disimpegni, due stanze da letto, un bagno con antibagno, e un rustico/cantina. Per quanto concerne le finiture esse possono essere definite di discreta qualità: i pavimenti sono in ceramica, così come i rivestimenti dell'angolo cottura e del bagno ed antibagno, le pareti intonacate e tinteggiate, serie completa di sanitari nel bagno, tutte le finestre e porta-finestra hanno il serramento in legno, dotate di vetro camera ed avvolgibili in pvc. Gli impianti tecnologici sono quelli consueti, impianto elettrico, impianto del gas per usi domestici, impianto idraulico e di smaltimento delle acque reflue collegati alle reti comunali, e l'impianto di riscaldamento è a termosifoni in ghisa ed alluminio alimentati da caldaia murale. Inoltre è presente l'impianto di climatizzazione.

Infine come riportato nel regolamento condominiale (doc. 10) l'unità ha l'uso esclusivo dell'area esterna censita al mapp. 1335, e tale area è recintata e dotata di portoncino pedonale e carraio.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 39

Si tratta di un compendio costituito da un'autorimessa posta al piano terra dell'edificio condominiale denominato "Condominio Olimpo", della superficie lorda complessiva di circa mq. 18.

L'unità presenta pavimentazione in ceramica, pareti intonacate e tinteggiate, impianto elettrico e basculante in

lamiera verniciata.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 39

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 16/10/2019
- Scadenza contratto: 30/09/2027
- Scadenza disdetta: 30/03/2027

Canoni di locazione

Canone mensile: € 500,00

Nell'importo della locazione mensile è incluso sia l'abitazione (BENE 3) che l'autorimessa (BENE 4).

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 39

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 16/10/2019
- Scadenza contratto: 30/09/2027
- Scadenza disdetta: 30/03/2027

Canoni di locazione

Canone mensile: € 500,00

Nell'importo della locazione mensile è incluso sia l'abitazione (BENE 3) che l'autorimessa (BENE 4).

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 39

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Ripercorrendo la certificazione notarile redatta dal Notaio **** Omissis ****, si trascrivono i seguenti atti:
- alla società esecutata **** Omissis **** all'epoca denominata **** Omissis **** il terreno (su cui poi è stata realizzata l'unità in parola) è pervenuto giusta atto compravendita del 06/06/1997 rep. n. 18823 a firma Notaio **** Omissis **** trascritto a Mantova il 24/06/1997 ai nn. 5623/3936 da potere di **** Omissis ****.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 39

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Ripercorrendo la certificazione notarile redatta dal Notaio **** Omissis ****, si trascrivono i seguenti atti:
- alla società esecutata **** Omissis **** all'epoca denominata **** Omissis **** il terreno (su cui poi è stata realizzata l'unità in parola) è pervenuto giusta atto compravendita del 06/06/1997 rep. n. 18823 a firma Notaio **** Omissis **** trascritto a Mantova il 24/06/1997 ai nn. 5623/3936 da potere di **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 39

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Mantova aggiornate al 26/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Ripercorrendo il certificato ipotecario redatto dal Notaio **** Omissis ****, si trascrivono le seguenti formalità pregiudizievoli.

ISCRIZIONI

- Iscrizione nn. 4556/959 del 14/04/2009 Ipoteca Volontaria a garanzia di mutuo fondiario del 09/04/2009 rep. n. 51491/14201 a favore della **** Omissis ****, per € 3.000.000,00 di cui di capitale € 1.500.000,00, contro l'odierna esecutata, gravante sull'unità in parola oltre ad altre.

Domanda di Annotazione nn. 12319/1849 del 29/12/2014 per rinegoziazione di mutuo fondiario.

Domanda di Annotazione nn. 6992/1001 del 23/07/2015 per rinegoziazione di mutuo fondiario.

Domanda di Annotazione nn. 14351/2509 del 27/12/2016 per rinegoziazione di mutuo fondiario.

TRASCRIZIONI

- Trascrizione nn. 2470/1805 del 13/03/1984 nascente da convenzione urbanistica del 22/02/1984 rep. n. 34004 Notaio **** Omissis ****, a favore di **** Omissis ****, contro **** Omissis ****, gravante sull'unità in parola oltre ad altre;

- Trascrizione nn. 1583/1172 del 08/02/2024 nascente da Verbale di pignoramento immobiliare del 21/12/2023 rep. n. 3594, a favore di **** Omissis ****, a carico dell'odierno esecutato, gravante sull'unità in parola oltre ad altre.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 39

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 26/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Ripercorrendo il certificato ipotecario redatto dal Notaio **** Omissis ****, si trascrivono le seguenti formalità pregiudizievoli.

ISCRIZIONI

- Iscrizione nn. 4556/959 del 14/04/2009 Ipoteca Volontaria a garanzia di mutuo fondiario del 09/04/2009 rep. n. 51491/14201 a favore della **** Omissis ****, per € 3.000.000,00 di cui di capitale € 1.500.000,00, contro l'odierna esecutata, gravante sull'unità in parola oltre ad altre.

Domanda di Annotazione nn. 12319/1849 del 29/12/2014 per rinegoziazione di mutuo fondiario.

Domanda di Annotazione nn. 6992/1001 del 23/07/2015 per rinegoziazione di mutuo fondiario.

Domanda di Annotazione nn. 14351/2509 del 27/12/2016 per rinegoziazione di mutuo fondiario.

TRASCRIZIONI

- Trascrizione nn. 2470/1805 del 13/03/1984 nascente da convenzione urbanistica del 22/02/1984 rep. n. 34004 Notaio **** Omissis ****, a favore di **** Omissis ****, contro **** Omissis ****, gravante sull'unità in parola oltre ad altre;

- Trascrizione nn. 1583/1172 del 08/02/2024 nascente da Verbale di pignoramento immobiliare del 21/12/2023 rep. n. 3594, a favore di **** Omissis ****, a carico dell'odierno esecutato, gravante sull'unità in parola oltre ad altre.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 39

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

A seguito dell'accesso agli atti effettuato, il Comune di Curtatone ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie di cui si riportano gli elementi più significativi:

- Concessione Edilizia PE n. 127/97 del 02/05/1997, PG n. 6534/97 per la costruzione di di palazzina ad uso civile abitazione più negozi e uffici;

- Concessione Edilizia PE n. 112/98 del 05/08/1998, PG n. 11726/98, per variante alla CE suddetta;

- Permesso di agibilità/abitabilità del 03/10/1998;

- SCIA del 08/06/2011 prot. n. 15277 PE n. 151/11, per opere di manutenzione straordinaria e cambio d'uso (da ufficio ad abitazione). Comunicazione fine lavori del 21/10/2011 prot. n. 28355.

Dalla disamina delle pratiche edilizie si sono riscontrate delle difformità con lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo. In particolare manca la porzione di parete di demarcazione nel soggiorno/angolo cottura, modifica della posizione di alcune tramezze, il bagno è stato suddiviso in 2 locali (antibagno e bagno) con l'allungamento della porzione di tramezza nel bagno assentito e con l'apposizione della porta per accedere all'attuale bagno, e l'aumento della superficie del disimpegno per accedere al rustico con conseguente diminuzione della superficie del rustico stesso, oltre ad altre che rientrano nelle tolleranze costruttive dell'art. 34 bis del DPR 380/01.

Si fa notare che nella SCIA PE n. 151/11 sia nello stato assentito che nello stato di progetto non è stata disegnata una finestrella in vetrocemento nella parete in lato nord, presente nelle precedenti Concessioni Edilizie e presente anche nella realtà.

Infine si rende noto che nelle CE n. 127/97 e 112/98 gli elaborati progettuali non riportano disegnato un pilastro nell'originario locale ufficio, ma risulta disegnato nella pratica dei cementi armati riferiti alle suddette CE, pertanto tale dimenticanza la si ritiene un errore materiale di rappresentazione progettuale delle opere ai sensi dell'art. 34-bis comma 2-bis del DPR 380/01.

Per le opere da sanare si dovrà adempiere a quanto previsto dal DPR 380/01. Oltre a quanto scritto sopra si dovranno aggiungere le spese "tecniche" per l'intera pratica di sanatoria, per un costo complessivo preventivato non inferiore ad € 4.000,00 oltre IVA. Fatta salva la più precisa determinazione delle sanzioni da parte dell'Amministrazione Comunale di Curtatone. In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 39

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

A seguito dell'accesso agli atti effettuato, il Comune di Curtatone ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie di cui si riportano gli elementi più significativi:

- Concessione Edilizia PE n. 127/97 del 02/05/1997, PG n. 6534/97 per la costruzione di di palazzina ad uso civile abitazione più negozi e uffici;
- Concessione Edilizia PE n. 112/98 del 05/08/1998, PG n. 11726/98, per variante alla CE suddetta;
- Permesso di agibilità/abitabilità del 03/10/1998.

Dalla disamina delle pratiche edilizie si sono riscontrate delle difformità con lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo. In particolare manca la porzione di parete di demarcazione nel soggiorno/angolo cottura, modifica della posizione di alcune tramezze, il bagno è stato suddiviso in 2 locali (antibagno e bagno) con l'allungamento della porzione di tramezza nel bagno assentito e con l'apposizione della porta per accedere all'attuale bagno, e l'aumento della superficie del disimpegno per accedere al rustico con conseguente diminuzione della superficie del rustico stesso, oltre ad altre che rientrano nelle tolleranze costruttive dell'art. 34 bis del DPR 380/01.

Si fa notare che nella SCIA PE n. 151/11 sia nello stato assentito che nello stato di progetto non è stata disegnata una finestrella in vetrocemento nella parete in lato nord, presente nelle precedenti Concessioni Edilizie e presente anche nella realtà.

Per le opere da sanare si dovrà adempiere a quanto previsto dal DPR 380/01. Oltre a quanto scritto sopra si dovranno aggiungere le spese "tecniche" per l'intera pratica di sanatoria, per un costo complessivo preventivato non inferiore ad € 4.000,00 oltre IVA. Fatta salva la più precisa determinazione delle sanzioni da parte dell'Amministrazione Comunale di Curtatone. In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, - in ordine alle limitazioni d'indagine espresse - lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte - per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 39

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 400,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.100,00

Gli importi soprascritti sono desunti dal bilancio consuntivo 01/01/2023 - 31/12/2023 e dal bilancio preventivo 01/01/2024 - 31/12/2024 redatto dall'Amministratore **** Omissis ****.

Gli importi soprascritti comprendono sia quelli inerenti l'appartamento (BENE 3), e sia l'autorimessa (BENE 4), comprensivi sia della quota a carico della proprietà sia di quella a carico della conduzione.

Ad oggi risultano scadute rate condominiali per un importo di € 1.209,61.

N.B. Resteranno a carico dell'acquirente solo le somme della gestione in corso, al momento dell'acquisto, e di

quella precedente, pertanto il totale delle spese potrà subire variazioni.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 39

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 400,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.100,00

Gli importi soprascritti sono desunti dal bilancio consuntivo 01/01/2023 - 31/12/2023 e dal bilancio preventivo 01/01/2024 - 31/12/2024 redatto dall'Amministratore **** Omissis ****.

Gli importi soprascritti comprendono sia quelli inerenti l'appartamento (BENE 3), e sia l'autorimessa (BENE 4), comprensivi sia della quota a carico della proprietà sia di quella a carico della conduzione.

Ad oggi risultano scadute rate condominiali per un importo di € 1.209,61.

N.B. Resteranno a carico dell'acquirente solo le somme della gestione in corso, al momento dell'acquisto, e di quella precedente, pertanto il totale delle spese potrà subire variazioni.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 39
- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 39

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 39

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Si comunica che il creditore procedente ha optato per il deposito di certificato ipotecario. Il certificato risale sino ad un atto di acquisto trascritto in data antecedente di almeno 20 anni la trascrizione del pignoramento. I dati catastali attuali degli immobili pignorati sono indicati nel certificato. La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 non risulta completa, manca il depositato da parte del creditore procedente dell'estratto di mappa.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 39

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Si comunica che il creditore procedente ha optato per il deposito di certificato ipotecario. Il certificato risale sino ad un atto di acquisto trascritto in data antecedente di almeno 20 anni la trascrizione del pignoramento. I dati catastali attuali degli immobili pignorati sono indicati nel certificato. La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 non risulta completa, manca il depositato da parte del creditore procedente dell'estratto di mappa.

TITOLARITÀ

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 39

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 39

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 39

L'unità confina in lato ovest con altra unità (sub. 13) e con vano scala condominiale (sub. 21), in lato nord con area cortiva comune mapp. 1336 e con vano scala condominiale (sub. 21), in lato est con area cortiva comune mapp. 1336 e con autorimessa a medesima ditta intestata (sub. 25) BENE 6, in lato sud con altra unità a diversa ditta intestata (sub. 24) e con autorimessa a medesima ditta intestata (sub. 25) BENE 6.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 39

L'unità confina in lato est con area cortiva comune (mapp. 1339), in lato sud con altra autorimessa a diversa ditta intestata (sub. 7), in lato ovest e nord con l'abitazione a stessa ditta intestata (sub. 14) BENE 5.

CONSISTENZA

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 39

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	63,23 mq	73,61 mq	1	73,61 mq	2,70 m	terra
Rustico/dis	9,39 mq	10,63 mq	0,5	5,32 mq	2,70 m	terra
Totale superficie convenzionale:				78,93 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				78,93 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 39

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	16,18 mq	18,08 mq	0,5	9,04 mq	2,70 m	terra
Totale superficie convenzionale:				9,04 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				9,04 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 39

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/07/1998 al 11/12/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 1172, Sub. 14 Categoria A10 Cl.2, Cons. 2 vani Rendita € 320,20 Piano terra
Dal 11/12/2008 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 1172, Sub. 14

		Categoria A10 Cl.2, Cons. 2 vani Rendita € 320,20 Piano terra
Dal 09/11/2015 al 09/08/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 1172, Sub. 14 Categoria A10 Cl.2, Cons. 2 vani Superficie catastale 80 mq Rendita € 320,20 Piano terra
Dal 09/11/2015 al 09/08/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 1172, Sub. 14 Categoria A10 Cl.2, Cons. 2 vani Superficie catastale 80 mq Rendita € 320,20 Piano terra
Dal 09/08/2019 al 12/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 1334, Sub. 14 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,5 vani Superficie catastale totale mq. 81, totale escluse aree scoperte 81 mq Rendita € 237,57 Piano terra
Dal 12/02/2025 al 09/04/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 1334, Sub. 14 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 vani Superficie catastale totale mq. 78, totale escluse aree scoperte 78 mq Rendita € 237,57 Piano terra

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 39

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/07/1998 al 11/12/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 1172, Sub. 8 Categoria C6 Cl.3, Cons. 16 mq Rendita € 19,83 Piano terra
Dal 11/12/2008 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 1172, Sub. 8 Categoria C6 Cl.3, Cons. 16 mq Rendita € 19,83 Piano terra
Dal 09/11/2015 al 21/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 1172, Sub. 8 Categoria C6 Cl.3, Cons. 16 mq Superficie catastale 18 mq Rendita € 19,83 Piano terra
Dal 21/02/2025 al 09/04/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 1334, Sub. 25 Categoria C6

		Cl.3, Cons. 16 mq Superficie catastale 18 mq Rendita € 19,83 Piano terra
--	--	---

DATI CATASTALI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 39

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	1334	14		A2	2	4 vani	totale mq. 78, totale escluso aree scoperte 78 mq	237,57 €	terra	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Confrontando la planimetria catastale agli atti al momento del sopralluogo (doc. 17), con lo stato dei luoghi, si riscontravano alcune difformità, quali la mancata rappresentazione di una finestra, il locale "rustico" è stato suddiviso in 2 locali "rustici", la modifica della posizione della tramezza di separazione tra il bagno e l'antibagno e di quella di separazione tra la camera da letto ed il disimpegno e tra l'angolo cottura e l'ingresso. Si è reso pertanto necessario, mediante denuncia di variazione eseguita con metodo DOCFA (doc. 8), il riaccatastamento dell'abitazione, con il seguente identificativo aggiornato: fg. 19 mapp. 1334 sub. 14 (doc. 4), e relativa planimetria catastale (doc. 18).

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 39

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	1334	25		C6	3	mq. 16	18 mq	19,83 €	terra	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Confrontando l'estratto di mappa (doc. 11), l'elaborato planimetrico (doc. 12), la planimetria catastale agli atti al momento del sopralluogo (doc. 19), con lo stato dei luoghi, si riscontravano alcune difformità, quali la diversa identificazione catastale del mappale tra il Catasto Terreni ed il Catasto Fabbricati.

Si è reso pertanto necessario, mediante denuncia di variazione eseguita con metodo DOCFA (doc. 20), il riaccatastamento dell'autorimessa, con il seguente identificativo aggiornato: fg. 19 mapp. 1334 sub. 25 (doc. 4), e relativi elaborato planimetrico aggiornato (doc. 15) e planimetria catastale (doc. 21).

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 39

L'unità si trova in buono stato conservativo, ad eccezione dell'esterno dove si denota l'ammaloramento dell'intonaco.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 39

L'unità si trova in buono stato conservativo.

PARTI COMUNI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 39

L'unità è dotata di parti comuni quali la linea fognaria, il cortile e vano scala (sub. 21), il passaggio d'ingresso (sub. 22), ed il cortile censito ai mapp. 1335, 1336, 1337, 1338 e 1339. Si precisa che nel regolamento condominiale viene scritto che i mappali 1335 e 1336 sono ad esclusivo uso degli uffici (gli uffici furono poi modificati negli attuali appartamenti BENE 3 e BENE 5) che sono obbligati alla manutenzione ed alla pulizia di detta area; mentre parte dei mappali 1337 e 1338 sono diesclusivo uso dei negozi del piano terra che affacciano sulla pubblica via Mantegna. Il tutto come meglio riportato nell'art. 2 e relative planimetrie del regolamento condominiale (doc. 10).

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 39

L'unità è dotata di parti comuni quali la linea fognaria, il cortile e vano scala (sub. 21), il passaggio d'ingresso (sub. 22), ed il cortile censito ai mapp. 1335, 1336, 1337, 1338 e 1339. Si precisa che nel regolamento condominiale viene scritto che i mappali 1335 e 1336 sono ad esclusivo uso degli uffici (gli uffici furono poi modificati negli attuali appartamenti BENE 3 e BENE 5) che sono obbligati alla manutenzione ed alla pulizia di detta area; mentre parte dei mappali 1337 e 1338 sono diesclusivo uso dei negozi del piano terra che affacciano sulla pubblica via Mantegna. Il tutto come meglio riportato nell'art. 2 e relative planimetrie del regolamento condominiale (doc. 10).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 39

Si tratta di un compendio costituito da un appartamento posto al piano terra dell'edificio condominiale denominato "Condominio Olimpo", della superficie lorda complessiva di circa mq. 85.

L'alloggio ricomprende un soggiorno con angolo cottura, 2 disimpegni, una stanza da letto, un bagno con antibagno, e 2 locali rustici/cantine. Per quanto concerne le finiture esse possono essere definite di discreta qualità: i pavimenti sono in ceramica, così come i rivestimenti dell'angolo cottura e del bagno ed antibagno, le pareti intonacate e tinteggiate, serie completa di sanitari nel bagno, tutte le finestre e porta-finestra hanno il serramento in legno, dotate di vetro camera ed avvolgibili in pvc. Gli impianti tecnologici sono quelli consueti, impianto elettrico, impianto del gas per usi domestici, impianto idraulico e di smaltimento delle acque reflue collegati alle reti comunali, e l'impianto di riscaldamento è a termosifoni in ghisa ed alluminio alimentati da caldaia murale. inoltre è presente l'impianto di climatizzazione.

Infine come riportato nel regolamento condominiale (doc. 10) l'unità ha l'uso esclusivo dell'area esterna censita al mapp. 1336, e tale area è recintata e dotata di portoncino pedonale e carraio.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 39

Si tratta di un compendio costituito da un'autorimessa posta al piano terra dell'edificio condominiale denominato "Condominio Olimpo", della superficie lorda complessiva di circa mq. 18.

L'unità presenta pavimentazione in ceramica, pareti intonacate e tinteggiate, impianto elettrico e portone in legno dotata di vetrocamera.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 39

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 29/08/2019
- Scadenza contratto: 31/08/2027
- Scadenza disdetta: 28/02/2027

Canoni di locazione

Canone mensile: € 500,00

Nell'importo della locazione mensile è incluso sia l'abitazione (BENE 5) che l'autorimessa (BENE 6).

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 39

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 29/08/2019
- Scadenza contratto: 31/08/2027
- Scadenza disdetta: 28/02/2027

Canoni di locazione

Canone mensile: € 500,00

Nell'importo della locazione mensile è incluso sia l'abitazione (BENE 5) che l'autorimessa (BENE 6).

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 39

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Ripercorrendo la certificazione notarile redatta dal Notaio **** Omissis ****, si trascrivono i seguenti atti:
- alla società esecutata **** Omissis **** all'epoca denominata **** Omissis **** il terreno (su cui poi è stata realizzata l'unità in parola) è pervenuto giusta atto compravendita del 06/06/1997 rep. n. 18823 a firma Notaio **** Omissis **** trascritto a Mantova il 24/06/1997 ai nn. 5623/3936 da potere di **** Omissis ****.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 39

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Ripercorrendo la certificazione notarile redatta dal Notaio **** Omissis ****, si trascrivono i seguenti atti:
- alla società esecutata **** Omissis **** all'epoca denominata **** Omissis **** il terreno (su cui poi è stata realizzata l'unità in parola) è pervenuto giusta atto compravendita del 06/06/1997 rep. n. 18823 a firma

Notaio **** Omissis **** trascritto a Mantova il 24/06/1997 ai nn. 5623/3936 da potere di **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 39

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Mantova aggiornate al 26/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Ripercorrendo il certificato ipotecario redatto dal Notaio **** Omissis ****, si trascrivono le seguenti formalità pregiudizievoli.

ISCRIZIONI

- Iscrizione nn. 4556/959 del 14/04/2009 Ipoteca Volontaria a garanzia di mutuo fondiario del 09/04/2009 rep. n. 51491/14201 a favore della **** Omissis ****, per € 3.000.000,00 di cui di capitale € 1.500.000,00, contro l'odierna esecutata, gravante sull'unità in parola oltre ad altre.
- Domanda di Annotazione nn. 12319/1849 del 29/12/2014 per rinegoziazione di mutuo fondiario.
- Domanda di Annotazione nn. 6992/1001 del 23/07/2015 per rinegoziazione di mutuo fondiario.
- Domanda di Annotazione nn. 14351/2509 del 27/12/2016 per rinegoziazione di mutuo fondiario.

TRASCRIZIONI

- Trascrizione nn. 2470/1805 del 13/03/1984 nascente da convenzione urbanistica del 22/02/1984 rep. n. 34004 Notaio **** Omissis ****, a favore di **** Omissis ****, contro **** Omissis ****, gravante sull'unità in parola oltre ad altre;
- Trascrizione nn. 1583/1172 del 08/02/2024 nascente da Verbale di pignoramento immobiliare del 21/12/2023 rep. n. 3594, a favore di **** Omissis ****, a carico dell'odierno esecutato, gravante sull'unità in parola oltre ad altre.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 39

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Mantova aggiornate al 26/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Ripercorrendo il certificato ipotecario redatto dal Notaio **** Omissis ****, si trascrivono le seguenti formalità pregiudizievoli.

ISCRIZIONI

- Iscrizione nn. 4556/959 del 14/04/2009 Ipoteca Volontaria a garanzia di mutuo fondiario del 09/04/2009 rep. n. 51491/14201 a favore della **** Omissis ****, per € 3.000.000,00 di cui di capitale € 1.500.000,00, contro l'odierna esecutata, gravante sull'unità in parola oltre ad altre.
- Domanda di Annotazione nn. 12319/1849 del 29/12/2014 per rinegoziazione di mutuo fondiario.
- Domanda di Annotazione nn. 6992/1001 del 23/07/2015 per rinegoziazione di mutuo fondiario.
- Domanda di Annotazione nn. 14351/2509 del 27/12/2016 per rinegoziazione di mutuo fondiario.

TRASCRIZIONI

- Trascrizione nn. 2470/1805 del 13/03/1984 nascente da convenzione urbanistica del 22/02/1984 rep. n. 34004 Notaio **** Omissis ****, a favore di **** Omissis ****, contro **** Omissis ****, gravante sull'unità in parola oltre ad altre;
- Trascrizione nn. 1583/1172 del 08/02/2024 nascente da Verbale di pignoramento immobiliare del 21/12/2023 rep. n. 3594, a favore di **** Omissis ****, a carico dell'odierno esecutato, gravante sull'unità in parola oltre ad altre.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 39

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

A seguito dell'accesso agli atti effettuato, il Comune di Curtatone ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie di cui si riportano gli elementi più significativi:

- Concessione Edilizia PE n. 127/97 del 02/05/1997, PG n. 6534/97 per la costruzione di di palazzina ad uso civile abitazione più negozi e uffici;
- Concessione Edilizia PE n. 112/98 del 05/08/1998, PG n. 11726/98, per variante alla CE suddetta;
- Permesso di agibilità/abitabilità del 03/10/1998;
- SCIA del 24/06/2019 prot. n. 17213 PE n. 108/19, per opere di manutenzione straordinaria e cambio d'uso (da ufficio ad abitazione). Comunicazione fine lavori del 12/08/2019 prot. n. 22230.

Si rende noto che gli elaborati progettuali dell'ultima PE non sono quotati.

Dalla disamina delle pratiche edilizie si sono riscontrate delle difformità con lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo. In particolare la modifica della posizione della tramezza divisoria tra il bagno e l'antibagno e la posizione della tramezza di separazione tra la camera da letto e l'ingresso e l'angolo cottura sempre con l'ingresso, il locale "rustico" è stato suddiviso in 2 locali "rustici", oltre ad altre che rientrano nelle tolleranze costruttive dell'art. 34 bis del DPR 380/01.

Si fa notare che nella SCIA PE n. 108/19 non è stata disegnata una finestrella in vetrocemento nella parete in lato nord, presente nelle precedenti Concessioni Edilizie e presente anche nella realtà.

Infine si rende noto che nelle CE n. 127/97 e 112/98 gli elaborati progettuali non riportano disegnato un pilastro nell'originario locale ufficio, ma risulta disegnato nella pratica dei cementi armati riferiti alle suddette CE, pertanto tale dimenticanza la si ritiene un errore materiale di rappresentazione progettuale delle opere ai sensi dell'art. 34- bis comma 2-bis del DPR 380/01.

Per le opere da sanare si dovrà adempiere a quanto previsto dal DPR 380/01. Oltre a quanto scritto sopra si dovranno aggiungere le spese "tecniche" per l'intera pratica di sanatoria, per un costo complessivo preventivato non inferiore ad € 4.000,00 oltre IVA. Fatta salva la più precisa determinazione delle sanzioni da parte dell'Amministrazione Comunale di Curtatone. In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di

pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 39

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

A seguito dell'accesso agli atti effettuato, il Comune di Curtatone ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie di cui si riportano gli elementi più significativi:

- Concessione Edilizia PE n. 127/97 del 02/05/1997, PG n. 6534/97 per la costruzione di di palazzina ad uso civile abitazione più negozi e uffici;
- Concessione Edilizia PE n. 112/98 del 05/08/1998, PG n. 11726/98, per variante alla CE suddetta;
- Permesso di agibilità/abitabilità del 03/10/1998.

L'autorimessa al momento del sopralluogo era utilizzata come camera da letto (con tutto il mobilio annesso), essa dovrà essere ripristinata alla sua funzione di autorimessa.

Si rende noto che gli elaborati progettuali dell'ultima PE non sono quotati.

Dalla disamina delle pratiche edilizie si sono riscontrate delle difformità con lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo. In particolare la modifica della posizione della tramezza divisoria tra il bagno e l'antibagno e la posizione della tramezza di separazione tra la camera da letto e l'ingresso e l'angolo cottura sempre con l'ingresso, il locale "rustico" è stato suddiviso in 2 locali "rustici", oltre ad altre che rientrano nelle tolleranze costruttive dell'art. 34 bis del DPR 380/01.

Si fa notare che nella SCIA PE n. 108/19 non è stata disegnata una finestrella in vetrocemento nella parete in lato nord, presente nelle precedenti Concessioni Edilizie e presente anche nella realtà.

Infine si rende noto che nelle CE n. 127/97 e 112/98 gli elaborati progettuali non riportano disegnato un pilastro nell'originario locale ufficio, ma risulta disegnato nella pratica dei cementi armati riferiti alle suddette CE, pertanto tale dimenticanza la si ritiene un errore materiale di rappresentazione progettuale delle opere ai sensi dell'art. 34- bis comma 2-bis del DPR 380/01.

Per le opere da sanare si dovrà adempiere a quanto previsto dal DPR 380/01. Oltre a quanto scritto sopra si dovranno aggiungere le spese "tecniche" per l'intera pratica di sanatoria, per un costo complessivo preventivato non inferiore ad € 4.000,00 oltre IVA. Fatta salva la più precisa determinazione delle sanzioni da parte dell'Amministrazione Comunale di Curtatone. In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate

in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 39

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 510,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.055,00

Gli importi soprascritti sono desunti dal bilancio consuntivo 01/01/2023 - 31/12/2023 e dal bilancio preventivo 01/01/2024 - 31/12/2024 redatto dall'Amministratore **** Omissis ****.

Gli importi suddetti comprendono sia quelli inerenti l'appartamento (BENE 5), e sia l'autorimessa (BENE 6), comprensivi sia della quota a carico della proprietà sia di quella a carico della conduzione.

Ad oggi risultano scadute rate condominiali per un importo di € 428,34.

N.B. Resteranno a carico dell'acquirente solo le somme della gestione in corso, al momento dell'acquisto, e di quella precedente, pertanto il totale delle spese potrà subire variazioni.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 39

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 510,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.055,00

Gli importi soprascritti sono desunti dal bilancio consuntivo 01/01/2023 - 31/12/2023 e dal bilancio preventivo 01/01/2024 - 31/12/2024 redatto dall'Amministratore **** Omissis ****.

Gli importi soprascritti comprendono sia quelli inerenti l'appartamento (BENE 5), e sia l'autorimessa (BENE 6), comprensivi sia della quota a carico della proprietà sia di quella a carico della conduzione.

Ad oggi risultano scadute rate condominiali per un importo di € 428,34.

N.B. Resteranno a carico dell'acquirente solo le somme della gestione in corso, al momento dell'acquisto, e di

quella precedente, pertanto il totale delle spese potrà subire variazioni.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/B
- **Bene N° 15** - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/D
- **Bene N° 20** - Cantina ubicata a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/D

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/B

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Si comunica che il creditore procedente ha optato per il deposito di certificato ipotecario. Il certificato risale sino ad un atto di acquisto trascritto in data antecedente di almeno 20 anni la trascrizione del pignoramento. I dati catastali attuali degli immobili pignorati sono indicati nel certificato. La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 non risulta completa, manca il depositato da parte del creditore procedente dell'estratto di mappa.

BENE N° 15 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/D

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Si comunica che il creditore procedente ha optato per il deposito di certificato ipotecario. Il certificato risale sino ad un atto di acquisto trascritto in data antecedente di almeno 20 anni la trascrizione del pignoramento. I dati catastali attuali degli immobili pignorati sono indicati nel certificato. La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 non risulta completa, manca il depositato da parte del creditore procedente dell'estratto di mappa.

BENE N° 20 - CANTINA UBICATA A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/D

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Si comunica che il creditore procedente ha optato per il deposito di certificato ipotecario. Il certificato risale sino ad un atto di acquisto trascritto in data antecedente di almeno 20 anni la trascrizione del pignoramento. I dati catastali attuali degli immobili pignorati sono indicati nel certificato. La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 non risulta completa, manca il depositato da parte del creditore procedente dell'estratto di mappa.

TITOLARITÀ

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/B

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 15 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/D

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 20 - CANTINA UBICATA A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/D

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/B

L'unità confina in lato nord con vano scala (sub. 14) e con altra unità (sub. 27), ed in lato ovest con altra unità (sub. 21).

BENE N° 15 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/D

L'unità confina in lato sud con area di manovra (sub. 17 e mapp. 1743), in lato ovest con altra unità (sub. 11), in lato nord con altra unità (sub. 26), ed in lato est con altre unità (sub. 13 e sub. 28).

BENE N° 20 - CANTINA UBICATA A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/D

L'unità confina in lato sud con altra unità (sub. 12), in lato ovest con altra unità (sub. 24), in lato nord con terrapieno, ed in lato est con altra unità (sub. 28).

CONSISTENZA**BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/B**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	45,00 mq	53,96 mq	1	53,96 mq	2,70 m	primo
Balcone scoperto	6,05 mq	6,05 mq	0,25	1,51 mq	0,00 m	primo
Totale superficie convenzionale:				55,47 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				55,47 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 15 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/D

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Autorimessa	16,43 mq	17,89 mq	0,5	8,95 mq	2,30 m	interrato
Totale superficie convenzionale:				8,95 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				8,95 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 20 - CANTINA UBICATA A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/D

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
--------------	---------------------	---------------------	--------------	---------------------------------	---------	-------

Rustico/cantina	10,00 mq	11,24 mq	0,5	5,62 mq	2,30 m	interrato
Totale superficie convenzionale:				5,62 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				5,62 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/B

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/04/2000 al 11/12/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 1253, Sub. 4 Categoria A3 Cl.4, Cons. 3,5 vani Rendita € 160,88 Piano terra e primo
Dal 11/12/2008 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 1253, Sub. 4 Categoria A3 Cl.4, Cons. 3,5 vani Rendita € 160,88 Piano terra e primo
Dal 09/11/2015 al 21/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 1253, Sub. 4 Categoria A3 Cl.4, Cons. 3,5 vani Superficie catastale totale mq. 59, totale escluse aree scoperte 57 mq Rendita € 160,88 Piano terra e primo
Dal 21/02/2025 al 09/04/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 1253, Sub. 19 Categoria A3 Cl.4, Cons. 3 vani Superficie catastale totale mq. 56, totale escluse aree scoperte 54 mq Rendita € 137,89 Piano primo

BENE N° 15 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/D

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/04/2000 al 11/12/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 1253, Sub. 12 Categoria C6 Cl.3, Cons. 16 mq Rendita € 19,83 Piano interrato
Dal 11/12/2008 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 1253, Sub. 12

		Categoria C6 Cl.3, Cons. 16 mq Rendita € 19,83 Piano interrato
Dal 09/11/2015 al 19/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 1253, Sub. 12 Categoria C6 Cl.3, Cons. 16 mq Superficie catastale 18 mq Rendita € 19,83 Piano interrato
Dal 19/02/2025 al 09/04/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 1253, Sub. 12 Categoria C6 Cl.3, Cons. 16 mq Superficie catastale 18 mq Rendita € 19,83 Piano interrato

BENE N° 20 - CANTINA UBICATA A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/D

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/04/2000 al 11/12/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 1253, Sub. 7 Categoria A3 Cl.4, Cons. 3,5 vani Rendita € 160,88 Piano terra e primo
Dal 11/12/2008 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 1253, Sub. 7 Categoria A3 Cl.4, Cons. 3,5 vani Rendita € 160,88 Piano terra e primo
Dal 09/11/2015 al 21/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 1253, Sub. 7 Categoria A3 Cl.4, Cons. 3,5 vani Superficie catastale totale mq. 63, totale escluse aree scoperte 58 mq Rendita € 160,88 Piano terra e primo
Dal 21/02/2025 al 09/04/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 1253, Sub. 26 Categoria C2 Cl.2, Cons. 10 mq Superficie catastale 11 mq Rendita € 6,20 Piano interrato

DATI CATASTALI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/B

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	1253	19		A3	4	3 vani	totale mq. 56, totale escluse aree scoperte 54 mq	137,89 €	primo	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Confrontando la planimetria catastale agli atti al momento del sopralluogo (doc. 22), con lo stato dei luoghi, si riscontravano alcune difformità, quali la mancata rappresentazione di uno "spallone" nel locale bagno, l'ampliamento della superficie del balcone e l'altezza diversa del disimpegno rispetto agli altri locali.

Nella planimetria catastale era disegnato anche il locale "rustico"/cantina pertinenziale sito al piano interrato. Si è reso pertanto necessario, mediante denuncia di variazione eseguita con metodo DOCFA (doc. 23), il riaccatastamento dell'abitazione, con il seguente identificativo aggiornato: fg. 19 mapp. 1253 sub. 19 (doc. 4), e relativi elaborato planimetrico (doc. 24) e planimetria catastale (doc. 25).

Si ricorda che a seguito della nuova denuncia di variazione soprascritta, il locale "rustico"/cantina ha un suo censimento catastale in quanto è stata diviso dall'abitazione.

BENE N° 15 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/D

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	1253	12		C6	3	mq. 16	18 mq	19,83 €	interrato	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Confrontando la planimetria catastale agli atti al momento del sopralluogo (doc. 43), con lo stato dei luoghi, si riscontravano alcune difformità, quali la mancata rappresentazione di uno "spallone" in lato ovest.

Si è reso pertanto necessario, mediante denuncia di variazione eseguita con metodo DOCFA (doc. 44), il riaccatastamento dell'autorimessa, con il seguente identificativo aggiornato: fg. 19 mapp. 1253 sub. 12 (doc. 4), e relativi elaborato planimetrico (doc. 24) e planimetria catastale (doc. 45).

BENE N° 20 - CANTINA UBICATA A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/D

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	1253	26		C2	2	mq. 10	11 mq	6,2 €	interrato	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito della nuova denuncia di variazione eseguita con metodo DOCFA (doc. 33) per riaccatastare l'abitazione (BENE 10), si è dovuto accatastare anche il "rustico"/cantina con un suo censimento catastale con il seguente identificativo aggiornato: fg. 19 mapp. 1253 sub. 26 (doc. 4), e relativi elaborato planimetrico (doc. 24) e planimetria catastale (doc. 51).

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/B

L'unità si trova in buono stato conservativo.

BENE N° 15 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/D

L'unità si trova in discreto stato conservativo, ad eccezione di alcuni punti dove si denotano infiltrazioni.

BENE N° 20 - CANTINA UBICATA A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/D

L'unità si trova in discreto stato conservativo.

PARTI COMUNI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/B

L'unità è dotata di parti comuni quali la linea fognaria, il vano scala (sub. 14), l'area di manovra (sub. 17), il cortile (mapp. 1255 sub. 1), e la rampa ed area di manovra (mapp. 1743).

BENE N° 15 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/D

L'unità è dotata di parti comuni quali il vano scala (sub. 14), l'area di manovra (sub. 17), il cortile (mapp. 1255 sub. 1), e la rampa ed area di manovra (mapp. 1743).

BENE N° 20 - CANTINA UBICATA A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/D

L'unità è dotata di parti comuni quali il vano scala (sub. 14), l'area di manovra (sub. 17), il cortile (mapp. 1255 sub. 1), e la rampa ed area di manovra (mapp. 1743).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/B

Si tratta di un compendio costituito da un appartamento posto al piano primo di edificio condominiale, della superficie lorda complessiva di circa mq. 60, compresi di balcone.

L'alloggio ricomprende un soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, una stanza da letto, un bagno, ed un balcone. Per quanto concerne le finiture esse possono essere definite di discreta qualità: i pavimenti sono in ceramica, così come i rivestimenti dell'angolo cottura e del bagno, le pareti intonacate e tinteggiate, serie completa di sanitari nel bagno, tutte le finestre e porta-finestra hanno il serramento in legno, dotate di vetro camera ed avvolgibili in pvc. Gli impianti tecnologici sono quelli consueti, impianto elettrico, impianto del gas per usi domestici, impianto idraulico e di smaltimento delle acque reflue collegati alle reti comunali, e l'impianto di riscaldamento è a termosifoni in ghisa alimentati da caldaia murale. Inoltre è presente l'impianto di climatizzazione.

BENE N° 15 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/D

Si tratta di un'autorimessa posta al piano interrato di edificio condominiale, della superficie lorda complessiva di circa mq. 18.

Il compendio nella sua interezza però è costituito da un locale unico, ma suddiviso senza alcuna separazione "fisica", in parte in autorimessa ed in parte in "rustico"/cantina (come già anticipato censito catastalmente autonomamente).

L'unità presenta pavimento in battuto di calcestruzzo, le pareti sia in c.a. sia in prismi sono a vista, basculante in lamiera verniciata, ed è presente l'impianto elettrico con un punto luce.

Si fa presente che i cavi dell'impianto elettrico arrivano al "centralino" sito nel vano scale del piano interrato, e dovranno essere allacciati al rispettivo contatore dell'appartamento previa fornitura e posa di differenziale magnetotermico nel "centralino" dell'appartamento, per proteggere la linea elettrica dell'autorimessa. Sarà compito dei futuri acquirenti effettuare queste operazioni.

BENE N° 20 - CANTINA UBICATA A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/D

Si tratta di un "rustico"/cantina posto al piano interrato di edificio condominiale, della superficie lorda complessiva di circa mq. 11.

Il compendio nella sua interezza però è costituito da un locale unico, ma suddiviso senza alcuna separazione "fisica", in parte in autorimessa ed in parte in "rustico"/cantina.

L'unità presenta pavimento in battuto di calcestruzzo, le pareti in c.a. ed in prismi sono a vista.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/B

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 18/09/2017
- Scadenza contratto: 30/09/2025
- Scadenza disdetta: 30/05/2025

Canoni di locazione

Canone mensile: € 450,00

Nell'importo della locazione mensile è incluso sia l'abitazione (BENE 7) sia l'autorimessa (BENE 15) che il locale "rustico"/cantina (BENE 20).

Inoltre nel contratto di locazione si legge che la quota della locazione mensile comprende anche le spese condominiali, infine l'appartamento viene locato completamente arredato in ogni sua parte.

BENE N° 15 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/D

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 18/09/2017
- Scadenza contratto: 30/09/2025
- Scadenza disdetta: 30/05/2025

Canoni di locazione

Canone mensile: € 450,00

Nell'importo della locazione mensile è incluso sia l'abitazione (BENE 7) sia l'autorimessa (BENE 15) che il locale "rustico"/cantina (BENE 20).

Inoltre nel contratto di locazione si legge che la quota della locazione mensile comprende anche le spese condominiali.

BENE N° 20 - CANTINA UBICATA A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/D

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 18/09/2017
- Scadenza contratto: 30/09/2025
- Scadenza disdetta: 30/05/2025

Canoni di locazione

Canone mensile: € 450,00

Nell'importo della locazione mensile è incluso sia l'abitazione (BENE 7) sia l'autorimessa (BENE 15) che il locale "rustico" (BENE 20).

Inoltre nel contratto di locazione si legge che la quota della locazione mensile comprende anche le spese condominiali.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/B

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Ripercorrendo la certificazione notarile redatta dal Notaio **** Omissis ****, si trascrivono i seguenti atti:
- alla società esecutata **** Omissis **** all'epoca denominata **** Omissis **** il terreno (su cui poi è stata realizzata l'unità in parola) è pervenuto giusta atto compravendita del 06/06/1997 rep. n. 18823 a firma Notaio **** Omissis **** trascritto a Mantova il 24/06/1997 ai nn. 5623/3936 da potere di **** Omissis **** ed in parte giusta atto di compravendita del 01/08/1988 rep. n. 20908 a firma Notaio **** Omissis **** trascritto a Mantova il 23/07/1998 ai nn. 6986/4741 da potere **** Omissis ****.

BENE N° 15 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/D

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Ripercorrendo la certificazione notarile redatta dal Notaio **** Omissis ****, si trascrivono i seguenti atti:
- alla società esecutata **** Omissis **** all'epoca denominata **** Omissis **** il terreno (su cui poi è stata realizzata l'unità in parola) è pervenuto giusta atto compravendita del 06/06/1997 rep. n. 18823 a firma Notaio **** Omissis **** trascritto a Mantova il 24/06/1997 ai nn. 5623/3936 da potere di **** Omissis **** ed in parte giusta atto di compravendita del 01/08/1988 rep. n. 20908 a firma Notaio **** Omissis **** trascritto a Mantova il 23/07/1998 ai nn. 6986/4741 da potere **** Omissis ****.

BENE N° 20 - CANTINA UBICATA A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/D

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Ripercorrendo la certificazione notarile redatta dal Notaio **** Omissis ****, si trascrivono i seguenti atti:
- alla società esecutata **** Omissis **** all'epoca denominata **** Omissis **** il terreno (su cui poi è stata realizzata l'unità in parola) è pervenuto giusta atto compravendita del 06/06/1997 rep. n. 18823 a firma Notaio **** Omissis **** trascritto a Mantova il 24/06/1997 ai nn. 5623/3936 da potere di **** Omissis **** ed in parte giusta atto di compravendita del 01/08/1988 rep. n. 20908 a firma Notaio **** Omissis **** trascritto a Mantova il 23/07/1998 ai nn. 6986/4741 da potere **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/B

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 26/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Ripercorrendo il certificato ipotecario redatto dal Notaio **** Omissis ****, si trascrivono le seguenti formalità pregiudizievoli.

ISCRIZIONI

- Iscrizione nn. 4556/959 del 14/04/2009 Ipoteca Volontaria a garanzia di mutuo fondiario del 09/04/2009 rep. n. 51491/14201 a favore della **** Omissis ****, per € 3.000.000,00 di cui di capitale € 1.500.000,00, contro l'odierna esecutata, gravante sull'unità in parola oltre ad altre.

Domanda di Annotazione nn. 12319/1849 del 29/12/2014 per rinegoziazione di mutuo fondiario.

Domanda di Annotazione nn. 6992/1001 del 23/07/2015 per rinegoziazione di mutuo fondiario.

Domanda di Annotazione nn. 14351/2509 del 27/12/2016 per rinegoziazione di mutuo fondiario.

TRASCRIZIONI

- Trascrizione nn. 2470/1805 del 13/03/1984 nascente da convenzione urbanistica del 22/02/1984 rep. n. 34004 Notaio **** Omissis ****, a favore di **** Omissis ****, contro **** Omissis ****, gravante sull'unità in parola oltre ad altre;

- Trascrizione nn. 1583/1172 del 08/02/2024 nascente da Verbale di pignoramento immobiliare del 21/12/2023 rep. n. 3594, a favore di **** Omissis ****, a carico dell'odierno esecutato, gravante sull'unità in parola oltre ad altre.

BENE N° 15 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/D

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Mantova aggiornate al 26/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Ripercorrendo il certificato ipotecario redatto dal Notaio **** Omissis ****, si trascrivono le seguenti formalità pregiudizievoli.

ISCRIZIONI

- Iscrizione nn. 4556/959 del 14/04/2009 Ipoteca Volontaria a garanzia di mutuo fondiario del 09/04/2009 rep. n. 51491/14201 a favore della **** Omissis ****, per € 3.000.000,00 di cui di capitale € 1.500.000,00, contro l'odierna esecutata, gravante sull'unità in parola oltre ad altre.

Domanda di Annotazione nn. 12319/1849 del 29/12/2014 per rinegoziazione di mutuo fondiario.

Domanda di Annotazione nn. 6992/1001 del 23/07/2015 per rinegoziazione di mutuo fondiario.

Domanda di Annotazione nn. 14351/2509 del 27/12/2016 per rinegoziazione di mutuo fondiario.

TRASCRIZIONI

- Trascrizione nn. 2470/1805 del 13/03/1984 nascente da convenzione urbanistica del 22/02/1984 rep. n. 34004 Notaio **** Omissis ****, a favore di **** Omissis ****, contro **** Omissis ****, gravante sull'unità in parola oltre ad altre;

- Trascrizione nn. 1583/1172 del 08/02/2024 nascente da Verbale di pignoramento immobiliare del 21/12/2023 rep. n. 3594, a favore di **** Omissis ****, a carico dell'odierno esecutato, gravante sull'unità in parola oltre ad altre.

BENE N° 20 - CANTINA UBICATA A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/D

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Mantova aggiornate al 26/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Ripercorrendo il certificato ipotecario redatto dal Notaio **** Omissis ****, si trascrivono le seguenti formalità pregiudizievoli.

ISCRIZIONI

- Iscrizione nn. 4556/959 del 14/04/2009 Ipoteca Volontaria a garanzia di mutuo fondiario del 09/04/2009 rep. n. 51491/14201 a favore della **** Omissis ****, per € 3.000.000,00 di cui di capitale € 1.500.000,00, contro l'odierna esecutata, gravante sull'unità in parola oltre ad altre.

Domanda di Annotazione nn. 12319/1849 del 29/12/2014 per rinegoziazione di mutuo fondiario.
Domanda di Annotazione nn. 6992/1001 del 23/07/2015 per rinegoziazione di mutuo fondiario.
Domanda di Annotazione nn. 14351/2509 del 27/12/2016 per rinegoziazione di mutuo fondiario.

TRASCRIZIONI

- Trascrizione nn. 2470/1805 del 13/03/1984 nascente da convenzione urbanistica del 22/02/1984 rep. n. 34004 Notaio **** Omissis ****, a favore di **** Omissis ****, contro **** Omissis ****, gravante sull'unità in parola oltre ad altre;

- Trascrizione nn. 1583/1172 del 08/02/2024 nascente da Verbale di pignoramento immobiliare del 21/12/2023 rep. n. 3594, a favore di **** Omissis ****, a carico dell'odierno esecutato, gravante sull'unità in parola oltre ad altre.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/B

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

A seguito dell'accesso agli atti effettuato, il Comune di Curtatone ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie di cui si riportano gli elementi più significativi:

- Concessione Edilizia PE n. 122/98 del 22/10/1998, PG n. 12280/98 per la costruzione di di palazzina ad uso civile abitazione e negozi;
- Richiesta di Concessione Edilizia in varainte PE n. 174/99 presentata in data 30/11/1999, PG. n. 26168/99;
- Concessione Edilizia PE n. 15/00 del 23/02/2000, PG n. 28365/99, per variante alla CE 122/98 (in riferimento alla PE 174/99 viene chiesto il riesame);
- Richiesta di cambio di destinazione d'uso, da residenziale ad ufficio, dell'unità censita al sub. 4 (è l'unità oggetto di stima), depositata in data 01/06/2000 prot. n. 11317, e successiva integrazione depositata in data 28/06/2000 prot. n. 13743, e rilascio di autorizzazione al cambio d'uso senza opere da parte del Comune di Curtatone in data 03/09/2000 PG n. 14554;
- Richiesta abitabilità parziale per tutti gli appartamenti depositata in data 02/06/2000 prot. n. 11469 (con data fine lavori dichiarata 10/04/2000).

Si ricorda che nella planimetria catastale della costituzione era presente, oltre all'appartamento, anche la porzione al piano interrato denominata "rustico".

Dalla disamina delle pratiche edilizie si sono riscontrate delle difformità con lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo. In particolare la realizzazione del controsoffitto per tutta la superficie del disimpegno e non solo per una porzione, oltre ad altre che rientrano nelle tolleranze costruttive dell'art. 34 bis del DPR 380/01.

Si rende noto che negli elaborati grafici allegati alle CE depositati in Comune non sono disegnati due pilastri rispettivamente presenti nel bagno e nell'autorimessa, ma tali pilastri risultano disegnati nella pratica dei cementi armati relativa alle CE summenzionate, pertanto lo si ritiene un errore materiale di rappresentazione progettuale delle opere ai sensi dell'art. 34-bis comma 2-bis sempre del DPR 380/01.

Si ricorda che negli atti rinvenuti dal Comune di Curtatone non c'è la richiesta di cambio di destinazione d'uso da ufficio a residenza, pertanto si dovrà sanare anche questa difformità.

Infine negli atti rinvenuti dal Comune di Curtatone non c'è la richiesta del permesso di abitabilità dell'autorimessa, pertanto sarà compito dei futuri acquirenti adempiere alla presentazione della segnalazione certificata di agibilità.

Per le opere da sanare e per la presentazione della segnalazione certificata di agibilità si dovrà adempiere a quanto previsto dal DPR 380/01. Oltre a quanto scritto sopra si dovranno aggiungere le spese “tecniche”, per un costo complessivo preventivato non inferiore ad € 8.000,00 oltre IVA. Fatta salva la più precisa determinazione delle sanzioni da parte dell’Amministrazione Comunale di Curtatone. In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell’incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d’indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D’altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all’esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l’espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l’indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all’esito dell’istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell’elaborazione della relazione peritale.

BENE N° 15 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/D

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

A seguito dell'accesso agli atti effettuato, il Comune di Curtatone ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie di cui si riportano gli elementi più significativi:

- Concessione Edilizia PE n. 122/98 del 22/10/1998, PG n. 12280/98 per la costruzione di di palazzina ad uso civile abitazione e negozi;
- Richiesta di Concessione Edilizia in varainte PE n. 174/99 presentata in data 30/11/1999, PG. n. 26168/99;
- Concessione Edilizia PE n. 15/00 del 23/02/2000, PG n. 28365/99, per variante alla CE 122/98 (in riferimento alla PE 174/99 viene chiesto il riesame).

E' presente il collaudo statico.

Dalla disamina delle pratiche edilizie si sono riscontrate delle difformità con lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo. In particolare la realizzazione del controsoffitto per tutta la superficie del disimpegno e non solo per una porzione, oltre ad altre che rientrano nelle tolleranze costruttive dell'art. 34 bis del DPR 380/01.

Si rende noto che negli elaborati grafici allegati alle CE depositati in Comune non sono disegnati due pilastri rispettivamente presenti nel bagno e nell'autorimessa, ma tali pilastri risultano disegnati nella pratica dei cementi armati relativa alle CE summenzionate, pertanto lo si ritiene un errore materiale di rappresentazione progettuale delle opere ai sensi dell'art. 34-bis comma 2-bis sempre del DPR 380/01.

Si ricorda che negli atti rinvenuti dal Comune di Curtatone non c'è la richiesta di cambio di destinazione d'uso da ufficio a residenza, pertanto si dovrà sanare anche questa difformità.

Infine negli atti rinvenuti dal Comune di Curtatone non c'è la richiesta del permesso di abitabilità dell'autorimessa, pertanto sarà compito dei futuri acquirenti adempiere alla presentazione della segnalazione certificata di agibilità.

Per le opere da sanare e per la presentazione della segnalazione certificata di agibilità si dovrà adempiere a quanto previsto dal DPR 380/01. Oltre a quanto scritto sopra si dovranno aggiungere le spese “tecniche”, per un costo complessivo preventivato non inferiore ad € 8.000,00 oltre IVA. Fatta salva la più precisa determinazione delle sanzioni da parte dell’Amministrazione Comunale di Curtatone. In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario

di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

BENE N° 20 - CANTINA UBICATA A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/D

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

A seguito dell'accesso agli atti effettuato, il Comune di Curtatone ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie di cui si riportano gli elementi più significativi:

- Concessione Edilizia PE n. 122/98 del 22/10/1998, PG n. 12280/98 per la costruzione di di palazzina ad uso civile abitazione e negozi;
- Richiesta di Concessione Edilizia in varainte PE n. 174/99 presentata in data 30/11/1999, PG. n. 26168/99;
- Concessione Edilizia PE n. 15/00 del 23/02/2000, PG n. 28365/99, per variante alla CE 122/98 (in riferimento alla PE 174/99 viene chiesto il riesame);
- Richiesta abitabilità parziale per tutti gli appartamenti depositata in data 02/06/2000 prot. n. 11469 (con data fine lavori dichiarata 10/04/2000).

Si ricorda che nella planimetria catastale della costituzione era presente, oltre all'appartamento, anche la porzione al piano interrato denominata "rustico".

Dalla disamina delle pratiche edilizie si sono riscontrate delle difformità con lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo. In particolare la realizzazione del controsoffitto per tutta la superficie del disimpegno e non solo per una porzione, oltre ad altre che rientrano nelle tolleranze costruttive dell'art. 34 bis del DPR 380/01.

Si rende noto che negli elaborati grafici allegati alle CE depositati in Comune non sono disegnati due pilastri rispettivamente presenti nel bagno e nell'autorimessa, ma tali pilastri risultano disegnati nella pratica dei cementi armati relativa alle CE summenzionate, pertanto lo si ritiene un errore materiale di rappresentazione progettuale delle opere ai sensi dell'art. 34-bis comma 2-bis sempre del DPR 380/01.

Si ricorda che negli atti rinvenuti dal Comune di Curtatone non c'è la richiesta di cambio di destinazione d'uso da ufficio a residenza, pertanto si dovrà sanare anche questa difformità.

Infine negli atti rinvenuti dal Comune di Curtatone non c'è la richiesta del permesso di abitabilità dell'autorimessa, pertanto sarà compito dei futuri acquirenti adempiere alla presentazione della segnalazione certificata di agibilità.

Per le opere da sanare e per la presentazione della segnalazione certificata di agibilità si dovrà adempiere a quanto previsto dal DPR 380/01. Oltre a quanto scritto sopra si dovranno aggiungere le spese "tecniche", per un costo complessivo preventivato non inferiore ad € 8.000,00 oltre IVA. Fatta salva la più precisa determinazione delle sanzioni da parte dell'Amministrazione Comunale di Curtatone. In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e

definitivo sul punto. D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/B

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

Il condominio non ha un amministratore, e nel contratto di locazione si legge che l'importo del canone mensile di locazione comprende anche le spese condominiali.

LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/B
- **Bene N° 13** - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/D
- **Bene N° 18** - Cantina ubicata a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/D

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/B

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Si comunica che il creditore procedente ha optato per il deposito di certificato ipotecario. Il certificato risale sino ad un atto di acquisto trascritto in data antecedente di almeno 20 anni la trascrizione del pignoramento. I dati catastali attuali degli immobili pignorati sono indicati nel certificato. La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 non risulta completa, manca il depositato da parte del creditore procedente dell'estratto di mappa.

BENE N° 13 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/D

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Si comunica che il creditore procedente ha optato per il deposito di certificato ipotecario. Il certificato risale sino ad un atto di acquisto trascritto in data antecedente di almeno 20 anni la trascrizione del pignoramento. I dati catastali attuali degli immobili pignorati sono indicati nel certificato. La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 non risulta completa, manca il depositato da parte del creditore procedente dell'estratto di mappa.

BENE N° 18 - CANTINA UBICATA A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/D

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Si comunica che il creditore procedente ha optato per il deposito di certificato ipotecario. Il certificato risale sino ad un atto di acquisto trascritto in data antecedente di almeno 20 anni la trascrizione del pignoramento. I dati catastali attuali degli immobili pignorati sono indicati nel certificato. La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 non risulta completa, manca il depositato da parte del creditore procedente dell'estratto di mappa.

TITOLARITÀ

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/B

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 13 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/D

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 18 - CANTINA UBICATA A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/D

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/B

L'unità confina in lato nord con vano scala (sub. 14) e con altra unità (sub. 23), ed in lato est con altra unità (sub. 19).

BENE N° 13 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/D

L'unità confina in lato est con area di manovra (sub. 17) e altra unità (sub. 11), in lato sud con area di manovra (sub. 17) e vano scale (sub. 14), in lato nord con terrapieno, ed in lato ovest con altra unità (sub. 22).

BENE N° 18 - CANTINA UBICATA A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/D

L'unità confina in lato est con altra unità (sub. 18), in lato sud con vano scala (sub. 14) e con terrapieno, ed in lato ovest e nord con terrapieno.

CONSISTENZA

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/B

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	45,01 mq	54,03 mq	1	54,03 mq	2,70 m	primo
Balcone scoperto	5,87 mq	5,87 mq	0,25	1,47 mq	0,00 m	primo
Totale superficie convenzionale:				55,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				55,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 13 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/D

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	33,92 mq	37,71 mq	0,5	18,86 mq	2,30 m	interrato
Totale superficie convenzionale:				18,86 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				18,86 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 18 - CANTINA UBICATA A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/D

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Rustico/cantina	10,00 mq	12,22 mq	0,5	6,11 mq	2,30 m	interrato
Totale superficie convenzionale:				6,11 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				6,11 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI**BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/B**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/04/2000 al 11/12/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 1253, Sub. 5 Categoria A3 Cl.4, Cons. 3,5 vani Rendita € 160,88 Piano terra e primo
Dal 11/12/2008 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 1253, Sub. 5 Categoria A3 Cl.4, Cons. 3,5 vani Rendita € 160,88 Piano terra e primo
Dal 09/11/2015 al 21/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 1253, Sub. 5 Categoria A3 Cl.4, Cons. 3,5 vani Superficie catastale totale mq. 59, totale escluse aree scoperte 57 mq

		Rendita € 160,88 Piano terra e primo
Dal 21/02/2025 al 09/04/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 1253, Sub. 21 Categoria A3 Cl.4, Cons. 3 vani Superficie catastale totale mq. 55, totale escluse aree scoperte 53 mq Rendita € 137,89 Piano primo

BENE N° 13 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/D

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/04/2000 al 11/12/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 1253, Sub. 10 Categoria C6 Cl.2, Cons. 29 mq Rendita € 29,95 Piano interrato
Dal 11/12/2008 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 1253, Sub. 10 Categoria C6 Cl.2, Cons. 29 mq Rendita € 29,95 Piano interrato
Dal 09/11/2015 al 21/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 1253, Sub. 10 Categoria C6 Cl.2, Cons. 29 mq Superficie catastale 29 mq Rendita € 29,95 Piano interrato
Dal 21/02/2025 al 09/04/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 1253, Sub. 18 Categoria C6 Cl.2, Cons. 34 mq Superficie catastale 37 mq Rendita € 35,12 Piano interrato

BENE N° 18 - CANTINA UBICATA A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/D

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/04/2000 al 11/12/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 1253, Sub. 5 Categoria A3 Cl.4, Cons. 3,5 vani Rendita € 160,88 Piano terra e primo
Dal 11/12/2008 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 1253, Sub. 5 Categoria A3 Cl.4, Cons. 3,5 vani Rendita € 160,88 Piano terra e primo

Dal 09/11/2015 al 21/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 1253, Sub. 5 Categoria A3 Cl.4, Cons. 3,5 vani Superficie catastale totale mq. 59, totale escluse aree scoperte 57 mq Rendita € 160,88 Piano terra e primo
Dal 21/02/2025 al 09/04/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 1253, Sub. 22 Categoria C2 Cl.2, Cons. 10 mq Superficie catastale 12 mq Rendita € 6,20 Piano interrato

DATI CATASTALI

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/B

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	1253	21		A3	4	3 vani	totale mq. 55, totale escluse aree scoperte 53 mq	137,89 €	primo	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Confrontando la planimetria catastale agli atti al momento del sopralluogo (doc. 26), con lo stato dei luoghi, si riscontravano alcune difformità, quali la mancata rappresentazione di uno "spallone" nel soggiorno, l'ampliamento della superficie del balcone e l'altezza diversa del disimpegno rispetto agli altri locali.

Nella planimetria catastale era disegnato anche il locale "rustico"/cantina pertinenziale sito al piano interrato. Si è reso pertanto necessario, mediante denuncia di variazione eseguita con metodo DOCFA (doc. 27), il riaccatastamento dell'abitazione, con il seguente identificativo aggiornato: fg. 19 mapp. 1253 sub. 21 (doc. 4), e relativi elaborato planimetrico (doc. 24) e planimetria catastale (doc. 28).

Si ricorda che a seguito della nuova denuncia di variazione soprascritta, il locale "rustico"/cantina ha un suo censimento catastale in quanto è stata diviso dall'abitazione.

BENE N° 13 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/D

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	1253	18		C6	2	mq. 34	37 mq	35,12 €	interrato	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Confrontando la planimetria catastale agli atti al momento del sopralluogo (doc. 39), con lo stato dei luoghi, si riscontravano alcune difformità, quali l'aumento di superficie.

Si è reso pertanto necessario, mediante denuncia di variazione eseguita con metodo DOCFA (doc. 40), il riaccatastamento dell'abitazione, con il seguente identificativo aggiornato: fg. 19 mapp. 1253 sub. 18 (doc. 4), e relativi elaborato planimetrico (doc. 24) e planimetria catastale (doc. 41).

BENE N° 18 - CANTINA UBICATA A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/D

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	1253	22		C2	2	mq. 10	12 mq	6,2 €	interrato	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito della nuova denuncia di variazione eseguita con metodo DOCFA (doc. 27) per riaccatastare l'abitazione (BENE 8), si è dovuto accatastare anche il "rustico"/cantina con un suo censimento catastale con il seguente identificativo aggiornato: fg. 19 mapp. 1253 sub. 22 (doc. 4), e relativi elaborato planimetrico (doc. 24) e planimetria catastale (doc. 49).

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/B

L'unità si trova in buono stato conservativo.

BENE N° 13 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/D

L'unità si trova in discreto stato conservativo.

BENE N° 18 - CANTINA UBICATA A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/D

L'unità si trova in discreto stato conservativo.

PARTI COMUNI

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/B

L'unità è dotata di parti comuni quali la linea fognaria, il vano scala (sub. 14), l'area di manovra (sub. 17), il cortile (mapp. 1255 sub. 1), e la rampa ed area di manovra (mapp. 1743).

BENE N° 13 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/D

L'unità è dotata di parti comuni quali il vano scala (sub. 14), l'area di manovra (sub. 17), il cortile (mapp. 1255 sub. 1), e la rampa ed area di manovra (mapp. 1743).

BENE N° 18 - CANTINA UBICATA A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/D

L'unità è dotata di parti comuni quali il vano scala (sub. 14), l'area di manovra (sub. 17), il cortile (mapp. 1255 sub. 1), e la rampa ed area di manovra (mapp. 1743).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/B

Si tratta di un compendio costituito da un appartamento posto al piano primo di edificio condominiale, della superficie lorda complessiva di circa mq. 60, compresi di balcone.

L'alloggio ricomprende un soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, una stanza da letto, un bagno, ed un balcone. Per quanto concerne le finiture esse possono essere definite di discreta qualità: i pavimenti sono in ceramica, così come i rivestimenti dell'angolo cottura e del bagno, le pareti intonacate e tinteggiate, serie completa di sanitari nel bagno, tutte le finestre e porta-finestra hanno il serramento in legno, dotate di vetro camera ed avvolgibili in pvc. Gli impianti tecnologici sono quelli consueti, impianto elettrico, impianto del gas per usi domestici, impianto idraulico e di smaltimento delle acque reflue collegati alle reti comunali, e l'impianto di riscaldamento è a termosifoni in ghisa alimentati da caldaia murale. Inoltre è presente l'impianto di climatizzazione.

BENE N° 13 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/D

Si tratta di un'autorimessa posta al piano interrato di edificio condominiale, della superficie lorda complessiva di circa mq. 38.

Il compendio nella sua interezza però è costituito da un locale unico, ma suddiviso senza alcuna separazione "fisica", in parte in autorimessa ed in parte in "rustico"/cantina (come già anticipato censito catastalmente autonomamente).

L'unità presenta pavimento in battuto di calcestruzzo, le pareti in c.a. tinteggiate, basculante in lamiera verniciata automatizzata, ed è presente l'impianto elettrico con 4 punti luce e l'impianto d'allarme.

Si fa presente che i cavi dell'impianto elettrico arrivano al "centralino" sito nel vano scale del piano interrato, e dovranno essere allacciati al rispettivo contatore dell'appartamento previa fornitura e posa di differenziale magnetotermico nel "centralino" dell'appartamento, per proteggere la linea elettrica dell'autorimessa. Sarà compito dei futuri acquirenti effettuare queste operazioni.

BENE N° 18 - CANTINA UBICATA A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/D

Si tratta di un "rustico"/cantina posto al piano interrato di edificio condominiale, della superficie lorda complessiva di circa mq. 12.

Il compendio nella sua interezza però è costituito da un locale unico, ma suddiviso senza alcuna separazione "fisica", in parte in autorimessa ed in parte in "rustico"/cantina.

L'unità presenta pavimento in battuto di calcestruzzo, le pareti in c.a. sono tinteggiate.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/B

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 04/12/2023
- Scadenza contratto: 30/11/2027
- Scadenza disdetta: 30/08/2027

Canoni di locazione

Canone mensile: € 480,00

Nel contratto di locazione si legge che l'appartamento è ammobiliato.

BENE N° 13 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/D

L'unità è occupata dall'esecutato.

BENE N° 18 - CANTINA UBICATA A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/D

L'unità è occupata dall'esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/B

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Ripercorrendo la certificazione notarile redatta dal Notaio **** Omissis ****, si trascrivono i seguenti atti:
- alla società esecutata **** Omissis **** all'epoca denominata **** Omissis **** il terreno (su cui poi è stata realizzata l'unità in parola) è pervenuto giusta atto compravendita del 06/06/1997 rep. n. 18823 a firma Notaio **** Omissis **** trascritto a Mantova il 24/06/1997 ai nn. 5623/3936 da potere di **** Omissis **** ed in parte giusta atto di compravendita del 01/08/1988 rep. n. 20908 a firma Notaio **** Omissis **** trascritto a Mantova il 23/07/1998 ai nn. 6986/4741 da potere **** Omissis ****.

BENE N° 13 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/D

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Ripercorrendo la certificazione notarile redatta dal Notaio **** Omissis ****, si trascrivono i seguenti atti:
- alla società esecutata **** Omissis **** all'epoca denominata **** Omissis **** il terreno (su cui poi è stata realizzata l'unità in parola) è pervenuto giusta atto compravendita del 06/06/1997 rep. n. 18823 a firma Notaio **** Omissis **** trascritto a Mantova il 24/06/1997 ai nn. 5623/3936 da potere di **** Omissis **** ed in parte giusta atto di compravendita del 01/08/1988 rep. n. 20908 a firma Notaio **** Omissis **** trascritto a Mantova il 23/07/1998 ai nn. 6986/4741 da potere **** Omissis ****.

BENE N° 18 - CANTINA UBICATA A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/D

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Ripercorrendo la certificazione notarile redatta dal Notaio **** Omissis ****, si trascrivono i seguenti atti:

- alla società esecutata **** Omissis **** all'epoca denominata **** Omissis **** il terreno (su cui poi è stata realizzata l'unità in parola) è pervenuto giusta atto compravendita del 06/06/1997 rep. n. 18823 a firma Notaio **** Omissis **** trascritto a Mantova il 24/06/1997 ai nn. 5623/3936 da potere di **** Omissis **** ed in parte giusta atto di compravendita del 01/08/1988 rep. n. 20908 a firma Notaio **** Omissis **** trascritto a Mantova il 23/07/1998 ai nn. 6986/4741 da potere **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/B

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Mantova aggiornate al 26/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Ripercorrendo il certificato ipotecario redatto dal Notaio **** Omissis ****, si trascrivono le seguenti formalità pregiudizievoli.

ISCRIZIONI

- Iscrizione nn. 4556/959 del 14/04/2009 Ipoteca Volontaria a garanzia di mutuo fondiario del 09/04/2009 rep. n. 51491/14201 a favore della **** Omissis ****, per € 3.000.000,00 di cui di capitale € 1.500.000,00, contro l'odierna esecutata, gravante sull'unità in parola oltre ad altre.

Domanda di Annotazione nn. 12319/1849 del 29/12/2014 per rinegoziazione di mutuo fondiario.

Domanda di Annotazione nn. 6992/1001 del 23/07/2015 per rinegoziazione di mutuo fondiario.

Domanda di Annotazione nn. 14351/2509 del 27/12/2016 per rinegoziazione di mutuo fondiario.

TRASCRIZIONI

- Trascrizione nn. 2470/1805 del 13/03/1984 nascente da convenzione urbanistica del 22/02/1984 rep. n. 34004 Notaio **** Omissis ****, a favore di **** Omissis ****, contro **** Omissis ****, gravante sull'unità in parola oltre ad altre;

- Trascrizione nn. 1583/1172 del 08/02/2024 nascente da Verbale di pignoramento immobiliare del 21/12/2023 rep. n. 3594, a favore di **** Omissis ****, a carico dell'odierno esecutato, gravante sull'unità in parola oltre ad altre.

BENE N° 13 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/D

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Mantova aggiornate al 26/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Ripercorrendo il certificato ipotecario redatto dal Notaio **** Omissis ****, si trascrivono le seguenti formalità pregiudizievoli.

ISCRIZIONI

- Iscrizione nn. 4556/959 del 14/04/2009 Ipoteca Volontaria a garanzia di mutuo fondiario del 09/04/2009 rep. n. 51491/14201 a favore della **** Omissis ****, per € 3.000.000,00 di cui di capitale € 1.500.000,00, contro l'odierna esecutata, gravante sull'unità in parola oltre ad altre.

Domanda di Annotazione nn. 12319/1849 del 29/12/2014 per rinegoziazione di mutuo fondiario.

Domanda di Annotazione nn. 6992/1001 del 23/07/2015 per rinegoziazione di mutuo fondiario.

Domanda di Annotazione nn. 14351/2509 del 27/12/2016 per rinegoziazione di mutuo fondiario.

TRASCRIZIONI

- Trascrizione nn. 2470/1805 del 13/03/1984 nascente da convenzione urbanistica del 22/02/1984 rep. n. 34004 Notaio **** Omissis ****, a favore di **** Omissis ****, contro **** Omissis ****, gravante sull'unità in parola oltre ad altre;

- Trascrizione nn. 1583/1172 del 08/02/2024 nascente da Verbale di pignoramento immobiliare del 21/12/2023 rep. n. 3594, a favore di **** Omissis ****, a carico dell'odierno esecutato, gravante sull'unità in parola oltre ad altre.

BENE N° 18 - CANTINA UBICATA A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/D

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 26/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Ripercorrendo il certificato ipotecario redatto dal Notaio **** Omissis ****, si trascrivono le seguenti formalità pregiudizievoli.

ISCRIZIONI

- Iscrizione nn. 4556/959 del 14/04/2009 Ipoteca Volontaria a garanzia di mutuo fondiario del 09/04/2009 rep. n. 51491/14201 a favore della **** Omissis ****, per € 3.000.000,00 di cui di capitale € 1.500.000,00, contro l'odierna esecutata, gravante sull'unità in parola oltre ad altre.

Domanda di Annotazione nn. 12319/1849 del 29/12/2014 per rinegoziazione di mutuo fondiario.

Domanda di Annotazione nn. 6992/1001 del 23/07/2015 per rinegoziazione di mutuo fondiario.

Domanda di Annotazione nn. 14351/2509 del 27/12/2016 per rinegoziazione di mutuo fondiario.

TRASCRIZIONI

- Trascrizione nn. 2470/1805 del 13/03/1984 nascente da convenzione urbanistica del 22/02/1984 rep. n. 34004 Notaio **** Omissis ****, a favore di **** Omissis ****, contro **** Omissis ****, gravante sull'unità in parola oltre ad altre;

- Trascrizione nn. 1583/1172 del 08/02/2024 nascente da Verbale di pignoramento immobiliare del 21/12/2023 rep. n. 3594, a favore di **** Omissis ****, a carico dell'odierno esecutato, gravante sull'unità in parola oltre ad altre.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

A seguito dell'accesso agli atti effettuato, il Comune di Curtatone ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie di cui si riportano gli elementi più significativi:

- Concessione Edilizia PE n. 122/98 del 22/10/1998, PG n. 12280/98 per la costruzione di di palazzina ad uso civile abitazione e negozi;
- Richiesta di Concessione Edilizia in varainte PE n. 174/99 presentata in data 30/11/1999, PG. n. 26168/99;
- Concessione Edilizia PE n. 15/00 del 23/02/2000, PG n. 28365/99, per variante alla CE 122/98 (in riferimento alla PE 174/99 viene chiesto il riesame);
- Richiesta abitabilità parziale per tutti gli appartamenti depositata in data 02/06/2000 prot. n. 11469 (con data fine lavori dichiarata 10/04/2000).

Si ricorda che nella planimetria catastale della costituzione era presente, oltre all'appartamento, anche la porzione al piano interrato denominata "rustico".

Dalla disamina delle pratiche edilizie si sono riscontrate delle difformità con lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo. In particolare la realizzazione del controsoffitto per tutta la superficie del disimpegno e non solo per una porzione, oltre ad altre che rientrano nelle tolleranze costruttive dell'art. 34 bis del DPR 380/01.

Si rende noto che negli elaborati grafici allegati alle CE depositati in Comune non è disegnato un pilastro presente nel soggiorno, ma tale pilastro risulta disegnato nella pratica dei cementi armati relativa alle CE summenzionate, pertanto lo si ritiene un errore materiale di rappresentazione progettuale delle opere ai sensi dell'art. 34-bis comma 2-bis sempre del DPR 380/01.

Inoltre l'autorimessa è stata realizzata di dimensioni maggiori (pertanto aumento della snr) rispetto a quelle indicate negli elaborati progettuali (con conseguente modifica della posizione del "rustico"/cantina BENE 18), oltre ad altre ma che rientrano nelle tolleranze costruttive dell'art. 34 bis del DPR 380/01.

Sebbene la pratica dei cementi armati rispecchi (con le relative tolleranze) lo stato dei luoghi e sia differente rispetto alle tavole progettuali allegate alle concessioni edilizie (pertanto con le dimensioni superiori dell'autorimessa), e sia depositato il certificato di collaudo statico dell'edificio, si ritiene comunque che serva una pratica di sanatoria urbanistica in quanto appunto la snr del locale è aumentata oltre le tolleranze.

Infine negli atti rinvenuti dal Comune di Curtatone non c'è la richiesta del permesso di abitabilità dell'autorimessa, pertanto sarà compito dei futuri acquirenti adempiere alla presentazione della segnalazione certificata di agibilità.

Per le opere da sanare e per la presentazione della segnalazione certificata di agibilità si dovrà adempiere a quanto previsto dal DPR 380/01. Oltre a quanto scritto sopra si dovranno aggiungere le spese "tecniche", per un costo complessivo preventivato non inferiore ad € 5.000,00 oltre IVA. Fatta salva la più precisa determinazione delle sanzioni da parte dell'Amministrazione Comunale di Curtatone. In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero

variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

BENE N° 13 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/D

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

A seguito dell'accesso agli atti effettuato, il Comune di Curtatone ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie di cui si riportano gli elementi più significativi:

- Concessione Edilizia PE n. 122/98 del 22/10/1998, PG n. 12280/98 per la costruzione di di palazzina ad uso civile abitazione e negozi;
- Richiesta di Concessione Edilizia in varainte PE n. 174/99 presentata in data 30/11/1999, PG. n. 26168/99;
- Concessione Edilizia PE n. 15/00 del 23/02/2000, PG n. 28365/99, per variante alla CE 122/98 (in riferimento alla PE 174/99 viene chiesto il riesame).

E' presente il collaudo statico.

Dalla disamina delle pratiche edilizie si sono riscontrate delle difformità con lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo. In particolare la realizzazione del controsoffitto per tutta la superficie del disimpegno e non solo per una porzione, oltre ad altre che rientrano nelle tolleranze costruttive dell'art. 34 bis del DPR 380/01.

Si rende noto che negli elaborati grafici allegati alle CE depositati in Comune non è disegnato un pilastro presente nel soggiorno, ma tale pilastro risulta disegnato nella pratica dei cementi armati relativa alle CE summenzionate, pertanto lo si ritiene un errore materiale di rappresentazione progettuale delle opere ai sensi dell'art. 34-bis comma 2-bis sempre del DPR 380/01.

Inoltre l'autorimessa è stata realizzata di dimensioni maggiori (pertanto aumento della snr) rispetto a quelle indicate negli elaborati progettuali (con conseguente modifica della posizione del "rustico"/cantina BENE 18), oltre ad altre ma che rientrano nelle tolleranze costruttive dell'art. 34 bis del DPR 380/01.

Sebbene la pratica dei cementi armati rispecchi (con le relative tolleranze) lo stato dei luoghi e sia differente rispetto alle tavole progettuali allegate alle concessioni edilizie (pertanto con le dimensioni superiori dell'autorimessa), e sia depositato il certificato di collaudo statico dell'edificio, si ritiene comunque che serva una pratica di sanatoria urbanistica in quanto appunto la snr del locale è aumentata oltre le tolleranze.

Infine negli atti rinvenuti dal Comune di Curtatone non c'è la richiesta del permesso di abitabilità dell'autorimessa, pertanto sarà compito dei futuri acquirenti adempiere alla presentazione della segnalazione certificata di agibilità.

Per le opere da sanare e per la presentazione della segnalazione certificata di agibilità si dovrà adempiere a quanto previsto dal DPR 380/01. Oltre a quanto scritto sopra si dovranno aggiungere le spese "tecniche", per un costo complessivo preventivato non inferiore ad € 5.000,00 oltre IVA. Fatta salva la più precisa determinazione delle sanzioni da parte dell'Amministrazione Comunale di Curtatone. In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero

variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

BENE N° 18 - CANTINA UBICATA A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/D

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

A seguito dell'accesso agli atti effettuato, il Comune di Curtatone ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie di cui si riportano gli elementi più significativi:

- Concessione Edilizia PE n. 122/98 del 22/10/1998, PG n. 12280/98 per la costruzione di di palazzina ad uso civile abitazione e negozi;
- Richiesta di Concessione Edilizia in varainte PE n. 174/99 presentata in data 30/11/1999, PG. n. 26168/99;
- Concessione Edilizia PE n. 15/00 del 23/02/2000, PG n. 28365/99, per variante alla CE 122/98 (in riferimento alla PE 174/99 viene chiesto il riesame);
- Richiesta abitabilità parziale per tutti gli appartamenti depositata in data 02/06/2000 prot. n. 11469 (con data fine lavori dichiarata 10/04/2000).

Si ricorda che nella planimetria catastale della costituzione era presente, oltre all'appartamento, anche la porzione al piano interrato denominata "rustico".

Dalla disamina delle pratiche edilizie si sono riscontrate delle difformità con lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo. In particolare la realizzazione del controsoffitto per tutta la superficie del disimpegno e non solo per una porzione, oltre ad altre che rientrano nelle tolleranze costruttive dell'art. 34 bis del DPR 380/01.

Si rende noto che negli elaborati grafici allegati alle CE depositati in Comune non è disegnato un pilastro presente nel soggiorno, ma tale pilastro risulta disegnato nella pratica dei cementi armati relativa alle CE summenzionate, pertanto lo si ritiene un errore materiale di rappresentazione progettuale delle opere ai sensi dell'art. 34-bis comma 2-bis sempre del DPR 380/01.

Inoltre l'autorimessa è stata realizzata di dimensioni maggiori (pertanto aumento della snr) rispetto a quelle indicate negli elaborati progettuali (con conseguente modifica della posizione del "rustico"/cantina BENE 18), oltre ad altre ma che rientrano nelle tolleranze costruttive dell'art. 34 bis del DPR 380/01.

Sebbene la pratica dei cementi armati rispecchi (con le relative tolleranze) lo stato dei luoghi e sia differente rispetto alle tavole progettuali allegate alle concessioni edilizie (pertanto con le dimensioni superiori dell'autorimessa), e sia depositato il certificato di collaudo statico dell'edificio, si ritiene comunque che serva una pratica di sanatoria urbanistica in quanto appunto la snr del locale è aumentata oltre le tolleranze.

Infine negli atti rinvenuti dal Comune di Curtatone non c'è la richiesta del permesso di abitabilità dell'autorimessa, pertanto sarà compito dei futuri acquirenti adempiere alla presentazione della segnalazione certificata di agibilità.

Per le opere da sanare e per la presentazione della segnalazione certificata di agibilità si dovrà adempiere a quanto previsto dal DPR 380/01. Oltre a quanto scritto sopra si dovranno aggiungere le spese "tecniche", per un costo complessivo preventivato non inferiore ad € 5.000,00 oltre IVA. Fatta salva la più precisa determinazione delle sanzioni da parte dell'Amministrazione Comunale di Curtatone. In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente

elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/B

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

Il condominio non ha un amministratore, e nel contratto di locazione si legge che ... insieme al pagamento della prima rata del canone mensile e le successive, il conuttore versa una quote forfettaria pari ad € 30,00 come rimborso delle spese condominiali.

LOTTO 6

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/B
- **Bene N° 14** - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/D
- **Bene N° 19** - Cantina ubicata a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/D

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/B

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Si comunica che il creditore procedente ha optato per il deposito di certificato ipotecario. Il certificato risale sino ad un atto di acquisto trascritto in data antecedente di almeno 20 anni la trascrizione del pignoramento. I dati catastali attuali degli immobili pignorati sono indicati nel certificato. La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 non risulta completa, manca il depositato da parte del creditore procedente dell'estratto di mappa.

BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/D

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Si comunica che il creditore procedente ha optato per il deposito di certificato ipotecario. Il certificato risale sino ad un atto di acquisto trascritto in data antecedente di almeno 20 anni la trascrizione del pignoramento. I

dati catastali attuali degli immobili pignorati sono indicati nel certificato. La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 non risulta completa, manca il depositato da parte del creditore procedente dell'estratto di mappa.

BENE N° 19 - CANTINA UBICATA A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/D

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Si comunica che il creditore procedente ha optato per il deposito di certificato ipotecario. Il certificato risale sino ad un atto di acquisto trascritto in data antecedente di almeno 20 anni la trascrizione del pignoramento. I dati catastali attuali degli immobili pignorati sono indicati nel certificato. La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 non risulta completa, manca il depositato da parte del creditore procedente dell'estratto di mappa.

TITOLARITÀ

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/B

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/D

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 19 - CANTINA UBICATA A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/D

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/B

L'unità confina in lato est con vano scala (sub. 14) e con altre unità (sub. 21 e sub. 25), ed in lato sud con altra unità (sub. 21).

BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/D

L'unità confina in lato sud con area di manovra (sub. 17), in lato ovest con altra unità (sub. 18) e con terrapieno, in lato nord con altra unità (sub. 24), ed in lato est con altra unità (sub. 12).

BENE N° 19 - CANTINA UBICATA A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/D

L'unità confina in lato sud con altra unità (sub. 11), in lato ovest e nord con terrapieno, ed in lato est con altra unità (sub. 26).

CONSISTENZA

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/B

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	45,14 mq	53,70 mq	1	53,70 mq	2,70 m	primo
Balcone scoperto	7,50 mq	7,50 mq	0,25	1,88 mq	0,00 m	primo
Totale superficie convenzionale:				55,58 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				55,58 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/D

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano

Autorimessa	16,48 mq	18,46 mq	0,5	9,23 mq	2,30 m	interrato
Totale superficie convenzionale:				9,23 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				9,23 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 19 - CANTINA UBICATA A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/D

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Rustico/cantina	10,00 mq	11,81 mq	0,5	5,91 mq	2,30 m	interrato
Totale superficie convenzionale:				5,91 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				5,91 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/B

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/04/2000 al 11/12/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 1253, Sub. 6 Categoria A3 Cl.4, Cons. 3,5 vani Rendita € 160,88 Piano terra e primo
Dal 11/12/2008 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 1253, Sub. 6 Categoria A3 Cl.4, Cons. 3,5 vani Rendita € 160,88 Piano terra e primo
Dal 09/11/2015 al 21/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 1253, Sub. 6 Categoria A3 Cl.4, Cons. 3,5 vani Superficie catastale totale mq. 58, totale escluse aree scoperte 56 mq Rendita € 160,88 Piano terra e primo
Dal 21/02/2025 al 09/04/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 1253, Sub. 23 Categoria A3

		Cl.4, Cons. 3 vani Superficie catastale totale mq. 55, totale escluse aree scoperte 53 mq Rendita € 137,89 Piano primo
--	--	--

BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/D

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/04/2000 al 11/12/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 1253, Sub. 11 Categoria C6 Cl.3, Cons. 16 mq Rendita € 19,83 Piano interrato
Dal 11/12/2008 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 1253, Sub. 11 Categoria C6 Cl.3, Cons. 16 mq Rendita € 19,83 Piano interrato
Dal 09/11/2015 al 09/04/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 1253, Sub. 11 Categoria C6 Cl.3, Cons. 16 mq Superficie catastale 16 mq Rendita € 19,83 Piano interrato

BENE N° 19 - CANTINA UBICATA A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/D

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/04/2000 al 11/12/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 1253, Sub. 6 Categoria A3 Cl.4, Cons. 3,5 vani Rendita € 160,88 Piano terra e primo
Dal 11/12/2008 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 1253, Sub. 6 Categoria A3 Cl.4, Cons. 3,5 vani Rendita € 160,88 Piano terra e primo
Dal 09/11/2015 al 21/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 1253, Sub. 6 Categoria A3 Cl.4, Cons. 3,5 vani Superficie catastale totale mq. 58, totale escluse aree scoperte 56 mq Rendita € 160,88 Piano terra e primo
Dal 21/02/2025 al 09/04/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 1253, Sub. 24 Categoria C2 Cl.2, Cons. 10 mq Superficie catastale 12 mq Rendita € 6,20

		Piano interrato
--	--	-----------------

DATI CATASTALI

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/B

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	1253	23		A3	4	3 vani	totale mq. 55, totale escluse aree scoperte 53 mq	137,89 €	primo	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Confrontando la planimetria catastale agli atti al momento del sopralluogo (doc. 29), con lo stato dei luoghi, si riscontravano alcune difformità, quali, l'ampliamento della superficie del balcone e l'altezza diversa del disimpegno rispetto agli altri locali.

Nella planimetria catastale era disegnato anche il locale "rustico"/cantina pertinenziale sito al piano interrato. Si è reso pertanto necessario, mediante denuncia di variazione eseguita con metodo DOCFA (doc. 30), il riaccatastamento dell'abitazione, con il seguente identificativo aggiornato: fg. 19 mapp. 1253 sub. 23 (doc. 4), e relativi elaborato planimetrico (doc. 24) e planimetria catastale (doc. 31).

Si ricorda che a seguito della nuova denuncia di variazione soprascritta, il locale "rustico"/cantina ha un suo censimento catastale in quanto è stata diviso dall'abitazione.

BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/D

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	1253	11		C6	3	mq. 16	16 mq	19,83 €	interrato	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 19 - CANTINA UBICATA A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/D

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	1253	24		C2	2	mq. 10	12 mq	6,2 €	interrato	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito della nuova denuncia di variazione eseguita con metodo DOCFA (doc. 30) per riaccatastare l'abitazione (BENE 9), si è dovuto accatastare anche il "rustico"/cantina con un suo censimento catastale con il seguente identificativo aggiornato: fg. 19 mapp. 1253 sub. 24 (doc. 4), e relativi elaborato planimetrico (doc. 24) e planimetria catastale (doc. 50).

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/B

L'unità si trova in discreto stato conservativo.

BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/D

L'unità si trova in discreto stato conservativo, ad eccezione di acuni punti dove si denotano infiltrazioni.

BENE N° 19 - CANTINA UBICATA A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/D

L'unità si trova in discreto stato conservativo.

PARTI COMUNI

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/B

L'unità è dotata di parti comuni quali la linea fognaria, il vano scala (sub. 14), l'area di manovra (sub. 17), il cortile (mapp. 1255 sub. 1), e la rampa ed area di manovra (mapp. 1743).

BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/D

L'unità è dotata di parti comuni quali il vano scala (sub. 14), l'area di manovra (sub. 17), il cortile (mapp. 1255 sub. 1), e la rampa ed area di manovra (mapp. 1743).

BENE N° 19 - CANTINA UBICATA A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/D

L'unità è dotata di parti comuni quali il vano scala (sub. 14), l'area di manovra (sub. 17), il cortile (mapp. 1255 sub. 1), e la rampa ed area di manovra (mapp. 1743).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/B

Si tratta di un compendio costituito da un appartamento posto al piano primo di edificio condominiale, della superficie lorda complessiva di circa mq. 61, compresi di balcone.

L'alloggio ricomprende un soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, una stanza da letto, un bagno, ed un balcone. Per quanto concerne le finiture esse possono essere definite di discreta qualità: i pavimenti sono in ceramica, così come i rivestimenti dell'angolo cottura e del bagno, le pareti intonacate e tinteggiate, serie completa di sanitari nel bagno, tutte le finestre e porta-finestra hanno il serramento in legno, dotate di vetro camera ed avvolgibili in pvc. Gli impianti tecnologici sono quelli consueti, impianto elettrico, impianto del gas per usi domestici, impianto idraulico e di smaltimento delle acque reflue collegati alle reti comunali, e l'impianto di riscaldamento è a termosifoni in ghisa alimentati da caldaia murale.

BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/D

Si tratta di un'autorimessa posta al piano interrato di edificio condominiale, della superficie lorda complessiva di circa mq. 18.

Il compendio nella sua interezza però è costituito da un locale unico, ma suddiviso senza alcuna separazione "fisica", in parte in autorimessa ed in parte in "rustico"/cantina (come già anticipato censito catastalmente autonomamente).

L'unità presenta pavimento in battuto di calcestruzzo, le pareti sia in c.a. sia in prismi sono a vista, basculante in lamiera verniciata, ed è presente l'impianto elettrico con un punto luce.

Si fa presente che i cavi dell'impianto elettrico arrivano al "centralino" sito nel vano scale del piano interrato, e dovranno essere allacciati al rispettivo contatore dell'appartamento previa fornitura e posa di differenziale magnetotermico nel "centralino" dell'appartamento, per proteggere la linea elettrica dell'autorimessa. Sarà compito dei futuri acquirenti effettuare queste operazioni.

BENE N° 19 - CANTINA UBICATA A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/D

Si tratta di un "rustico"/cantina posto al piano interrato di edificio condominiale, della superficie lorda complessiva di circa mq. 12.

Il compendio nella sua interezza però è costituito da un locale unico, ma suddiviso senza alcuna separazione

"fisica", in parte in autorimessa ed in parte in "rustico"/cantina.

L'unità presenta pavimento in battuto di calcestruzzo, le pareti in c.a. ed in prismi sono a vista.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/B

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 02/03/2021
- Scadenza contratto: 31/01/2029
- Scadenza disdetta: 30/07/2028

Canoni di locazione

Canone mensile: € 420,00

Nel contratto di locazione si legge che l'appartamento è ammobiliato.

BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/D

L'unità è occupata dall'esecutato.

BENE N° 19 - CANTINA UBICATA A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/D

L'unità è occupata dall'esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/B

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Ripercorrendo la certificazione notarile redatta dal Notaio **** Omissis ****, si trascrivono i seguenti atti:
- alla società esecutata **** Omissis **** all'epoca denominata **** Omissis **** il terreno (su cui poi è stata realizzata l'unità in parola) è pervenuto giusta atto compravendita del 06/06/1997 rep. n. 18823 a firma Notaio **** Omissis **** trascritto a Mantova il 24/06/1997 ai nn. 5623/3936 da potere di **** Omissis **** ed in parte giusta atto di compravendita del 01/08/1988 rep. n. 20908 a firma Notaio **** Omissis **** trascritto a Mantova il 23/07/1998 ai nn. 6986/4741 da potere **** Omissis ****.

BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/D

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Ripercorrendo la certificazione notarile redatta dal Notaio **** Omissis ****, si trascrivono i seguenti atti:
- alla società esecutata **** Omissis **** all'epoca denominata **** Omissis **** il terreno (su cui poi è stata realizzata l'unità in parola) è pervenuto giusta atto compravendita del 06/06/1997 rep. n. 18823 a firma Notaio **** Omissis **** trascritto a Mantova il 24/06/1997 ai nn. 5623/3936 da potere di **** Omissis **** ed in parte giusta atto di compravendita del 01/08/1988 rep. n. 20908 a firma Notaio **** Omissis **** trascritto a Mantova il 23/07/1998 ai nn. 6986/4741 da potere **** Omissis ****.

BENE N° 19 - CANTINA UBICATA A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/D

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Ripercorrendo la certificazione notarile redatta dal Notaio **** Omissis ****, si trascrivono i seguenti atti:
- alla società esecutata **** Omissis **** all'epoca denominata **** Omissis **** il terreno (su cui poi è stata realizzata l'unità in parola) è pervenuto giusta atto compravendita del 06/06/1997 rep. n. 18823 a firma Notaio **** Omissis **** trascritto a Mantova il 24/06/1997 ai nn. 5623/3936 da potere di **** Omissis **** ed in parte giusta atto di compravendita del 01/08/1988 rep. n. 20908 a firma Notaio **** Omissis **** trascritto a Mantova il 23/07/1998 ai nn. 6986/4741 da potere **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/B

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Mantova aggiornate al 26/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Ripercorrendo il certificato ipotecario redatto dal Notaio **** Omissis ****, si trascrivono le seguenti formalità pregiudizievoli.

ISCRIZIONI

- Iscrizione nn. 4556/959 del 14/04/2009 Ipoteca Volontaria a garanzia di mutuo fondiario del 09/04/2009 rep. n. 51491/14201 a favore della **** Omissis ****, per € 3.000.000,00 di cui di capitale € 1.500.000,00, contro l'odierna esecutata, gravante sull'unià in parola oltre ad altre.

Domanda di Annotazione nn. 12319/1849 del 29/12/2014 per rinegoziazione di mutuo fondiario.

Domanda di Annotazione nn. 6992/1001 del 23/07/2015 per rinegoziazione di mutuo fondiario.

Domanda di Annotazione nn. 14351/2509 del 27/12/2016 per rinegoziazione di mutuo fondiario.

TRASCRIZIONI

- Trascrizione nn. 2470/1805 del 13/03/1984 nascente da convenzione urbanistica del 22/02/1984 rep. n. 34004 Notaio **** Omissis ****, a favore di **** Omissis ****, contro **** Omissis ****, gravante sull'unià in parola oltre ad altre;

- Trascrizione nn. 1583/1172 del 08/02/2024 nascente da Verbale di pignoramento immobiliare del 21/12/2023 rep. n. 3594, a favore di **** Omissis ****, a carico dell'odierno esecutato, gravante sull'unià in parola oltre ad altre.

BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/D

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Mantova aggiornate al 26/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Ripercorrendo il certificato ipotecario redatto dal Notaio **** Omissis ****, si trascrivono le seguenti formalità pregiudizievoli.

ISCRIZIONI

- Iscrizione nn. 4556/959 del 14/04/2009 Ipoteca Volontaria a garanzia di mutuo fondiario del 09/04/2009 rep. n. 51491/14201 a favore della **** Omissis ****, per € 3.000.000,00 di cui di capitale € 1.500.000,00, contro l'odierna esecutata, gravante sull'unià in parola oltre ad altre.

Domanda di Annotazione nn. 12319/1849 del 29/12/2014 per rinegoziazione di mutuo fondiario.

Domanda di Annotazione nn. 6992/1001 del 23/07/2015 per rinegoziazione di mutuo fondiario.

Domanda di Annotazione nn. 14351/2509 del 27/12/2016 per rinegoziazione di mutuo fondiario.

TRASCRIZIONI

- Trascrizione nn. 2470/1805 del 13/03/1984 nascente da convenzione urbanistica del 22/02/1984 rep. n. 34004 Notaio **** Omissis ****, a favore di **** Omissis ****, contro **** Omissis ****, gravante sull'unià in parola oltre ad altre;

- Trascrizione nn. 1583/1172 del 08/02/2024 nascente da Verbale di pignoramento immobiliare del

21/12/2023 rep. n. 3594, a favore di **** Omissis ****, a carico dell'odierno esecutato, gravante sull'unità in parola oltre ad altre.

BENE N° 19 - CANTINA UBICATA A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/D

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 26/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Ripercorrendo il certificato ipotecario redatto dal Notaio **** Omissis ****, si trascrivono le seguenti formalità pregiudizievoli.

ISCRIZIONI

- Iscrizione nn. 4556/959 del 14/04/2009 Ipoteca Volontaria a garanzia di mutuo fondiario del 09/04/2009 rep. n. 51491/14201 a favore della **** Omissis ****, per € 3.000.000,00 di cui di capitale € 1.500.000,00, contro l'odierna esecutata, gravante sull'unità in parola oltre ad altre.

Domanda di Annotazione nn. 12319/1849 del 29/12/2014 per rinegoziazione di mutuo fondiario.

Domanda di Annotazione nn. 6992/1001 del 23/07/2015 per rinegoziazione di mutuo fondiario.

Domanda di Annotazione nn. 14351/2509 del 27/12/2016 per rinegoziazione di mutuo fondiario.

TRASCRIZIONI

- Trascrizione nn. 2470/1805 del 13/03/1984 nascente da convenzione urbanistica del 22/02/1984 rep. n. 34004 Notaio **** Omissis ****, a favore di **** Omissis ****, contro **** Omissis ****, gravante sull'unità in parola oltre ad altre;

- Trascrizione nn. 1583/1172 del 08/02/2024 nascente da Verbale di pignoramento immobiliare del 21/12/2023 rep. n. 3594, a favore di **** Omissis ****, a carico dell'odierno esecutato, gravante sull'unità in parola oltre ad altre.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/B

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

A seguito dell'accesso agli atti effettuato, il Comune di Curtatone ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie di cui si riportano gli elementi più significativi:

- Concessione Edilizia PE n. 122/98 del 22/10/1998, PG n. 12280/98 per la costruzione di di palazzina ad uso civile abitazione e negozi;

- Richiesta di Concessione Edilizia in varainte PE n. 174/99 presentata in data 30/11/1999, PG. n. 26168/99;

- Concessione Edilizia PE n. 15/00 del 23/02/2000, PG n. 28365/99, per variante alla CE 122/98 (in riferimento alla PE 174/99 viene chiesto il riesame);

- Richiesta abitabilità parziale per tutti gli appartamenti depositata in data 02/06/2000 prot. n. 11469 (con data fine lavori dichiarata 10/04/2000).

Si ricorda che nella planimetria catastale della costituzione era presente, oltre all'appartamento, anche la porzione al piano interrato denominata "rustico".

Dalla disamina delle pratiche edilizie si sono riscontrate delle difformità con lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo. In particolare la realizzazione del controsoffitto per tutta la superficie del disimpegno e non solo per una porzione, oltre ad altre che rientrano nelle tolleranze costruttive dell'art. 34 bis del DPR 380/01.

Infine negli atti rinvenuti dal Comune di Curtatone non c'è la richiesta del permesso di abitabilità dell'autorimessa, pertanto sarà compito dei futuri acquirenti adempiere alla presentazione della segnalazione certificata di agibilità.

Per le opere da sanare e per la presentazione della segnalazione certificata di agibilità si dovrà adempiere a quanto previsto dal DPR 380/01. Oltre a quanto scritto sopra si dovranno aggiungere le spese "tecniche", per un costo complessivo preventivato non inferiore ad € 4.000,00 oltre IVA. Fatta salva la più precisa determinazione delle sanzioni da parte dell'Amministrazione Comunale di Curtatone. In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/D

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

A seguito dell'accesso agli atti effettuato, il Comune di Curtatone ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie di cui si riportano gli elementi più significativi:

- Concessione Edilizia PE n. 122/98 del 22/10/1998, PG n. 12280/98 per la costruzione di di palazzina ad uso civile abitazione e negozi;
- Richiesta di Concessione Edilizia in varainte PE n. 174/99 presentata in data 30/11/1999, PG. n. 26168/99;
- Concessione Edilizia PE n. 15/00 del 23/02/2000, PG n. 28365/99, per variante alla CE 122/98 (in riferimento alla PE 174/99 viene chiesto il riesame).

E' presente il collaudo statico.

Dalla disamina delle pratiche edilizie si sono riscontrate delle difformità con lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo. In particolare la realizzazione del controsoffitto per tutta la superficie del disimpegno e non solo per una porzione, oltre ad altre che rientrano nelle tolleranze costruttive dell'art. 34 bis del DPR 380/01.

Infine negli atti rinvenuti dal Comune di Curtatone non c'è la richiesta del permesso di abitabilità dell'autorimessa, pertanto sarà compito dei futuri acquirenti adempiere alla presentazione della segnalazione certificata di agibilità.

Per le opere da sanare e per la presentazione della segnalazione certificata di agibilità si dovrà adempiere a quanto previsto dal DPR 380/01. Oltre a quanto scritto sopra si dovranno aggiungere le spese "tecniche", per un costo complessivo preventivato non inferiore ad € 4.000,00 oltre IVA. Fatta salva la più precisa determinazione delle sanzioni da parte dell'Amministrazione Comunale di Curtatone. In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario

di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

BENE N° 19 - CANTINA UBICATA A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/D

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

A seguito dell'accesso agli atti effettuato, il Comune di Curtatone ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie di cui si riportano gli elementi più significativi:

- Concessione Edilizia PE n. 122/98 del 22/10/1998, PG n. 12280/98 per la costruzione di di palazzina ad uso civile abitazione e negozi;
- Richiesta di Concessione Edilizia in varainte PE n. 174/99 presentata in data 30/11/1999, PG. n. 26168/99;
- Concessione Edilizia PE n. 15/00 del 23/02/2000, PG n. 28365/99, per variante alla CE 122/98 (in riferimento alla PE 174/99 viene chiesto il riesame);
- Richiesta abitabilità parziale per tutti gli appartamenti depositata in data 02/06/2000 prot. n. 11469 (con data fine lavori dichiarata 10/04/2000).

Si ricorda che nella planimetria catastale della costituzione era presente, oltre all'appartamento, anche la porzione al piano interrato denominata "rustico".

Dalla disamina delle pratiche edilizie si sono riscontrate delle difformità con lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo. In particolare la realizzazione del controsoffitto per tutta la superficie del disimpegno e non solo per una porzione, oltre ad altre che rientrano nelle tolleranze costruttive dell'art. 34 bis del DPR 380/01.

Infine negli atti rinvenuti dal Comune di Curtatone non c'è la richiesta del permesso di abitabilità dell'autorimessa, pertanto sarà compito dei futuri acquirenti adempiere alla presentazione della segnalazione certificata di agibilità.

Per le opere da sanare e per la presentazione della segnalazione certificata di agibilità si dovrà adempiere a quanto previsto dal DPR 380/01. Oltre a quanto scritto sopra si dovranno aggiungere le spese "tecniche", per un costo complessivo preventivato non inferiore ad € 4.000,00 oltre IVA. Fatta salva la più precisa determinazione delle sanzioni da parte dell'Amministrazione Comunale di Curtatone. In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente

elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/B

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

Il condominio non ha un amministratore, e nel contratto di locazione si legge che ... insieme al pagamento della prima rata del canone mensile e le successive, il conuttore versa una quote forfettaria pari ad € 30,00 come rimborso delle spese condominiali.

LOTTO 7

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/B
- **Bene N° 12** - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/D
- **Bene N° 17** - Cantina ubicata a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/D

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/B

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Si comunica che il creditore procedente ha optato per il deposito di certificato ipotecario. Il certificato risale sino ad un atto di acquisto trascritto in data antecedente di almeno 20 anni la trascrizione del pignoramento. I dati catastali attuali degli immobili pignorati sono indicati nel certificato. La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 non risulta completa, manca il depositato da parte del creditore procedente dell'estratto di mappa.

BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/D

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Si comunica che il creditore procedente ha optato per il deposito di certificato ipotecario. Il certificato risale sino ad un atto di acquisto trascritto in data antecedente di almeno 20 anni la trascrizione del pignoramento. I

dati catastali attuali degli immobili pignorati sono indicati nel certificato. La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 non risulta completa, manca il depositato da parte del creditore procedente dell'estratto di mappa.

BENE N° 17 - CANTINA UBICATA A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/D

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Si comunica che il creditore procedente ha optato per il deposito di certificato ipotecario. Il certificato risale sino ad un atto di acquisto trascritto in data antecedente di almeno 20 anni la trascrizione del pignoramento. I dati catastali attuali degli immobili pignorati sono indicati nel certificato. La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 non risulta completa, manca il depositato da parte del creditore procedente dell'estratto di mappa.

TITOLARITÀ

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/B

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/D

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 17 - CANTINA UBICATA A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/D

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/B

L'unità confina in lato sud con vano scala (sub. 14) e con altre unità (sub. 23 e sub. 27), in lato ovest con altra unità (sub. 23), ed in lato est con altra unità (sub. 27).

BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/D

L'unità confina in lato nord ed est con area di manovra (sub. 17), in lato ovest con terrapieno, ed in lato sud con altra unità (sub. 20).

BENE N° 17 - CANTINA UBICATA A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/D

L'unità confina in lato nord con altra unità (sub. 9), in lato est con area di manovra (sub. 17), ed in lato sud ed ovest con terrapieno.

CONSISTENZA

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/B

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	46,92 mq	56,17 mq	1	56,17 mq	2,70 m	primo
Balcone scoperto	15,11 mq	15,11 mq	0,25	3,78 mq	0,00 m	primo
Totale superficie convenzionale:				59,95 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				59,95 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/D

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano

Autorimessa	17,36 mq	20,44 mq	0,5	10,22 mq	2,30 m	interrato
Totale superficie convenzionale:				10,22 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				10,22 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 17 - CANTINA UBICATA A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/D

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Rustico/cantina	10,00 mq	12,40 mq	0,5	6,20 mq	2,30 m	interrato
Totale superficie convenzionale:				6,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				6,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/B

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/04/2000 al 11/12/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 1253, Sub. 7 Categoria A3 Cl.4, Cons. 3,5 vani Rendita € 160,88 Piano terra e primo
Dal 11/12/2008 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 1253, Sub. 7 Categoria A3 Cl.4, Cons. 3,5 vani Rendita € 160,88 Piano terra e primo
Dal 09/11/2015 al 21/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 1253, Sub. 7 Categoria A3 Cl.4, Cons. 3,5 vani Superficie catastale totale mq. 63, totale escluse aree scoperte 58 mq Rendita € 160,88 Piano terra e primo
Dal 21/02/2025 al 09/04/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 1253, Sub. 25 Categoria A3

		Cl.4, Cons. 3 vani Superficie catastale totale mq. 59, totale escluse aree scoperte 54 mq Rendita € 137,89 Piano primo
--	--	--

BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/D

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/04/2000 al 11/12/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 1253, Sub. 9 Categoria C6 Cl.3, Cons. 18 mq Rendita € 22,31 Piano interrato
Dal 11/12/2008 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 1253, Sub. 9 Categoria C6 Cl.3, Cons. 18 mq Rendita € 22,31 Piano interrato
Dal 09/11/2015 al 09/04/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 1253, Sub. 9 Categoria C6 Cl.3, Cons. 18 mq Superficie catastale 18 mq Rendita € 22,31 Piano interrato

BENE N° 17 - CANTINA UBICATA A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/D

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/04/2000 al 11/12/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 1253, Sub. 4 Categoria A3 Cl.4, Cons. 3,5 vani Rendita € 160,88 Piano terra e primo
Dal 11/12/2008 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 1253, Sub. 4 Categoria A3 Cl.4, Cons. 3,5 vani Rendita € 160,88 Piano terra e primo
Dal 09/11/2015 al 21/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 1253, Sub. 4 Categoria A3 Cl.4, Cons. 3,5 vani Superficie catastale totale mq. 59, totale escluse aree scoperte 57 mq Rendita € 160,88 Piano terra e primo
Dal 21/02/2025 al 09/04/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 1253, Sub. 20 Categoria C2 Cl.2, Cons. 10 mq Superficie catastale 13 mq Rendita € 6,20

		Piano interrato
--	--	-----------------

DATI CATASTALI

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/B

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	1253	25		A3	4	3 vani	totale mq. 59, totale escluse aree scoperte 54 mq	137,89 €	primo	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Confrontando la planimetria catastale agli atti al momento del sopralluogo (doc. 32), con lo stato dei luoghi, si riscontravano alcune difformità, quali la mancata rappresentazione di uno "spallone" nel balcone, l'ampliamento della superficie del balcone e l'altezza diversa del disimpegno rispetto agli altri locali.

Nella planimetria catastale era disegnato anche il locale "rustico"/cantina pertinenziale sito al piano interrato.

Si è reso pertanto necessario, mediante denuncia di variazione eseguita con metodo DOCFA (doc. 33), il riaccatastamento dell'abitazione, con il seguente identificativo aggiornato: fg. 19 mapp. 1253 sub. 25 (doc. 4), e relativi elaborato planimetrico (doc. 24) e planimetria catastale (doc. 34).

Si ricorda che a seguito della nuova denuncia di variazione soprascritta, il locale "rustico"/cantina ha un suo censimento catastale in quanto è stata diviso dall'abitazione.

BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/D

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	1253	9		C6	3	mq. 18	18 mq	22,31 €	interrato	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 17 - CANTINA UBICATA A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/D

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	1253	20		C2	2	mq. 10	13 mq	6,2 €	interrato	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito della nuova denuncia di variazione eseguita con metodo DOCFA (doc. 23) per riaccatastare l'abitazione (BENE 7), si è dovuto accatastare anche il "rustico"/cantina con un suo censimento catastale con il seguente identificativo aggiornato: fg. 19 mapp. 1253 sub. 20 (doc. 4), e relativi elaborato planimetrico (doc. 24) e planimetria catastale (doc. 48).

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/B

L'unità si trova in buono stato conservativo.

BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/D

L'unità si trova in discreto stato conservativo.

BENE N° 17 - CANTINA UBICATA A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/D

L'unità si trova in discreto stato conservativo.

PARTI COMUNI

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/B

L'unità è dotata di parti comuni quali la linea fognaria, il vano scala (sub. 14), l'area di manovra (sub. 17), il cortile (mapp. 1255 sub. 1), e la rampa ed area di manovra (mapp. 1743).

BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/D

L'unità è dotata di parti comuni quali il vano scala (sub. 14), l'area di manovra (sub. 17), il cortile (mapp. 1255 sub. 1), e la rampa ed area di manovra (mapp. 1743).

BENE N° 17 - CANTINA UBICATA A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/D

L'unità è dotata di parti comuni quali il vano scala (sub. 14), l'area di manovra (sub. 17), il cortile (mapp. 1255 sub. 1), e la rampa ed area di manovra (mapp. 1743).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/D

Sul soffitto dell'unità sono presenti 2 tubazioni in pvc.

BENE N° 17 - CANTINA UBICATA A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/D

Sul soffitto dell'unità sono presenti 2 tubazioni in pvc.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/B

Si tratta di un compendio costituito da un appartamento posto al piano primo di edificio condominiale, della superficie lorda complessiva di circa mq. 71, compresi di balcone.

L'alloggio ricomprende un ingresso, un soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, una stanza da letto, un bagno, ed un balcone. Per quanto concerne le finiture esse possono essere definite di discreta qualità: i pavimenti sono in ceramica, così come i rivestimenti dell'angolo cottura e del bagno, le pareti intonacate e tinteggiate, serie completa di sanitari nel bagno, tutte le finestre e porta-finestra hanno il serramento in legno, dotate di vetro camera ed avvolgibili in pvc. Gli impianti tecnologici sono quelli consueti, impianto elettrico, impianto del gas per usi domestici, impianto idraulico e di smaltimento delle acque reflue collegati alle reti comunali, e l'impianto di riscaldamento è a termosifoni in ghisa alimentati da caldaia murale. Inoltre è presente l'impianto di climatizzazione.

BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/D

Si tratta di un'autorimessa posta al piano interrato di edificio condominiale, della superficie lorda complessiva di circa mq. 20.

Il compendio nella sua interezza però è costituito da un locale unico, ma suddiviso senza alcuna separazione "fisica", in parte in autorimessa ed in parte in "rustico"/cantina (come già anticipato censito catastalmente autonomamente).

L'unità presenta pavimento in battuto di calcestruzzo, le pareti in c.a. a vista, basculante in lamiera verniciata, ed è presente l'impianto elettrico con un punto luce.

Si fa presente che i cavi dell'impianto elettrico arrivano al "centralino" sito nel vano scale del piano interrato, e dovranno essere allacciati al rispettivo contatore dell'appartamento previa fornitura e posa di differenziale magnetotermico nel "centralino" dell'appartamento, per proteggere la linea elettrica dell'autorimessa. Sarà compito dei futuri acquirenti effettuare queste operazioni.

BENE N° 17 - CANTINA UBICATA A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/D

Si tratta di un "rustico"/cantina posto al piano interrato di edificio condominiale, della superficie lorda complessiva di circa mq. 12.

Il compendio nella sua interezza però è costituito da un locale unico, ma suddiviso senza alcuna separazione "fisica", in parte in autorimessa ed in parte in "rustico"/cantina.

L'unità presenta pavimento in battuto di calcestruzzo, le pareti in c.a. a vista.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/B

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 18/09/2023
- Scadenza contratto: 14/08/2027
- Scadenza disdetta: 12/05/2027

Canoni di locazione

Canone mensile: € 480,00

Nel contratto di locazione si legge che l'appartamento viene locato ammobiliato.

BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/D

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

Il 24/11/2006 viene registrato contratto di locazione, con durata di 4 anni, a partire dal 01/12/2003 e rinnovabile alla prima scadenza per altri 4 anni, salvo i casi previsti dall'art. 3 della L. 431 del 09/12/98. La

disdetta dovrà essere comunicata da una delle parti all'altra a mezzo di lettera raccomandata almeno tre mesi prima della scadenza.

Da verifiche svolte non sembrano esser stati effettuati rinnovi o proroghe, tuttavia attualmente il conduttore continua ad usufruire dell'unità.

Essendoci la possibilità di varie interpretazioni, lo scrivente non ha ottenuto sufficienti informazioni per determinare con certezza se tale contratto sia ancora in vigore o meno.

BENE N° 17 - CANTINA UBICATA A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/D

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

Il 24/11/2006 viene registrato contratto di locazione, con durata di 4 anni, a partire dal 01/12/2003 e rinnovabile alla prima scadenza per altri 4 anni, salvo i casi previsti dall'art. 3 della L. 431 del 09/12/98. La disdetta dovrà essere comunicata da una delle parti all'altra a mezzo di lettera raccomandata almeno tre mesi prima della scadenza.

Da verifiche svolte non sembrano esser stati effettuati rinnovi o proroghe, tuttavia attualmente il conduttore continua ad usufruire dell'unità.

Essendoci la possibilità di varie interpretazioni, lo scrivente non ha ottenuto sufficienti informazioni per determinare con certezza se tale contratto sia ancora in vigore o meno.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/B

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Ripercorrendo la certificazione notarile redatta dal Notaio **** Omissis ****, si trascrivono i seguenti atti:

- alla società esecutata **** Omissis **** all'epoca denominata **** Omissis **** il terreno (su cui poi è stata realizzata l'unità in parola) è pervenuto giusta atto compravendita del 06/06/1997 rep. n. 18823 a firma Notaio **** Omissis **** trascritto a Mantova il 24/06/1997 ai nn. 5623/3936 da potere di **** Omissis **** ed in parte giusta atto di compravendita del 01/08/1988 rep. n. 20908 a firma Notaio **** Omissis **** trascritto a Mantova il 23/07/1998 ai nn. 6986/4741 da potere **** Omissis ****.

BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/D

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Ripercorrendo la certificazione notarile redatta dal Notaio **** Omissis ****, si trascrivono i seguenti atti:

- alla società esecutata **** Omissis **** all'epoca denominata **** Omissis **** il terreno (su cui poi è stata realizzata l'unità in parola) è pervenuto giusta atto compravendita del 06/06/1997 rep. n. 18823 a firma

Notaio **** Omissis **** trascritto a Mantova il 24/06/1997 ai nn. 5623/3936 da potere di **** Omissis **** ed in parte giusta atto di compravendita del 01/08/1988 rep. n. 20908 a firma Notaio **** Omissis **** trascritto a Mantova il 23/07/1998 ai nn. 6986/4741 da potere **** Omissis ****.

BENE N° 17 - CANTINA UBICATA A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/D

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Ripercorrendo la certificazione notarile redatta dal Notaio **** Omissis ****, si trascrivono i seguenti atti:
- alla società esecutata **** Omissis **** all'epoca denominata **** Omissis **** il terreno (su cui poi è stata realizzata l'unità in parola) è pervenuto giusta atto di compravendita del 06/06/1997 rep. n. 18823 a firma Notaio **** Omissis **** trascritto a Mantova il 24/06/1997 ai nn. 5623/3936 da potere di **** Omissis **** ed in parte giusta atto di compravendita del 01/08/1988 rep. n. 20908 a firma Notaio **** Omissis **** trascritto a Mantova il 23/07/1998 ai nn. 6986/4741 da potere **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/B

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 26/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Ripercorrendo il certificato ipotecario redatto dal Notaio **** Omissis ****, si trascrivono le seguenti formalità pregiudizievoli.

ISCRIZIONI

- Iscrizione nn. 4556/959 del 14/04/2009 Ipoteca Volontaria a garanzia di mutuo fondiario del 09/04/2009 rep. n. 51491/14201 a favore della **** Omissis ****, per € 3.000.000,00 di cui di capitale € 1.500.000,00, contro l'odierna esecutata, gravante sull'unità in parola oltre ad altre.

Domanda di Annotazione nn. 12319/1849 del 29/12/2014 per rinegoziazione di mutuo fondiario.

Domanda di Annotazione nn. 6992/1001 del 23/07/2015 per rinegoziazione di mutuo fondiario.

Domanda di Annotazione nn. 14351/2509 del 27/12/2016 per rinegoziazione di mutuo fondiario.

TRASCRIZIONI

- Trascrizione nn. 2470/1805 del 13/03/1984 nascente da convenzione urbanistica del 22/02/1984 rep. n. 34004 Notaio **** Omissis ****, a favore di **** Omissis ****, contro **** Omissis ****, gravante sull'unità in parola oltre ad altre;

- Trascrizione nn. 1583/1172 del 08/02/2024 nascente da Verbale di pignoramento immobiliare del 21/12/2023 rep. n. 3594, a favore di **** Omissis ****, a carico dell'odierno esecutato, gravante sull'unità in parola oltre ad altre.

BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/D

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Mantova aggiornate al 26/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Ripercorrendo il certificato ipotecario redatto dal Notaio **** Omissis ****, si trascrivono le seguenti formalità pregiudizievoli.

ISCRIZIONI

- Iscrizione nn. 4556/959 del 14/04/2009 Ipoteca Volontaria a garanzia di mutuo fondiario del 09/04/2009 rep. n. 51491/14201 a favore della **** Omissis ****, per € 3.000.000,00 di cui di capitale € 1.500.000,00, contro l'odierna esecutata, gravante sull'unità in parola oltre ad altre.

Domanda di Annotazione nn. 12319/1849 del 29/12/2014 per rinegoziazione di mutuo fondiario.

Domanda di Annotazione nn. 6992/1001 del 23/07/2015 per rinegoziazione di mutuo fondiario.

Domanda di Annotazione nn. 14351/2509 del 27/12/2016 per rinegoziazione di mutuo fondiario.

TRASCRIZIONI

- Trascrizione nn. 2470/1805 del 13/03/1984 nascente da convenzione urbanistica del 22/02/1984 rep. n. 34004 Notaio **** Omissis ****, a favore di **** Omissis ****, contro **** Omissis ****, gravante sull'unità in parola oltre ad altre;

- Trascrizione nn. 1583/1172 del 08/02/2024 nascente da Verbale di pignoramento immobiliare del 21/12/2023 rep. n. 3594, a favore di **** Omissis ****, a carico dell'odierno esecutato, gravante sull'unità in parola oltre ad altre.

BENE N° 17 - CANTINA UBICATA A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/D

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Mantova aggiornate al 26/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Ripercorrendo il certificato ipotecario redatto dal Notaio **** Omissis ****, si trascrivono le seguenti formalità pregiudizievoli.

ISCRIZIONI

- Iscrizione nn. 4556/959 del 14/04/2009 Ipoteca Volontaria a garanzia di mutuo fondiario del 09/04/2009 rep. n. 51491/14201 a favore della **** Omissis ****, per € 3.000.000,00 di cui di capitale € 1.500.000,00, contro l'odierna esecutata, gravante sull'unità in parola oltre ad altre.

Domanda di Annotazione nn. 12319/1849 del 29/12/2014 per rinegoziazione di mutuo fondiario.

Domanda di Annotazione nn. 6992/1001 del 23/07/2015 per rinegoziazione di mutuo fondiario.

Domanda di Annotazione nn. 14351/2509 del 27/12/2016 per rinegoziazione di mutuo fondiario.

TRASCRIZIONI

- Trascrizione nn. 2470/1805 del 13/03/1984 nascente da convenzione urbanistica del 22/02/1984 rep. n. 34004 Notaio **** Omissis ****, a favore di **** Omissis ****, contro **** Omissis ****, gravante sull'unità in parola oltre ad altre;

- Trascrizione nn. 1583/1172 del 08/02/2024 nascente da Verbale di pignoramento immobiliare del 21/12/2023 rep. n. 3594, a favore di **** Omissis ****, a carico dell'odierno esecutato, gravante sull'unità in parola oltre ad altre.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/B

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

A seguito dell'accesso agli atti effettuato, il Comune di Curtatone ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie di cui si riportano gli elementi più significativi:

- Concessione Edilizia PE n. 122/98 del 22/10/1998, PG n. 12280/98 per la costruzione di di palazzina ad uso civile abitazione e negozi;
- Richiesta di Concessione Edilizia in varainte PE n. 174/99 presentata in data 30/11/1999, PG. n. 26168/99;
- Concessione Edilizia PE n. 15/00 del 23/02/2000, PG n. 28365/99, per variante alla CE 122/98 (in riferimento alla PE 174/99 viene chiesto il riesame);
- Richiesta abitabilità parziale per tutti gli appartamenti depositata in data 02/06/2000 prot. n. 11469 (con data fine lavori dichiarata 10/04/2000).

Si ricorda che nella planimetria catastale della costituzione era presente, oltre all'appartamento, anche la porzione al piano interrato denominata "rustico".

Dalla disamina delle pratiche edilizie si sono riscontrate delle difformità con lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo. In particolare la realizzazione del controsoffitto per tutta la superficie del disimpegno e non solo per una porzione, e la realizzazine di uno "spallone" nel balcone, oltre ad altre che rientrano nelle tolleranze costruttive dell'art. 34 bis del DPR 380/01.

Infine negli atti rinvenuti dal Comune di Curtatone non c'è la richiesta del permesso di abitabilità dell'autorimessa, pertanto sarà compito dei futuri acquirenti adempiere alla presentazione della segnalazione certificata di agibilità.

Per le opere da sanare e per la presentazione della segnalazione certificata di agibilità si dovrà adempiere a quanto previsto dal DPR 380/01. Oltre a quanto scritto sopra si dovranno aggiungere le spese "tecniche", per un costo complessivo preventivato non inferiore ad € 5.000,00 oltre IVA. Fatta salva la più precisa determinazione delle sanzioni da parte dell'Amministrazione Comunale di Curtatone. In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/D

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

A seguito dell'accesso agli atti effettuato, il Comune di Curtatone ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie di cui si riportano gli elementi più significativi:

- Concessione Edilizia PE n. 122/98 del 22/10/1998, PG n. 12280/98 per la costruzione di di palazzina ad uso civile abitazione e negozi;
- Richiesta di Concessione Edilizia in varainte PE n. 174/99 presentata in data 30/11/1999, PG. n. 26168/99;
- Concessione Edilizia PE n. 15/00 del 23/02/2000, PG n. 28365/99, per variante alla CE 122/98 (in riferimento alla PE 174/99 viene chiesto il riesame).

E' presente il collaudo statico.

Dalla disamina delle pratiche edilizie si sono riscontrate delle difformità con lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo. In particolare la realizzazione del controsoffitto per tutta la superficie del disimpegno e non solo per una porzione, e la realizzazine di uno "spallone" nel balcone, oltre ad altre che rientrano nelle tolleranze costruttive dell'art. 34 bis del DPR 380/01.

Infine negli atti rinvenuti dal Comune di Curtatone non c'è la richiesta del permesso di abitabilità dell'autorimessa, pertanto sarà compito dei futuri acquirenti adempiere alla presentazione della segnalazione certificata di agibilità.

Per le opere da sanare e per la presentazione della segnalazione certificata di agibilità si dovrà adempiere a quanto previsto dal DPR 380/01. Oltre a quanto scritto sopra si dovranno aggiungere le spese "tecniche", per un costo complessivo preventivato non inferiore ad € 5.000,00 oltre IVA. Fatta salva la più precisa determinazione delle sanzioni da parte dell'Amministrazione Comunale di Curtatone. In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

BENE N° 17 - CANTINA UBICATA A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/D

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

A seguito dell'accesso agli atti effettuato, il Comune di Curtatone ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie di cui si riportano gli elementi più significativi:

- Concessione Edilizia PE n. 122/98 del 22/10/1998, PG n. 12280/98 per la costruzione di di palazzina ad uso civile abitazione e negozi;
- Richiesta di Concessione Edilizia in varainte PE n. 174/99 presentata in data 30/11/1999, PG. n. 26168/99;
- Concessione Edilizia PE n. 15/00 del 23/02/2000, PG n. 28365/99, per variante alla CE 122/98 (in

riferimento alla PE 174/99 viene chiesto il riesame);

- Richiesta abitabilità parziale per tutti gli appartamenti depositata in data 02/06/2000 prot. n. 11469 (con data fine lavori dichiarata 10/04/2000).

Si ricorda che nella planimetria catastale della costituzione era presente, oltre all'appartamento, anche la porzione al piano interrato denominata "rustico".

Dalla disamina delle pratiche edilizie si sono riscontrate delle difformità con lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo. In particolare la realizzazione del controsoffitto per tutta la superficie del disimpegno e non solo per una porzione, e la realizzazione di uno "spallone" nel balcone, oltre ad altre che rientrano nelle tolleranze costruttive dell'art. 34 bis del DPR 380/01.

Infine negli atti rinvenuti dal Comune di Curtatone non c'è la richiesta del permesso di abitabilità dell'autorimessa, pertanto sarà compito dei futuri acquirenti adempiere alla presentazione della segnalazione certificata di agibilità.

Per le opere da sanare e per la presentazione della segnalazione certificata di agibilità si dovrà adempiere a quanto previsto dal DPR 380/01. Oltre a quanto scritto sopra si dovranno aggiungere le spese "tecniche", per un costo complessivo preventivato non inferiore ad € 5.000,00 oltre IVA. Fatta salva la più precisa determinazione delle sanzioni da parte dell'Amministrazione Comunale di Curtatone. In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/B

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

Il condominio non ha un amministratore, e nel contratto di locazione si legge che ... insieme al pagamento della prima rata del canone mensile e le successive, il conuttore versa una quote forfettaria pari ad € 30,00 come rimborso delle spese condominiali.

LOTTO 8

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 11** - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/B
- **Bene N° 16** - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/D
- **Bene N° 21** - Cantina ubicata a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/D

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/B

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Si comunica che il creditore procedente ha optato per il deposito di certificato ipotecario. Il certificato risale sino ad un atto di acquisto trascritto in data antecedente di almeno 20 anni la trascrizione del pignoramento. I dati catastali attuali degli immobili pignorati sono indicati nel certificato. La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 non risulta completa, manca il depositato da parte del creditore procedente dell'estratto di mappa.

BENE N° 16 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/D

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Si comunica che il creditore procedente ha optato per il deposito di certificato ipotecario. Il certificato risale sino ad un atto di acquisto trascritto in data antecedente di almeno 20 anni la trascrizione del pignoramento. I dati catastali attuali degli immobili pignorati sono indicati nel certificato. La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 non risulta completa, manca il depositato da parte del creditore procedente dell'estratto di mappa.

BENE N° 21 - CANTINA UBICATA A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/D

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Si comunica che il creditore procedente ha optato per il deposito di certificato ipotecario. Il certificato risale sino ad un atto di acquisto trascritto in data antecedente di almeno 20 anni la trascrizione del pignoramento. I dati catastali attuali degli immobili pignorati sono indicati nel certificato. La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 non risulta completa, manca il depositato da parte del creditore procedente dell'estratto di mappa.

TITOLARITÀ

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/B

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 16 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/D

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 21 - CANTINA UBICATA A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/D

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/B

L'unità confina in lato ovest con vano scala (sub. 14) e con altre unità (sub. 19 e sub. 25), in lato nord con altra unità (sub. 25), ed in lato sud con altra unità (sub. 19).

BENE N° 16 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/D

L'unità confina in lato sud con area di manovra (mapp. 1743), in lato ovest con altra unità (sub. 12), in lato nord con altra unità (sub. 28), ed in lato est con terrapieno.

BENE N° 21 - CANTINA UBICATA A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/D

L'unità confina in lato sud con altra unità (sub. 13), in lato ovest con altre unità (sub. 12 e sub. 26), in lato nord ed est con terrapieno.

CONSISTENZA

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/B

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	44,83 mq	53,25 mq	1	53,25 mq	2,70 m	primo
Balcone scoperto	7,49 mq	7,49 mq	0,25	1,87 mq	0,00 m	primo
Totale superficie convenzionale:				55,12 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				55,12 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 16 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/D

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Autorimessa	15,95 mq	18,56 mq	0,5	9,28 mq	2,30 m	interrato
Totale superficie convenzionale:				9,28 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				9,28 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 21 - CANTINA UBICATA A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/D

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Rustico/cantina	10,00 mq	11,81 mq	0,5	5,91 mq	2,30 m	interrato
Totale superficie convenzionale:				5,91 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				5,91 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/B

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/04/2000 al 11/12/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 1253, Sub. 8 Categoria A3 Cl.4, Cons. 3,5 vani Rendita € 160,88 Piano terra e primo
Dal 11/12/2008 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 1253, Sub. 8 Categoria A3 Cl.4, Cons. 3,5 vani Rendita € 160,88 Piano terra e primo
Dal 09/11/2015 al 21/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 1253, Sub. 8 Categoria A3 Cl.4, Cons. 3,5 vani Superficie catastale totale mq. 58, totale escluse aree scoperte 56 mq Rendita € 160,88 Piano terra e primo
Dal 21/02/2025 al 09/04/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 1253, Sub. 27 Categoria A3 Cl.4, Cons. 3 vani Superficie catastale totale mq. 55, totale escluse aree scoperte 53 mq Rendita € 137,89 Piano primo

BENE N° 16 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/D

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/04/2000 al 11/12/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 1253, Sub. 13 Categoria C6 Cl.3, Cons. 16 mq Rendita € 19,83 Piano interrato
Dal 11/12/2008 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 1253, Sub. 13 Categoria C6 Cl.3, Cons. 16 mq Rendita € 19,83 Piano interrato
Dal 09/11/2015 al 19/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 1253, Sub. 13 Categoria C6 Cl.3, Cons. 16 mq Superficie catastale 16 mq Rendita € 19,83

		Piano interrato
Dal 19/02/2025 al 09/04/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 1253, Sub. 13 Categoria C6 Cl.3, Cons. 16 mq Superficie catastale 18 mq Rendita € 19,83 Piano interrato

BENE N° 21 - CANTINA UBICATA A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/D

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/04/2000 al 11/12/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 1253, Sub. 8 Categoria A3 Cl.4, Cons. 3,5 vani Rendita € 160,88 Piano terra e primo
Dal 11/12/2008 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 1253, Sub. 8 Categoria A3 Cl.4, Cons. 3,5 vani Rendita € 160,88 Piano terra e primo
Dal 09/11/2015 al 21/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 1253, Sub. 8 Categoria A3 Cl.4, Cons. 3,5 vani Superficie catastale totale mq. 58, totale escluse aree scoperte 56 mq Rendita € 160,88 Piano terra e primo
Dal 21/02/2025 al 09/04/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 1253, Sub. 28 Categoria C2 Cl.2, Cons. 10 mq Superficie catastale 12 mq Rendita € 6,20 Piano interrato

DATI CATASTALI

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/B

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	19	1253	27		A3	4	3 vani	totale mq. 55, totale escluse aree	137,89 €	primo	

								scoperte 53 mq			
--	--	--	--	--	--	--	--	-------------------	--	--	--

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Confrontando la planimetria catastale agli atti al momento del sopralluogo (doc. 35), con lo stato dei luoghi, si riscontravano alcune difformità, quali la mancata rappresentazione di uno "spallone" nel disimpegno e nella camera da letto, l'ampliamento della superficie del balcone e l'altezza diversa del disimpegno rispetto agli altri locali.

Nella planimetria catastale era disegnato anche il locale "rustico"/cantina pertinenziale sito al piano interrato. Si è reso pertanto necessario, mediante denuncia di variazione eseguita con metodo DOCFA (doc. 36), il riaccatastamento dell'abitazione, con il seguente identificativo aggiornato: fg. 19 mapp. 1253 sub. 27 (doc. 4), e relativi elaborato planimetrico (doc. 24) e planimetria catastale (doc. 37).

Si ricorda che a seguito della nuova denuncia di variazione soprascritta, il locale "rustico"/cantina ha un suo censimento catastale in quanto è stata diviso dall'abitazione.

BENE N° 16 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/D

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	1253	13		C6	3	mq. 16	18 mq	19,83 €	interrato	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Confrontando la planimetria catastale agli atti al momento del sopralluogo (doc. 46), con lo stato dei luoghi, si riscontravano alcune difformità, quali la mancata rappresentazione di uno "spallone" in lato ovest.

Si è reso pertanto necessario, mediante denuncia di variazione eseguita con metodo DOCFA (doc. 44), il riaccatastamento dell'autorimessa, con il seguente identificativo aggiornato: fg. 19 mapp. 1253 sub. 12 (doc. 4), e relativi elaborato planimetrico (doc. 24) e planimetria catastale (doc. 47).

BENE N° 21 - CANTINA UBICATA A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/D

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	1253	28		C2	2	mq. 10	12 mq	6,2 €	interrato	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito della nuova denuncia di variazione eseguita con metodo DOCFA (doc. 36) per riaccatastare l'abitazione (BENE 11), si è dovuto accatastare anche il "rustico"/cantina con un suo censimento catastale con il seguente identificativo aggiornato: fg. 19 mapp. 1253 sub. 28 (doc. 4), e relativi elaborato planimetrico (doc. 24) e planimetria catastale (doc. 52).

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/B

L'unità si trova in buono stato conservativo.

BENE N° 16 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/D

L'unità si trova in discreto stato conservativo, ad eccezione di alcuni punti dove si denotano infiltrazioni.

BENE N° 21 - CANTINA UBICATA A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/D

L'unità si trova in discreto stato conservativo.

PARTI COMUNI

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/B

L'unità è dotata di parti comuni quali la linea fognaria, il vano scala (sub. 14), l'area di manovra (sub. 17), il cortile (mapp. 1255 sub. 1), e la rampa ed area di manovra (mapp. 1743).

BENE N° 16 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/D

L'unità è dotata di parti comuni quali il vano scala (sub. 14), l'area di manovra (sub. 17), il cortile (mapp. 1255 sub. 1), e la rampa ed area di manovra (mapp. 1743).

BENE N° 21 - CANTINA UBICATA A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/D

L'unità è dotata di parti comuni quali il vano scala (sub. 14), l'area di manovra (sub. 17), il cortile (mapp. 1255 sub. 1), e la rampa ed area di manovra (mapp. 1743).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/B

Si tratta di un compendio costituito da un appartamento posto al piano primo di edificio condominiale, della superficie lorda complessiva di circa mq. 61, compresi di balcone.

L'alloggio ricomprende un soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, una stanza da letto, un bagno, ed un balcone. Per quanto concerne le finiture esse possono essere definite di discreta qualità: i pavimenti sono in ceramica, così come i rivestimenti dell'angolo cottura e del bagno, le pareti intonacate e tinteggiate, serie completa di sanitari nel bagno, tutte le finestre e porta-finestra hanno il serramento in legno, dotate di vetro camera ed avvolgibili in pvc. Gli impianti tecnologici sono quelli consueti, impianto elettrico, impianto del gas per usi domestici, impianto idraulico e di smaltimento delle acque reflue collegati alle reti comunali, e l'impianto di riscaldamento è a termosifoni in ghisa alimentati da caldaia murale. Inoltre è presente l'impianto di climatizzazione.

BENE N° 16 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/D

Si tratta di un'autorimessa posta al piano interrato di edificio condominiale, della superficie lorda complessiva di circa mq. 18.

Il compendio nella sua interezza però è costituito da un locale unico, ma suddiviso senza alcuna separazione "fisica", in parte in autorimessa ed in parte in "rustico"/cantina (come già anticipato censito catastalmente autonomamente).

L'unità presenta pavimento in battuto di calcestruzzo, le pareti sia in c.a. sia in prismi sono a vista, basculante in lamiera verniciata, ed è presente l'impianto elettrico con un punto luce.

Si fa presente che i cavi dell'impianto elettrico arrivano al "centralino" sito nel vano scale del piano interrato, e dovranno essere allacciati al rispettivo contatore dell'appartamento previa fornitura e posa di differenziale magnetotermico nel "centralino" dell'appartamento, per proteggere la linea elettrica dell'autorimessa. Sarà compito dei futuri acquirenti effettuare queste operazioni.

BENE N° 21 - CANTINA UBICATA A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/D

Si tratta di un "rustico"/cantina posto al piano interrato di edificio condominiale, della superficie lorda complessiva di circa mq. 12.

Il compendio nella sua interezza però è costituito da un locale unico, ma suddiviso senza alcuna separazione "fisica", in parte in autorimessa ed in parte in "rustico"/cantina.

L'unità presenta pavimento in battuto di calcestruzzo, le pareti in c.a. ed in prismi sono a vista.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/B

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 06/07/2018
- Scadenza contratto: 14/07/2026
- Scadenza disdetta: 12/04/2026

Canoni di locazione

Canone mensile: € 450,00

Inoltre nel contratto di locazione si legge che la quota della locazione mensile comprende anche le spese condominiali, infine l'appartamento viene locato completamente arredato in ogni sua parte.

BENE N° 16 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/D

L'unità è occupata dall'esecutato.

BENE N° 21 - CANTINA UBICATA A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/D

L'unità è occupata dall'esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/B

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Ripercorrendo la certificazione notarile redatta dal Notaio **** Omissis ****, si trascrivono i seguenti atti:
 - alla società esecutata **** Omissis **** all'epoca denominata **** Omissis **** il terreno (su cui poi è stata realizzata l'unità in parola) è pervenuto giusta atto compravendita del 06/06/1997 rep. n. 18823 a firma Notaio **** Omissis **** trascritto a Mantova il 24/06/1997 ai nn. 5623/3936 da potere di **** Omissis **** ed in parte giusta atto di compravendita del 01/08/1988 rep. n. 20908 a firma Notaio **** Omissis **** trascritto a Mantova il 23/07/1998 ai nn. 6986/4741 da potere **** Omissis ****.

BENE N° 16 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/D

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Ripercorrendo la certificazione notarile redatta dal Notaio **** Omissis ****, si trascrivono i seguenti atti:
 - alla società esecutata **** Omissis **** all'epoca denominata **** Omissis **** il terreno (su cui poi è stata realizzata l'unità in parola) è pervenuto giusta atto compravendita del 06/06/1997 rep. n. 18823 a firma Notaio **** Omissis **** trascritto a Mantova il 24/06/1997 ai nn. 5623/3936 da potere di **** Omissis **** ed in parte giusta atto di compravendita del 01/08/1988 rep. n. 20908 a firma Notaio **** Omissis **** trascritto a Mantova il 23/07/1998 ai nn. 6986/4741 da potere **** Omissis ****.

BENE N° 21 - CANTINA UBICATA A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/D

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Ripercorrendo la certificazione notarile redatta dal Notaio **** Omissis ****, si trascrivono i seguenti atti:
 - alla società esecutata **** Omissis **** all'epoca denominata **** Omissis **** il terreno (su cui poi è stata realizzata l'unità in parola) è pervenuto giusta atto compravendita del 06/06/1997 rep. n. 18823 a firma Notaio **** Omissis **** trascritto a Mantova il 24/06/1997 ai nn. 5623/3936 da potere di **** Omissis **** ed in parte giusta atto di compravendita del 01/08/1988 rep. n. 20908 a firma Notaio **** Omissis **** trascritto a Mantova il 23/07/1998 ai nn. 6986/4741 da potere **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/B

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Mantova aggiornate al 26/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Ripercorrendo il certificato ipotecario redatto dal Notaio **** Omissis ****, si trascrivono le seguenti formalità pregiudizievoli.

ISCRIZIONI

- Iscrizione nn. 4556/959 del 14/04/2009 Ipoteca Volontaria a garanzia di mutuo fondiario del 09/04/2009 rep. n. 51491/14201 a favore della **** Omissis ****, per € 3.000.000,00 di cui di capitale € 1.500.000,00, contro l'odierna esecutata, gravante sull'unità in parola oltre ad altre.

Domanda di Annotazione nn. 12319/1849 del 29/12/2014 per rinegoziazione di mutuo fondiario.

Domanda di Annotazione nn. 6992/1001 del 23/07/2015 per rinegoziazione di mutuo fondiario.

Domanda di Annotazione nn. 14351/2509 del 27/12/2016 per rinegoziazione di mutuo fondiario.

TRASCRIZIONI

- Trascrizione nn. 2470/1805 del 13/03/1984 nascente da convenzione urbanistica del 22/02/1984 rep. n. 34004 Notaio **** Omissis ****, a favore di **** Omissis ****, contro **** Omissis ****, gravante sull'unità in parola oltre ad altre;

- Trascrizione nn. 1583/1172 del 08/02/2024 nascente da Verbale di pignoramento immobiliare del 21/12/2023 rep. n. 3594, a favore di **** Omissis ****, a carico dell'odierno esecutato, gravante sull'unità in parola oltre ad altre.

BENE N° 16 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/D

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 26/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Ripercorrendo il certificato ipotecario redatto dal Notaio **** Omissis ****, si trascrivono le seguenti formalità pregiudizievoli.

ISCRIZIONI

- Iscrizione nn. 4556/959 del 14/04/2009 Ipoteca Volontaria a garanzia di mutuo fondiario del 09/04/2009 rep. n. 51491/14201 a favore della **** Omissis ****, per € 3.000.000,00 di cui di capitale € 1.500.000,00, contro l'odierna esecutata, gravante sull'unità in parola oltre ad altre.

Domanda di Annotazione nn. 12319/1849 del 29/12/2014 per rinegoziazione di mutuo fondiario.

Domanda di Annotazione nn. 6992/1001 del 23/07/2015 per rinegoziazione di mutuo fondiario.

Domanda di Annotazione nn. 14351/2509 del 27/12/2016 per rinegoziazione di mutuo fondiario.

TRASCRIZIONI

- Trascrizione nn. 2470/1805 del 13/03/1984 nascente da convenzione urbanistica del 22/02/1984 rep. n. 34004 Notaio **** Omissis ****, a favore di **** Omissis ****, contro **** Omissis ****, gravante sull'unità in parola oltre ad altre;

- Trascrizione nn. 1583/1172 del 08/02/2024 nascente da Verbale di pignoramento immobiliare del 21/12/2023 rep. n. 3594, a favore di **** Omissis ****, a carico dell'odierno esecutato, gravante sull'unità in parola oltre ad altre.

BENE N° 21 - CANTINA UBICATA A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/D

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Mantova aggiornate al 26/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Ripercorrendo il certificato ipotecario redatto dal Notaio **** Omissis ****, si trascrivono le seguenti formalità pregiudizievoli.

ISCRIZIONI

- Iscrizione nn. 4556/959 del 14/04/2009 Ipoteca Volontaria a garanzia di mutuo fondiario del 09/04/2009 rep. n. 51491/14201 a favore della **** Omissis ****, per € 3.000.000,00 di cui di capitale € 1.500.000,00, contro l'odierna esecutata, gravante sull'unià in parola oltre ad altre.

Domanda di Annotazione nn. 12319/1849 del 29/12/2014 per rinegoziazione di mutuo fondiario.

Domanda di Annotazione nn. 6992/1001 del 23/07/2015 per rinegoziazione di mutuo fondiario.

Domanda di Annotazione nn. 14351/2509 del 27/12/2016 per rinegoziazione di mutuo fondiario.

TRASCRIZIONI

- Trascrizione nn. 2470/1805 del 13/03/1984 nascente da convenzione urbanistica del 22/02/1984 rep. n. 34004 Notaio **** Omissis ****, a favore di **** Omissis ****, contro **** Omissis ****, gravante sull'unià in parola oltre ad altre;

- Trascrizione nn. 1583/1172 del 08/02/2024 nascente da Verbale di pignoramento immobiliare del 21/12/2023 rep. n. 3594, a favore di **** Omissis ****, a carico dell'odierno esecutato, gravante sull'unià in parola oltre ad altre.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/B

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

A seguito dell'accesso agli atti effettuato, il Comune di Curtatone ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie di cui si riportano gli elementi più significativi:

- Concessione Edilizia PE n. 122/98 del 22/10/1998, PG n. 12280/98 per la costruzione di di palazzina ad uso civile abitazione e negozi;

- Richiesta di Concessione Edilizia in varainte PE n. 174/99 presentata in data 30/11/1999, PG. n. 26168/99;

- Concessione Edilizia PE n. 15/00 del 23/02/2000, PG n. 28365/99, per variante alla CE 122/98 (in riferimento alla PE 174/99 viene chiesto il riesame);

- Richiesta abitabilità parziale per tutti gli appartamenti depositata in data 02/06/2000 prot. n. 11469 (con data fine lavori dichiarata 10/04/2000).

Si ricorda che nella planimetria catastale della costituzione era presente, oltre all'appartamento, anche la porzione al piano interrato denominata "rustico".

Dalla disamina delle pratiche edilizie si sono riscontrate delle difformità con lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo. In particolare la realizzazione del controsoffitto per tutta la superficie del disimpegno e non solo per una porzione, e di un probabile vano tecnico per passaggio impianti a "cavallo" del disimpegno e della camera da letto, oltre ad altre che rientrano nelle tolleranze costruttive dell'art. 34 bis del DPR 380/01.

Si rende noto che negli elaborati grafici allegati alle CE depositati in Comune non è disegnato un pilastro nell'autorimessa, ma tale pilastro risulta disegnato nella pratica dei cementi armati relativa alle CE summenzionate, pertanto lo si ritiene un errore materiale di rappresentazione progettuale delle opere ai sensi dell'art. 34-bis comma 2-bis sempre del DPR 380/01.

Infine negli atti rinvenuti dal Comune di Curtatone non c'è la richiesta del permesso di abitabilità dell'autorimessa, pertanto sarà compito dei futuri acquirenti adempiere alla presentazione della segnalazione certificata di agibilità.

Per le opere da sanare e per la presentazione della segnalazione certificata di agibilità si dovrà adempiere a quanto previsto dal DPR 380/01. Oltre a quanto scritto sopra si dovranno aggiungere le spese "tecniche", per un costo complessivo preventivato non inferiore ad € 4.000,00 oltre IVA. Fatta salva la più precisa determinazione delle sanzioni da parte dell'Amministrazione Comunale di Curtatone. In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

BENE N° 16 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/D

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

A seguito dell'accesso agli atti effettuato, il Comune di Curtatone ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie di cui si riportano gli elementi più significativi:

- Concessione Edilizia PE n. 122/98 del 22/10/1998, PG n. 12280/98 per la costruzione di di palazzina ad uso civile abitazione e negozi;
- Richiesta di Concessione Edilizia in varainte PE n. 174/99 presentata in data 30/11/1999, PG. n. 26168/99;
- Concessione Edilizia PE n. 15/00 del 23/02/2000, PG n. 28365/99, per variante alla CE 122/98 (in riferimento alla PE 174/99 viene chiesto il riesame).

E' presente il collaudo statico.

Dalla disamina delle pratiche edilizie si sono riscontrate delle difformità con lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo. In particolare la realizzazione del controsoffitto per tutta la superficie del disimpegno e non solo per una porzione, e di un probabile vano tecnico per passaggio impianti a "cavallo" del disimpegno e della camera da letto, oltre ad altre che rientrano nelle tolleranze costruttive dell'art. 34 bis del DPR 380/01.

Si rende noto che negli elaborati grafici allegati alle CE depositati in Comune non è disegnato un pilastro nell'autorimessa, ma tale pilastro risulta disegnato nella pratica dei cementi armati relativa alle CE summenzionate, pertanto lo si ritiene un errore materiale di rappresentazione progettuale delle opere ai sensi dell'art. 34-bis comma 2-bis sempre del DPR 380/01.

Infine negli atti rinvenuti dal Comune di Curtatone non c'è la richiesta del permesso di abitabilità dell'autorimessa, pertanto sarà compito dei futuri acquirenti adempiere alla presentazione della segnalazione

certificata di agibilità.

Per le opere da sanare e per la presentazione della segnalazione certificata di agibilità si dovrà adempiere a quanto previsto dal DPR 380/01. Oltre a quanto scritto sopra si dovranno aggiungere le spese "tecniche", per un costo complessivo preventivato non inferiore ad € 4.000,00 oltre IVA. Fatta salva la più precisa determinazione delle sanzioni da parte dell'Amministrazione Comunale di Curtatone. In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

BENE N° 21 - CANTINA UBICATA A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/D

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

A seguito dell'accesso agli atti effettuato, il Comune di Curtatone ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie di cui si riportano gli elementi più significativi:

- Concessione Edilizia PE n. 122/98 del 22/10/1998, PG n. 12280/98 per la costruzione di di palazzina ad uso civile abitazione e negozi;
- Richiesta di Concessione Edilizia in varainte PE n. 174/99 presentata in data 30/11/1999, PG. n. 26168/99;
- Concessione Edilizia PE n. 15/00 del 23/02/2000, PG n. 28365/99, per variante alla CE 122/98 (in riferimento alla PE 174/99 viene chiesto il riesame);
- Richiesta abitabilità parziale per tutti gli appartamenti depositata in data 02/06/2000 prot. n. 11469 (con data fine lavori dichiarata 10/04/2000).

Si ricorda che nella planimetria catastale della costituzione era presente, oltre all'appartamento, anche la porzione al piano interrato denominata "rustico".

Dalla disamina delle pratiche edilizie si sono riscontrate delle difformità con lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo. In particolare la realizzazione del controsoffitto per tutta la superficie del disimpegno e non solo per una porzione, e di un probabile vano tecnico per passaggio impianti a "cavallo" del disimpegno e della camera da letto, oltre ad altre che rientrano nelle tolleranze costruttive dell'art. 34 bis del DPR 380/01.

Si rende noto che negli elaborati grafici allegati alle CE depositati in Comune non è disegnato un pilastro nell'autorimessa, ma tale pilastro risulta disegnato nella pratica dei cementi armati relativa alle CE summenzionate, pertanto lo si ritiene un errore materiale di rappresentazione progettuale delle opere ai sensi dell'art. 34-bis comma 2-bis sempre del DPR 380/01.

Infine negli atti rinvenuti dal Comune di Curtatone non c'è la richiesta del permesso di abitabilità dell'autorimessa, pertanto sarà compito dei futuri acquirenti adempiere alla presentazione della segnalazione certificata di agibilità.

Per le opere da sanare e per la presentazione della segnalazione certificata di agibilità si dovrà adempiere a quanto previsto dal DPR 380/01. Oltre a quanto scritto sopra si dovranno aggiungere le spese "tecniche", per

un costo complessivo preventivato non inferiore ad € 4.000,00 oltre IVA. Fatta salva la più precisa determinazione delle sanzioni da parte dell'Amministrazione Comunale di Curtatone. In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 35/B

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

Il condominio non ha un amministratore, e nel contratto di locazione si legge che l'importo del canone mensile di locazione comprende anche le spese condominiali.

LOTTO 9

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 22** - Ufficio ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 58
- **Bene N° 23** - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 56

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 22 - UFFICIO UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 58

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Si comunica che il creditore procedente ha optato per il deposito di certificato ipotecario. Il certificato risale sino ad un atto di acquisto trascritto in data antecedente di almeno 20 anni la trascrizione del pignoramento. I dati catastali attuali degli immobili pignorati sono indicati nel certificato. La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 non risulta completa, manca il depositato da parte del creditore procedente dell'estratto di

mappa.

BENE N° 23 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 56

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Si comunica che il creditore procedente ha optato per il deposito di certificato ipotecario. Il certificato risale sino ad un atto di acquisto trascritto in data antecedente di almeno 20 anni la trascrizione del pignoramento. I dati catastali attuali degli immobili pignorati sono indicati nel certificato. La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 non risulta completa, manca il depositato da parte del creditore procedente dell'estratto di mappa.

TITOLARITÀ

BENE N° 22 - UFFICIO UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 58

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 23 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 56

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 22 - UFFICIO UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 58

L'unità confina in lato nord-est con vano scala condominiale, porticato comune e giardino comune, in lato sud-est con altre unità a diversa ditta intestate (mapp. 1182 e mapp. 1178), in lato sud-ovest con con altre unità a

diversa ditta intestate (mapp. 1028 e mapp. 1116), ed in lato nord-ovest col giardino comune.

BENE N° 23 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 56

L'unità confina in lato sud-ovest con area di manovra comune, in lato nord-ovest con altra unità a diversa ditta, in lato nord-est con vano scala condominiale, ed in lato sud-est con altra unità a diversa ditta intestata.

CONSISTENZA

BENE N° 22 - UFFICIO UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 58

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Ufficio	172,81 mq	199,36 mq	1	199,36 mq	3,00 m	terra
Terrazze	21,25 mq	21,25 mq	0,30	6,38 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				205,74 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				205,74 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 23 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 56

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Autorimessa	29,91 mq	32,51 mq	0,5	16,25 mq	2,40 m	interrato
Totale superficie convenzionale:				16,25 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				16,25 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 22 - UFFICIO UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 58

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/06/1993 al 11/12/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 758, Sub. 2 Categoria A10

		Cl.3, Cons. 8 vani Rendita € 1.508,05 Piano interrato e terra Graffato p.lla 887
Dal 11/12/2008 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 758, Sub. 2 Categoria A10 Cl.3, Cons. 8 vani Rendita € 1.508,05 Piano interrato e terra Graffato p.lla 887
Dal 09/11/2015 al 13/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 758, Sub. 2 Categoria A10 Cl.3, Cons. 8 vani Superficie catastale 195 mq Rendita € 1.508,05 Piano interrato e terra Graffato p.lla 887
Dal 13/02/2025 al 09/04/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 758, Sub. 11 Categoria A10 Cl.3, Cons. 10 vani Superficie catastale 221 mq Rendita € 1.885,07 Piano terra Graffato p.lla 887 sub. 1

BENE N° 23 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 56

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/06/1993 al 11/12/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 758, Sub. 2 Categoria A10 Cl.3, Cons. 8 vani Rendita € 1.508,05 Piano interrato e terra Graffato p.lla 887
Dal 11/12/2008 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 758, Sub. 2 Categoria A10 Cl.3, Cons. 8 vani Rendita € 1.508,05 Piano interrato e terra Graffato p.lla 887
Dal 09/11/2015 al 13/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 758, Sub. 2 Categoria A10 Cl.3, Cons. 8 vani Superficie catastale 195 mq Rendita € 1.508,05 Piano interrato e terra Graffato p.lla 887
Dal 13/02/2025 al 09/04/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 758, Sub. 12 Categoria C6 Cl.1, Cons. 30 mq Superficie catastale 32 mq Rendita € 26,34 Piano interrato

DATI CATASTALI

BENE N° 22 - UFFICIO UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 58

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	758	11		A10	3	10 vani	221 mq	1885,07 €	terra	p.lla 887 sub. 1

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Confrontando la planimetria catastale agli atti al momento del sopralluogo (doc. 53), con lo stato dei luoghi, si riscontravano alcune difformità, quali la diversa distribuzione degli spazi interni.

Nella planimetria catastale era disegnato anche il locale "garage/magazzino" pertinenziale sito al piano interrato.

Si è reso pertanto necessario, mediante denuncia di variazione eseguita con metodo DOCFA (doc. 54), il riaccatastamento dell'ufficio, con il seguente identificativo aggiornato: fg. 19 mapp. 758 sub. 11, graffato al mapp. 887 sub. 1 (doc. 4), e relativi elaborato planimetrico (doc. 55) e planimetria catastale (doc. 56).

Si ricorda che a seguito della nuova denuncia di variazione soprascritta, il locale "garage/magazzino" ha un suo censimento catastale in quanto è stata diviso dall'ufficio.

BENE N° 23 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 56

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	758	12		C6	1	mq. 30	32 mq	26,34 €	interrato	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito della nuova denuncia di variazione eseguita con metodo DOCFA (doc. 54) per riaccatastare l'ufficio (BENE 22), si è dovuto accatastare anche l'autorimessa con un suo censimento catastale con il seguente identificativo aggiornato: fg. 19 mapp. 758 sub. 12 (doc. 4), e relativi elaborato planimetrico (doc. 55) e planimetria catastale (doc. 57).

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 22 - UFFICIO UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 58

L'unità si trova in sufficiente stato conservativo.

BENE N° 23 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 56

L'unità si trova in sufficiente stato conservativo.

PARTI COMUNI

BENE N° 22 - UFFICIO UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 58

L'unità è dotata di parti comuni quali la linea fognaria, il vano scala, il porticato al piano terra ed il giardino.

BENE N° 23 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 56

L'unità è dotata di parti comuni quali la linea fognaria, il vano scala, l'area di manovra, la rampa, il porticato al piano terra ed il giardino.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 22 - UFFICIO UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 58

Trattasi di ufficio della superficie lorda di circa mq. 221, compresa di 2 balconi, oltre ad area cortiva pertinenziale, sito al piano terra di edificio condominiale denominato "Condominio Mantegna".

L'unità ricomprende 6 locali ad uso ufficio, un disimpegno, 2 antibagni, 2 bagni, 2 balconi, ed un giardino pertinenziale. Per quanto concerne le finiture esse possono essere definite di discreta qualità: i pavimenti sono in ceramica, così come i rivestimenti degli antibagni e dei bagni, le pareti intonacate e tinteggiate, tutte le vetrine, le finestre e porta-finestra hanno il serramento in metallo, dotate di vetro camera (così come i vasistas). Gli impianti tecnologici sono quelli consueti, impianto elettrico, impianto del gas per usi domestici, impianto idraulico e di smaltimento delle acque reflue collegati alle reti comunali, e l'impianto di riscaldamento è a termosifoni in ghisa alimentati da caldaia murale. Inoltre sono presenti 3 impianti di climatizzazione, e l'impianto dall'allarme.

BENE N° 23 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 56

Trattasi di autorimessa della superficie lorda di circa mq. 33, sita al piano interrato di edificio condominiale denominato "Condominio Mantegna".

L'unità è costituita da un locale unico con pavimento in battuto di calcestruzzo, pareti in c.a. ed in prismi a vista, basculante in lamiera verniciata, porta REI verso il vano scale condominiale, ed è dotata di impianto elettrico con un punto luce.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 22 - UFFICIO UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 58

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 04/12/2023
- Scadenza contratto: 01/12/2029
- Scadenza disdetta: 30/05/2029

Canoni di locazione

Canone mensile: € 350,00

Nell'importo della locazione mensile è incluso sia l'ufficio (BENE 22) sia l'autorimessa (BENE 23).

BENE N° 23 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 56

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 04/12/2023
- Scadenza contratto: 01/12/2029
- Scadenza disdetta: 30/05/2029

Canoni di locazione

Canone mensile: € 350,00

Nell'importo della locazione mensile è incluso sia l'ufficio (BENE 22) sia l'autorimessa (BENE 23).

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 22 - UFFICIO UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 58

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Ripercorrendo la certificazione notarile redatta dal Notaio **** Omissis ****, si trascrivono i seguenti atti:
- alla società esecutata **** Omissis **** all'epoca denominata **** Omissis **** il terreno (su cui poi è stata realizzata l'unità in parola) è pervenuto giusta atto compravendita del 16/02/1992 rep. n. 5806 a firma Notaio **** Omissis **** trascritto a Mantova il 07/07/1992 ai nn. 6319/4242 da potere di **** Omissis ****.

BENE N° 23 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 56

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Ripercorrendo la certificazione notarile redatta dal Notaio **** Omissis ****, si trascrivono i seguenti atti:
- alla società esecutata **** Omissis **** all'epoca denominata **** Omissis **** il terreno (su cui poi è stata realizzata l'unità in parola) è pervenuto giusta atto compravendita del 16/02/1992 rep. n. 5806 a firma Notaio **** Omissis **** trascritto a Mantova il 07/07/1992 ai nn. 6319/4242 da potere di **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 22 - UFFICIO UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 58

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 26/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Ripercorrendo il certificato ipotecario redatto dal Notaio **** Omissis ****, si trascrivono le seguenti formalità pregiudizievoli.

ISCRIZIONI

- Iscrizione nn. 4556/959 del 14/04/2009 Ipoteca Volontaria a garanzia di mutuo fondiario del 09/04/2009 rep. n. 51491/14201 a favore della **** Omissis ****, per € 3.000.000,00 di cui di capitale € 1.500.000,00, contro l'odierna eseguita, gravante sull'unità in parola oltre ad altre.

Domanda di Annotazione nn. 12319/1849 del 29/12/2014 per rinegoziazione di mutuo fondiario.

Domanda di Annotazione nn. 6992/1001 del 23/07/2015 per rinegoziazione di mutuo fondiario.

Domanda di Annotazione nn. 14351/2509 del 27/12/2016 per rinegoziazione di mutuo fondiario.

TRASCRIZIONI

- Trascrizione nn. 2470/1805 del 13/03/1984 nascente da convenzione urbanistica del 22/02/1984 rep. n. 34004 Notaio **** Omissis ****, a favore di **** Omissis ****, contro **** Omissis ****, gravante sull'unità in parola oltre ad altre;

- Trascrizione nn. 1583/1172 del 08/02/2024 nascente da Verbale di pignoramento immobiliare del 21/12/2023 rep. n. 3594, a favore di **** Omissis ****, a carico dell'odierno eseguitato, gravante sull'unità in parola oltre ad altre.

BENE N° 23 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 56

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Mantova aggiornate al 26/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Ripercorrendo il certificato ipotecario redatto dal Notaio **** Omissis ****, si trascrivono le seguenti formalità pregiudizievoli.

ISCRIZIONI

- Iscrizione nn. 4556/959 del 14/04/2009 Ipoteca Volontaria a garanzia di mutuo fondiario del 09/04/2009 rep. n. 51491/14201 a favore della **** Omissis ****, per € 3.000.000,00 di cui di capitale € 1.500.000,00, contro l'odierna eseguita, gravante sull'unità in parola oltre ad altre.

Domanda di Annotazione nn. 12319/1849 del 29/12/2014 per rinegoziazione di mutuo fondiario.

Domanda di Annotazione nn. 6992/1001 del 23/07/2015 per rinegoziazione di mutuo fondiario.

Domanda di Annotazione nn. 14351/2509 del 27/12/2016 per rinegoziazione di mutuo fondiario.

TRASCRIZIONI

- Trascrizione nn. 2470/1805 del 13/03/1984 nascente da convenzione urbanistica del 22/02/1984 rep. n. 34004 Notaio **** Omissis ****, a favore di **** Omissis ****, contro **** Omissis ****, gravante sull'unità in parola oltre ad altre;

- Trascrizione nn. 1583/1172 del 08/02/2024 nascente da Verbale di pignoramento immobiliare del 21/12/2023 rep. n. 3594, a favore di **** Omissis ****, a carico dell'odierno eseguitato, gravante sull'unità in parola oltre ad altre.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 22 - UFFICIO UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 58

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

A seguito dell'accesso agli atti effettuato, il Comune di Curtatone ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie di cui si riportano gli elementi più significativi:

- Concessione Edilizia PE n. 207/92 del 22/07/1992, PG n. 5070/92 per la costruzione di due palazzine di civile abitazione e negozio;
- Concessione Edilizia PE n. 106/93 del 26/06/1993, PG n. 4039/93, per variante alla CE 207/92;
- Rilascio permesso di agibilità del 26/08/1993;
- DIA prot. n. 10909 del 21/05/2001 per opere di manutenzione straordinaria.

Dalla disamina delle pratiche edilizie si è riscontrato che per la DIA prot. n. 10909 del 21/05/01 non è stata presettata la fine lavori e gli interventi previsti nella medesima DIA non sono stati realizzati. Inoltre l'unità è stata concessionata come negozio, anche se è sempre stata accatastata come ufficio.

Inoltre sono riscontrate delle difformità con lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo. In particolare la diversa distribuzione degli spazi interni, quasi tutte le vetrine/portefinestre/finestre non sono quotate e rende difficile fare un raffronto con le misure rilevate in loco, e la modifica della dimensione della porta d'accesso all'autorimessa dal vano scala condominiale, oltre ad altre che rientrano nelle tolleranze costruttive dell'art. 34 bis del DPR 380/01.

Come anticipato, negli atti rinvenuti da Comune di Curtatone non c'è la richiesta di cambio di destinazione d'uso da negozio a ufficio, pertanto si dovrà sanare anche questa discordanza.

Per le opere da sanare si dovrà adempiere a quanto previsto dal DPR 380/01. Oltre a quanto scritto sopra si dovranno aggiungere le spese "tecniche" per l'intera pratica di sanatoria, per un costo complessivo preventivato non inferiore ad € 15.000,00 oltre IVA. Fatta salva la più precisa determinazione delle sanzioni da parte dell'Amministrazione Comunale di Curtatone. In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine espresse – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

BENE N° 23 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 56

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

A seguito dell'accesso agli atti effettuato, il Comune di Curtatone ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie di cui si riportano gli elementi più significativi:

- Concessione Edilizia PE n. 207/92 del 22/07/1992, PG n. 5070/92 per la costruzione di due palazzine di civile abitazione e negozio;
- Concessione Edilizia PE n. 106/93 del 26/06/1993, PG n. 4039/93, per variante alla CE 207/92;
- Rilascio permesso di abitabilità del 26/08/1993.

Dalla disamina delle pratiche edilizie si è riscontrato che per la DIA prot. n. 10909 del 21/05/01 non è stata presettata la fine lavori e gli interventi previsti nella medesima DIA non sono stati realizzati. Inoltre l'unità è stata concessionata come negozio, anche se è sempre stata accatastata come ufficio.

Inoltre sono riscontrate delle difformità con lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo. In particolare la diversa distribuzione degli spazi interni, quasi tutte le vetrine/portefinestre/finestre non sono quotate e rende difficile fare un raffronto con le misure rilevate in loco, e la modifica della dimensione della porta d'accesso all'autorimessa dal vano scala condominiale, oltre ad altre che rientrano nelle tolleranze costruttive dell'art. 34 bis del DPR 380/01.

Come anticipato, negli atti rinvenuti da Comune di Curtatone non c'è la richiesta di cambio di destinazione d'uso da negozio a ufficio, pertanto si dovrà sanare anche questa discordanza.

Per le opere da sanare si dovrà adempiere a quanto previsto dal DPR 380/01. Oltre a quanto scritto sopra si dovranno aggiungere le spese "tecniche" per l'intera pratica di sanatoria, per un costo complessivo preventivato non inferiore ad € 15.000,00 oltre IVA. Fatta salva la più precisa determinazione delle sanzioni da parte dell'Amministrazione Comunale di Curtatone. In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 22 - UFFICIO UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 58

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.800,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 4.400,00

Gli importi soprascritti sono desunti dal bilancio consuntivo 01/01/2024 - 31/12/2024 e dal bilancio preventivo 01/01/2025 - 31/12/2025 redatto dall'Amministratore **** Omissis ****.

Gli importi soprascritti comprendono sia quelli inerenti l'ufficio (BENE 22) sia l'autorimessa (BENE 23),

comprensivi sia della quota a carico della proprietà sia di quella a carico della conduzione.
La prima rata scadeva il 15/03/2025.

N.B. Resteranno a carico dell'acquirente solo le somme della gestione in corso, al momento dell'acquisto, e di quella precedente, pertanto il totale delle spese potrà subire variazioni.

BENE N° 23 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA MANTEGNA, 56

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.800,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 4.400,00

Gli importi soprascritti sono desunti dal bilancio consuntivo 01/01/2024 - 31/12/2024 e dal bilancio preventivo 01/01/2025 - 31/12/2025 redatto dall'Amministratore **** Omissis ****.

Gli importi soprascritti comprendono sia quelli inerenti l'ufficio (BENE 22) sia l'autorimessa (BENE 23), comprensivi sia della quota a carico della proprietà sia di quella a carico della conduzione.

La prima rata scadeva il 15/03/2025.

N.B. Resteranno a carico dell'acquirente solo le somme della gestione in corso, al momento dell'acquisto, e di quella precedente, pertanto il totale delle spese potrà subire variazioni.

LOTTO 10

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 24** - Negozio ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/A

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Si comunica che il creditore procedente ha optato per il deposito di certificato ipotecario. Il certificato risale sino ad un atto di acquisto trascritto in data antecedente di almeno 20 anni la trascrizione del pignoramento. I dati catastali attuali degli immobili pignorati sono indicati nel certificato. La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 non risulta completa, manca il depositato da parte del creditore procedente dell'estratto di mappa.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'unità confina in lato ovest con altra unità (sub. 1), in lato nord con altra unità (sub. 1) e con vano scala condominiale (sub. 14), in lato est con portico comune e vano scala condominiale (sub. 14), ed in lato sud con area scoperta (mapp 1255 sub. 1).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Negozio	35,25 mq	41,21 mq	1	41,21 mq	3,00 m	terra
Portico	3,60 mq	3,60 mq	0,33	1,19 mq	3,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				42,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				42,40 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/04/2000 al 11/12/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 1253, Sub. 2 Categoria C1 Cl.7, Cons. 34 mq Rendita € 526,79 Piano terra
Dal 11/12/2008 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 1253, Sub. 2 Categoria C1 Cl.7, Cons. 34 mq Rendita € 526,79 Piano terra

Dal 09/11/2015 al 19/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 1253, Sub. 2 Categoria C1 Cl.7, Cons. 34 mq Superficie catastale 37 mq Rendita € 526,79 Piano terra
Dal 19/02/2025 al 09/04/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 1253, Sub. 2 Categoria C1 Cl.7, Cons. 34 mq Superficie catastale 37 mq Rendita € 526,79 Piano terra

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	1253	2		C1	7	mq. 34	37 mq	526,79 €	terra	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Confrontando la planimetria catastale agli atti al momento del sopralluogo (doc. 58), con lo stato dei luoghi, si riscontravano alcune difformità, quali la mancata rappresentazione di 2 "spalloni", uno nel locale principale ed uno nel bagno, e la modifica della posizione e della dimensione della porta principale d'accesso al locale.

Si è reso pertanto necessario, mediante denuncia di variazione eseguita con metodo DOCFA (doc. 44), il riaccatastamento del negozio, con il seguente identificativo aggiornato: fg. 19 mapp. 1253 sub. 2 (doc. 4), e relativa planimetria catastale (doc. 59).

STATO CONSERVATIVO

L'unità si trova in buono stato conservativo.

PARTI COMUNI

L'unità è dotata di parti comuni quali la linea fognaria, il portico d'accesso e vano scala (sub. 14), ed il cortile (mapp. 1255 sub. 1).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si tratta di un negozio posto al piano terra di edificio condominiale, della superficie lorda complessiva di circa mq. 45, compresi di portico.

L'unità ricomprende un locale principale, un antibagno, un bagno, ed un portico. Per quanto concerne le finiture esse possono essere definite di discreta qualità: i pavimenti sono in ceramica, così come i rivestimenti dell'antibagno e del bagno, le pareti intonacate e tinteggiate, tutti i serramenti esterni hanno il serramento in metallo, dotate di vetro camera ed aperture anche a vasistas. Gli impianti tecnologici sono quelli consueti, impianto elettrico, impianto del gas per usi domestici, impianto idraulico e di smaltimento delle acque reflue collegati alle reti comunali.

Il negozio non è dotato di caldaia pertanto non c'è l'acqua calda sanitaria.

Sono presenti 2 split con inverter che hanno la funzione sia di riscaldare che di aria condizionata, che il conduttore dichiara di aver installato a sue spese e di essere di sua proprietà.

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: 27/10/2023
- Scadenza contratto: 30/09/2029
- Scadenza disdetta: 30/03/2029

Canoni di locazione

Canone mensile: € 400,00

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Ripercorrendo la certificazione notarile redatta dal Notaio **** Omissis ****, si trascrivono i seguenti atti:
- alla società esecutata **** Omissis **** all'epoca denominata **** Omissis **** il terreno (su cui poi è stata realizzata l'unità in parola) è pervenuto giusta atto compravendita del 06/06/1997 rep. n. 18823 a firma Notaio **** Omissis **** trascritto a Mantova il 24/06/1997 ai nn. 5623/3936 da potere di **** Omissis **** ed in parte giusta atto di compravendita del 01/08/1988 rep. n. 20908 a firma Notaio **** Omissis **** trascritto a Mantova il 23/07/1998 ai nn. 6986/4741 da potere **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Mantova aggiornate al 26/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Ripercorrendo il certificato ipotecario redatto dal Notaio **** Omissis ****, si trascrivono le seguenti formalità pregiudizievoli.

ISCRIZIONI

- Iscrizione nn. 4556/959 del 14/04/2009 Ipoteca Volontaria a garanzia di mutuo fondiario del 09/04/2009 rep. n. 51491/14201 a favore della **** Omissis ****, per € 3.000.000,00 di cui di capitale € 1.500.000,00, contro l'odierna esecutata, gravante sull'unità in parola oltre ad altre.
Domanda di Annotazione nn. 12319/1849 del 29/12/2014 per rinegoziazione di mutuo fondiario.
Domanda di Annotazione nn. 6992/1001 del 23/07/2015 per rinegoziazione di mutuo fondiario.
Domanda di Annotazione nn. 14351/2509 del 27/12/2016 per rinegoziazione di mutuo fondiario.

TRASCRIZIONI

- Trascrizione nn. 2470/1805 del 13/03/1984 nascente da convenzione urbanistica del 22/02/1984 rep. n. 34004 Notaio **** Omissis ****, a favore di **** Omissis ****, contro **** Omissis ****, gravante sull'unità in parola oltre ad altre;
- Trascrizione nn. 1583/1172 del 08/02/2024 nascente da Verbale di pignoramento immobiliare del 21/12/2023 rep. n. 3594, a favore di **** Omissis ****, a carico dell'odierno esecutato, gravante sull'unità in parola oltre ad altre.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

A seguito dell'accesso agli atti effettuato, il Comune di Curtatone ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie di cui si riportano gli elementi più significativi:

- Concessione Edilizia PE n. 122/98 del 22/10/1998, PG n. 12280/98 per la costruzione di di palazzina ad uso civile abitazione e negozi;
- Richiesta di Concessione Edilizia in varainte PE n. 174/99 presentata in data 30/11/1999, PG. n. 26168/99;
- Concessione Edilizia PE n. 15/00 del 23/02/2000, PG n. 28365/99, per variante alla CE 122/98 (in riferimento alla PE 174/99 viene chiesto il riesame);
- Permesso di agibilità rilasciato dal Comune di Curtatone il 26/06/2000.

Dalla disamina delle pratiche edilizie si sono riscontrate delle difformità con lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo. In particolare la mancata realizzazione del controsoffitto nell'antibagno e nel bagno, il diverso spessore della parete del bagno ove c'è la finestra, la realizzazione di una risega nel locale principale e di uno "spalletta" nel bagno, e la modifica della posizione e della dimensione della porta d'ingresso al negozio, oltre ad altre che rientrano nelle tolleranze costruttive dell'art. 34 bis del DPR 380/01.

Per le opere da sanare si dovrà adempiere a quanto previsto dal DPR 380/01. Oltre a quanto scritto sopra si dovranno aggiungere le spese "tecniche" per l'intera pratica di sanatoria, per un costo complessivo preventivato non inferiore ad € 5.000,00 oltre IVA. Fatta salva la più precisa determinazione delle sanzioni da parte dell'Amministrazione Comunale di Curtatone. In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Porto Mantovano (MN) - Strada Montata, 50
Trattasi di villetta a 3 piani fuori terra con grado di finitura al "grezzo avanzato", della superficie lorda di circa mq. 197, compreso di portico e soffitta, oltre ad area cortiva pertinenziale, sita nella frazione di Montata Carra del Comune di Porto Mantovano.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 1332, Sub. 1, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 118.160,00

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Strada Montata, 50

Trattasi di autorimessa al piano terra con grado di finitura al "grezzo avanzato", della superficie lorda di circa mq. 23, di pertinenza dell'abitazione BENE 1, sita nella frazione di Montata Carra del Comune di Porto Mantovano.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 1332, Sub. 2, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 13.736,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Porto Mantovano (MN) - Strada Montata, 50	147,70 mq	800,00 €/mq	€ 118.160,00	100,00%	€ 118.160,00
Bene N° 2 - Garage Porto Mantovano (MN) - Strada Montata, 50	17,17 mq	800,00 €/mq	€ 13.736,00	100,00%	€ 13.736,00
				Valore di stima:	€ 131.896,00

Valore di stima: € 131.896,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	6.000,00	€

Valore finale di stima: € 112.500,00

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 39

Trattasi di appartamento della superficie lorda di circa mq. 85, compreso di rustico/cantina, sito al piano terra di edificio condominiale denominato "Condominio Olimpo".

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 1334, Sub. 13, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 87.439,00

- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 39
Trattasi di autorimessa della superficie lorda di circa mq. 18, sita al piano terra di edificio condominiale denominato "Condominio Olimpo".
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 1334, Sub. 26, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 9.647,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Curtatone (MN) - Via Mantegna, 39	79,49 mq	1.100,00 €/mq	€ 87.439,00	100,00%	€ 87.439,00
Bene N° 4 - Garage Curtatone (MN) - Via Mantegna, 39	8,77 mq	1.100,00 €/mq	€ 9.647,00	100,00%	€ 9.647,00
Valore di stima:					€ 97.086,00

Valore di stima: € 97.086,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4.000,00	€
Spese condominiali insolute	1.200,00	€

Valore finale di stima: € 82.000,00

LOTTO 3

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 39
Trattasi di appartamento della superficie lorda di circa mq. 85, compreso di rustici/cantina, sito al piano terra di edificio condominiale denominato "Condominio Olimpo".
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 1334, Sub. 14, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 86.823,00
- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 39
Trattasi di autorimessa della superficie lorda di circa mq. 18, sita al piano terra di edificio condominiale denominato "Condominio Olimpo".
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 1334, Sub. 25, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 9.944,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Appartamento Curtatone (MN) - Via Mantegna, 39	78,93 mq	1.100,00 €/mq	€ 86.823,00	100,00%	€ 86.823,00
Bene N° 6 - Garage Curtatone (MN) - Via Mantegna, 39	9,04 mq	1.100,00 €/mq	€ 9.944,00	100,00%	€ 9.944,00
				Valore di stima:	€ 96.767,00

Valore di stima: € 96.767,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4.000,00	€
Spese condominiali insolute	430,00	€

Valore finale di stima: € 82.500,00

LOTTO 4

- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/B
Trattasi di appartamento della superficie lorda di circa mq. 60, compreso di balcone, sito al piano primo di edificio condominiale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 1253, Sub. 19, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 55.470,00
- **Bene N° 15** - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/D
Trattasi di autorimessa della superficie lorda di circa mq. 18, sita al piano interrato di edificio condominiale. Si fa presente che il compendio nella sua interezza è costituito da un locale unico, ma suddiviso senza alcuna separazione "fisica", in parte in autorimessa ed in parte in "rustico"/cantina (quest'ultimo censito catastalmente autonomamente).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 1253, Sub. 12, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 8.950,00

- **Bene N° 20** - Cantina ubicata a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/D
Trattasi di "rustico"/cantina della superficie lorda di circa mq. 11, sita al piano interrato di edificio condominiale. Si fa presente che il compendio nella sua interezza è costituito da un locale unico, ma suddiviso senza alcuna separazione "fisica", in parte in autorimessa ed in parte in "rustico"/cantina. Per accedere alla porzione "rustico"/cantina si deve attraversare l'autorimessa (BENE 15).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 1253, Sub. 26, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 5.620,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Appartamento Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/B	55,47 mq	1.000,00 €/mq	€ 55.470,00	100,00%	€ 55.470,00
Bene N° 15 - Garage Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/D	8,95 mq	1.000,00 €/mq	€ 8.950,00	100,00%	€ 8.950,00
Bene N° 20 - Cantina Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/D	5,62 mq	1.000,00 €/mq	€ 5.620,00	100,00%	€ 5.620,00
Valore di stima:					€ 70.040,00

Valore di stima: € 70.040,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	8.000,00	€

Valore finale di stima: € 55.000,00

LOTTO 5

- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/B
Trattasi di appartamento della superficie lorda di circa mq. 60, compreso di balcone, sito al piano primo di edificio condominiale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 1253, Sub. 21, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 55.500,00

- **Bene N° 13** - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/D

Trattasi di autorimessa della superficie lorda di circa mq. 38, sita al piano interrato di edificio condominiale. Si fa presente che il compendio nella sua interezza è costituito da un locale unico, ma suddiviso senza alcuna separazione "fisica", in parte in autorimessa ed in parte in "rustico"/cantina (quest'ultimo censito catastalmente autonomamente).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 1253, Sub. 18, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 18.860,00

- **Bene N° 18** - Cantina ubicata a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/D

Trattasi di "rustico"/cantina della superficie lorda di circa mq. 12, sita al piano interrato di edificio condominiale. Si fa presente che il compendio nella sua interezza è costituito da un locale unico, ma suddiviso senza alcuna separazione "fisica", in parte in autorimessa ed in parte in "rustico"/cantina. Per accedere alla porzione "rustico"/cantina si deve attraversare l'autorimessa (BENE 13).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 1253, Sub. 22, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 6.110,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 8 - Appartamento Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/B	55,50 mq	1.000,00 €/mq	€ 55.500,00	100,00%	€ 55.500,00
Bene N° 13 - Garage Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/D	18,86 mq	1.000,00 €/mq	€ 18.860,00	100,00%	€ 18.860,00
Bene N° 18 - Cantina Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/D	6,11 mq	1.000,00 €/mq	€ 6.110,00	100,00%	€ 6.110,00
				Valore di stima:	€ 80.470,00

Valore di stima: € 80.470,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5.000,00	€

Valore finale di stima: € 67.500,00

LOTTO 6

- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/B
Trattasi di appartamento della superficie lorda di circa mq. 61, compreso di balcone, sito al piano primo di edificio condominiale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 1253, Sub. 23, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 55.580,00
- **Bene N° 14** - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/D
Trattasi di autorimessa della superficie lorda di circa mq. 18, sita al piano interrato di edificio condominiale. Si fa presente che il compendio nella sua interezza è costituito da un locale unico, ma suddiviso senza alcuna separazione "fisica", in parte in autorimessa ed in parte in "rustico"/cantina (quest'ultimo censito catastalmente autonomamente).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 1253, Sub. 11, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 9.230,00
- **Bene N° 19** - Cantina ubicata a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/D
Trattasi di "rustico"/cantina della superficie lorda di circa mq. 12, sita al piano interrato di edificio condominiale. Si fa presente che il compendio nella sua interezza è costituito da un locale unico, ma suddiviso senza alcuna separazione "fisica", in parte in autorimessa ed in parte in "rustico"/cantina. Per accedere alla porzione "rustico"/cantina si deve attraversare l'autorimessa (BENE 14).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 1253, Sub. 24, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 5.910,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 9 - Appartamento Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/B	55,58 mq	1.000,00 €/mq	€ 55.580,00	100,00%	€ 55.580,00
Bene N° 14 - Garage Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/D	9,23 mq	1.000,00 €/mq	€ 9.230,00	100,00%	€ 9.230,00
Bene N° 19 - Cantina Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/D	5,91 mq	1.000,00 €/mq	€ 5.910,00	100,00%	€ 5.910,00
Valore di stima:					€ 70.720,00

Valore di stima: € 70.720,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4.000,00	€

Valore finale di stima: € 59.500,00

LOTTO 7

- **Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/B
Trattasi di appartamento della superficie lorda di circa mq. 71, compreso di balcone, sito al piano primo di edificio condominiale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 1253, Sub. 25, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 59.950,00
- **Bene N° 12** - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/D
Trattasi di autorimessa della superficie lorda di circa mq. 20, sita al piano interrato di edificio condominiale. Si fa presente che il compendio nella sua interezza è costituito da un locale unico, ma suddiviso senza alcuna separazione "fisica", in parte in autorimessa ed in parte in "rustico"/cantina (quest'ultimo censito catastalmente autonomamente).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 1253, Sub. 9, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 10.220,00
- **Bene N° 17** - Cantina ubicata a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/D
Trattasi di "rustico"/cantina della superficie lorda di circa mq. 12, sita al piano interrato di edificio condominiale. Si fa presente che il compendio nella sua interezza è costituito da un locale unico, ma suddiviso senza alcuna separazione "fisica", in parte in autorimessa ed in parte in "rustico"/cantina. Per accedere alla porzione "rustico"/cantina si deve attraversare l'autorimessa (BENE 12).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 1253, Sub. 20, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 6.200,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 10 - Appartamento Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/B	59,95 mq	1.000,00 €/mq	€ 59.950,00	100,00%	€ 59.950,00
Bene N° 12 - Garage Curtatone (MN) - Via	10,22 mq	1.000,00 €/mq	€ 10.220,00	100,00%	€ 10.220,00

Mantegna, 35/D					
Bene N° 17 - Cantina Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/D	6,20 mq	1.000,00 €/mq	€ 6.200,00	100,00%	€ 6.200,00
Valore di stima:					€ 76.370,00

Valore di stima: € 76.370,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5.000,00	€

Valore finale di stima: € 63.500,00

LOTTO 8

- Bene N° 11** - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/B
 Trattasi di appartamento della superficie lorda di circa mq. 61, compreso di balcone, sito al piano primo di edificio condominiale.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 1253, Sub. 27, Categoria A3
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 55.120,00
- Bene N° 16** - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/D
 Trattasi di autorimessa della superficie lorda di circa mq. 18, sita al piano interrato di edificio condominiale. Si fa presente che il compendio nella sua interezza è costituito da un locale unico, ma suddiviso senza alcuna separazione "fisica", in parte in autorimessa ed in parte in "rustico"/cantina (quest'ultimo censito catastalmente autonomamente).
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 1253, Sub. 13, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 9.280,00
- Bene N° 21** - Cantina ubicata a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/D
 Trattasi di "rustico"/cantina della superficie lorda di circa mq. 12, sita al piano interrato di edificio condominiale. Si fa presente che il compendio nella sua interezza è costituito da un locale unico, ma suddiviso senza alcuna separazione "fisica", in parte in autorimessa ed in parte in "rustico"/cantina. Per accedere alla porzione "rustico"/cantina si deve attraversare l'autorimessa (BENE 16).
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 1253, Sub. 28, Categoria C2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 5.910,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 11 - Appartamento Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/B	55,12 mq	1.000,00 €/mq	€ 55.120,00	100,00%	€ 55.120,00
Bene N° 16 - Garage Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/D	9,28 mq	1.000,00 €/mq	€ 9.280,00	100,00%	€ 9.280,00
Bene N° 21 - Cantina Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/D	5,91 mq	1.000,00 €/mq	€ 5.910,00	100,00%	€ 5.910,00
				Valore di stima:	€ 70.310,00

Valore di stima: € 70.310,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4.000,00	€

Valore finale di stima: € 59.500,00

LOTTO 9

- Bene N° 22** - Ufficio ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 58
 Trattasi di ufficio della superficie lorda di circa mq. 221, compresa di 2 balconi, oltre ad area cortiva pertinenziale, sito al piano terra di edificio condominiale denominato "Condominio Mantegna".
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 758, Sub. 11, Categoria A10, Graffato p.lla 887 sub. 1
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 185.166,00
- Bene N° 23** - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 56
 Trattasi di autorimessa della superficie lorda di circa mq. 330ni, sito al piano interrato di edificio condominiale denominato "Condominio Mantegna".
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 758, Sub. 12, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 14.625,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 22 - Ufficio Curtatone (MN) - Via Mantegna, 58	205,74 mq	900,00 €/mq	€ 185.166,00	100,00%	€ 185.166,00
Bene N° 23 - Garage Curtatone (MN) - Via Mantegna, 56	16,25 mq	900,00 €/mq	€ 14.625,00	100,00%	€ 14.625,00
				Valore di stima:	€ 199.791,00

Valore di stima: € 199.791,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	15.000,00	€

Valore finale di stima: € 165.000,00

LOTTO 10

- Bene N° 24** - Negozio ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/A
 Trattasi di negozio della superficie lorda di circa mq. 45, compreso di portico, sito al piano terra di edificio condominiale.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 1253, Sub. 2, Categoria C1
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 42.400,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 24 - Negozio Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/A	42,40 mq	1.000,00 €/mq	€ 42.400,00	100,00%	€ 42.400,00
				Valore di stima:	€ 42.400,00

Valore di stima: € 42.400,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5.000,00	€

Valore finale di stima: € 33.000,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si ricorda che le cifre indicate per le sanatorie, richieste agibilità, demolizioni, ripristini, ecc. sono da considerarsi indicative e provvisorie, e quindi non definitive. Vista l'impossibilità di determinare con certezza i costi, qualora gli stessi dovessero eccedere quanto stimato, l'aggiudicatario esonera la procedura ed il perito da eventuali responsabilità future ritenendosi edotto della situazione descritta.

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.

Rodigo, li 15/04/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Gili Fiorenzo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visure SOSTITUITE
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - BENE 1 SOSTITUITA
- ✓ N° 3 Altri allegati - denuncia variazione BENE 1
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Visure AGGIORNATE
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - BENE 1 AGGIORNATA
- ✓ N° 6 Planimetrie catastali - BENE 2
- ✓ N° 7 Planimetrie catastali - BENE 3 SOSTITUITA
- ✓ N° 8 Altri allegati - denuncia variazione BENE 3 e 5
- ✓ N° 9 Planimetrie catastali - BENE 3 AGGIORNATA
- ✓ N° 10 Altri allegati - regolamento condominiale CONDOMINIO OLIMPO

- ✓ N° 11 Estratti di mappa - Curtatone
- ✓ N° 12 Altri allegati - elab planim fg. 19 mapp. 1172-1334 SOSTITUITO
- ✓ N° 13 Planimetrie catastali - BENE 4 SOSTITUITA
- ✓ N° 14 Altri allegati - denuncia variazione BENE 4
- ✓ N° 15 Altri allegati - elab planim fg. 19 mapp. 1334 AGGIORNATO
- ✓ N° 16 Planimetrie catastali - BENE 4 AGGIORNATA
- ✓ N° 17 Planimetrie catastali - BENE 5 SOSTITUITA
- ✓ N° 18 Planimetrie catastali - BENE 5 AGGIORNATA
- ✓ N° 19 Planimetrie catastali - BENE 6 SOSTIRUITA
- ✓ N° 20 Altri allegati - denuncia variazione BENE 6
- ✓ N° 21 Planimetrie catastali - BENE 6 AGGIORNATA
- ✓ N° 22 Planimetrie catastali - BENE 7 SOSTITUITA
- ✓ N° 23 Altri allegati - denuncia variazione BENE 7 e 17
- ✓ N° 24 Altri allegati - elab planim fg. 19 mapp. 1253 AGGIORNATO
- ✓ N° 25 Planimetrie catastali - BENE 7 AGGIONATA
- ✓ N° 26 Planimetrie catastali - BENE 8 SOSTITUITA
- ✓ N° 27 Altri allegati - denuncia variazione BENE 8 e 18
- ✓ N° 28 Planimetrie catastali - BENE 8 AGGIORNATA
- ✓ N° 29 Planimetrie catastali - BENE 9 SOSTITUITA
- ✓ N° 30 Altri allegati - denuncia variazione BENE 9 e 19
- ✓ N° 31 Planimetrie catastali - BENE 9 AGGIONATA
- ✓ N° 32 Planimetrie catastali - BENE 10 SOSTITUITA
- ✓ N° 33 Altri allegati - denuncia variazione BENE 10 e 20
- ✓ N° 34 Planimetrie catastali - BENE 10 AGGIORNATA
- ✓ N° 35 Planimetrie catastali - BENE 11 SOSTITUITA
- ✓ N° 36 Altri allegati - denuncia variazione BENE 11 e 21
- ✓ N° 37 Altri allegati - BENE 11 AGGIORNATA
- ✓ N° 38 Planimetrie catastali - BENE 12
- ✓ N° 39 Planimetrie catastali - BENE 13 SOSTITUITA
- ✓ N° 40 Altri allegati - denuncia variazione BENE 13

- ✓ N° 41 Planimetrie catastali - BENE 13 AGGIORNATA
- ✓ N° 42 Planimetrie catastali - BENE 14
- ✓ N° 43 Planimetrie catastali - BENE 15 SOSTITUITA
- ✓ N° 44 Altri allegati - denuncia variazione BENE 15 – 16 – 24
- ✓ N° 45 Planimetrie catastali - BENE 15 AGGIORNATA
- ✓ N° 46 Planimetrie catastali - BENE 16 SOSTITUITA
- ✓ N° 47 Planimetrie catastali - BENE 16 AGGIORNATA
- ✓ N° 48 Planimetrie catastali - BENE 17
- ✓ N° 49 Planimetrie catastali - BENE 18
- ✓ N° 50 Planimetrie catastali - BENE 19
- ✓ N° 51 Planimetrie catastali - BENE 20
- ✓ N° 52 Planimetrie catastali - BENE 21
- ✓ N° 53 Planimetrie catastali - BENE 22 SOSTITUITA
- ✓ N° 54 Altri allegati - denuncia variazione BENE 22 e 23
- ✓ N° 55 Altri allegati - elab planim fg. 19 map. 758
- ✓ N° 56 Planimetrie catastali - BENE 22 AGGIORNATA
- ✓ N° 57 Planimetrie catastali - BENE 23
- ✓ N° 58 Planimetrie catastali - BENE 24 SOSTITUITA
- ✓ N° 59 Planimetrie catastali - BENE 24 AGGIORNATA
- ✓ N° 60 Estratti di mappa - Porto Mantovano
- ✓ N° 61 Altri allegati - check list
- ✓ N° 62 Altri allegati - identificativi catastali
- ✓ N° 63 Foto
- ✓ N° 64 Altri allegati - perizia privacy

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Porto Mantovano (MN) - Strada Montata, 50
Trattasi di villetta a 3 piani fuori terra con grado di finitura al "grezzo avanzato", della superficie lorda di circa mq. 197, compreso di portico e soffitta, oltre ad area cortiva pertinenziale, sita nella frazione di Montata Carra del Comune di Porto Mantovano.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 1332, Sub. 1, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Strada Montata, 50
Trattasi di autorimessa al piano terra con grado di finitura al "grezzo avanzato", della superficie lorda di circa mq. 23, di pertinenza dell'abitazione BENE 1, sita nella frazione di Montata Carra del Comune di Porto Mantovano.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 1332, Sub. 2, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 112.500,00

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 39
Trattasi di appartamento della superficie lorda di circa mq. 85, compreso di rustico/cantina, sito al piano terra di edificio condominiale denominato "Condominio Olimpo".
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 1334, Sub. 13, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 39
Trattasi di autorimessa della superficie lorda di circa mq. 18, sita al piano terra di edificio condominiale denominato "Condominio Olimpo".
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 1334, Sub. 26, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 82.000,00

LOTTO 3

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 39
Trattasi di appartamento della superficie lorda di circa mq. 85, compreso di rustici/cantina, sito al piano terra di edificio condominiale denominato "Condominio Olimpo".
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 1334, Sub. 14, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 39
Trattasi di autorimessa della superficie lorda di circa mq. 18, sita al piano terra di edificio condominiale denominato "Condominio Olimpo".
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 1334, Sub. 25, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 82.500,00

LOTTO 4

- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/B
Trattasi di appartamento della superficie lorda di circa mq. 60, compreso di balcone, sito al piano primo di edificio condominiale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 1253, Sub. 19, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 15** - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/D
Trattasi di autorimessa della superficie lorda di circa mq. 18, sita al piano interrato di edificio condominiale. Si fa presente che il compendio nella sua interezza è costituito da un locale unico, ma suddiviso senza alcuna separazione "fisica", in parte in autorimessa ed in parte in "rustico"/cantina (quest'ultimo censito catastalmente autonomamente).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 1253, Sub. 12, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 20** - Cantina ubicata a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/D
Trattasi di "rustico"/cantina della superficie lorda di circa mq. 11, sita al piano interrato di edificio condominiale. Si fa presente che il compendio nella sua interezza è costituito da un locale unico, ma suddiviso senza alcuna separazione "fisica", in parte in autorimessa ed in parte in "rustico"/cantina. Per accedere alla porzione "rustico"/cantina si deve attraversare l'autorimessa (BENE 15).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 1253, Sub. 26, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 55.000,00

LOTTO 5

- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/B
Trattasi di appartamento della superficie lorda di circa mq. 60, compreso di balcone, sito al piano primo di edificio condominiale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 1253, Sub. 21, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 13** - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/D
Trattasi di autorimessa della superficie lorda di circa mq. 38, sita al piano interrato di edificio condominiale. Si fa presente che il compendio nella sua interezza è costituito da un locale unico, ma suddiviso senza alcuna separazione "fisica", in parte in autorimessa ed in parte in "rustico"/cantina (quest'ultimo censito catastalmente autonomamente).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 1253, Sub. 18, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 18** - Cantina ubicata a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/D
Trattasi di "rustico"/cantina della superficie lorda di circa mq. 12, sita al piano interrato di edificio condominiale. Si fa presente che il compendio nella sua interezza è costituito da un locale unico, ma suddiviso senza alcuna separazione "fisica", in parte in autorimessa ed in parte in "rustico"/cantina. Per accedere alla porzione "rustico"/cantina si deve attraversare l'autorimessa (BENE 13).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 1253, Sub. 22, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 67.500,00

LOTTO 6

- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/B
Trattasi di appartamento della superficie lorda di circa mq. 61, compreso di balcone, sito al piano primo di edificio condominiale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 1253, Sub. 23, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 14** - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/D
Trattasi di autorimessa della superficie lorda di circa mq. 18, sita al piano interrato di edificio condominiale. Si fa presente che il compendio nella sua interezza è costituito da un locale unico, ma suddiviso senza alcuna separazione "fisica", in parte in autorimessa ed in parte in "rustico"/cantina (quest'ultimo censito catastalmente autonomamente).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 1253, Sub. 11, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 19** - Cantina ubicata a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/D
Trattasi di "rustico"/cantina della superficie lorda di circa mq. 12, sita al piano interrato di edificio condominiale. Si fa presente che il compendio nella sua interezza è costituito da un locale unico, ma suddiviso senza alcuna separazione "fisica", in parte in autorimessa ed in parte in "rustico"/cantina. Per accedere alla porzione "rustico"/cantina si deve attraversare l'autorimessa (BENE 14).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 1253, Sub. 24, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 59.500,00

LOTTO 7

- **Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/B
Trattasi di appartamento della superficie lorda di circa mq. 71, compreso di balcone, sito al piano primo di edificio condominiale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 1253, Sub. 25, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 12** - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/D
Trattasi di autorimessa della superficie lorda di circa mq. 20, sita al piano interrato di edificio condominiale. Si fa presente che il compendio nella sua interezza è costituito da un locale unico, ma suddiviso senza alcuna separazione "fisica", in parte in autorimessa ed in parte in "rustico"/cantina (quest'ultimo censito catastalmente autonomamente).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 1253, Sub. 9, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 17** - Cantina ubicata a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/D
Trattasi di "rustico"/cantina della superficie lorda di circa mq. 12, sita al piano interrato di edificio condominiale. Si fa presente che il compendio nella sua interezza è costituito da un locale unico, ma suddiviso senza alcuna separazione "fisica", in parte in autorimessa ed in parte in "rustico"/cantina. Per accedere alla porzione "rustico"/cantina si deve attraversare l'autorimessa (BENE 12).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 1253, Sub. 20, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 63.500,00

LOTTO 8

- **Bene N° 11** - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/B
Trattasi di appartamento della superficie lorda di circa mq. 61, compreso di balcone, sito al piano primo di edificio condominiale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 1253, Sub. 27, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 16** - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/D
Trattasi di autorimessa della superficie lorda di circa mq. 18, sita al piano interrato di edificio condominiale. Si fa presente che il compendio nella sua interezza è costituito da un locale unico, ma suddiviso senza alcuna separazione "fisica", in parte in autorimessa ed in parte in "rustico"/cantina (quest'ultimo censito catastalmente autonomamente).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 1253, Sub. 13, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 21** - Cantina ubicata a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/D
Trattasi di "rustico"/cantina della superficie lorda di circa mq. 12, sita al piano interrato di edificio condominiale. Si fa presente che il compendio nella sua interezza è costituito da un locale unico, ma suddiviso senza alcuna separazione "fisica", in parte in autorimessa ed in parte in "rustico"/cantina. Per accedere alla porzione "rustico"/cantina si deve attraversare l'autorimessa (BENE 16).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 1253, Sub. 28, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 59.500,00

LOTTO 9

- **Bene N° 22** - Ufficio ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 58
Trattasi di ufficio della superficie lorda di circa mq. 221, compresa di 2 balconi, oltre ad area cortiva pertinenziale, sito al piano terra di edificio condominiale denominato "Condominio Mantegna".
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 758, Sub. 11, Categoria A10, Graffato p.lla 887 sub. 1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 23** - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 56
Trattasi di autorimessa della superficie lorda di circa mq. 330, sito al piano interrato di edificio condominiale denominato "Condominio Mantegna".
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 758, Sub. 12, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 165.000,00

LOTTO 10

- **Bene N° 24** - Negozio ubicato a Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/A
Trattasi di negozio della superficie lorda di circa mq. 45, compreso di portico, sito al piano terra di edificio condominiale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 1253, Sub. 2, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 33.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 15/2024 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 112.500,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Porto Mantovano (MN) - Strada Montata, 50		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 1332, Sub. 1, Categoria A2	Superficie	147,70 mq
Stato conservativo:	L'unità è al "grezzo avanzato", gli scuretti in legno non sono mantenuti ed una evidente porzione dell'intonaco esterno è ammalorato.		
Descrizione:	Trattasi di villetta a 3 piani fuori terra con grado di finitura al "grezzo avanzato", della superficie lorda di circa mq. 197, compreso di portico e soffitta, oltre ad area cortiva pertinenziale, sita nella frazione di Montata Carra del Comune di Porto Mantovano.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Porto Mantovano (MN) - Strada Montata, 50		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 1332, Sub. 2, Categoria C6	Superficie	17,17 mq
Stato conservativo:	L'unità è al "grezzo avanzato", gli scuretti in legno non sono mantenuti ed una evidente porzione dell'intonaco esterno è ammalorato.		
Descrizione:	Trattasi di autorimessa al piano terra con grado di finitura al "grezzo avanzato", della superficie lorda di circa mq. 23, di pertinenza dell'abitazione BENE 1, sita nella frazione di Montata Carra del Comune di Porto Mantovano.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 82.000,00

Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	Curtatone (MN) - Via Mantegna, 39		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 1334, Sub. 13, Categoria A2	Superficie	79,49 mq
Stato conservativo:	L'unità si trova in buono stato conservativo, ad eccezione della pavimentazione esterna del marciapiede che presenta molti ammaloramenti.		
Descrizione:	Trattasi di appartamento della superficie lorda di circa mq. 85, compreso di rustico/cantina, sito al piano terra di edificio condominiale denominato "Condominio Olimpo".		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 4 - Garage			
Ubicazione:	Curtatone (MN) - Via Mantegna, 39		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 1334, Sub. 26, Categoria C6	Superficie	8,77 mq
Stato conservativo:	L'unità si trova in buono stato conservativo.		
Descrizione:	Trattasi di autorimessa della superficie lorda di circa mq. 18, sita al piano terra di edificio condominiale denominato "Condominio Olimpo".		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 82.500,00

Bene N° 5 - Appartamento			
Ubicazione:	Curtatone (MN) - Via Mantegna, 39		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 1334, Sub. 14, Categoria A2	Superficie	78,93 mq

Stato conservativo:	L'unità si trova in buono stato conservativo, ad eccezione dell'esterno dove si denota l'ammaloramento dell'intonaco.
Descrizione:	Trattasi di appartamento della superficie lorda di circa mq. 85, compreso di rustici/cantina, sito al piano terra di edificio condominiale denominato "Condominio Olimpo".
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile

Bene N° 6 - Garage			
Ubicazione:	Curtatone (MN) - Via Mantegna, 39		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 1334, Sub. 25, Categoria C6	Superficie	9,04 mq
Stato conservativo:	L'unità si trova in buono stato conservativo.		
Descrizione:	Trattasi di autorimessa della superficie lorda di circa mq. 18, sita al piano terra di edificio condominiale denominato "Condominio Olimpo".		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 55.000,00

Bene N° 7 - Appartamento			
Ubicazione:	Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/B		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 1253, Sub. 19, Categoria A3	Superficie	55,47 mq
Stato conservativo:	L'unità si trova in buono stato conservativo.		
Descrizione:	Trattasi di appartamento della superficie lorda di circa mq. 60, compreso di balcone, sito al piano primo di edificio condominiale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 15 - Garage			
Ubicazione:	Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/D		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 1253, Sub. 12, Categoria C6	Superficie	8,95 mq
Stato conservativo:	L'unità si trova in discreto stato conservativo, ad eccezione di alcuni punti dove si denotano infiltrazioni.		
Descrizione:	Trattasi di autorimessa della superficie lorda di circa mq. 18, sita al piano interrato di edificio condominiale. Si fa presente che il compendio nella sua interezza è costituito da un locale unico, ma suddiviso senza alcuna separazione "fisica", in parte in autorimessa ed in parte in "rustico"/cantina (quest'ultimo censito catastalmente autonomamente).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 20 - Cantina			
Ubicazione:	Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/D		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 1253, Sub. 26, Categoria C2	Superficie	5,62 mq
Stato conservativo:	L'unità si trova in discreto stato conservativo.		
Descrizione:	Trattasi di "rustico"/cantina della superficie lorda di circa mq. 11, sita al piano interrato di edificio condominiale. Si fa presente che il compendio nella sua interezza è costituito da un locale unico, ma suddiviso senza alcuna separazione "fisica", in parte in autorimessa ed in parte in "rustico"/cantina. Per accedere alla porzione "rustico"/cantina si deve attraversare l'autorimessa (BENE 15).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 67.500,00

Bene N° 8 - Appartamento			
Ubicazione:	Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/B		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1

Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 1253, Sub. 21, Categoria A3	Superficie	55,50 mq
Stato conservativo:	L'unità si trova in buono stato conservativo.		
Descrizione:	Trattasi di appartamento della superficie lorda di circa mq. 60, compreso di balcone, sito al piano primo di edificio condominiale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 13 - Garage			
Ubicazione:	Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/D		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 1253, Sub. 18, Categoria C6	Superficie	18,86 mq
Stato conservativo:	L'unità si trova in discreto stato conservativo.		
Descrizione:	Trattasi di autorimessa della superficie lorda di circa mq. 38, sita al piano interrato di edificio condominiale. Si fa presente che il compendio nella sua interezza è costituito da un locale unico, ma suddiviso senza alcuna separazione "fisica", in parte in autorimessa ed in parte in "rustico"/cantina (quest'ultimo censito catastalmente autonomamente).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'unità è occupata dall'esecutato.		

Bene N° 18 - Cantina			
Ubicazione:	Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/D		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 1253, Sub. 22, Categoria C2	Superficie	6,11 mq
Stato conservativo:	L'unità si trova in discreto stato conservativo.		
Descrizione:	Trattasi di "rustico"/cantina della superficie lorda di circa mq. 12, sita al piano interrato di edificio condominiale. Si fa presente che il compendio nella sua interezza è costituito da un locale unico, ma suddiviso senza alcuna separazione "fisica", in parte in autorimessa ed in parte in "rustico"/cantina. Per accedere alla porzione "rustico"/cantina si deve attraversare l'autorimessa (BENE 13).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'unità è occupata dall'esecutato.

LOTTO 6 - PREZZO BASE D'ASTA: € 59.500,00

Bene N° 9 - Appartamento			
Ubicazione:	Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/B		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 1253, Sub. 23, Categoria A3	Superficie	55,58 mq
Stato conservativo:	L'unità si trova in discreto stato conservativo.		
Descrizione:	Trattasi di appartamento della superficie lorda di circa mq. 61, compreso di balcone, sito al piano primo di edificio condominiale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 14 - Garage			
Ubicazione:	Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/D		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 1253, Sub. 11, Categoria C6	Superficie	9,23 mq
Stato conservativo:	L'unità si trova in discreto stato conservativo, ad eccezione di acuni punti dove si denotano infiltrazioni.		
Descrizione:	Trattasi di autorimessa della superficie lorda di circa mq. 18, sita al piano interrato di edificio condominiale. Si fa presente che il compendio nella sua interezza è costituito da un locale unico, ma suddiviso senza alcuna separazione "fisica", in parte in autorimessa ed in parte in "rustico"/cantina (quest'ultimo censito catastalmente autonomamente).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'unità è occupata dall'esecutato.		

Bene N° 19 - Cantina	
Ubicazione:	Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/D

Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 1253, Sub. 24, Categoria C2	Superficie	5,91 mq
Stato conservativo:	L'unità si trova in discreto stato conservativo.		
Descrizione:	Trattasi di "rustico"/cantina della superficie lorda di circa mq. 12, sita al piano interrato di edificio condominiale. Si fa presente che il compendio nella sua interezza è costituito da un locale unico, ma suddiviso senza alcuna separazione "fisica", in parte in autorimessa ed in parte in "rustico"/cantina. Per accedere alla porzione "rustico"/cantina si deve attraversare l'autorimessa (BENE 14).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'unità è occupata dall'esecutato.		

LOTTO 7 - PREZZO BASE D'ASTA: € 63.500,00

Bene N° 10 - Appartamento			
Ubicazione:	Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/B		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 1253, Sub. 25, Categoria A3	Superficie	59,95 mq
Stato conservativo:	L'unità si trova in buono stato conservativo.		
Descrizione:	Trattasi di appartamento della superficie lorda di circa mq. 71, compreso di balcone, sito al piano primo di edificio condominiale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 12 - Garage			
Ubicazione:	Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/D		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 1253, Sub. 9, Categoria C6	Superficie	10,22 mq
Stato conservativo:	L'unità si trova in discreto stato conservativo.		

Descrizione:	Trattasi di autorimessa della superficie lorda di circa mq. 20, sita al piano interrato di edificio condominiale. Si fa presente che il compendio nella sua interezza è costituito da un locale unico, ma suddiviso senza alcuna separazione "fisica", in parte in autorimessa ed in parte in "rustico"/cantina (quest'ultimo censito catastalmente autonomamente).
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI

Bene N° 17 - Cantina			
Ubicazione:	Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/D		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 1253, Sub. 20, Categoria C2	Superficie	6,20 mq
Stato conservativo:	L'unità si trova in discreto stato conservativo.		
Descrizione:	Trattasi di "rustico"/cantina della superficie lorda di circa mq. 12, sita al piano interrato di edificio condominiale. Si fa presente che il compendio nella sua interezza è costituito da un locale unico, ma suddiviso senza alcuna separazione "fisica", in parte in autorimessa ed in parte in "rustico"/cantina. Per accedere alla porzione "rustico"/cantina si deve attraversare l'autorimessa (BENE 12).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

LOTTO 8 - PREZZO BASE D'ASTA: € 59.500,00

Bene N° 11 - Appartamento			
Ubicazione:	Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/B		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 1253, Sub. 27, Categoria A3	Superficie	55,12 mq
Stato conservativo:	L'unità si trova in buono stato conservativo.		
Descrizione:	Trattasi di appartamento della superficie lorda di circa mq. 61, compreso di balcone, sito al piano primo di edificio condominiale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 16 - Garage			
Ubicazione:	Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/D		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 1253, Sub. 13, Categoria C6	Superficie	9,28 mq
Stato conservativo:	L'unità si trova in discreto stato conservativo, ad eccezione di alcuni punti dove si denotano infiltrazioni.		
Descrizione:	Trattasi di autorimessa della superficie lorda di circa mq. 18, sita al piano interrato di edificio condominiale. Si fa presente che il compendio nella sua interezza è costituito da un locale unico, ma suddiviso senza alcuna separazione "fisica", in parte in autorimessa ed in parte in "rustico"/cantina (quest'ultimo censito catastalmente autonomamente).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'unità è occupata dall'esecutato.		

Bene N° 21 - Cantina			
Ubicazione:	Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/D		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 1253, Sub. 28, Categoria C2	Superficie	5,91 mq
Stato conservativo:	L'unità si trova in discreto stato conservativo.		
Descrizione:	Trattasi di "rustico"/cantina della superficie lorda di circa mq. 12, sita al piano interrato di edificio condominiale. Si fa presente che il compendio nella sua interezza è costituito da un locale unico, ma suddiviso senza alcuna separazione "fisica", in parte in autorimessa ed in parte in "rustico"/cantina. Per accedere alla porzione "rustico"/cantina si deve attraversare l'autorimessa (BENE 16).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'unità è occupata dall'esecutato.		

LOTTO 9 - PREZZO BASE D'ASTA: € 165.000,00

Bene N° 22 - Ufficio			
Ubicazione:	Curtatone (MN) - Via Mantegna, 58		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati	Superficie	205,74 mq

	- Fg. 19, Part. 758, Sub. 11, Categoria A10, Graffato p.lla 887 sub. 1		
Stato conservativo:	L'unità si trova in sufficiente stato conservativo.		
Descrizione:	Trattasi di ufficio della superficie lorda di circa mq. 221, compresa di 2 balconi, oltre ad area cortiva pertinenziale, sito al piano terra di edificio condominiale denominato "Condominio Mantegna".		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

Bene N° 23 - Garage			
Ubicazione:	Curtatone (MN) - Via Mantegna, 56		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 758, Sub. 12, Categoria C6	Superficie	16,25 mq
Stato conservativo:	L'unità si trova in sufficiente stato conservativo.		
Descrizione:	Trattasi di autorimessa della superficie lorda di circa mq. 33oni, sito al piano interrato di edificio condominiale denominato "Condominio Mantegna".		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

LOTTO 10 - PREZZO BASE D'ASTA: € 33.000,00

Bene N° 24 - Negozio			
Ubicazione:	Curtatone (MN) - Via Mantegna, 35/A		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 1253, Sub. 2, Categoria C1	Superficie	42,40 mq
Stato conservativo:	L'unità si trova in buono stato conservativo.		
Descrizione:	Trattasi di negozio della superficie lorda di circa mq. 45, compreso di portico, sito al piano terra di edificio condominiale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni	SI		

ex art. 2650 c.c.:	
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile