TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Iattoni Stefano, nell'Esecuzione Immobiliare 2/2026 del R.G.E.

promossa da

******* Omissis *******

contro

******* Omissis *******

******* Omissis *******

SOMMARIO

Incarico 5
Premessa 5
Descrizione 5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via Domenico Fernelli n. 37, 46100 5
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - Via Domenico Fernelli n. 37, 46100 5
Lotto Unico 6
Completezza documentazione ex art. 567 6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via Domenico Fernelli n. 37, 46100 6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - Via Domenico Fernelli n. 37, 46100 6
Titolarità 6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via Domenico Fernelli n. 37, 46100 6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - Via Domenico Fernelli n. 37, 46100 7
Confini 7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via Domenico Fernelli n. 37, 46100 7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - Via Domenico Fernelli n. 37, 46100 7
Consistenza 7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via Domenico Fernelli n. 37, 46100 7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - Via Domenico Fernelli n. 37, 46100 8
Cronistoria Dati Catastali 8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via Domenico Fernelli n. 37, 46100 8
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - Via Domenico Fernelli n. 37, 46100 9
Dati Catastali 9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via Domenico Fernelli n. 37, 46100 9
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - Via Domenico Fernelli n. 37, 46100 10
Precisazioni 10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via Domenico Fernelli n. 37, 46100 10
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - Via Domenico Fernelli n. 37, 46100 10
Stato conservativo 11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via Domenico Fernelli n. 37, 46100 11
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - Via Domenico Fernelli n. 37, 46100 11
Parti Comuni 11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via Domenico Fernelli n. 37, 46100 11

Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - Via Domenico Fernelli n. 37, 46100....11
Servitù, censo, livello, usi civici....12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via Domenico Fernelli n. 37, 46100....12
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - Via Domenico Fernelli n. 37, 46100....12
Caratteristiche costruttive prevalenti....12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via Domenico Fernelli n. 37, 46100....12
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - Via Domenico Fernelli n. 37, 46100....13
Stato di occupazione....13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via Domenico Fernelli n. 37, 46100....13
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - Via Domenico Fernelli n. 37, 46100....14
Provenienze Ventennali....14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via Domenico Fernelli n. 37, 46100....14
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - Via Domenico Fernelli n. 37, 46100....15
Formalità pregiudizievoli....15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via Domenico Fernelli n. 37, 46100....15
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - Via Domenico Fernelli n. 37, 46100....17
Normativa urbanistica....18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via Domenico Fernelli n. 37, 46100....18
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - Via Domenico Fernelli n. 37, 46100....19
Regolarità edilizia....19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via Domenico Fernelli n. 37, 46100....19
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - Via Domenico Fernelli n. 37, 46100....21
Vincoli od oneri condominiali....22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via Domenico Fernelli n. 37, 46100....22
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - Via Domenico Fernelli n. 37, 46100....23
Stima / Formazione lotti....23
Riserve e particolarità da segnalare....25
Riepilogo bando d'asta....26
Lotto Unico....26
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 2/2026 del R.G.E.....28
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 869.615,00....28
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento....29
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via Domenico Fernelli n. 37, 46100....29

Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - Via Domenico Fernelli n. 37, 46100.....30

INCARICO

All'udienza del 28/01/2026, il sottoscritto Arch. Iattoni Stefano, con studio in Via Tazzoli, 7 - 46100 - Mantova (MN), email architetto@stefanoiattoni.it, PEC stefano.iattoni@archiworldpec.it, Tel. 347 9482538, Fax 0376 325497, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/01/2026 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via Domenico Fernelli n. 37, 46100
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - Via Domenico Fernelli n. 37, 46100

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA DOMENICO FERNELLI N. 37, 46100

Unità immobiliare residenziale, facente parte di un fabbricato condominiale, [redacted] sita in Comune di Mantova (MN) in Via Domenico Fernelli n. 37, e precisamente: appartamento composto al piano secondo da ingresso, due vani soggiorno, disbrigo, cucina, studio, bagno, corridoio, zona filtro, disimpegno, lavanderia, e scala che conduce al piano terzo (sottotetto), composto da corridoio, office, due camere da letto, vano spogliatoio, due vani guardaroba e due bagni, il tutto con accesso tramite gli spazi comuni condominiali attraverso i quali avviene l'accesso dalla pubblica via.
Si precisa che il successivo trasferimento immobiliare non sarà soggetto ad Iva ma ad Imposta di Registro

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA DOMENICO FERNELLI N. 37, 46100

Unità immobiliare (posto auto scoperto), facente parte di un fabbricato condominiale, [redacted] sita in Comune di Mantova (MN) in Via Domenico Fernelli n. 37, e precisamente: posto auto scoperto al piano terra con accesso dalla pubblica via attraverso l'area cortiva condominiale comune.
Si precisa che il successivo trasferimento immobiliare non sarà soggetto ad Iva ma ad Imposta di Registro

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via Domenico Fernelli n. 37, 46100
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - Via Domenico Fernelli n. 37, 46100

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA DOMENICO FERNELLI N. 37, 46100

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

Il certificato notarile depositato in atti non era corredato dall'estratto dell'atto di matrimonio completo delle annotazioni dei debitori esecutati. Il sottoscritto ha provveduto a richiederlo al competente Comune e ad allegarlo alla presente perizia assieme agli estratti per riassunto degli atti di nascita di entrambi gli esecutati.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA DOMENICO FERNELLI N. 37, 46100

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

Si rimanda a quanto indicato nel corrispondente capitolo del Bene n. 1.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA DOMENICO FERNELLI N. 37, 46100

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA DOMENICO FERNELLI N. 37, 46100

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA DOMENICO FERNELLI N. 37, 46100

Confini della porzione al secondo piano: subalterni 32 e 324, sottostante sub. 322, altrui unità, sottostanti subb. 31 e 328, mappale 339 e via Fernelli.
Confini della porzione al terzo piano: altrui unità, cavedio, sottostante sub. 322, altrui unità, sottostanti subb. 31 e 328, mappale 339 e via Fernelli.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA DOMENICO FERNELLI N. 37, 46100

Confini: cortile interno comune di cui al sub. 322 su tre lati e posto auto di cui al sub. 35.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA DOMENICO FERNELLI N. 37, 46100

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	196,00 mq	233,50 mq	1	233,50 mq	2,75 m	2
Abitazione	144,00 mq	173,50 mq	1	173,50 mq	2,35 m	3

Totale superficie convenzionale:	**407,00 mq**	
Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**
Superficie convenzionale complessiva:	**407,00 mq**	

Il bene immobile in oggetto non risulta comodamente divisibile in natura in quanto trattasi di un'unica unità residenziale il cui frazionamento recherebbe pregiudizio alle ragioni della pubblica economia e dell'igiene; non risulta pertanto attuabile una determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento, che possano pertanto formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e senza che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto dell'usuale e pregressa utilizzazione del bene stesso.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA DOMENICO FERNELLI N. 37, 46100

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	11,00 mq	11,00 mq	1	11,00 mq	0,00 m	T
			Totale superficie convenzionale:	**11,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**11,00 mq**		

Il bene immobile in oggetto non risulta comodamente divisibile in natura in quanto trattasi di un'unica unità rimessa il cui frazionamento recherebbe pregiudizio alle ragioni della pubblica economia e dell'igiene; non risulta pertanto attuabile una determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento, che possano pertanto formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e senza che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto dell'usuale e pregressa utilizzazione del bene stesso.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA DOMENICO FERNELLI N. 37, 46100

Attualmente l'immobile risulta censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Mantova al Fg. 27:
- P.lla 335 sub. 33, Via Domenico Fernelli n. 37, piano:2-3, Cat. A/2, cl. 4, vani 13, superficie totale mq 410, R.C. Euro 2.182,03, in forza della denuncia di variazione, per inserimento in visura di dati di superficie, del 09 novembre 2015.

In precedenza risultava censito come segue:
- P.lla 335 sub. 33, Via Domenico Fernelli n. 37, piano:2-3, Cat. A/2, cl. 4, vani 13, R.C. Euro 2.182,03 in forza della denuncia di variazione, per diversa distribuzione degli spazi interni – ristrutturazione, del 06 marzo 2009 Pratica n. MN0030283, in atti da pari data (n. 1893.1/2009);
- P.lla 335 sub. 33, Via Fernelli n. 37, piano:2-3-3, Cat. A/2, cl. 4, vani 9,5, R.C. Euro 1.594,56 (Lire 3.087.500) in forza della denuncia di ristrutturazione del 15 gennaio 1994, Pratica n. 23584, in atti dall'11 aprile 2000 (n. 84.1/1994).

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA DOMENICO FERNELLI N. 37, 46100

Attualmente l'immobile risulta censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Mantova al Fg. 27:
- P.lla 335 sub. 34, Via Domenico Fernelli n. 37, piano:T, Cat. C/6, cl. 3, mq 11, superficie totale mq 11, R.C. Euro 31,25, in forza della denuncia di variazione, per inserimento in visura di dati di superficie, del 09 novembre 2015.
In precedenza risultava censito come segue:
- P.lla 335 sub. 34, Via Domenico Fernelli n. 37, piano:T, Cat. C/6, cl. 3, mq 11, R.C. Euro 31,25, in forza della denuncia di unità afferenti edificate su area di corte del 25 settembre 2006 Pratica n. MN0083084, in atti da pari data (n. 1635.1/2006).

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA DOMENICO FERNELLI N. 37, 46100

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	27	335	33		A2	4	13 vani	410 mq	2182,03 €	2-3	

Corrispondenza catastale

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

Si precisa che lo stato di fatto delle unità immobiliari in oggetto, risulta conforme ai dati catastali sopra riportati ed alle planimetrie attualmente depositate in Catasto e l'intestazione catastale risulta conforme alle risultanze dei registri immobiliari.
Si precisa inoltre che, in riferimento alla Circolare n. 2 del 09/07/2010 prot. n. 36607 dell'Agenzia del Territorio (oggi Agenzia delle Entrate), punto e), sulle planimetrie agli atti sono presenti piccole imprecisioni grafiche quali il lieve spostamento della posizione di un tramezzo in un bagno o la mancanza di una controparete in un altro bagno, la mancata rappresentazione di una ulteriore porta interna tra un altro bagno e

corridoio ma che le stesse, come indicato sulla succitata circolare stessa, non comportano l'obbligo della presentazione di una nuova planimetria in catasto in quanto non variano il numero di vani e la loro funzionalità e non sono incidenti sulla consistenza dei beni iscritta negli atti, e conseguentemente sulla attribuzione della categoria e della classe.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA DOMENICO FERNELLI N. 37, 46100

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	27	335	34		C6	3	11 mq	11 mq	31,25 €	T	

Corrispondenza catastale

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

Si precisa che lo stato di fatto delle unità immobiliari in oggetto, risulta conforme ai dati catastali sopra riportati ed alle planimetrie attualmente depositate in Catasto e l'intestazione catastale risulta conforme alle risultanze dei registri immobiliari.
Si precisa inoltre che, sulla planimetria agli atti risulta indicato erroneamente il foglio 25 invece che il foglio 27 ma che la scheda è stata correttamente associata ed acquisita all'unità di cui al Fg. 27, p.lla 335 sub. 34 e che pertanto, in riferimento alla Circolare n. 2 del 09/07/2010 prot. n. 36607 dell'Agenzia del Territorio (oggi Agenzia delle Entrate), punto e), ciò non comporta l'obbligo della presentazione di una nuova planimetria in catasto in quanto non variano il numero di vani e la loro funzionalità e non sono incidenti sulla consistenza dei beni iscritta negli atti, e conseguentemente sulla attribuzione della categoria e della classe.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA DOMENICO FERNELLI N. 37, 46100

Si precisa che l'accesso ed il recesso pedonale all'unità in oggetto (appartamento) avviene attraverso il portico con vano scala comune di cui al fg. 27 p.lla 323 e 324 (B.C.N.C.) e la relativa area cortiva condominiale con androne di cui al fg. 27 p.lla 322 (B.C.N.C.) avente affaccio su via Domenico Fernelli.
Si rimanda inoltre a quanto meglio riportato ai capitoli "Parti Comuni", "Servitù, censo, livello, usi civici" e "Vincoli ed oneri condominiali".

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA DOMENICO FERNELLI N. 37, 46100

Si precisa che l'accesso ed il recesso carrabile all'unità in oggetto (posto auto scoperto) avviene attraverso la relativa area cortiva condominiale con androne di cui al fg. 27 p.lla 322 (B.C.N.C.) avente affaccio su via Domenico Fernelli.
Si rimanda inoltre a quanto meglio riportato ai capitoli "Parti Comuni", "Servitù, censo, livello, usi civici" e "Vincoli ed oneri condominiali".

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA DOMENICO FERNELLI N. 37, 46100

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA DOMENICO FERNELLI N. 37, 46100

In generale l'unità immobiliare in oggetto si presenta in sufficiente stato di conservazione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA DOMENICO FERNELLI N. 37, 46100

Come si evince dal titolo di provenienza competono al Bene in oggetto le quote proporzionali sulle parti comuni e condominiali quali definite dall'art. 1117 C.C. e dai titoli di provenienza che riportano precisamente e rispettivamente: "è compresa ... la quota di comproprietà degli spazi ed enti comuni dell'edificio, quale compete a quanto venduto ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1117 e seguenti del C.C.." e "Sono comprese le proporzionali quote di comproprietà delle parti comuni del fabbricato, così come determinate dall'art. 1117 c.c.".
Si precisa che, come si rileva dall'elenco degli immobili allegato all'elaborato planimetrico presentato a prot. n. MN0041354 del 12/06/2026, competono all'unità i seguenti B.C.N.C.:
- sub. 322 B.C.N.C.- ANDRONE, CORTILE INTERNO COMUNE AI SUB.10-28-31-32-33-34-35-36-37-321-323-324 DEL N.335;
- sub. 323 B.C.N.C.- PORTICI COMUNI AI SUB.10-28-31-32-33-37-321 DEL N.335;
- sub. 324 B.C.N.C.- ATRIO,VANO SCALA COMUNE AI SUB.32-33-37 DEL N.335.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA DOMENICO FERNELLI N. 37, 46100

Come si evince dal titolo di provenienza competono al Bene in oggetto le quote proporzionali sulle parti comuni e condominiali quali definite dall'art. 1117 C.C. e dai titoli di provenienza che riportano precisamente e rispettivamente: "è compresa ... la quota di comproprietà degli spazi ed enti comuni dell'edificio, quale compete a quanto venduto ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1117 e seguenti del C.C.." e "Sono comprese le proporzionali quote di comproprietà delle parti comuni del fabbricato, così come determinate dall'art. 1117 c.c.".
Si precisa che, come si rileva dall'elenco degli immobili allegato all'elaborato planimetrico presentato a prot. n. MN0041354 del 12/06/2026, competono all'unità i seguenti B.C.N.C.:
- sub. 322 B.C.N.C.- ANDRONE, CORTILE INTERNO COMUNE AI SUB.10-28-31-32-33-34-35-36-37-321-323-324 DEL N.335.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA DOMENICO FERNELLI N. 37, 46100

Come indicato nel titolo di provenienza di cui all'atto del Notaio Bertolucci di cui ai n. 62.618 di rep. e n. 22.044 di racc. "La parte venditrice garantisce che i beni ed i diritti ceduti le spettano per giusti e legittimi titoli ... e che quanto in contratto è libero da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni ed oneri reali, pregiudizievolei, privilegi, anche fiscali, da vincoli e diritti reali anche parziali a terzi spettanti, fatta eccezione per: Vincolo a favore del Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Mantova in data 01/02/1992 ai nn. 1624/1287".
Si precisa inoltre che nel titolo di provenienza di cui all'atto di attribuzione di quote immobiliari a seguito di separazione del Notaio Araldi di cui ai n. 77636 di rep. e n. 22242 di racc., risulta riportato che "Quanto in oggetto è preso a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con tutte le relative aderenze e pertinenze, azioni e ragioni, diritti inerenti, servitù attive e passive se e come esistenti ed aventi legali ragioni di esistere".
In detto atto la parte cedente garantisce la libertà da ogni iscrizione o trascrizione pregiudizievole ad eccezione delle seguenti formalità:
- ... omissis ...;
- Vincolo a favore del Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Mantova in data 01/02/1992 ai nn. 1624/1287".
Dalla documentazione depositata in atti, dalle visure ipotecarie e dal titolo di provenienza, non risultano gravare sull'immobile diritti di censo, livello ed usi civici. Si rimanda inoltre a quanto indicato al capitolo "Parti comuni".
Si precisa inoltre che i beni pignorati non risultano essere oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA DOMENICO FERNELLI N. 37, 46100

Si rimanda a quanto meglio indicato al capitolo "Servitù, censo, livello, usi civici" del Bene 1.
Dalla documentazione depositata in atti, dalle visure ipotecarie e dal titolo di provenienza, non risultano gravare sull'immobile diritti di censo, livello ed usi civici. Si rimanda inoltre a quanto indicato al capitolo "Parti comuni".
Si precisa inoltre che i beni pignorati non risultano essere oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA DOMENICO FERNELLI N. 37, 46100

Il lotto risulta inserito all'interno del centro storico del comune di Mantova; il contesto è caratterizzato principalmente dalla presenza di edifici residenziali di tipo plurifamiliare su più piani e da eventuali piccole attività commerciali poste al piano terra dei fabbricati condominiali.
Il fabbricato, di cui fa parte l'unità in oggetto, è di tipo a cortina di carattere condominiale, con area di pertinenza interna comune; l'accesso pedonale e carrabile avviene liberamente dalla pubblica attraverso un accesso pedonale e carrabile posto su Via Domenico Fernelli n. 37; successivamente passando dalla suddetta area comune, si accede attraverso un androne condominiale al vano scala di servizio ai piani superiori su cui affaccia l'ingresso all'appartamento in oggetto oltre che le altre rispettive unità residenziali.
Caratteristiche costruttive generali del fabbricato:
- immobile costituito da tre piani fuori terra più piano sottotetto (mansardato);
- copertura a falde, con struttura in legno e sovrastante manto di copertura in coppi, dotato di canali di gronda e

pluviali in rame;
- tipologia tradizionale con muratura portante in mattoni pieni, solai lignei e finitura esterna ad intonaco “civile” con cornici e fasce marcapiano in rilievo;
- atrio di accesso comune, con lesene in marmo, cancello in ferro battuto a due anti battenti ad apertura manuale e pavimentazione mista in marmo e ciotoli;
- cortile interno comune sistemato con acciotolato a verde;
- vano scala comune con pavimentazione in marmo, ringhiera in ferro battuto e corrimano in legno.
Caratteristiche costruttive dell'unità residenziale al piano secondo e sottotetto in oggetto (di cui al fg. 27, p.lla 335, sub. 33):
- porta di accesso in legno massetto a due ante battenti con interposta inferriata metallica di sicurezza;
- finestre esterne aventi telaio in legno e vetro camera, dotati di sistema di oscuramento del tipo ad oscuti interni a battente in legno, zanzariera e contro-bancali in marmo;
- porte interne ad anta a battente in legno massello;
- pareti interne in muratura tradizionale intonacata e tinteggiata e soffitti a cassettoni lignei a vista;
- pavimentazione interna in doghe di legno massello levigato (parquet) e battiscopa in legno;
- pavimentazione della cucina in ceramica di grande formato, posati ortogonalmente;
- pavimentazione e rivestimenti dei bagni e lavanderia in ceramica di vario formato, posati con fuga fino a differenti altezze;
- servizi igienici del bagno principale dotati di water e bidet "filo muro", lavabo, doccia e vasca idromassaggio (doppia) con rubinetteria del tipo a miscelatore monocomando;
- servizi igienici del secondo bagno dotati di water e bidet sospesi, lavabo e doccia con rubinetteria del tipo a miscelatore monocomando;
- servizi igienici del terzo bagno dotati di water e bidet sospesi, lavabo e doccia con rubinetteria del tipo a miscelatore monocomando;
- impianto termico di climatizzazione, e di produzione acqua calda sanitaria, dotato di caldaia pensile a gas, termosifoni e venticonvettori posizionati nei singoli ambienti, e termostato, di cui non è stato possibile verificare il funzionamento ma di cui è stata reperita la dichiarazione di conformità ai sensi del D.M. 37/08 e s.m.i. (in allegato);
- impianto di climatizzazione estiva integrato nella zona giorno con unità interne modello "unico" senza unità esterna;
- impianto elettrico, realizzato sottotraccia, di cui non è stato possibile verificare il funzionamento ma di cui è stata reperita la dichiarazione di conformità ai sensi del D.M. 37/08 e s.m.i. (in allegato).

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA DOMENICO FERNELLI N. 37, 46100

Trattandosi di semplice posto auto scoperto, collocato all'intero del cortile comune, si rimanda alle descrizione generale del lotto e del fabbricato condominiale al capitolo "Caratteristiche costruttive prevalenti" del Bene 1 del Lotto Unico.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA DOMENICO FERNELLI N. 37, 46100

L'immobile al momento del sopralluogo risultava occupato da uno degli esecutati (**** Omissis ****) [redacted].

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA DOMENICO FERNELLI N. 37, 46100

L'immobile al momento del sopralluogo risultava occupato da uno degli esecutati (**** Omissis ****).

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA DOMENICO FERNELLI N. 37, 46100

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Come risulta dalla relazione notarile depositata in atti:
1) Sin da oltre il ventennio l'appartamento apparteneva alla signora **** Omissis **** per averlo ricevuto con atto di donazione a rogito del Notaio Dr. Nicola Aliberti Rep. 355680 del 21 maggio 1992, trascritto a Mantova il 09 giugno 1992 ai nn.5549/3754.
2) In forza dell'atto di compravendita a rogito del Notaio Dr. Massimo Bertolucci, Rep. 61618 del 24 aprile 2008, trascritto a Mantova il 28 aprile 2008 ai nn. 5999/3485, l'immobile è pervenuto al signor **** Omissis ****.
Si precisa quanto segue:
- nel suindicato titolo di provenienza era prevista una dilazione di pagamento per una parte del prezzo e segnatamente per la somma di 450.000,00 €; detta somma avrebbe dovuta essere corrisposta al momento della liberazione dell'immobile da persone e cose; non risulta esservi alcun annotamento di quietanza a margine della trascrizione dell'atto di compravendita;
- l'immobile è soggetto a vincolo diretto a favore del Ministero per i Beni culturali ed ambientali trascritto presso i Registri Immobiliari di Mantova in data 1° febbraio 1992 ai nn. 1627/1287 con conseguente efficacia della summenzionata compravendita alla condizione sospensiva del mancato esercizio della prelazione da parte del Ministero per i Beni culturali ed ambientali; si precisa che con atto del Notaio Dr. Massimo Bertolucci, Rep. 62071 del 18/07/2008, annotato a margine della trascrizione in data 28 agosto 2008 ai nn. 12780/2482, è stata cancellata la condizione sospensiva di cui sopra.
3) In forza dell'atto di attribuzione di quote immobiliari a seguito di separazione a rogito del notaio Dr. Omero Araldi Rep. 77636 del giorno 11 dicembre 2013, trascritto a Mantova il 07 gennaio 2014 ai nn. 66/45 il signor **** Omissis ****, ha ceduto, in esecuzione del provvedimento emesso dal Tribunale di Mantova in data 09 luglio 2013 R.G. n. 1732/2013 con il quale è stata omologata la separazione personale dei coniugi e disciplinati gli obblighi a carico dei coniugi, la quota di un mezzo di piena proprietà dell'immobile in oggetto alla signora **** Omissis ****.
Si precisa che con atto del Notaio Dr. Omero Araldi, Rep. 77840 del 19/02/2014, annotato a margine della

trascrizione in data 07 marzo 2014 ai nn. 2167/370, è stata cancellata la condizione sospensiva di cui sopra.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA DOMENICO FERNELLI N. 37, 46100

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Come risulta dalla relazione notarile depositata in atti:
1) Sin da oltre il ventennio l'immobile , in maggior consistenza, apparteneva ai signori **** Omissis **** in forza di successione legittima, apertasi il 21 giugno 1993, in morte del signor **** Omissis ****. La relativa denuncia di successione è stata registrata il 03 febbraio 1995 al num.28 Vol.1067 e trascritta a Mantova il 20 marzo 1995 ai nn.2500/1711.
Si precisa, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 2650 c.c., che non risulta osservata la continuità delle trascrizioni in quanto non risulta alcuna accettazione di eredità in morte del predetto de cuius ma che sono trascorsi oltre 30 anni dal decesso.
2) In forza dell'atto di divisione a rogito del Notaio Dr. Omero Araldi rep. 70680 del 03 aprile 2007, trascritto a Mantova il 24 aprile 2007 ai nn.7002/3973 il posto auto di cui al sub. 34 è stato assegnato in piena ed esclusiva proprietà alla signora **** Omissis ****.
3) In forza dell'atto di compravendita a rogito del Notaio Dr. Massimo Bertolucci, Rep. 61618 del 24 aprile 2008, trascritto a Mantova il 28 aprile 2008 ai nn. 5999/3485, l'immobile è pervenuto al signor **** Omissis ****.
Si precisa quanto segue:
- nel suindicato titolo di provenienza era prevista una dilazione di pagamento per una parte del prezzo e segnatamente per la somma di 450.000,00 €; detta somma avrebbe dovuta essere corrisposta al momento della liberazione dell'immobile da persone e cose; non risulta esservi alcun annotamento di quietanza a margine della trascrizione dell'atto di compravendita.
- l'immobile è soggetto a vincolo diretto a favore del Ministero per i Beni culturali ed ambientali trascritto presso i Registri Immobiliari di Mantova in data 1° febbraio 1992 ai nn. 1627/1287 con conseguente efficacia della summenzionata compravendita alla condizione sospensiva del mancato esercizio della prelazione da parte del Ministero per i Beni culturali ed ambientali; si precisa che con atto del Notaio Dr. Massimo Bertolucci, Rep. 62071 del 18/07/2008, annotato a margine della trascrizione in data 28 agosto 2008 ai nn. 12780/2482, è stata cancellata la condizione sospensiva di cui sopra.
4) In forza dell'atto di attribuzione di quote immobiliari a seguito di separazione a rogito del notaio Dr. Omero Araldi Rep. 77636 del giorno 11 dicembre 2013, trascritto a Mantova il 07 gennaio 2014 ai nn. 66/45 il signor **** Omissis ****, ha ceduto, in esecuzione del provvedimento emesso dal Tribunale di Mantova in data 09 luglio 2013 R.G. n. 1732/2013 con il quale è stata omologata la separazione personale dei coniugi e disciplinati gli obblighi a carico dei coniugi, la quota di un mezzo di piena proprietà dell'immobile in oggetto alla signora **** Omissis ****.
Si precisa che con atto del Notaio Dr. Omero Araldi, Rep. 77840 del 19/02/2014, annotato a margine della trascrizione in data 07 marzo 2014 ai nn. 2167/370, è stata cancellata la condizione sospensiva di cui sopra.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA DOMENICO FERNELLI N. 37, 46100

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di MANTOVA aggiornate al 25/06/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONTRATTO DI MUTUO FONDIARIO
  Iscritto a MANTOVA il 01/08/2008
  Reg. gen. 11654 - Reg. part. 2582
  Quota: 1/1
  Importo: € 768.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 512.000,00
  Rogante: MASSIMO BERTOLUCCI
  Data: 18/07/2008
  N° repertorio: 62072
  N° raccolta: 22343
  Note: Si precisa che il mutuo ipotecario è stato concesso al solo signor **** Omissis **** all'epoca pieno proprietario dei cespiti oggetto di esecuzione e che, come risulta dal contratto di cessione di quote immobiliari a seguito di separazione a rogito del Notaio Dr. Omero Araldi Rep. 77636 dell'11 dicembre 2013, meglio descritto nel capitolo relativo alla Provenienza, l'obbligo relativo al pagamento delle rate del mutuo è restato, in conformità agli accordi di separazione personale dei coniugi, in capo al signor **** Omissis ****.
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI DIVORZIO
  Iscritto a MANTOVA il 24/09/2021
  Reg. gen. 12140 - Reg. part. 1825
  Quota: 1/2
  Importo: € 30.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Rogante: TRIBUNALE DI MANTOVA
  Data: 20/06/2019

Trascrizioni

- **VINCOLO DIRETTO**
  Trascritto a MANTOVA il 01/02/1992
  Reg. gen. 1627 - Reg. part. 1287
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
- **PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE IN GODIMENTO DELLA CASA FAMILIARE**
  Trascritto a MANTOVA il 24/09/2021
  Reg. gen. 12139 - Reg. part. 8713
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  [redacted]

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
  Trascritto a MANTOVA il 16/01/2026
  Reg. gen. 469 - Reg. part. 346
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Si precisa che le tasse per la cancellazione delle formalita' pregiudizievoli sono a carico della procedura mentre l'onorario del professionista delegato è a carico dell'aggiudicatario.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA DOMENICO FERNELLI N. 37, 46100

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di MANTOVA aggiornate al 25/06/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONTRATTO DI MUTUO FONDIARIO
  Iscritto a MANTOVA il 01/08/2008
  Reg. gen. 11654 - Reg. part. 2582
  Quota: 1/1
  Importo: € 768.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 512.000,00
  Rogante: MASSIMO BERTOLUCCI
  Data: 18/07/2008
  N° repertorio: 62072
  N° raccolta: 22343
  Note: Si precisa che il mutuo ipotecario è stato concesso al solo signor **** Omissis **** all'epoca pieno proprietario dei cespiti oggetto di esecuzione e che, come risulta dal contratto di cessione di quote immobiliari a seguito di separazione a rogito del Notaio Dr. Omero Araldi Rep. 77636 dell'11 dicembre 2013, meglio descritto nel capitolo relativo alla Provenienza, l'obbligo relativo al pagamento delle rate del mutuo è restato, in conformità agli accordi di separazione personale dei coniugi, in capo al signor **** Omissis ****.
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA [redacted]
  Iscritto a MANTOVA il 24/09/2021
  Reg. gen. 12140 - Reg. part. 1825
  Quota: 1/2
  Importo: € 30.000,00
  A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: TRIBUNALE DI MANTOVA
Data: 20/06/2019

Trascrizioni

- **VINCOLO DIRETTO**
  Trascritto a MANTOVA il 01/02/1992
  Reg. gen. 1627 - Reg. part. 1287
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
- **PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE IN GODIMENTO DELLA CASA FAMILIARE**
  Trascritto a MANTOVA il 24/09/2021
  Reg. gen. 12139 - Reg. part. 8713
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  [redacted]
- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
  Trascritto a MANTOVA il 16/01/2026
  Reg. gen. 469 - Reg. part. 346
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Si precisa che le tasse per la cancellazione delle formalita' pregiudizievoli sono a carico della procedura mentre l'onorario del professionista delegato è a carico dell'aggiudicatario.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA DOMENICO FERNELLI N. 37, 46100

Trattandosi di area di pertinenza di fabbricato urbano in linea alla normativa vigente non risulta necessario richiedere il C.d.u. (Legge 47/1985).
Si precisa che il lotto risulta inserito all'interno del TUC (tessuto urbano consolidato) in zona di cui all'Art. D15 - A2 Suburbio della prima (XIII – XIV sec.) e seconda cerchia (XV-XIX sec.) - delle N.T.A. del P.G.T.. Sono ammessi unicamente interventi sul patrimonio edilizio esistente nel limite della ristrutturazione edilizia e per i soli edifici tutelati come beni culturali nel limite della ristrutturazione edilizia con l'esclusione degli interventi di demolizione e ricostruzione parziale o totale. Per quanto riguarda le destinazioni d'uso ammesse, fatte salve le aree e gli edifici di cui agli artt. C8 – C9 delle N.T.A. del P.S. (aree F1 - F2), per i quali si applica la disciplina sulle destinazioni d'uso dettata dal P.S. medesimo, la destinazione principale in A2 è la residenza (R). Le funzioni incompatibili sono: produttiva industriale/artigianale (AE1); commerciale (AE5) eccedente il vicinato salvo quanto disposto dall'art. D37 delle presenti NTA; attività agricole (AG); industrie insalubri di prima classe. Le

altre funzioni sono ammesse in via accessoria. La zona è inoltre identificata come ambito a sensibilità paesaggistica molto alta; risulta inoltre soggetta a vincolo di tutela paesaggistica di cui al D.M. 13/10/1977 (Mantova e Cittadella).

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA DOMENICO FERNELLI N. 37, 46100

Trattandosi di area di pertinenza di fabbricato urbano in linea alla normativa vigente non risulta necessario richiedere il C.d.u. (Legge 47/1985).
Si precisa che il lotto risulta inserito all'interno del TUC (tessuto urbano consolidato) in zona di cui all'Art. D15 - A2 Suburbio della prima (XIII – XIV sec.) e seconda cerchia (XV-XIX sec.) - delle N.T.A. del P.G.T.. Sono ammessi unicamente interventi sul patrimonio edilizio esistente nel limite della ristrutturazione edilizia e per i soli edifici tutelati come beni culturali nel limite della ristrutturazione edilizia con l'esclusione degli interventi di demolizione e ricostruzione parziale o totale. Per quanto riguarda le destinazioni d'uso ammesse, fatte salve le aree e gli edifici di cui agli artt. C8 – C9 delle N.T.A. del P.S. (aree F1 - F2), per i quali si applica la disciplina sulle destinazioni d'uso dettata dal P.S. medesimo, la destinazione principale in A2 è la residenza (R). Le funzioni incompatibili sono: produttiva industriale/artigianale (AE1); commerciale (AE5) eccedente il vicinato salvo quanto disposto dall'art. D37 delle presenti NTA; attività agricole (AG); industrie insalubri di prima classe. Le altre funzioni sono ammesse in via accessoria. La zona è inoltre identificata come ambito a sensibilità paesaggistica molto alta; risulta inoltre soggetta a vincolo di tutela paesaggistica di cui al D.M. 13/10/1977 (Mantova e Cittadella).

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA DOMENICO FERNELLI N. 37, 46100

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Dalle informazioni raccolte in archivio comunale si evince che l'immobile di cui fa parte l'unità oggetto di stima, di cui al Lotto Unico, sia stato realizzato in data antecedente al 01 settembre 1967, ma che successivamente sia stato oggetto dei eguenti provvedimenti edilizi:
- Manutenzione straordinaria alla copertura prot. n. 6876 del 02/08/1990;
- Concessione Edilizia n. 129 del 09/04/1992, prot. n. 14404, per "opere di ristrutturazione in appartamento posto al secondo piano e in sottotetto" e successiva Concessione Edilizia n. 302 del 24/12/1993 per "variare il progetto di ristrutturazione in appartamento posto al secondo piano e in sottotetto", nel rispetto degli allegati Pareri della Soprintendenza rispettivamente n. 1971 del 27/03/1993 e n. 3834 del 22/07/1993;
- Abitabilità del 24/03/1994;
- Autorizzazione prot. n. 11026 del 04/06/1993 ad eseguire opere di allaccio/adeguamento di impianti fognari per scarichi civili;
- Denuncia Inizio Attività per opere di ristrutturazione unità residenziale e recupero sottotetto, P.G. n. 18555/2008 del 19/06/2008, e relativo Nulla Osta della Soprintendenza prot. n. 13880 del 24/12/2007;
- Comunicazione Fine Lavori e Richiesta di certificazione Agibilità prot. n. 36717 del 26/11/2009 e relativo Certificato di Collaudo Statico del 20/01/1994 (l'agibilità si intende rilasciata, anche se non reperita agli atti la relativa copia, in quanto risulta agli atti determinazione n. 213/2010 per applicazione della sanzione per ritardata presentazione dell'istanza di agibilità, e successiva determinazione di restituzione di quota del relativo pagamento in quanto effettuato per errore due volte dal committente).
Si precisa inoltre che l'immobile risulta sottoposto a Vincolo diretto, storico culturale, a favore del Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali, a Mezzo di Decreto del 11/10/1991, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di mantova in data 01/02/1992 ai nn. 1624/1287.
Si precisa infine che dei titoli edilizi riportati nei succitati titoli di provenienza (compravendita a rogito del Notaio Dr. Massimo Bertolucci, Rep. 61618 del 24 aprile 2008 - atto di attribuzione di quote immobiliari a

seguito di separazione a rogito del notaio Dr. Omero Araldi Rep. 77636 del giorno 11 dicembre 2013) non è stata trovata rispondenza in quanto il n. 336/93 del 17/12/1993 non è risultato riguardare l'unità immobiliare in oggetto (ma una limitrofa) mentre il n. 199/94 del 18/05/1994 non è stato reperito a seguito delle ricerche effettuate dagli archivisti degli uffici comunali.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte del sottoscritto 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 altresìvolto 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.
Si precisa pertanto che al momento del sopralluogo l'unità immobiliare residenziale (di cui alla p.lla 335 sub 33) presentava rispondenza con le planimetrie allegate all'ultimo provvedimento edilizio sopra riportato ad esclusione solo di alcune opere quali:
- difformità dal titolo edilizio per opere esterne eseguite in copertura (creazione di due finestre a tetto "velux" non autorizzate);
- difformità dal titolo edilizio riguardanti la mancata esecuzione di opere interne previste a progetto (mancato tamponamento di una porta interna in un muro portante tra il bagno del piano secondo ed il corridoio, mancata demolizione di una partizione interna di separazione del suddetto corridoio);
- lievi difformità dal titolo edilizio per opere interne non rientranti nel regime delle tolleranze costruttive (minore dimensione di alcuni vani interni o irregolarià esecutiva di muri interni o difforme ubicazione e dimensione di alcune aperture interne, diversa collocazione di impianti ed opere interne quali contropareti o spalle in muratura a servizio degli impianti suddetti).
In riferimento alle difformità relative alle "opere esterne in copertura", trattandosi della creazione di due finestre a tetto "velux" in contrasto con l'ultimo progetto approvato nonchè con le ulteriori specifiche prescrizioni di "veto" per tali aperture di cui ai precedenti Nulla Osta n. 1971 del 27/03/1993 e n. 3834 del 22/07/1993, e considerato che l'epoca di realizzazione delle opere non risulti accertabile in quanto anche sull'Ortofoto, presente sul Geoportale di Regione Lombardia, anteriormente al 2012 i fotogrammi non presentano una risoluzione sufficiente al fine di poter individuare in modo inequivocabile eventuali aperture presenti o meno sulla copertura, la sanatoria delle stesse non risulta verosimilmente ipotizzabile in quanto trattasi di lavori "realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica" per i quali non risulta ottenibile l'accertamento della compatibilità paesaggistica dei medesimi come definito dall'art. 167 D.lgs. 42/2004. Pertanto, in considerazione delle problematiche sopra esposte, se ne quantifica la necessaria

rimozione/messa in pristino allo stato autorizzato e relativi Nulla Osta della Soprintendenza con una percentuale di deprezzamento, come meglio riportato al capitolo "Stima / formazione lotti". Si precisa inoltre che dalla suddetta computazione risulta esclusa l'eventuale sanzione erogabile dall'autorità preposta a seguito di accertamento che non risulta effettuato agli atti.
In riferimento alle difformità relative alla "mancata esecuzione di opere interne previste a progetto" considerando che le stesse non hanno recato pregiudizio alla conservazione del bene vincolato e che pertanto hanno mantenuto inalterato lo stato precedentemente autorizzato (di cui ai pregressi Nulla Osta) la sanatoria delle stesse risulta ipotizzabile, in quanto trattasi di opere conformi alla disciplina urbanistica odierna vigente (fatto salvo il preventivo necessario ottenimento da parte della Soprintendenza del relativo Nulla Osta che per le motivazioni anzidette risulta verosimilmente ipotizzabile), nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione; è stato pertanto possibile valutarne il costo della pratica di sanatoria necessaria con un importo complessivo pari ad € 10.000,00 circa, comprensivo di sanzione amministrativa, protocollo agli uffici comunali e spese tecniche, fatto salvo diversa quantificazione da parte degli uffici stessi al momento della presentazione della pratica. Si precisa inoltre che, trattandosi di modifica alle strutture portanti rispetto all'ultimo progetto autorizzato (pur trattandosi non di opere ma di "mancata realizzazione di opere") che la sanatoria delle suddette è altresì soggetta a preventiva valutazione della sicurezza delle strutture oggetto di modifica ("riapertura" virtuale di porta interna su parete portante), volta a determinare l'entità delle azioni che la struttura sia in grado di sostenere con il livello di sicurezza minimo richiesto dalla presente normativa, le cui computazioni e calcoli non possono essere oggi espresse in sede della presente perizia di stima, ma solo al momento della presentazione della pratica stessa (non rientrando quest'ultima nell'incarico conferitomi), non risultando pertanto oggi quantificabili le eventuali opere di consolidamento necessarie.
In riferimento alle lievi difformità relative ad "opere interne non rientranti nel regime delle tolleranze costruttive" (di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, Art. 34-bis) pur precisando che le medesime, se realizzate in un'immobile non sottopsoto a vincolo diretto non sarebbero state considerate difformità ma al contrario "tolleranze" (per le quali sarebbe stato necessario allegare asseverazione, a firma di tecnico abilitato, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie), trattandosi nel caso in esame di bene sottoposto a Vincolo Storico Monumentale diretto (in riferimento alla Parte II del D.Lgs. 42/2004) comportando pertanto violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non potendo garantire in questa sede il preventivo necessario ottenimento da parte della Soprintendenza del relativo Nulla Osta, è stato pertanto necessario valutarne in via cautelativa il costo della conseguente messa in pristino delle stesse con una percentuale di deprezzamento, come meglio riportato al capitolo "Stima / formazione lotti".
Si precisa infine che a seguito del provvedimento del D.G. Ambiente, energia e sviluppo sostenibile D.d.u.o. 18 gennaio 2016 n.224, che ha integrato le disposizioni in merito alla disciplina per l'efficienza energetica degli edifici approvate con decreto del 30 luglio 2015, è stato chiarito che sono esclusi dall'obbligo di allegazione dell'APE i trasferimenti di immobili conseguenti a procedure esecutive individuali e concorsuali, come la presente.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA DOMENICO FERNELLI N. 37, 46100

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Dalle informazioni raccolte in archivio comunale si evince che l'immobile di cui fa parte l'unità oggetto di stima, di cui al Lotto Unico, sia stato realizzato in data antecedente al 01 settembre 1967, ma non risultano agli atti provvedimenti edilizi relativi al cortile interno in cui il posto auto risulta collocato, od in particolare del medesimo stesso.
Si precisa inoltre che l'immobile in cui risulta inserito è sottoposto a Vincolo diretto, storico culturale, a favore del Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali, a Mezzo di Decreto del 11/10/1991, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di mantova in data 01/02/1992 ai nn. 1624/1287.

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte del sottoscritto 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 altresìvolto 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.
Considerato pertanto quanto definito dall'Art. 9-bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, "per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, ...", la presunta epoca di realizzazione dei beni in oggetto risulta essere in data antecedente al 01 settembre 1967 in quanto l'unità, risulta essere posto auto esterno (di cui alla p.lla 335 sub 34) senza opere edilizie poste a sua perimetrazione e pertanto nè deliminato con manufatti nè individuabile mediante pavimentazione o segnaletica; non potendone pertanto rilevare la consistenza materiale ma solo lo stato di occupazione, dalla presenza di un veicolo, e non essendo altresì presente agli atti alcuna planimetria catastale di primo impianto, essendo stato possibile reperire come unica documentazione "probante" (come riportato al suddetto Art. 9-bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) la sola planimetria del 2006, il sottoscritto non è pertanto in grado di relazionare in merito alla conformità edilizia del cespite in oggetto, ma solo per quanto concernete il perimetro esterno delimitante lo stesso che risulta essere conforme alle suddette planimetrie catastali (allegate alla perizia stessa).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA DOMENICO FERNELLI N. 37, 46100

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

Si precisa che dalle ricerche effettuate e dalle informazioni raccolte in sede di sopralluogo, oltre che dalle richieste effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, il cespite in oggetto risulta far parte del fabbricato registrato [redacted] Via Domenico Fernelli n. 37, Mantova (MN), ed amministrato dal Geom. Cortellazzi – Studio Tecnico Cortellazzi e associati, con sede in Via Montanara e Curtatone n.40 - 46100 Mantova (MN).
Pertanto, come meglio riportato nelle comunicazioni ricevute dal suddetto amministratore (ed allegate alla perizia), a tutto il 31 maggio 2025 è stato rilevato un CREDITO degli esecutati nei confronti del condominio sui cespiti in oggetto pari ad € 3.480,73, di cui € 3.947,05 relativo al consuntivo di gestione 2023/2024 a cui vengono sottratte € 466,32 per spese relativamente al consuntivo di gestione 2024/2025.
Risultano inoltre inserite a preventivo di gestione 2025/2026 complessivamente € 1.520,16, per spese ordinarie; pertanto al 31 maggio 2026 risulterebbe un CREDITO residuo degli esecutati di € 1.960,57, da verificare al successivo conguaglio.

Si precisa infine che eventuali oneri condominiali insoluti al momento dell'atto di vendita dovranno essere saldati come previsto a norma di legge.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA DOMENICO FERNELLI N. 37, 46100

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

Si rimanda a quanto meglio indicato al capitolo "Vincoli od oneri condominiali" del Bene 1.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Trattandosi di una sola unità residenziale con relative pertinenze ed accessori si è provveduto alla formazione di un Lotto Unico.
Nel caso in esame, si è ritenuto realistico determinare il valore venale del bene basandosi sul procedimento della stima comparativa, con la quale vengono considerati i valori unitari di consistenza reperiti da indagini di mercato delle compravendite per beni con analoghe caratteristiche (metodo Market Comparison Approach) e contemporaneamente si è provveduto a comparare e mediare i prezzi indicati con la relativa svalutazione anche in conseguenza dell'incerto periodo e della scarsa quantità di transazioni in essere. Gli elementi tecnico-economici considerati nella stima comparativa sono:
- la localizzazione;
- l'epoca di costruzione;
- la destinazione d'uso;
- la tipologia edilizia;
- la superficie commerciale dell'immobile;
- i valori unitari attuali accertati mediante una accurata analisi di mercato e parametri alle circostanze differenziali quali: caratteristiche costruttive, vetustà, grado di finitura e manutenzione, razionalità degli ambienti, livello del piano, ecc..

Si è tenuto conto dell'ubicazione, della viabilità, delle dimensioni e di tutte quelle circostanze che possono influire sulla determinazione del più probabile valore di mercato e su tutte le circostanze esposte nella presente relazione.
Dopo aver analizzato le condizioni intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima, nonché il mercato delle compravendite per beni similari avvenute nella zona, e dopo aver tenuto conto di tutti quei parametri richiamati nel paragrafo che precede, è stato determinato il prezzo unitario al metro quadrato. Si precisa altresì che la stima è da considerarsi al netto di eventuali inquinamenti/passività ambientali per suolo, sottosuolo, soprassuolo e di qualsiasi natura (es. inquinamento elettromagnetico, da radioattività, ecc.).
Si evidenzia che tutte le pertinenze e gli spazi comuni sono già compresi nel prezzo unitario al metro quadrato.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via Domenico Fernelli n. 37, 46100
  Unità immobiliare residenziale, facente parte di un fabbricato condominiale, [redacted] sita in Comune di Mantova (MN) in Via Domenico Fernelli n. 37, e precisamente: appartamento composto al piano secondo da ingresso, due vani soggiorno, disbrigo, cucina, studio, bagno, corridoio, zona filtro, disimpegno, lavanderia, e scala che conduce al piano terzo (sottotetto), composto da corridoio, office, due camere da letto, vano spogliatoio, due vani guardaroba e due bagni, il tutto con accesso tramite gli spazi comuni condominiali attraverso i quali avviene l'accesso dalla

pubblica via. Si precisa che il successivo trasferimento immobiliare non sarà soggetto ad Iva ma ad Imposta di Registro
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 335, Sub. 33, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 956.450,00

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - Via Domenico Fernelli n. 37, 46100
Unità immobiliare (posto auto scoperto), facente parte di un fabbricato condominiale, [redacted] sita in Comune di Mantova (MN) in Via Domenico Fernelli n. 37, e precisamente: posto auto scoperto al piano terra con accesso dalla pubblica via attraverso l'area cortiva condominiale comune. Si precisa che il successivo trasferimento immobiliare non sarà soggetto ad Iva ma ad Imposta di Registro
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 335, Sub. 34, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 20.900,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Mantova (MN) - Via Domenico Fernelli n. 37, 46100	407,00 mq	2.350,00 €/mq	€ 956.450,00	100,00%	€ 956.450,00
Bene N° 2 - Posto auto Mantova (MN) - Via Domenico Fernelli n. 37, 46100	11,00 mq	1.900,00 €/mq	€ 20.900,00	100,00%	€ 20.900,00
				Valore di stima:	€ 977.350,00

Valore di stima: € 977.350,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	6,00	%
Oneri e spese di regolarizzazione urbanistica	10.000,00	€
Deprezzamento per messa in pristino delle difformità non sanabili	4,00	%

Valore finale di stima: **€ 869.615,00**

La presente valutazione è da intendersi a corpo, nonostante l'indicazione delle superfici commerciali, e non a misura, essendo il calcolo della consistenza immobiliare delle pertinenze puramente orientativo.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si precisa che il sopralluogo effettuato è stato di tipo "ricognitivo" pertanto senza l'applicazione di verifiche di tipo invasivo e/o adoperando qualsiasi metodologia che potesse alterare lo stato dei luoghi, compreso lo spostamente di eventuale arredo/materiale di varia natura presente: pertanto lo scrivente si solleva da ogni e qualsiasi responsabilità in merito ad eventuali presente di vizi, difetti, materiali/rifiuti (pericolosi, nocivi, etc.) occulti, e qualsiasi altro elemento non riscontrabile durante il sopralluogo peritale stesso ma che dovesse emergere in futuro anche se non relazionato.

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.

Mantova, li 18/07/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Iattoni Stefano

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Ricerche anagrafiche, corrispondenza ed altri allegati - Lotto Unico
- ✓ Visure e schede catastali - in ordine cronologico - Lotto Unico
- ✓ Planimetrie catastali - in ordine cronologico - Lotto Unico
- ✓ Estratti di mappa - in ordine cronologico - Lotto Unico
- ✓ Atto di provenienza - Visure ipotecarie - Lotto Unico
- ✓ Altri allegati - Documentazione Comunale ed Urbanistica - Lotto Unico
- ✓ Altri allegati - Accertamento oneri condominiali - Lotto Unico
- ✓ Altri allegati - Accertamento contratti di locazione - Lotto Unico
- ✓ Altri allegati - Documentazione fotografica - Lotto Unico
- ✓ Altri allegati - - Docfa - Lotto Unico

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via Domenico Fernelli n. 37, 46100
  Unità immobiliare residenziale, facente parte di un fabbricato condominiale, [redacted] sita in Comune di Mantova (MN) in Via Domenico Fernelli n. 37, e precisamente: appartamento composto al piano secondo da ingresso, due vani soggiorno, disbrigo, cucina, studio, bagno, corridoio, zona filtro, disimpegno, lavanderia, e scala che conduce al piano terzo (sottotetto), composto da corridoio, office, due camere da letto, vano spogliatoio, due vani guardaroba e due bagni, il tutto con accesso tramite gli spazi comuni condominiali attraverso i quali avviene l'accesso dalla pubblica via. Si precisa che il successivo trasferimento immobiliare non sarà soggetto ad Iva ma ad Imposta di Registro
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 335, Sub. 33, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: Trattandosi di area di pertinenza di fabbricato urbano in linea alla normativa vigente non risulta necessario richiedere il C.d.u. (Legge 47/1985). Si precisa che il lotto risulta inserito all'interno del TUC (tessuto urbano consolidato) in zona di cui all'Art. D15 - A2 Suburbio della prima (XIII – XIV sec.) e seconda cerchia (XV-XIX sec.) - delle N.T.A. del P.G.T.. Sono ammessi unicamente interventi sul patrimonio edilizio esistente nel limite della ristrutturazione edilizia e per i soli edifici tutelati come beni culturali nel limite della ristrutturazione edilizia con l'esclusione degli interventi di demolizione e ricostruzione parziale o totale. Per quanto riguarda le destinazioni d'uso ammesse, fatte salve le aree e gli edifici di cui agli artt. C8 – C9 delle N.T.A. del P.S. (aree F1 - F2), per i quali si applica la disciplina sulle destinazioni d'uso dettata dal P.S. medesimo, la destinazione principale in A2 è la residenza (R). Le funzioni incompatibili sono: produttiva industriale/artigianale (AE1); commerciale (AE5) eccedente il vicinato salvo quanto disposto dall'art. D37 delle presenti NTA; attività agricole (AG); industrie insalubri di prima classe. Le altre funzioni sono ammesse in via accessoria. La zona è inoltre identificata come ambito a sensibilità paesaggistica molto alta; risulta inoltre soggetta a vincolo di tutela paesaggistica di cui al D.M. 13/10/1977 (Mantova e Cittadella).

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - Via Domenico Fernelli n. 37, 46100
  Unità immobiliare (posto auto scoperto), facente parte di un fabbricato condominiale, [redacted] sita in Comune di Mantova (MN) in Via Domenico Fernelli n. 37, e precisamente: posto auto scoperto al piano terra con accesso dalla pubblica via attraverso l'area cortiva condominiale comune. Si precisa che il successivo trasferimento immobiliare non sarà soggetto ad Iva ma ad Imposta di Registro
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 335, Sub. 34, Categoria C6
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: Trattandosi di area di pertinenza di fabbricato urbano in linea alla normativa vigente non risulta necessario richiedere il C.d.u. (Legge 47/1985). Si precisa che il lotto risulta inserito all'interno del TUC (tessuto urbano consolidato) in zona di cui all'Art. D15 - A2 Suburbio della prima (XIII – XIV sec.) e seconda cerchia (XV-XIX sec.) - delle N.T.A. del P.G.T.. Sono ammessi unicamente interventi sul patrimonio edilizio esistente nel limite della ristrutturazione edilizia e per i soli edifici tutelati come beni culturali nel limite della ristrutturazione edilizia con l'esclusione degli interventi di demolizione e ricostruzione parziale o totale. Per quanto riguarda le destinazioni d'uso ammesse, fatte salve le aree e gli edifici di cui agli artt. C8 – C9 delle N.T.A. del P.S. (aree F1 - F2), per i quali si applica la disciplina sulle destinazioni d'uso dettata dal P.S. medesimo, la destinazione principale in A2 è la residenza (R). Le funzioni incompatibili sono: produttiva industriale/artigianale (AE1); commerciale (AE5) eccedente il vicinato salvo quanto disposto dall'art. D37 delle presenti NTA; attività agricole (AG); industrie insalubri di prima classe. Le altre funzioni sono ammesse in via accessoria. La zona è inoltre

identificata come ambito a sensibilità paesaggistica molto alta; risulta inoltre soggetta a vincolo di tutela paesaggistica di cui al D.M. 13/10/1977 (Mantova e Cittadella).

Prezzo base d'asta: **€ 869.615,00**

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 2/2026 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 869.615,00

Bene N° 1 - Appartamento

Ubicazione:	Mantova (MN) - Via Domenico Fernelli n. 37, 46100		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 335, Sub. 33, Categoria A2	**Superficie**	407,00 mq
Stato conservativo:	In generale l'unità immobiliare in oggetto si presenta in buono stato di conservazione.		
Descrizione:	Unità immobiliare residenziale, facente parte di un fabbricato condominiale, [redacted] sita in Comune di Mantova (MN) in Via Domenico Fernelli n. 37, e precisamente: appartamento composto al piano secondo da ingresso, due vani soggiorno, disbrigo, cucina, studio, bagno, corridoio, zona filtro, disimpegno, lavanderia, e scala che conduce al piano terzo (sottotetto), composto da corridoio, office, due camere da letto, vano spogliatoio, due vani guardaroba e due bagni, il tutto con accesso tramite gli spazi comuni condominiali attraverso i quali avviene l'accesso dalla pubblica via. Si precisa che il successivo trasferimento immobiliare non sarà soggetto ad Iva ma ad Imposta di Registro		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile al momento del sopralluogo risultava occupato da uno degli esecutati (**** Omissis ****) e dai due figli.		

Bene N° 2 - Posto auto

Ubicazione:	Mantova (MN) - Via Domenico Fernelli n. 37, 46100		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 335, Sub. 34, Categoria C6	**Superficie**	11,00 mq
Stato conservativo:	In generale l'unità immobiliare in oggetto si presenta in sufficiente stato di conservazione.		
Descrizione:	Unità immobiliare osto auto scoperto), facente parte di un fabbricato condominiale, [redacted] sita in Comune di Mantova (MN) in Via Domenico Fernelli n. 37, e prec samen e: posto auto scoperto a p ano terra con accesso dalla pubblica via attraverso l'area cortiva condominiale comune. Si precisa che il successivo trasferimento immobiliare non sarà soggetto ad Iva ma ad Imposta di Registro		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile al momento del sopralluogo risultava occupato da uno degli esecutati (**** Omissis ****).		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA DOMENICO FERNELLI N. 37, 46100

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONTRATTO DI MUTUO FONDIARIO
  Iscritto a MANTOVA il 01/08/2008
  Reg. gen. 11654 - Reg. part. 2582
  Quota: 1/1
  Importo: € 768.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 512.000,00
  Rogante: MASSIMO BERTOLUCCI
  Data: 18/07/2008
  N° repertorio: 62072
  N° raccolta: 22343
  Note: Si precisa che il mutuo ipotecario è stato concesso al solo signor **** Omissis **** all'epoca pieno proprietario dei cespiti oggetto di esecuzione e che, come risulta dal contratto di cessione di quote immobiliari a seguito di separazione a rogito del Notaio Dr. Omero Araldi Rep. 77636 dell'11 dicembre 2013, meglio descritto nel capitolo relativo alla Provenienza, l'obbligo relativo al pagamento delle rate del mutuo è restato, in conformità agli accordi di separazione personale dei coniugi, in capo al signor **** Omissis ****.
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA [redacted]
  Iscritto a MANTOVA il 24/09/2021
  Reg. gen. 12140 - Reg. part. 1825
  Quota: 1/2
  Importo: € 30.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Rogante: TRIBUNALE DI MANTOVA
  Data: 20/06/2019
- [redacted]
- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
  Trascritto a MANTOVA il 16/01/2026
  Reg. gen. 469 - Reg. part. 346
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA DOMENICO FERNELLI N. 37, 46100

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONTRATTO DI MUTUO FONDIARIO
  Iscritto a MANTOVA il 01/08/2008
  Reg. gen. 11654 - Reg. part. 2582
  Quota: 1/1
  Importo: € 768.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 512.000,00
  Rogante: MASSIMO BERTOLUCCI
  Data: 18/07/2008
  N° repertorio: 62072
  N° raccolta: 22343
  Note: Si precisa che il mutuo ipotecario è stato concesso al solo signor **** Omissis **** all'epoca pieno proprietario dei cespiti oggetto di esecuzione e che, come risulta dal contratto di cessione di quote immobiliari a seguito di separazione a rogito del Notaio Dr. Omero Araldi Rep. 77636 dell'11 dicembre 2013, meglio descritto nel capitolo relativo alla Provenienza, l'obbligo relativo al pagamento delle rate del mutuo è restato, in conformità agli accordi di separazione personale dei coniugi, in capo al signor **** Omissis ****.
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA [redacted]
  Iscritto a MANTOVA il 24/09/2021
  Reg. gen. 12140 - Reg. part. 1825
  Quota: 1/2
  Importo: € 30.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Rogante: TRIBUNALE DI MANTOVA
  Data: 20/06/2019
- [redacted]
- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
  Trascritto a MANTOVA il 16/01/2026
  Reg. gen. 469 - Reg. part. 346
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura