

# TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Cordioli Roberto, nell'Esecuzione Immobiliare 102/2024 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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



Incarico .....	7
Premessa .....	7
Descrizione.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Negozio ubicato a Sermide e Felonica (MN) - Viale Della Rinascita, piano S-T.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Sermide e Felonica (MN) - Viale Della Rinascita, n. 99, piano 1°.....	8
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Sermide e Felonica (MN) - Viale Della Rinascita, 99/D, piano 1°.....	8
<b>Bene N° 4</b> - Negozio ubicato a Sermide e Felonica (MN) - Viale Della Rinascita, 95, piano T-1° .....	9
<b>Bene N° 5</b> - Negozio ubicato a Sermide e Felonica (MN) - Viale Della Rinascita, 97, piano S-T .....	9
<b>Bene N° 6</b> - Negozio ubicato a Sermide e Felonica (MN) - Via Giovanni Amendola, n. 25, piano T .....	9
<b>Bene N° 7</b> - Negozio ubicato a Sermide e Felonica (MN) - Via Giovanni Amendola, n. 27, piano S-T .....	10
<b>Bene N° 8</b> - Negozio ubicato a Sermide e Felonica (MN) - Via Giovanni Amendola, 21/A, piano S-T.....	10
<b>Bene N° 9</b> - Cantina ubicata a Sermide e Felonica (MN) - Viale Della Rinascita, snc, piano S .....	11
<b>Bene N° 10</b> - Cantina ubicata a Sermide e Felonica (MN) - Viale Della Rinascita, snc, piano S .....	11
Lotto 1 .....	11
Completezza documentazione ex art. 567.....	11
Titolarità.....	11
Confini .....	12
Consistenza .....	12
Cronistoria Dati Catastali .....	12
Dati Catastali.....	13
Stato conservativo.....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Stato di occupazione.....	14
Provenienze Ventennali.....	14
Formalità pregiudizievoli.....	15
Regolarità edilizia.....	15
Vincoli od oneri condominiali .....	16
Lotto 2 .....	16
Completezza documentazione ex art. 567.....	16
Titolarità.....	16
Confini .....	17
Consistenza .....	17
Cronistoria Dati Catastali .....	17
Dati Catastali.....	18
Stato conservativo.....	18
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	18



Stato di occupazione.....	18
Provenienze Ventennali.....	19
Formalità pregiudizievoli.....	19
Regolarità edilizia.....	20
Vincoli od oneri condominiali .....	21
Lotto 3.....	21
Completezza documentazione ex art. 567.....	21
Titolarità.....	21
Confini .....	21
Consistenza .....	21
Cronistoria Dati Catastali .....	22
Dati Catastali.....	22
Stato conservativo.....	22
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	23
Stato di occupazione.....	23
Provenienze Ventennali .....	24
Formalità pregiudizievoli.....	24
Regolarità edilizia.....	25
Vincoli od oneri condominiali .....	25
Lotto 4.....	26
Completezza documentazione ex art. 567.....	26
Titolarità.....	26
Confini.....	26
Consistenza .....	26
Cronistoria Dati Catastali .....	27
Dati Catastali.....	27
Stato conservativo.....	27
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	27
Stato di occupazione.....	28
Provenienze Ventennali .....	28
Formalità pregiudizievoli.....	29
Regolarità edilizia.....	30
Vincoli od oneri condominiali .....	30
Lotto 5.....	30
Completezza documentazione ex art. 567.....	31
Titolarità.....	31
Confini .....	31
Consistenza .....	31



Cronistoria Dati Catastali .....	31
Dati Catastali.....	32
Stato conservativo.....	32
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	32
Stato di occupazione.....	33
Provenienze Ventennali.....	33
Formalità pregiudizievoli.....	34
Regolarità edilizia.....	34
Vincoli od oneri condominiali .....	35
Lotto 6 .....	35
Completezza documentazione ex art. 567.....	35
Titolarità.....	35
Confini .....	35
Consistenza .....	36
Cronistoria Dati Catastali .....	36
Dati Catastali.....	36
Stato conservativo.....	37
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	37
Stato di occupazione.....	37
Provenienze Ventennali.....	38
Formalità pregiudizievoli.....	39
Regolarità edilizia.....	39
Vincoli od oneri condominiali .....	40
Lotto 7 .....	40
Completezza documentazione ex art. 567.....	40
Titolarità.....	40
Confini .....	40
Consistenza .....	40
Cronistoria Dati Catastali .....	41
Dati Catastali.....	41
Stato conservativo.....	41
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	42
Stato di occupazione.....	42
Provenienze Ventennali.....	43
Formalità pregiudizievoli.....	43
Regolarità edilizia.....	44
Vincoli od oneri condominiali .....	44
Lotto 8 .....	44



Completezza documentazione ex art. 567.....	44
Titolarità.....	45
Confini .....	45
Consistenza .....	45
Cronistoria Dati Catastali .....	45
Dati Catastali.....	46
Stato conservativo.....	46
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	46
Stato di occupazione.....	47
Provenienze Ventennali .....	47
Formalità pregiudizievoli.....	48
Regolarità edilizia.....	48
Vincoli od oneri condominiali .....	49
Lotto 9 .....	49
Completezza documentazione ex art. 567.....	49
Titolarità.....	49
Confini .....	49
Consistenza .....	50
Cronistoria Dati Catastali .....	50
Dati Catastali.....	50
Stato conservativo.....	51
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	51
Stato di occupazione.....	51
Provenienze Ventennali .....	51
Formalità pregiudizievoli.....	52
Regolarità edilizia.....	52
Vincoli od oneri condominiali .....	53
Lotto 10.....	53
Completezza documentazione ex art. 567.....	53
Titolarità.....	53
Confini .....	53
Consistenza .....	54
Cronistoria Dati Catastali .....	54
Dati Catastali.....	54
Stato conservativo.....	55
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	55
Stato di occupazione.....	55
Provenienze Ventennali .....	55



Formalità pregiudizievoli.....	56
Regolarità edilizia.....	56
Vincoli od oneri condominiali .....	57
Stima / Formazione lotti.....	57
<b>Lotto 1</b> .....	57
<b>Lotto 2</b> .....	58
<b>Lotto 3</b> .....	58
<b>Lotto 4</b> .....	59
<b>Lotto 5</b> .....	60
<b>Lotto 6</b> .....	61
<b>Lotto 7</b> .....	61
<b>Lotto 8</b> .....	62
<b>Lotto 9</b> .....	63
<b>Lotto 10</b> .....	63
Riepilogo bando d'asta .....	66
<b>Lotto 1</b> .....	66
<b>Lotto 2</b> .....	66
<b>Lotto 3</b> .....	66
<b>Lotto 4</b> .....	66
<b>Lotto 5</b> .....	67
<b>Lotto 6</b> .....	67
<b>Lotto 7</b> .....	67
<b>Lotto 8</b> .....	68
<b>Lotto 9</b> .....	68
<b>Lotto 10</b> .....	68
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 102/2024 del R.G.E.....	69
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 96.429,00</b> .....	69
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 42.007,00</b> .....	69
<b>Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 57.792,00</b> .....	70
<b>Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 146.799,00</b> .....	70
<b>Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 70.207,00</b> .....	70
<b>Lotto 6 - Prezzo base d'asta: € 246.689,00</b> .....	71
<b>Lotto 7 - Prezzo base d'asta: € 88.961,00</b> .....	71
<b>Lotto 8 - Prezzo base d'asta: € 44.289,00</b> .....	72
<b>Lotto 9 - Prezzo base d'asta: € 3.405,00</b> .....	72
<b>Lotto 10 - Prezzo base d'asta: € 3.975,00</b> .....	73



All'udienza del 03/06/2024, il sottoscritto Arch. Cordioli Roberto, con studio in Via XX Settembre, 17 - 46100 - Mantova (MN), email info@architettocordioli.com, PEC robertoarchitettocordioli@pec.architettocordioli.com, Tel. 0376 325007, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Sermide e Felonica (MN) - Viale Della Rinascita, piano S-T (Coord. Geografiche: 45°00'03.1"N 11°17'41.6"E)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Sermide e Felonica (MN) - Viale Della Rinascita, n. 99, piano 1° (Coord. Geografiche: 45°00'03.0"N 11°17'42.9"E)
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Sermide e Felonica (MN) - Viale Della Rinascita, 99/D, piano 1° (Coord. Geografiche: 45°00'03.1"N 11°17'42.5"E)
- **Bene N° 4** - Negozio ubicato a Sermide e Felonica (MN) - Viale Della Rinascita, 95, piano T-1° (Coord. Geografiche: 45°00'03.0"N 11°17'41.9"E)
- **Bene N° 5** - Negozio ubicato a Sermide e Felonica (MN) - Viale Della Rinascita, 97, piano S-T (Coord. Geografiche: 45°00'02.9"N 11°17'41.6"E)
- **Bene N° 6** - Negozio ubicato a Sermide e Felonica (MN) - Via Giovanni Amendola, n. 25, piano T (Coord. Geografiche: 45°00'02.9"N 11°17'43.0"E)
- **Bene N° 7** - Negozio ubicato a Sermide e Felonica (MN) - Via Giovanni Amendola, n. 27, piano S-T (Coord. Geografiche: 45°00'03.2"N 11°17'42.7"E)
- **Bene N° 8** - Negozio ubicato a Sermide e Felonica (MN) - Via Giovanni Amendola, 21/A, piano S-T (Coord. Geografiche: 45°00'03.3"N 11°17'42.1"E)
- **Bene N° 9** - Cantina ubicata a Sermide e Felonica (MN) - Viale Della Rinascita, snc, piano S (Coord. Geografiche: 45°00'02.9"N 11°17'42.2"E)
- **Bene N° 10** - Cantina ubicata a Sermide e Felonica (MN) - Viale Della Rinascita, snc, piano S (Coord. Geografiche: 45°00'03.0"N 11°17'42.1"E)

## DESCRIZIONE

### **BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A SERMIDE E FELONICA (MN) - VIALE DELLA RINASCITA, PIANO S-T**

Negozio con locale di deposito ubicato a Sermide (MN), in Viale della Rinascita, il bene oggetto di stima è porzione di un fabbricato di tipo commerciale/civile inserito nel territorio urbano del comune di Sermide e Felonica (MN), con accesso comune da Viale della Rinascita a circa 800 m dal centro del paese. L'immobile è suddiviso su due livelli (S-T), al piano terra adibito ad ufficio con un'altezza interna di circa h=2,75 m, una superficie lorda di circa 107,31 mq e una superficie netta di circa 97,95 mq, al piano interrato adibito a locale di

deposito con un'altezza interna di circa h=2,00 m, una superficie lorda di circa 68,42 mq e una superficie netta circa 59,83 mq.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SERMIDE E FELONICA (MN) - VIALE DELLA RINASCITA, N. 99, PIANO 1°**

Appartamento ubicato a Sermide (MN), in Viale della Rinascita, n.99, il bene oggetto di stima è una porzione di un fabbricato di tipo commerciale/civile inserito nel territorio urbano del comune di Sermide e Felonica (MN), con accesso comune da Viale della Rinascita a circa 800 m dal centro del paese. L'appartamento è situato al piano primo, presenta un'altezza interna di circa h=3,00 m, una superficie lorda di circa 80,32mq e una superficie netta di circa 70,41 mq.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SERMIDE E FELONICA (MN) - VIALE DELLA RINASCITA, 99/D, PIANO 1°**

Appartamento ubicato a Sermide (MN), in Viale della Rinascita, n.99/D, il bene oggetto di stima è una porzione di un fabbricato di tipo commerciale/civile inserito nel territorio urbano del comune di Sermide e Felonica (MN), con accesso comune da Viale della Rinascita a circa 800 m dal centro del paese. L'appartamento è situato al piano primo, presenta un'altezza interna di circa h=3,00 m, una superficie lorda di circa 90,16 mq e una superficie netta di circa 78,02 mq.

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 - NEGOZIO UBICATO A SERMIDE E FELONICA (MN) - VIALE DELLA RINASCITA, 95, PIANO T-1°**

Negoziato ubicato a Sermide (MN), in Viale della Rinascita, n. 95, il bene oggetto di stima è una porzione di un fabbricato di tipo commerciale/civile inserito nel territorio urbano del comune di Sermide (MN), con accesso comune da Viale della Rinascita a circa 800 m dal centro del paese. L'immobile è suddiviso su due livelli (T-1°) con accesso al piano terra presenta un'altezza interna di circa h=3,00 m, una superficie lorda di circa 3,49 mq e una superficie netta di circa 3,10 mq, il piano primo a laboratorio con un'altezza interna di circa h=3,00 m, una superficie lorda di circa 180,70 mq e una superficie netta di circa 156,83 mq.

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 - NEGOZIO UBICATO A SERMIDE E FELONICA (MN) - VIALE DELLA RINASCITA, 97, PIANO S-T**

Negoziato con locale di deposito ubicato a Sermide (MN), in Viale della Rinascita, n. 97, il bene oggetto di stima è una porzione di un fabbricato di tipo commerciale/civile inserito nel territorio urbano del comune di Sermide e Felonica (MN), con accesso comune da Viale della Rinascita a circa 800 m dal centro del paese. L'immobile è suddiviso su due livelli (S-T), al piano terra adibito a laboratorio con un'altezza interna di circa h=3,00 m, una superficie lorda di circa 77,72 mq e una superficie netta di circa 67,84 mq, al piano interrato adibito a locale di deposito con un'altezza interna di circa h=2,00 m, una superficie lorda di circa 51,85 mq e una superficie netta di circa 46,87 mq.

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 - NEGOZIO UBICATO A SERMIDE E FELONICA (MN) - VIA GIOVANNI AMENDOLA, N. 25, PIANO T**

Negoziato ubicato a Sermide (MN), in Via Giovanni Amendola, n. 25, il bene oggetto di stima è una porzione di un fabbricato di tipo commerciale/civile inserito nel territorio urbano del comune di Sermide e Felonica (MN), con accesso comune da Via Giovanni Amendola a circa 800 m dal centro del paese. L'immobile è situato al piano terra, con un'altezza interna di circa h=3,20 m, una superficie lorda di circa 247,68 mq e una superficie netta di circa 224,84 mq, all'interno dell'unità immobiliare sono stati eseguiti lavori di miglioramento da parte del conduttore per circa € 34.450,00 (imponibili). L'unità immobiliare presenta un cortile di pertinenza esclusiva di circa 110,48 mq.

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 - NEGOZIO UBICATO A SERMIDE E FELONICA (MN) - VIA GIOVANNI AMENDOLA, N. 27, PIANO S-T**

Negoziato con locale di deposito ubicato a Sermide (MN), in Via Giovanni Amendola, n. 27, il bene oggetto di stima è una porzione di un fabbricato di tipo commerciale/civile inserito nel territorio urbano del comune di Sermide e Felonica (MN), con accesso comune da Via Giovanni Amendola a circa 800 m dal centro del paese. L'immobile è suddiviso su due livelli (S-T), al piano terra adibito a negozio con un'altezza interna di circa h=3,00 m, una superficie lorda di circa 101,09 mq e una superficie netta di circa 89,01, al piano interrato adibito a locale di deposito con un'altezza interna di circa h=2,00 m, una superficie lorda di circa 52,64 mq e una superficie netta di circa 46,06 mq. L'unità immobiliare presenta un cortile di pertinenza di circa 1021,16 mq.

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 - NEGOZIO UBICATO A SERMIDE E FELONICA (MN) - VIA GIOVANNI AMENDOLA, 21/A, PIANO S-T**

Negoziato con locale di deposito ubicato a Sermide (MN), in Via Giovanni Amendola, n. 21/A, il bene oggetto di stima è una porzione di un fabbricato di tipo commerciale/civile inserito nel territorio urbano del comune di Sermide e Felonica (MN), con accesso comune da Via Giovanni Amendola a 800 m dal centro del paese. L'immobile è suddiviso su due livelli (S-T), al piano terra adibito ad ufficio con un'altezza interna di circa h=3,00 m, una superficie lorda di circa 50,35 mq e una superficie netta di circa 44,50 mq, al piano interrato adibito a locale di deposito con un'altezza interna di circa h=2,00 mq, una superficie lorda di circa 26,09 mq e una superficie netta di circa 21,38 mq.

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 - CANTINA UBICATA A SERMIDE E FELONICA (MN) - VIALE DELLA RINASCITA, SNC, PIANO S**

---

Cantina ubicata a Sermide (MN), in Viale della Rinascita, snc, il bene oggetto di stima è porzione di un fabbricato di tipo commerciale/civile inserito nel territorio urbano del comune di Sermide e Felonica (MN), con accesso comune da Viale della Rinascita a 800 m dal centro del paese. La cantina è situata al piano interrato, con un'altezza interna di circa h=2,00 m, una superficie lorda di circa 16,14 mq e una superficie netta di 12,61 mq.

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 - CANTINA UBICATA A SERMIDE E FELONICA (MN) - VIALE DELLA RINASCITA, SNC, PIANO S**

---

Cantina ubicata a Sermide (MN), in Viale della Rinascita, snc, il bene oggetto di stima è porzione di un fabbricato di tipo commerciale/civile inserito nel territorio urbano del comune di Sermide e Felonica (MN), con accesso comune da Viale della Rinascita a 800 m dal centro del paese. La cantina è situata al piano interrato, con un'altezza interna di circa h=2,00 m, una superficie lorda di circa 17,37 mq e una superficie netta di circa 13,82 mq.

## **LOTTO 1**

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1 -** Negozio ubicato a Sermide e Felonica (MN) - Viale Della Rinascita, piano S-T

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

---

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

### **TITOLARITÀ**

---

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

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



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

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

## CONFINI

L'ufficio al piano terra confina a SUD con il sub. 318, a SUD-OVEST con i sub. 317 e 318, a EST con il sub. 321 e a NORD-OVEST con il sub 320, mentre al piano interrato confina a EST con il sub. 323, a NORD-EST con il sub. 321, a NORD, SUD e OVEST con il sub. 320.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	59,83 mq	68,42 mq	0,2	13,68 mq	2,00 m	Interrato
Ufficio	97,95 mq	107,31 mq	1	107,31 mq	3,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>120,99 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>120,99 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/10/2008 al 30/10/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 94, Sub. 312 Categoria A10 Cl.U, Cons. 5,5 Vani Rendita € 951,57
Dal 30/10/2009 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 94, Sub. 312 Categoria A10 Cl.U, Cons. 5,5 Vani Rendita € 951,57
Dal 09/11/2015 al 05/06/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 94, Sub. 312 Categoria A10 Cl.U, Cons. 5,5 Vani Superficie catastale 128 mq Rendita € 951,57

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	29	94	312		A10	U	5,5 Vani	128 mq	951,57 €			

### Corrispondenza catastale

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

### STATO CONSERVATIVO

A seguito degli accertamenti effettuati in fase di sopralluogo l'unità in genere si presenta in NORMALE stato di conservazione. I materiali utilizzati sono generalmente di buona qualità e le finiture sono di livello medio.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

A seguire si provvede a descrivere la qualità e lo stato di manutenzione del bene e le principali caratteristiche costruttive: \*NEGOZIO - Fondazioni: fondazioni in c.a. - Stato manutentivo: NORMALE; Altezza interna circa H=3,00 m. - Esposizione: NORD-OVEST; - Strutture elevazione: tipologia costruttiva con struttura a travi e pilastri - Stato manutentivo: NORMALE; - Solai: solai in latero-cemento - Stato manutentivo: NORMALE; - Pareti esterne ed interne: pareti esterne intonacate, pareti interne in laterizio intonacate al civile e tinteggiatura di tipo semi lavabile - Stato manutentivo: NORMALE; - Porta d'ingresso: porta d'ingresso ad anta singola in alluminio con vetrocamera - Stato manutentivo: NORMALE; - Pavimentazione interna: pavimenti interni principalmente con piastrelle in ceramica provvisti di battiscopa in ceramica - Stato manutentivo: NORMALE; - Infissi esterni: presenza di serramenti in alluminio taglio termico e vetrocamera - Stato manutentivo: NORMALE; - Infissi interni: porte interne in legno tamburato impiallacciate - Stato manutentivo: NORMALE; - Impianto elettrico: impianto elettrico sottotraccia - Stato manutentivo: NORMALE; - Impianto termico - Stato manutentivo: NORMALE; - Impianto condizionamento: impianto di condizionamento estivo/invernale - Stato manutentivo: NORMALE; - Impianto idrosanitario - Stato manutentivo: NORMALE. \*LOCALE DI DEPOSITO - Fondazioni: fondazioni in c.a. - Stato manutentivo: NORMALE; Altezza interna circa H=2,00 m. - Strutture elevazione: tipologia costruttiva con struttura a travi e pilastri - Stato manutentivo: NORMALE; - Solai: solai in latero-cemento - Stato manutentivo: NORMALE; - Pareti interne in laterizio intonacate al civile e tinteggiatura di tipo semi lavabile - Stato manutentivo: SUFFICIENTE; - Pavimentazione interna: pavimenti interni al grezzo in c.a. - Stato manutentivo: SUFFICIENTE/NORMALE; - Impianto elettrico: impianto elettrico con canaline - Stato manutentivo: SUFFICIENTE/NORMALE.

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 25/03/2008

**Canoni di locazione**

Canone mensile: € 700,00

Numero di riferimento contratto: 2612.

Sulla copertura del fabbricato è presente un impianto fotovoltaico, avente contratto di comodato gratuito registrato il 22/04/2024, tra il Sig.

, e la società

**PROVENIENZE VENTENNALI**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/04/1963	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Nencioli		18468	3210
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	09/05/1963	3448	2359
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 20/03/2007	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Tortora		18809	3924
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>

	Mantova	16/04/2007	6501	3745
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 18/06/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- Ipoteca** derivante da Garanzia Mutuo Fondiario  
 Iscritto a Mantova il 30/12/2010  
 Reg. gen. 17159 - Reg. part. 3555  
 Importo: € 300.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico dell'acquirente
- Ipoteca Giudiziale** derivante da Garanzia Debito Capitale  
 Iscritto a Mantova il 12/03/2018  
 Reg. gen. 3130 - Reg. part. 443  
 Importo: € 241.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico dell'acquirente

### Trascrizioni

- Pignoramento**  
 Trascritto a Mantova il 20/05/2024  
 Reg. gen. 6581 - Reg. part. 4873  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico dell'acquirente

## REGOLARITÀ EDILIZIA

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

APE non presente nel portale delle certificazioni energetiche CENED, perchè esente dall'obbligo di dotazione in quanto che il contratto di locazione è stato stipulato antecedentemente al 01/07/2010.

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

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

Vi è corrispondenza tra l'ultima pratica edilizia e lo stato di fatto.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### **LOTTO 2**

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Sermide e Felonica (MN) - Viale Della Rinascita, n. 99, piano 1°

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

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

### **TITOLARITÀ**

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

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

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



**CONFINI**

L'appartamento confina a SUD con li sub. 302, a SUD-OVEST con il sub. 314, a OVEST con i sub. 316 e 315 e a NORD e EST con il sub. 319.

**CONSISTENZA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	70,41 mq	80,32 mq	1	80,32 mq	3,00 m	Primo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>80,32 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>80,32 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/07/2010 al 28/07/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 94, Sub. 313 Categoria A2 Cl.U, Cons. 4 Vani Rendita € 258,23
Dal 28/07/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 94, Sub. 313 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 Vani Rendita € 258,23
Dal 09/11/2015 al 05/06/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 94, Sub. 313 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 Vani Superficie catastale 81 mq Rendita € 258,23

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	29	94	313		A2	2	4 vani	81 mq	258,23 €			

### Corrispondenza catastale

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

### STATO CONSERVATIVO

A seguito degli accertamenti effettuati in fase di sopralluogo l'unità in genere si presenta in SUFFICIENTE stato di conservazione. I materiali utilizzati sono generalmente di buona qualità e le finiture sono di livello basso.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

A seguire si provvede a descrivere la qualità e lo stato di manutenzione del bene e le principali caratteristiche costruttive: \*APPARTAMENTO - Fondazioni: fondazioni in c.a. - Stato manutentivo: NORMALE; Altezza interna circa H=3,00 m. - Esposizione: NORD,EST,OVEST; - Strutture elevazione: tipologia costruttiva con struttura a travi e pilastri - Stato manutentivo: NORMALE; - Solai: solai in latero-cemento - Stato manutentivo: NORMALE; - Pareti esterne ed interne: pareti esterne intonacate, pareti interne in laterizio intonacate al civile e tinteggiatura di tipo semi lavabile - Stato manutentivo: SUFFICIENTE; - Porta d'ingresso: porta d'ingresso ad anta singola in alluminio - Stato manutentivo: NORMALE; - Pavimentazione interna: pavimenti interni principalmente in granito provvisti di battiscopa in ceramica - Stato manutentivo: NORMALE; - Infissi esterni: presenza di serramenti in alluminio taglio termico con vetrocamera e avvolgibili in pvc - Stato manutentivo: SUFFICIENTE/NORMALE; - Infissi interni: porte interne in legno con vetro opaco - Stato manutentivo: SUFFICIENTE/NORMALE; - Impianto elettrico: impianto elettrico sottotraccia - Stato manutentivo: SUFFICIENTE/NORMALE; - Impianto termico: caldaia con radiatori in ghisa - Stato manutentivo: NORMALE; - Impianto idrosanitario - Stato manutentivo: SUFFICIENTE/NORMALE.

### STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Sulla copertura del fabbricato è presente un impianto fotovoltaico, avente contratto di comodato gratuito registrato il 22/04/2024, tra il Sig. \_\_\_\_\_, c.f. \_\_\_\_\_

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/04/1963	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Nencioli		18468	3210
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	09/05/1963	3448	2359
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/03/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Tortora		18809	3924
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	16/04/2007	6501	3745
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 18/06/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca** derivante da Garanzia Mutuo Fondiario  
Iscritto a Mantova il 30/12/2010  
Reg. gen. 17159 - Reg. part. 3555  
Importo: € 300.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico dell'acquirente

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Garanzia Debito Capitale

Iscritto a Mantova il 12/03/2018

Reg. gen. 3130 - Reg. part. 443

Importo: € 241.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico dell'acquirente

### Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Mantova il 20/05/2024

Reg. gen. 6581 - Reg. part. 4873

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico dell'acquirente

### REGOLARITÀ EDILIZIA

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

APE scaduta per decorrenza dei 10 anni, scaduta il 20/02/2024.

Ultima pratica edilizia di riferimento: D.I.A. n. 43, reg. 2010, prot. 4974 in data 14/05/2010.

### Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Vi è corrispondenza tra l'ultima pratica edilizia e lo stato di fatto.



Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Sermide e Felonica (MN) - Viale Della Rinascita, 99/D, piano 1°

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

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

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

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

## CONFINI

L'appartamento confina a NORD con il sub. 320, a EST con il sub. 313, a SUD con il sub. 315 e a OVEST con il sub. 317.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	78,02 mq	90,16 mq	1	90,16 mq	3,00 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				90,16 mq		



<b>Incidenza condominiale:</b>	<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>90,16 mq</b>	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/07/2010 al 28/07/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 94, Sub. 316 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 Vani Rendita € 258,23
Dal 28/07/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 94, Sub. 316 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 Vani Rendita € 258,23
Dal 09/11/2015 al 05/06/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 94, Sub. 316 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 Vani Superficie catastale 90 mq Rendita € 258,23

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	29	94	316		A2	2	4 vani	90 mq	258,23 €		

### Corrispondenza catastale

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

### STATO CONSERVATIVO

A seguito degli accertamenti effettuati in fase di sopralluogo l'unità in genere si presenta in NORMALE stato di conservazione. I materiali utilizzati sono generalmente di buona qualità e le finiture sono di

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

A seguire si provvede a descrivere la qualità e lo stato di manutenzione del bene e le principali caratteristiche costruttive: \*APPARTAMENTO - Fondazioni: fondazioni in c.a. - Stato manutentivo: NORMALE; Altezza interna circa H=3,00 m. - Esposizione: **NORD,EST,OVEST**; - Strutture elevazione: tipologia costruttiva con struttura a travi e pilastri - Stato manutentivo: NORMALE; - Solai: solai in latero-cemento - Stato manutentivo: NORMALE; - Pareti esterne ed interne: pareti esterne intonacate, pareti interne in laterizio intonacate al civile e tinteggiatura di tipo semi lavabile - Stato manutentivo: NORMALE; - Porta d'ingresso: porta d'ingresso ad anta singola in alluminio - Stato manutentivo: NORMALE; - Pavimentazione interna: pavimenti interni principalmente in ceramica provvisti di battiscopa in ceramica - Stato manutentivo: NORMALE; - Infissi esterni: presenza di serramenti in alluminio taglio termico con vetrocamera e avvolgibili in pvc - Stato manutentivo: NORMALE; - Infissi interni: porte interne in legno tamburato - Stato manutentivo: NORMALE; - Impianto elettrico: impianto elettrico sottotraccia - Stato manutentivo: NORMALE; - Impianto termico: caldaia con radiatori in ghisa - Stato manutentivo: NORMALE; - Impianto idrosanitario - Stato manutentivo: NORMALE.

## 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: 29/07/2021

### Canoni di locazione

Canone mensile: € 370,00

Numero di riferimento contratto: 004619.

Sulla copertura del fabbricato è presente un impianto fotovoltaico, avente contratto di comodato gratuito registrato il 22/04/2024, tra il Sig.

, e la società



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/04/1963	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Nencioli		18468	3210
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	09/05/1963	3448	2359
		<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
Dal 29/03/2007	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Tortora		18809	3924
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	16/04/2007	6501	3745
		<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 18/06/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizioni**

- **Ipoteca** derivante da Garanzia Mutuo Fondiario  
 Iscritto a Mantova il 30/12/2010  
 Reg. gen. 17159 - Reg. part. 3555  
 Importo: € 300.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico dell'acquirente
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Garanzia Debito Capitale  
 Iscritto a Mantova il 12/03/2018  
 Reg. gen. 3130 - Reg. part. 443

Importo: € 241.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento**

Trascritto a Mantova il 20/05/2024  
Reg. gen. 6581 - Reg. part. 4873  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

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

Ultima pratica edilizia di riferimento: D.I.A. n. 43, reg. 2010, prot. 4974 in data 14/05/2010.

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

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

Vi è corrispondenza tra l'ultima pratica edilizia e lo stato di fatto.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Negozio ubicato a Sermide e Felonica (MN) - Viale Della Rinascita, 95, piano T-1°

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

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

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

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

CONFINI

Il Laboratorio al piano terra confina a NORD con il sub. 312, a SUD, OVEST e EST con il sub. 318, mentre al piano primo confina a NORD, OVEST e SUD con il sub. 320 e a EST con il sub. 316.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Scala	3,10 mq	3,49 mq	1	3,49 mq	3,00 m	Terra
Laboratorio	156,83 mq	180,70 mq	1	180,70 mq	3,00 m	Primo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>184,19 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>184,19 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/07/2010 al 28/07/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 94, Sub. 317 Categoria C3 Cl.3, Cons. 152 Rendita € 314,01
Dal 28/07/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 94, Sub. 317 Categoria C3 Cl.3, Cons. 152 Rendita € 314,01
Dal 09/11/2015 al 05/06/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 94, Sub. 317 Categoria C3 Cl.3, Cons. 152 Superficie catastale 181 mq Rendita € 314,01

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	29	94	317		C3	3	152	181 mq	314,01 €		

## Corrispondenza catastale

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

## STATO CONSERVATIVO

A seguito degli accertamenti effettuati in fase di sopralluogo l'unità in genere si presenta in NORMALE stato di conservazione. I materiali utilizzati sono generalmente di buona qualità e le finiture sono di livello medio.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

A seguire si provvede a descrivere la qualità e lo stato di manutenzione del bene e le principali caratteristiche costruttive: \*NEGOZIO - Fondazioni: fondazioni in c.a. - Stato manutentivo: NORMALE; Altezza interna circa H=3,00 m. - Esposizione: NORD, EST, OVEST, SUD; - Strutture elevazione: tipologia costruttiva con struttura a travi e pilastri - Stato manutentivo: NORMALE; - Solai: solai in latero-cemento - Stato manutentivo: NORMALE; -

Pareti esterne ed interne: pareti esterne intonacate, pareti interne in laterizio intonacate al civile e tinteggiatura di tipo semi lavabile - Stato manutentivo: NORMALE; - Porta d'ingresso: porta d'ingresso ad anta singola in alluminio taglio termico con vetrocamera - Stato manutentivo: NORMALE; - Pavimentazione interna: pavimenti interni principalmente in granito provvisti di battiscopa in legno - Stato manutentivo: NORMALE; - Infissi esterni: presenza di serramenti in alluminio taglio termico con vetrocamera e avvolgibili in pvc - Stato manutentivo: NORMALE; - Infissi interni: porte interne in legno tamburato impiallacciate - Stato manutentivo: NORMALE; - Impianto elettrico: impianto elettrico sottotraccia - Stato manutentivo: NORMALE; - Impianto termico - Stato manutentivo: NORMALE; - Impianto condizionamento - Stato manutentivo: NORMALE; - Impianto idrosanitario - Stato manutentivo: NORMALE.

## 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: 20/09/2010

### Canoni di locazione

Canone mensile: € 600,00

Numero di riferimento contratto: 8316.

Sulla copertura del fabbricato è presente un impianto fotovoltaico, avente contratto di comodato gratuito registrato il 22/04/2024, tra il Sig.

, e la società

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/04/1963	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Nencioli		18468	3210
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Mantova	09/05/1963	3448	2359	

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/03/2007		**** Omissis ****			
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Tortora		18809	3924
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	16/04/2007	6501	3924
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 18/06/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca** derivante da Garanzia Mutuo Fondiario  
Iscritto a Mantova il 30/12/2010  
Reg. gen. 17159 - Reg. part. 3555  
Importo: € 300.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Garanzia Debito Capitale  
Iscritto a Mantova il 12/03/2018  
Reg. gen. 3130 - Reg. part. 443  
Importo: € 241.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

### Trascrizioni

- **Pignoramento**  
Trascritto a Mantova il 20/05/2024  
Reg. gen. 6581 - Reg. part. 4873  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

APE non presente nel portale delle certificazioni energetiche CENED perché esente dall'obbligo di dotazione in quanto il contratto di locazione è stato stipulato precedentemente al 01/07/2010.

Ultima pratica edilizia di riferimento: D.I.A. n. 43, reg. 2010, prot. 4974 in data 14/05/2010.

### *Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità*

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

Vi è corrispondenza tra l'ultima pratica edilizia e lo stato di fatto.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## LOTTO 5

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Negozio ubicato a Sermide e Felonica (MN) - Viale Della Rinascita, 97, piano S-T

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

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

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

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

## CONFINI

Il Laboratorio al piano terra confina a NORD con i sub. 320 e 317, ad EST con il sub. 317 e 312, a SUD e ad OVEST con il sub. 320. Mentre al piano interrato confina a NORD e ad EST con il sub. 320, a SUD con il sub. 324 e ad OVEST con il sub. 321.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	46,87 mq	51,85 mq	0,20	10,37 mq	2,00 m	Interrato
Laboratorio	67,84 mq	77,72 mq	1	77,72 mq	3,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>88,09 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>88,09 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/10/2018 al 26/10/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 94, Sub. 318 Categoria C3 Cl.3, Cons. 115 Superficie catastale 130 mq

		Rendita € 237,57
Dal 26/10/2019 al 05/06/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 94, Sub. 318 Categoria C3 Cl.3, Cons. 115 Superficie catastale 130 mq Rendita € 237,57

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	29	94	318		C3	3	115	130 mq	237,57 €		

### Corrispondenza catastale

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

### STATO CONSERVATIVO

A seguito degli accertamenti effettuati in fase di sopralluogo l'unità in genere si presenta in NORMALE stato di conservazione. I materiali utilizzati sono generalmente di buona qualità e le finiture sono di livello medio.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

A seguire si provvede a descrivere la qualità e lo stato di manutenzione del bene e le principali caratteristiche costruttive: \*NEGOZIO - Fondazioni: fondazioni in c.a. - Stato manutentivo: NORMALE; Altezza interna circa H=3,00 m. - Esposizione: EST, SUD; - Strutture elevazione: tipologia costruttiva con struttura a travi e pilastri - Stato manutentivo: NORMALE; - Solai: solai in latero-cemento - Stato manutentivo: NORMALE; - Pareti esterne ed interne: pareti esterne intonacate, pareti interne in laterizio intonacate al civile e tinteggiatura di tipo semi lavabile - Stato manutentivo: NORMALE; - Porta d'ingresso: porta d'ingresso ad anta singola in alluminio con vetrocamera - Stato manutentivo: NORMALE; - Pavimentazione interna: pavimenti interni principalmente con piastrelle in ceramica provvisti di battiscopa in ceramica - Stato manutentivo: NORMALE; - Infissi esterni: presenza di serramenti in alluminio taglio termico con vetrocamera - Stato manutentivo: NORMALE; - Infissi interni: porte interne in legno tamburato impiallacciate - Stato manutentivo: NORMALE; - Impianto elettrico: impianto elettrico sottotraccia - Stato manutentivo: NORMALE; - Impianto termico: impianto termico con caldaia e radiatori in ghisa - Stato manutentivo: NORMALE; - Impianto idrosanitario - Stato manutentivo: NORMALE. \*LOCALE DI DEPOSITO - Fondazioni: fondazioni in c.a. - Stato manutentivo: NORMALE; Altezza interna circa H=2,00 m. - Strutture elevazione: tipologia costruttiva con struttura a travi e pilastri - Stato manutentivo: NORMALE; - Solai: solai in latero-cemento - Stato manutentivo: NORMALE; - Pareti interne al

grezzo in c.a. - Stato manutentivo: SUFFICIENTE; - Pavimentazione interna: pavimenti interni in c.a. - Stato manutentivo: NORMALE.

**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: 30/10/2007

Canone mensile: € 450,00

Numero di riferimento contratto: 1883.

Sulla copertura del fabbricato è presente un impianto fotovoltaico, avente contratto di comodato gratuito registrato il 22/04/2024, tra il Sig.

, e la società

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/04/1963	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Nencioli		18468	3210
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	09/05/1963	3448	2359
Dal 29/03/2007	**** Omissis ****	<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>



	Notaio Tortora	18809	3924	
	<b>Trascrizione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Mantova	16/04/2007	6501	3745
	<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 18/06/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Mantova il 20/05/2024

Reg. gen. 6581 - Reg. part. 4873

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico dell'acquirente

### REGOLARITÀ EDILIZIA

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

APE non presente nel portale delle certificazioni energetiche CENED.

Ultima pratica edilizia di riferimento: D.I.A. n. 43, reg. 2010, prot. 4974 in data 14/05/2010.

### Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Vi è corrispondenza tra l'ultima pratica edilizia e lo stato di fatto.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## LOTTO 6

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Negozio ubicato a Sermide e Felonica (MN) - Via Giovanni Amendola, n. 25, piano T

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

## CONFINI

---

Il negozio confina a NORD con il sub. 320, ad EST con SP34 via G. Amendola, a SUD con il mapp. 187 e a OVEST con i mapp. 7-463-464.



## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi	224,84 mq	247,68 mq	1	247,68 mq	3,20 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>247,68 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>247,68 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/10/2018 al 26/10/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 94, Sub. 319 Categoria C1 Cl.2, Cons. 221 Superficie catastale 251 mq Rendita € 1.483,78
Dal 26/10/2019 al 05/06/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 94, Sub. 319 Categoria C1 Cl.2, Cons. 221 Superficie catastale 251 mq Rendita € 1.483,78

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	29	94	319		C1	2	221	251 mq	1483,78 €		

### Corrispondenza catastale

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

Sussiste corrispondenza catastale dato l'aggiornamento catastale (DOCFA) in data 29/09/2025.

## STATO CONSERVATIVO

A seguito degli accertamenti effettuati in fase di sopralluogo l'unità in genere si presenta in BUONO stato di conservazione. I materiali utilizzati sono generalmente di buona qualità e le finiture sono di livello medio. Nell'unità immobiliare sono stati eseguiti lavori di miglioramento da parte del conduttore per circa € 34.450,00 (imponibili).

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

A seguire si provvede a descrivere la qualità e lo stato di manutenzione del bene e le principali caratteristiche costruttive: \*NEGOZIO - Fondazioni: fondazioni in c.a. - Stato manutentivo: NORMALE; Altezza interna circa H=3,20 m. - Esposizione: EST-SUD; - Strutture elevazione: tipologia costruttiva con struttura a travi e pilastri - Stato manutentivo: NORMALE; - Solai: solai in latero-cemento - Stato manutentivo: NORMALE; - Pareti esterne ed interne: pareti esterne intonacate, pareti interne in laterizio intonacate al civile e tinteggiatura di tipo semi lavabile - Stato manutentivo: BUONO; - Porta d'ingresso: porta d'ingresso scorrevole automatica in alluminio taglio termico con vetrocamera - Stato manutentivo: BUONO; - Pavimentazione interna: pavimenti interni principalmente con piastrelle in gres effetto legno provvisti di battiscopa in ceramica - Stato manutentivo: BUONO; - Infissi esterni: presenza di serramenti in alluminio con vetrocamera - Stato manutentivo: BUONO; - Infissi interni: porte interne in legno tamburato impiallacciate - Stato manutentivo: BUONO; - Impianto elettrico: impianto elettrico sottotraccia - Stato manutentivo: BUONO; - Impianto termico - Stato manutentivo: BUONO; - Impianto di condizionamento - Stato manutentivo: BUONO; - Impianto idrosanitario - Stato manutentivo: BUONO.

## 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: 22/04/2024

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

Il conduttore attuale è presente nell'unità immobiliare come STUFF di Malvardi Mirka già dal 01.07.2022 registrato A.E. 004103. Il contratto sarebbe scaduto il 30.06.2028. Successivamente il contratto è stato rifatto a seguito di alcune opere interne e migliorie. IL nuovo contratto stipulato il 16.04.2024 è stato registrato all'A.E. il 22.04.2024 con il n. 002838.

Il pignoramento è stato notificato il 18.04.2024 e trascritto il 20.05.2024.

A mio giudizio pertanto il contratto di locazione è opponibile.

Canone mensile: € 850,00

Numero di riferimento contratto: 002838.

Sulla copertura del fabbricato è presente un impianto fotovoltaico, avente contratto di comodato gratuito registrato il 22/04/2024, tra il Sig.

, e la società

**PROVENIENZE VENTENNALI**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/04/1963	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Nencioli		18468	3210
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	09/05/1963	3448	2359
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 29/03/2007	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Tortora		18809	3924
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	16/04/2007	6501	3745
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 18/06/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Mantova il 20/05/2024

Reg. gen. 6581 - Reg. part. 4873

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico dell'acquirente

## REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Ultima pratica edilizia di riferimento: D.I.A. n. 97, reg. 2008, prot. 0008848 in data 28/10/2008.

### Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Non vi è corrispondenza tra l'ultima pratica edilizia e lo stato di fatto. Sono presenti delle pareti divisorie interne in cartongesso sanabili con una C.I.L.A. e il pagamento dell'oblazione per la sanatoria.

L'importo per la sanatoria, comprende le spese tecniche (C.I.L.A.) e l'oblazione che ammontano indicativamente a circa € 2.225,00 oltre i.v.a. e c.n.p.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 7

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Negozio ubicato a Sermide e Felonica (MN) - Via Giovanni Amendola, n. 27, piano S-T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

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

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

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

CONFINI

Il negozio al piano terra confina a NORD e a SUD con area di pertinenza, ad EST con il sub. 319 e ad OVEST con il sub. 321. Mentre al piano interrato confina a NORD, EST e ad SUD con terreno di pertinenza e a OVEST con il sub. 324 e 318.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	46,06 mq	52,64 mq	0,2	10,53 mq	2,00 m	Interrato
Negozio	89,01 mq	101,09 mq	1	101,09 mq	3,00 m	Terra

<b>Totale superficie convenzionale:</b>	<b>111,62 mq</b>	
<b>Incidenza condominiale:</b>	<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>111,62 mq</b>	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/10/2018 al 26/10/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 94, Sub. 320 Categoria C1 Cl.5, Cons. 102 Superficie catastale 296 mq Rendita € 1.085,18
Dal 26/10/2019 al 05/06/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 94, Sub. 320 Categoria C1 Cl.5, Cons. 102 Superficie catastale 296 mq Rendita € 1.085,18

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	29	94	320		C1	5	102	296 mq	1085,18 €		

### Corrispondenza catastale

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

## STATO CONSERVATIVO

A seguito degli accertamenti effettuati in fase di sopralluogo l'unità in genere si presenta in NORMALE stato di conservazione. I materiali utilizzati sono generalmente di buona qualità e le finiture sono di livello medio.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

A seguire si provvede a descrivere la qualità e lo stato di manutenzione del bene e le principali caratteristiche costruttive: \*NEGOZIO - Fondazioni: fondazioni in c.a. - Stato manutentivo: NORMALE; Altezza interna circa H=3,00 m. - Esposizione: NORD, SUD; - Strutture elevazione: tipologia costruttiva con struttura a travi e pilastri - Stato manutentivo: NORMALE; - Solai: solai in latero-cemento - Stato manutentivo: NORMALE; - Pareti esterne ed interne: pareti esterne intonacate, pareti interne in laterizio intonacate al civile e tinteggiatura di tipo semi lavabile - Stato manutentivo: NORMALE; - Porta d'ingresso: porta d'ingresso ad anta singola in alluminio con vetrocamera - Stato manutentivo: NORMALE; - Pavimentazione interna: pavimenti interni principalmente con piastrelle in ceramica provvisti di battiscopa in ceramica - Stato manutentivo: NORMALE; - Infissi esterni: presenza di serramenti in alluminio taglio termico con vetrocamera - Stato manutentivo: NORMALE; - Infissi interni: porte interne in legno tamburato impiallacciate - Stato manutentivo: NORMALE; - Impianto elettrico: impianto elettrico sottotraccia - Stato manutentivo: NORMALE; - Impianto termico - Stato manutentivo: NORMALE; - Impianto di condizionamento - Stato manutentivo: NORMALE; - Impianto idrosanitario - Stato manutentivo: NORMALE. \*LOCALE DI DEPOSITO - Fondazioni: fondazioni in c.a. - Stato manutentivo: NORMALE; Altezza interna circa H=2,00 m. - Strutture elevazione: tipologia costruttiva con struttura a travi e pilastri - Stato manutentivo: NORMALE; - Solai: solai in latero-cemento - Stato manutentivo: NORMALE; - Pareti interne al grezzo in c.a. - Stato manutentivo: SUFFICIENTE; - Pavimentazione interna: pavimenti interni in c.a. - Stato manutentivo: NORMALE; - Porta d'ingresso: porta d'ingresso ad anta singola in alluminio - Stato manutentivo: NORMALE - Impianto elettrico: impianto elettrico con canaline - Stato manutentivo: NORMALE.

## 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: 04/03/2009

### **Canoni di locazione**

Canone mensile: € 900,00

Numero di riferimento contratto: 1796/4.

Sulla copertura del fabbricato è presente un impianto fotovoltaico, avente contratto di comodato gratuito registrato il 22/04/2024, tra il Sig.

, e la società

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/04/1963	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Nencioli		18468	3210
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	09/05/1963	3448	2359
		<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
Dal 29/03/2007	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Tortora		18809	3924
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	16/04/2007	6501	3745
		<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 18/06/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Trascrizioni**

- Pignoramento**  
 Trascritto a Mantova il 20/05/2024  
 Reg. gen. 6581 - Reg. part. 4873  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico dell'acquirente

## REGOLARITÀ EDILIZIA

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

APE non presente nel portale delle certificazioni energetiche CENED perchè esente dall'obbligo di dotazione in quanto il contratto di locazione è stato stipulato precedentemente al 01/07/2010.

Ultima pratica edilizia di riferimento: D.I.A. n. 4 reg. 2009, prot. 1650 del 09/02/2009

### *Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità*

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

Vi è corrispondenza tra l'ultima pratica edilizia e lo stato di fatto.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## LOTTO 8

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 8** - Negozio ubicato a Sermide e Felonica (MN) - Via Giovanni Amendola, 21/A, piano S-T

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

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

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

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

## CONFINI

Il negozio al piano terra confina a NORD, ad EST e a SUD con il sub. 320, ad OVEST con il sub. 312. Mentre al piano interrato confina a NORD con il sub. 320, ad EST con il sub. 318, a SUD con i sub. 324 e 323, ad OVEST con il sub. 312.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	21,38 mq	26,09 mq	0,20	5,22 mq	2,00 m	Interrato
Negozi	44,50 mq	50,35 mq	1	50,35 mq	3,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>55,57 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>55,57 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/10/2018 al 26/10/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 94, Sub. 321 Categoria C1 Cl.6, Cons. 55 Superficie catastale 54 mq Rendita € 681,72
Dal 26/10/2019 al 05/06/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 94, Sub. 321 Categoria C1

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	29	94	321		C1	6	55	54 mq	681,72 €		

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
**Corrispondenza catastale**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
**STATO CONSERVATIVO**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

A seguito degli accertamenti effettuati in fase di sopralluogo l'unità in genere si presenta in NORMALE stato di conservazione. I materiali utilizzati sono generalmente di buona qualità e le finiture sono di livello medio.

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

A seguire si provvede a descrivere la qualità e lo stato di manutenzione del bene e le principali caratteristiche costruttive: \*NEGOZIO - Fondazioni: fondazioni in c.a. - Stato manutentivo: NORMALE; Altezza interna circa H=3,00 m. - Esposizione: NORD, SUD; - Strutture elevazione: tipologia costruttiva con struttura a travi e pilastri - Stato manutentivo: NORMALE; - Solai: solai in latero-cemento - Stato manutentivo: NORMALE; - Pareti esterne ed interne: pareti esterne intonacate, pareti interne in laterizio intonacate al civile e tinteggiatura di tipo semi lavabile - Stato manutentivo: NORMALE; - Porta d'ingresso: porta d'ingresso ad anta singola in alluminio con vetrocamera - Stato manutentivo: NORMALE; - Pavimentazione interna: pavimenti interni principalmente con piastrelle in ceramica provvisti di battiscopa in ceramica - Stato manutentivo: NORMALE; - Infissi esterni: presenza di serramenti in alluminio taglio termico con vetrocamera - Stato manutentivo: NORMALE; - Infissi interni: porte interne in legno tamburato impiallacciate - Stato manutentivo: NORMALE; - Impianto elettrico: impianto elettrico sottotraccia - Stato manutentivo: NORMALE; - Impianto termico - Stato manutentivo: NORMALE; - Impianto di condizionamento - Stato manutentivo: NORMALE; - Impianto idrosanitario - Stato manutentivo: NORMALE. \*LOCALE DI DEPOSITO - Fondazioni: fondazioni in c.a. - Stato manutentivo: NORMALE; Altezza interna circa H=2,00 m. - Strutture elevazione: tipologia costruttiva con struttura a travi e pilastri - Stato manutentivo: NORMALE; - Solai: solai in latero-cemento - Stato manutentivo: NORMALE; - Pareti interne: pareti interne in laterizio intonacate al civile e tinteggiatura di tipo semi lavabile - Stato manutentivo: NORMALE; - Porta d'ingresso: porta d'ingresso ad anta singola in alluminio - Stato manutentivo: NORMALE; - Pavimentazione interna: pavimenti interni principalmente con piastrelle in ceramica provvisti di battiscopa in ceramica - Stato manutentivo: NORMALE; - Stato manutentivo: NORMALE; - Impianto elettrico: impianto

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
46 di 73

**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: 11/10/2019

**Canoni di locazione**

Canone mensile: € 500,00

Numero di riferimento contratto: 006757.

Sulla copertura del fabbricato è presente un impianto fotovoltaico, avente contratto di comodato gratuito registrato il 22/04/2024, tra il Sig.

**PROVENIENZE VENTENNALI**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/04/1963	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Nencioli	04/05/2006	18468	3210
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	09/05/1963	3448	2359
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 29/03/2007	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Tortora		18809	3924



Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Mantova	16/04/2007	6501	3745
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 18/06/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Mantova il 20/05/2024

Reg. gen. 6581 - Reg. part. 4873

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico dell'acquirente

## REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Ultima pratica edilizia di riferimento: ATTIVITÀ DI EDILIZIA LIBERA, N. 23, REG. 2011, prot. 0006761 del 08/07/2011.

### Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Vi è corrispondenza tra l'ultima pratica edilizia e lo stato di fatto.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## LOTTO 9

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 9** - Cantina ubicata a Sermide e Felonica (MN) - Viale Della Rinascita, snc, piano S

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

## CONFINI

---

La cantina confina a NORD, SUD e OVEST con il terrapieno e a EST con il sub. 324.



## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	12,61 mq	16,14 mq	1	16,14 mq	2,00 m	Interrato
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>16,14 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>16,14 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/10/2019 al 26/10/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 94, Sub. 322 Categoria C2 Cl.1, Cons. 13 Superficie catastale 16 mq Rendita € 19,47
Dal 26/10/2019 al 05/06/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 94, Sub. 322 Categoria C2 Cl.1, Cons. 13 Superficie catastale 16 mq Rendita € 19,47

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	29	94	322		C2	1	13	16 mq	19,47 €		

## Corrispondenza catastale

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

## STATO CONSERVATIVO

A seguito degli accertamenti effettuati in fase di sopralluogo l'unità in genere si presenta in SUFFICIENTE stato di conservazione. I materiali utilizzati sono generalmente di buona qualità e le finiture sono di livello basso.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

A seguire si provvede a descrivere la qualità e lo stato di manutenzione del bene e le principali caratteristiche costruttive: \*CANTINA - Fondazioni: fondazioni in c.a. - Stato manutentivo: NORMALE; Altezza interna circa H=2,00 m. - Strutture elevazione: tipologia costruttiva con struttura a travi e pilastri - Stato manutentivo: NORMALE; - Solai: solai in latero-cemento - Stato manutentivo: NORMALE - Pareti interne in laterizio intonacate al civile e tinteggiatura di tipo semi lavabile - Stato manutentivo: SUFFICIENTE; - Porta d'ingresso: porta d'ingresso ad anta singola in alluminio - Stato manutentivo: NORMALE.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Sulla copertura del fabbricato è presente un impianto fotovoltaico, avente contratto di comodato gratuito registrato il 22/04/2024, tra il Sig.

, e la società

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/04/1963	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Nencioli		18468	3210
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	09/05/1963	3448	2359
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/03/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

	Notaio Tortora	18809	3924
<b>Trascrizione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>
	Mantova	16/04/2007	6501
<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>
			<b>Vol. N°</b>

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 18/06/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Mantova il 20/05/2024

Reg. gen. 6581 - Reg. part. 4873

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico dell'acquirente

## REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Ultima pratica edilizia di riferimento: ATTIVITÀ DI EDILIZIA LIBERA, N. 23, REG. 2011, prot. 0006761 del 08/07/2011. APE non presente nel portale delle certificazioni energetiche CENED in quanto esente dall'obbligo di dotazione.

### Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Vi è corrispondenza tra l'ultima pratica edilizia e lo stato di fatto.

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### LOTTO 10

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 10** - Cantina ubicata a Sermide e Felonica (MN) - Viale Della Rinascita, snc, piano S

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

#### TITOLARITÀ

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

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

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

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

#### CONFINI

La cantina confina a NORD-OVEST con il sub. 312, a NORD-EST con il sub. 321, a SUD-EST con il sub. 324 ed a SUD-OVEST con il terrapieno.



## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	17,37 mq	18,84 mq	1	18,84 mq	2,00 m	Interrato
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>18,84 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>18,84 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/10/2018 al 26/10/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 94, Sub. 323 Categoria C2 Cl.1, Cons. 16 Superficie catastale 19 mq Rendita € 23,96
Dal 26/10/2019 al 05/06/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 94, Sub. 323 Categoria C2 Cl.1, Cons. 16 Superficie catastale 19 mq Rendita € 24,96

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	29	94	323		C2	1	16	19 mq	23,96 €		

## Corrispondenza catastale

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

## STATO CONSERVATIVO

A seguito degli accertamenti effettuati in fase di sopralluogo l'unità in genere si presenta in SUFFICIENTE stato di conservazione. I materiali utilizzati sono generalmente di buona qualità e le finiture sono di livello basso.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

A seguire si provvede a descrivere la qualità e lo stato di manutenzione del bene e le principali caratteristiche costruttive: \*CANTINA - Fondazioni: fondazioni in c.a. - Stato manutentivo: NORMALE; Altezza interna circa H=2,00 m. - Strutture elevazione: tipologia costruttiva con struttura a travi e pilastri - Stato manutentivo: NORMALE; - Solai: solai in latero-cemento - Stato manutentivo: NORMALE - Porta d'ingresso: porta d'ingresso ad anta singola in alluminio - Stato manutentivo: NORMALE.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Sulla copertura del fabbricato è presente un impianto fotovoltaico, avente contratto di comodato gratuito registrato il 22/04/2024, tra il Sig.

, e la società

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/03/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Tortora		18809	3924
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	16/04/2007	6501	3745
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/03/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

	Notaio Tortona	18809	3924
<b>Trascrizione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>
	Mantova	16/04/2007	6501
<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>
			<b>Vol. N°</b>

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 18/06/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Mantova il 20/05/2024

Reg. gen. 6581 - Reg. part. 4873

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico dell'acquirente

## REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Ultima pratica edilizia di riferimento: ATTIVITÀ DI EDILIZIA LIBERA, N. 23, REG. 2011, prot. 0006761 del 08/07/2011. APE non presente nel portale delle certificazioni energetiche CENED in quanto esente dall'obbligo di dotazione.

### Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Vi è corrispondenza tra l'ultima pratica edilizia e lo stato di fatto.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## 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** - Negozio ubicato a Sermide e Felonica (MN) - Viale Della Rinascita, piano S-T  
Negozio con locale di deposito ubicato a Sermide (MN), in Viale della Rinascita, il bene oggetto di stima è porzione di un fabbricato di tipo commerciale/civile inserito nel territorio urbano del comune di Sermide e Felonica (MN), con accesso comune da Viale della Rinascita a circa 800 m dal centro del paese. L'immobile è suddiviso su due livelli (S-T), al piano terra adibito ad ufficio con un'altezza interna di circa h=2,75 m, una superficie lorda di circa 107,31 mq e una superficie netta di circa 97,95 mq, al piano interrato adibito a locale di deposito con un'altezza interna di circa h=2,00 m, una superficie lorda di circa 68,42 mq e una superficie netta circa 59,83 mq.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 94, Sub. 312, Categoria A10  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 96.429,00



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Negozio Sermide e Felonica (MN) - Viale Della Rinascita, piano S-T	120,99 mq	797,00 €/mq	€ 96.429,03	100,00%	€ 96.429,00
Valore di stima:					€ 96.429,00

Valore di stima: € 96.429,00

**Valore finale di stima: € 96.429,00**

**LOTTO 2**

- Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Sermide e Felonica (MN) - Viale Della Rinascita, n. 99, piano 1°**  
 Appartamento ubicato a Sermide (MN), in Viale della Rinascita, n.99, il bene oggetto di stima è una porzione di un fabbricato di tipo commerciale/civile inserito nel territorio urbano del comune di Sermide e Felonica (MN), con accesso comune da Viale della Rinascita a circa 800 m dal centro del paese. L'appartamento è situato al piano primo, presenta un'altezza interna di circa h=3,00 m, una superficie lorda di circa 80,32mq e una superficie netta di circa 70,41 mq. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 94, Sub. 313, Categoria A2  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 42.007,36

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Sermide e Felonica (MN) - Viale Della Rinascita, n. 99, piano 1°	80,32 mq	523,00 €/mq	€ 42.007,36	100,00%	€ 42.007,36
Valore di stima:					€ 42.007,36

Valore di stima: € 42.007,00

**Valore finale di stima: € 42.007,00**

**LOTTO 3**

- Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Sermide e Felonica (MN) - Viale Della Rinascita, 99/D, piano 1°**  
 Appartamento ubicato a Sermide (MN), in Viale della Rinascita, n.99/D, il bene oggetto di stima è una

porzione di un fabbricato di tipo commerciale/civile inserito nel territorio urbano del comune di Sermide e Felonica (MN), con accesso comune da Viale della Rinascita a circa 800 m dal centro del paese. L'appartamento è situato al piano primo, presenta un'altezza interna di circa h=3,00 m, una superficie lorda di circa 90,16 mq e una superficie netta di circa 78,02 mq.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 94, Sub. 316, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 57.792,56

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Sermide e Felonica (MN) - Viale Della Rinascita, 99/D, piano 1°	90,16 mq	641,00 €/mq	€ 57.792,56	100,00%	€ 57.792,56
Valore di stima:					€ 57.792,56

Valore di stima: € 57.792,00

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Valore finale di stima: € 57.792,00**

#### LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Negozio ubicato a Sermide e Felonica (MN) - Viale Della Rinascita, 95, piano T-1°

Negoziò ubicato a Sermide (MN), in Viale della Rinascita, n. 95, il bene oggetto di stima è una porzione di un fabbricato di tipo commerciale/civile inserito nel territorio urbano del comune di Sermide (MN), con accesso comune da Viale della Rinascita a circa 800 m dal centro del paese. L'immobile è suddiviso su due livelli (T-1°) con accesso al piano terra presenta un'altezza interna di circa h=3,00 m, una superficie lorda di circa 3,49 mq e una superficie netta di circa 3,10 mq, il piano primo a laboratorio con un'altezza interna di circa h=3,00 m, una superficie lorda di circa 180,70 mq e una superficie netta di circa 156,83 mq.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 94, Sub. 317, Categoria C3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 146.799,00

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Negozio Sermide e Felonica (MN) - Viale Della Rinascita, 95, piano T-1°	184,19 mq	797,00 €/mq	€ 146.799,43	100,00%	€ 146.799,00
Valore di stima:					€ 146.799,00

Valore di stima: € 146.799,00

**Valore finale di stima: € 146.799,00**

### LOTTO 5

- Bene N° 5** - Negozio ubicato a Sermide e Felonica (MN) - Viale Della Rinascita, 97, piano S-T  
 Negozio con locale di deposito ubicato a Sermide (MN), in Viale della Rinascita, n. 97, il bene oggetto di stima è una porzione di un fabbricato di tipo commerciale/civile inserito nel territorio urbano del comune di Sermide e Felonica (MN), con accesso comune da Viale della Rinascita a circa 800 m dal centro del paese. L'immobile è suddiviso su due livelli (S-T), al piano terra adibito a laboratorio con un'altezza interna di circa h=3,00 m, una superficie lorda di circa 77,72 mq e una superficie netta di circa 67,84 mq, al piano interrato adibito a locale di deposito con un'altezza interna di circa h=2,00 m, una superficie lorda di circa 51,85 mq e una superficie netta di circa 46,87 mq.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 94, Sub. 318, Categoria C3  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 70.207,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Negozio Sermide e Felonica (MN) - Viale Della Rinascita, 97, piano S-T	88,09 mq	797,00 €/mq	€ 70.207,73	100,00%	€ 70.207,00
Valore di stima:					€ 70.207,00

Valore di stima: € 70.207,00

**Valore finale di stima: € 70.207,00**

- Bene N° 6** - Negozio ubicato a Sermide e Felonica (MN) - Via Giovanni Amendola, n. 25, piano T  
 Negozio ubicato a Sermide (MN), in Via Giovanni Amendola, n. 25, il bene oggetto di stima è una porzione di un fabbricato di tipo commerciale/civile inserito nel territorio urbano del comune di Sermide e Felonica (MN), con accesso comune da Via Giovanni Amendola a circa 800 m dal centro del paese. L'immobile è situato al piano terra, con un'altezza interna di circa h=3,20 m, una superficie lorda di circa 247,68 mq e una superficie netta di circa 224,84 mq, all'interno dell'unità immobiliare sono stati eseguiti lavori di miglioramento da parte del conduttore per circa € 34.450,00 (imponibili). L'unità immobiliare presenta un cortile di pertinenza esclusiva di circa 110,48 mq.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 94, Sub. 319, Categoria C1  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 246.689,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Negozio Sermide e Felonica (MN) - Via Giovanni Amendola, n. 25, piano T	247,68 mq	996,00 €/mq	€ 246.689,28	100,00%	€ 246.689,00
				Valore di stima:	€ 246.689,00

Valore di stima: € 246.689,00

**Valore finale di stima: € 246.689,00**

**LOTTO 7**

- Bene N° 7** - Negozio ubicato a Sermide e Felonica (MN) - Via Giovanni Amendola, n. 27, piano S-T  
 Negozio con locale di deposito ubicato a Sermide (MN), in Via Giovanni Amendola, n. 27, il bene oggetto di stima è una porzione di un fabbricato di tipo commerciale/civile inserito nel territorio urbano del comune di Sermide e Felonica (MN), con accesso comune da Via Giovanni Amendola a circa 800 m dal centro del paese. L'immobile è suddiviso su due livelli (S-T), al piano terra adibito a negozio con un'altezza interna di circa h=3,00 m, una superficie lorda di circa 101,09 mq e una superficie netta di circa 89,01, al piano interrato adibito a locale di deposito con un'altezza interna di circa h=2,00 m, una superficie lorda di circa 52,64 mq e una superficie netta di circa 46,06 mq. L'unità immobiliare presenta un cortile di pertinenza di circa 1021,16 mq.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 94, Sub. 320, Categoria C1  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 88.961,00



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Negozio Sermide e Felonica (MN) - Via Giovanni Amendola, n. 27, piano S-T	111,62 mq	797,00 €/mq	€ 88.961,14	100,00%	€ 88.961,00
Valore di stima:					€ 88.961,00

Valore di stima: € 88.961,00

**Valore finale di stima: € 88.961,00**

### LOTTO 8

- Bene N° 8** - Negozio ubicato a Sermide e Felonica (MN) - Via Giovanni Amendola, 21/A, piano S-T  
 Negozio con locale di deposito ubicato a Sermide (MN), in Via Giovanni Amendola, n. 21/A, il bene oggetto di stima è una porzione di un fabbricato di tipo commerciale/civile inserito nel territorio urbano del comune di Sermide e Felonica (MN), con accesso comune da Via Giovanni Amendola a 800 m dal centro del paese. L'immobile è suddiviso su due livelli (S-T), al piano terra adibito ad ufficio con un'altezza interna di circa h=3,00 m, una superficie lorda di circa 50,35 mq e una superficie netta di circa 44,50 mq, al piano interrato adibito a locale di deposito con un'altezza interna di circa h=2,00 mq, una superficie lorda di circa 26,09 mq e una superficie netta di circa 21,38 mq.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 94, Sub. 321, Categoria C1  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 44.289,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 8 - Negozio Sermide e Felonica (MN) - Via Giovanni Amendola, 21/A, piano S-T	55,57 mq	797,00 €/mq	€ 44.289,29	100,00%	€ 44.289,00
Valore di stima:					€ 44.289,00

Valore di stima: € 44.289,00

**Valore finale di stima: € 44.289,00**

**LOTTO 9**

- **Bene N° 9** - Cantina ubicata a Sermide e Felonica (MN) - Viale Della Rinascita, snc, piano S  
Cantina ubicata a Sermide (MN), in Viale della Rinascita, snc, il bene oggetto di stima è porzione di un fabbricato di tipo commerciale/civile inserito nel territorio urbano del comune di Sermide e Felonica (MN), con accesso comune da Viale della Rinascita a 800 m dal centro del paese. La cantina è situata al piano interrato, con un'altezza interna di circa h=2,00 m, una superficie lorda di circa 16,14 mq e una superficie netta di 12,61 mq.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 94, Sub. 322, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 3.405,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 9 - Cantina Sermide e Felonica (MN) - Viale Della Rinascita, snc, piano S	16,14 mq	211,00 €/mq	€ 3.405,54	100,00%	€ 3.405,00
Valore di stima:					€ 3.405,00

Valore di stima: € 3.405,00

**Valore finale di stima: € 3.405,00**

**LOTTO 10**

- **Bene N° 10** - Cantina ubicata a Sermide e Felonica (MN) - Viale Della Rinascita, snc, piano S  
Cantina ubicata a Sermide (MN), in Viale della Rinascita, snc, il bene oggetto di stima è porzione di un fabbricato di tipo commerciale/civile inserito nel territorio urbano del comune di Sermide e Felonica (MN), con accesso comune da Viale della Rinascita a 800 m dal centro del paese. La cantina è situata al piano interrato, con un'altezza interna di circa h=2,00 m, una superficie lorda di circa 17,37 mq e una superficie netta di circa 13,82 mq.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 94, Sub. 323, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 3.975,00



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 10 - Cantina Sermide e Felonica (MN) - Viale Della Rinascita, snc, piano S	18,84 mq	211,00 €/mq	€ 3.975,24	100,00%	€ 3.975,00
				Valore di stima:	€ 3.975,00

Valore di stima: € 3.975,00

**Valore finale di stima: € 3.975,00**

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Mantova, li 01/10/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Cordioli Roberto

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa (Aggiornamento al 05/06/2024)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Elaborato planimetrico (Aggiornamento al 05/06/2024)
- ✓ N° 10 Planimetrie catastali - Planimetria catastale (Aggiornamento al 05/06/2024)
- ✓ N° 13 Visure e schede catastali - Visure storiche catastali (Aggiornamento al 05/06/2024)
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 30/10/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Foglio riassuntivo identificativi catastali (Aggiornamento al 05/11/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Scheda di controllo (Aggiornamento al 05/11/2024)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Certificazioni energetiche (APE) (Aggiornamento al 04/11/2024)
- ✓ N° 8 Altri allegati - Contratti di locazione (Aggiornamento al 04/11/2024)
- ✓ N° 7 Certificato di agibilità / abitabilità - Dichiarazioni di agibilità (Aggiornamento al 07/06/2024)



- ✓ N° 1 Altri allegati - Contratto di comodato gratuito impianto fotovoltaico (Aggiornamento al 22/04/2024)
- ✓ N° 5 Concessione edilizia - Pratiche edilizie (Aggiornamento al 07/06/2024)



**LOTTO 1**

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Sermide e Felonica (MN) - Viale Della Rinascita, piano S-T  
Negozio con locale di deposito ubicato a Sermide (MN), in Viale della Rinascita, il bene oggetto di stima è porzione di un fabbricato di tipo commerciale/civile inserito nel territorio urbano del comune di Sermide e Felonica (MN), con accesso comune da Viale della Rinascita a circa 800 m dal centro del paese. L'immobile è suddiviso su due livelli (S-T), al piano terra adibito ad ufficio con un'altezza interna di circa h=2,75 m, una superficie lorda di circa 107,31 mq e una superficie netta di circa 97,95 mq, al piano interrato adibito a locale di deposito con un'altezza interna di circa h=2,00 m, una superficie lorda di circa 68,42 mq e una superficie netta circa 59,83 mq.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 94, Sub. 312, Categoria A10

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Prezzo base d'asta: € 96.429,00**

**LOTTO 2**

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Sermide e Felonica (MN) - Viale Della Rinascita, n. 99, piano 1°  
Appartamento ubicato a Sermide (MN), in Viale della Rinascita, n.99, il bene oggetto di stima è una porzione di un fabbricato di tipo commerciale/civile inserito nel territorio urbano del comune di Sermide e Felonica (MN), con accesso comune da Viale della Rinascita a circa 800 m dal centro del paese. L'appartamento è situato al piano primo, presenta un'altezza interna di circa h=3,00 m, una superficie lorda di circa 80,32mq e una superficie netta di circa 70,41 mq.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 94, Sub. 313, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Prezzo base d'asta: € 42.007,00**

**LOTTO 3**

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Sermide e Felonica (MN) - Viale Della Rinascita, 99/D, piano 1°  
Appartamento ubicato a Sermide (MN), in Viale della Rinascita, n.99/D, il bene oggetto di stima è una porzione di un fabbricato di tipo commerciale/civile inserito nel territorio urbano del comune di Sermide e Felonica (MN), con accesso comune da Viale della Rinascita a circa 800 m dal centro del paese. L'appartamento è situato al piano primo, presenta un'altezza interna di circa h=3,00 m, una superficie lorda di circa 90,16 mq e una superficie netta di circa 78,02 mq.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 94, Sub. 316, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Prezzo base d'asta: € 57.792,00**

**LOTTO 4**

- **Bene N° 4** - Negozio ubicato a Sermide e Felonica (MN) - Viale Della Rinascita, 95, piano T-1°  
Negozio ubicato a Sermide (MN), in Viale della Rinascita, n. 95, il bene oggetto di stima è una porzione di un fabbricato di tipo commerciale/civile inserito nel territorio urbano del comune di Sermide (MN), con accesso comune da Viale della Rinascita a circa 800 m dal centro del paese. L'immobile è suddiviso

su due livelli (T-1°) con accesso al piano terra presenta un'altezza interna di circa h=3,00 m, una superficie lorda di circa 3,49 mq e una superficie netta di circa 3,10 mq, il piano primo a laboratorio con un'altezza interna di circa h=3,00 m, una superficie lorda di circa 180,70 mq e una superficie netta di circa 156,83 mq.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 94, Sub. 317, Categoria C3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Prezzo base d'asta: € 146.799,00**

## LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Negozio ubicato a Sermide e Felonica (MN) - Viale Della Rinascita, 97, piano S-T  
Negozio con locale di deposito ubicato a Sermide (MN), in Viale della Rinascita, n. 97, il bene oggetto di stima è una porzione di un fabbricato di tipo commerciale/civile inserito nel territorio urbano del comune di Sermide e Felonica (MN), con accesso comune da Viale della Rinascita a circa 800 m dal centro del paese. L'immobile è suddiviso su due livelli (S-T), al piano terra adibito a laboratorio con un'altezza interna di circa h=3,00 m, una superficie lorda di circa 77,72 mq e una superficie netta di circa 67,84 mq, al piano interrato adibito a locale di deposito con un'altezza interna di circa h=2,00 m, una superficie lorda di circa 51,85 mq e una superficie netta di circa 46,87 mq.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 94, Sub. 318, Categoria C3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Prezzo base d'asta: € 70.207,00**

## LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Negozio ubicato a Sermide e Felonica (MN) - Via Giovanni Amendola, n. 25, piano T  
Negozio ubicato a Sermide (MN), in Via Giovanni Amendola, n. 25, il bene oggetto di stima è una porzione di un fabbricato di tipo commerciale/civile inserito nel territorio urbano del comune di Sermide e Felonica (MN), con accesso comune da Via Giovanni Amendola a circa 800 m dal centro del paese. L'immobile è situato al piano terra, con un'altezza interna di circa h=3,20 m, una superficie lorda di circa 247,68 mq e una superficie netta di circa 224,84 mq, all'interno dell'unità immobiliare sono stati eseguiti lavori di miglioramento da parte del conduttore per circa € 34.450,00 (imponibili). L'unità immobiliare presenta un cortile di pertinenza esclusiva di circa 110,48 mq.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 94, Sub. 319, Categoria C1  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Prezzo base d'asta: € 246.689,00**

## LOTTO 7

- **Bene N° 7** - Negozio ubicato a Sermide e Felonica (MN) - Via Giovanni Amendola, n. 27, piano S-T  
Negozio con locale di deposito ubicato a Sermide (MN), in Via Giovanni Amendola, n. 27, il bene oggetto di stima è una porzione di un fabbricato di tipo commerciale/civile inserito nel territorio urbano del comune di Sermide e Felonica (MN), con accesso comune da Via Giovanni Amendola a circa 800 m dal centro del paese. L'immobile è suddiviso su due livelli (S-T), al piano terra adibito a negozio con un'altezza interna di circa h=3,00 m, una superficie lorda di circa 101,09 mq e una superficie netta di circa 89,01, al piano interrato adibito a locale di deposito con un'altezza interna di circa h=2,00 m, una superficie lorda di circa 52,64 mq e una superficie netta di circa 46,06 mq. L'unità immobiliare presenta un cortile di pertinenza di circa 1021,16 mq.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 94, Sub. 320, Categoria C1  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Prezzo base d'asta: € 88.961,00**

## LOTTO 8

- **Bene N° 8** - Negozio ubicato a Sermide e Felonica (MN) - Via Giovanni Amendola, 21/A, piano S-T  
Negozio con locale di deposito ubicato a Sermide (MN), in Via Giovanni Amendola, n. 21/A, il bene oggetto di stima è una porzione di un fabbricato di tipo commerciale/civile inserito nel territorio urbano del comune di Sermide e Felonica (MN), con accesso comune da Via Giovanni Amendola a 800 m dal centro del paese. L'immobile è suddiviso su due livelli (S-T), al piano terra adibito ad ufficio con un'altezza interna di circa h=3,00 m, una superficie lorda di circa 50,35 mq e una superficie netta di circa 44,50 mq, al piano interrato adibito a locale di deposito con un'altezza interna di circa h=2,00 mq, una superficie lorda di circa 26,09 mq e una superficie netta di circa 21,38 mq.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 94, Sub. 321, Categoria C1  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Prezzo base d'asta: € 44.289,00**

## LOTTO 9

- **Bene N° 9** - Cantina ubicata a Sermide e Felonica (MN) - Viale Della Rinascita, snc, piano S  
Cantina ubicata a Sermide (MN), in Viale della Rinascita, snc, il bene oggetto di stima è porzione di un fabbricato di tipo commerciale/civile inserito nel territorio urbano del comune di Sermide e Felonica (MN), con accesso comune da Viale della Rinascita a 800 m dal centro del paese. La cantina è situata al piano interrato, con un'altezza interna di circa h=2,00 m, una superficie lorda di circa 16,14 mq e una superficie netta di 12,61 mq.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 94, Sub. 322, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Prezzo base d'asta: € 3.405,00**

## LOTTO 10

- **Bene N° 10** - Cantina ubicata a Sermide e Felonica (MN) - Viale Della Rinascita, snc, piano S  
Cantina ubicata a Sermide (MN), in Viale della Rinascita, snc, il bene oggetto di stima è porzione di un fabbricato di tipo commerciale/civile inserito nel territorio urbano del comune di Sermide e Felonica (MN), con accesso comune da Viale della Rinascita a 800 m dal centro del paese. La cantina è situata al piano interrato, con un'altezza interna di circa h=2,00 m, una superficie lorda di circa 17,37 mq e una superficie netta di circa 13,82 mq.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 94, Sub. 323, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Prezzo base d'asta: € 3.975,00**

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 102/2024 DEL R.G.E.

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 96.429,00**

Bene N° 1 - Negozio			
<b>Ubicazione:</b>	Sermide e Felonica (MN) - Viale Della Rinascita, piano S-T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 94, Sub. 312, Categoria A10	<b>Superficie</b>	120,99 mq
<b>Stato conservativo:</b>	A seguito degli accertamenti effettuati in fase di sopralluogo l'unità in genere si presenta in NORMALE stato di conservazione. I materiali utilizzati sono generalmente di buona qualità e le finiture sono di livello medio.		
<b>Descrizione:</b>	Negozio con locale di deposito ubicato a Sermide (MN), in Viale della Rinascita, il bene oggetto di stima è porzione di un fabbricato di tipo commerciale/civile inserito nel territorio urbano del comune di Sermide e Felonica (MN), con accesso comune da Viale della Rinascita a circa 800 m dal centro del paese. L'immobile è suddiviso su due livelli (S-T), al piano terra adibito ad ufficio con un'altezza interna di circa h=2,75 m, una superficie lorda di circa 107,31 mq e una superficie netta di circa 97,95 mq, al piano interrato adibito a locale di deposito con un'altezza interna di circa h=2,00 m, una superficie lorda di circa 68,42 mq e una superficie netta circa 59,83 mq.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 42.007,00**

Bene N° 2 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Sermide e Felonica (MN) - Viale Della Rinascita, n. 99, piano 1°		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 94, Sub. 313, Categoria A2	<b>Superficie</b>	80,32 mq
<b>Stato conservativo:</b>	A seguito degli accertamenti effettuati in fase di sopralluogo l'unità in genere si presenta in SUFFICIENTE stato di conservazione. I materiali utilizzati sono generalmente di buona qualità e le finiture sono di livello basso.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento ubicato a Sermide (MN), in Viale della Rinascita, n.99, il bene oggetto di stima è una porzione di un fabbricato di tipo commerciale/civile inserito nel territorio urbano del comune di Sermide e Felonica (MN), con accesso comune da Viale della Rinascita a circa 800 m dal centro del paese. L'appartamento è situato al piano primo, presenta un'altezza interna di circa h=3,00 m, una superficie lorda di circa 80,32mq e una superficie netta di circa 70,41 mq.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

**LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 57.792,00**

Bene N° 3 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Sermide e Felonica (MN) - Viale Della Rinascita, 99/D, piano 1°		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 94, Sub. 316, Categoria A2	<b>Superficie</b>	90,16 mq
<b>Stato conservativo:</b>	A seguito degli accertamenti effettuati in fase di sopralluogo l'unità in genere si presenta in NORMALE stato di conservazione. I materiali utilizzati sono generalmente di buona qualità e le finiture sono di livello medio.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento ubicato a Sermide (MN), in Viale della Rinascita, n.99/D, il bene oggetto di stima è una porzione di un fabbricato di tipo commerciale/civile inserito nel territorio urbano del comune di Sermide e Felonica (MN), con accesso comune da Viale della Rinascita a circa 800 m dal centro del paese. L'appartamento è situato al piano primo, presenta un'altezza interna di circa h=3,00 m, una superficie lorda di circa 90,16 mq e una superficie netta di circa 78,02 mq.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

**LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 146.799,00**

Bene N° 4 - Negozio			
<b>Ubicazione:</b>	Sermide e Felonica (MN) - Viale Della Rinascita, 95, piano T-1°		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 94, Sub. 317, Categoria C3	<b>Superficie</b>	184,19 mq
<b>Stato conservativo:</b>	A seguito degli accertamenti effettuati in fase di sopralluogo l'unità in genere si presenta in NORMALE stato di conservazione. I materiali utilizzati sono generalmente di buona qualità e le finiture sono di livello medio.		
<b>Descrizione:</b>	Negozio ubicato a Sermide (MN), in Viale della Rinascita, n. 95, il bene oggetto di stima è una porzione di un fabbricato di tipo commerciale/civile inserito nel territorio urbano del comune di Sermide (MN), con accesso comune da Viale della Rinascita a circa 800 m dal centro del paese. L'immobile è suddiviso su due livelli (T-1°) con accesso al piano terra presenta un'altezza interna di circa h=3,00 m, una superficie lorda di circa 3,49 mq e una superficie netta di circa 3,10 mq, il piano primo a laboratorio con un'altezza interna di circa h=3,00 m, una superficie lorda di circa 180,70 mq e una superficie netta di circa 156,83 mq.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

**LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 70.207,00**

Bene N° 5 - Negozio	
<b>Ubicazione:</b>	Sermide e Felonica (MN) - Viale Della Rinascita, 97, piano S-T

<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 94, Sub. 318, Categoria C3	<b>Superficie</b>	88,09 mq
<b>Stato conservativo:</b>	A seguito degli accertamenti effettuati in fase di sopralluogo l'unità in genere si presenta in NORMALE stato di conservazione. I materiali utilizzati sono generalmente di buona qualità e le finiture sono di livello medio.		
<b>Descrizione:</b>	Negozio con locale di deposito ubicato a Sermide (MN), in Viale della Rinascita, n. 97, il bene oggetto di stima è una porzione di un fabbricato di tipo commerciale/civile inserito nel territorio urbano del comune di Sermide e Felonica (MN), con accesso comune da Viale della Rinascita a circa 800 m dal centro del paese. L'immobile è suddiviso su due livelli (S-T), al piano terra adibito a laboratorio con un'altezza interna di circa h=3,00 m, una superficie lorda di circa 77,72 mq e una superficie netta di circa 67,84 mq, al piano interrato adibito a locale di deposito con un'altezza interna di circa h=2,00 m, una superficie lorda di circa 51,85 mq e una superficie netta di circa 46,87 mq.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

### LOTTO 6 - PREZZO BASE D'ASTA: € 246.689,00

Bene N° 6 - Negozio			
<b>Ubicazione:</b>	Sermide e Felonica (MN) - Via Giovanni Amendola, n. 25, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 94, Sub. 319, Categoria C1	<b>Superficie</b>	247,68 mq
<b>Stato conservativo:</b>	A seguito degli accertamenti effettuati in fase di sopralluogo l'unità in genere si presenta in BUONO stato di conservazione. I materiali utilizzati sono generalmente di buona qualità e le finiture sono di livello medio. Nell'unità immobiliare sono stati eseguiti lavori di miglioramento da parte del conduttore per circa € 34.450,00 (imponibili).		
<b>Descrizione:</b>	Negozio ubicato a Sermide (MN), in Via Giovanni Amendola, n. 25, il bene oggetto di stima è una porzione di un fabbricato di tipo commerciale/civile inserito nel territorio urbano del comune di Sermide e Felonica (MN), con accesso comune da Via Giovanni Amendola a circa 800 m dal centro del paese. L'immobile è situato al piano terra, con un'altezza interna di circa h=3,20 m, una superficie lorda di circa 247,68 mq e una superficie netta di circa 224,84 mq, all'interno dell'unità immobiliare sono stati eseguiti lavori di miglioramento da parte del conduttore per circa € 34.450,00 (imponibili). L'unità immobiliare presenta un cortile di pertinenza esclusiva di circa 110,48 mq.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

### LOTTO 7 - PREZZO BASE D'ASTA: € 88.961,00

Bene N° 7 - Negozio			
<b>Ubicazione:</b>	Sermide e Felonica (MN) - Via Giovanni Amendola, n. 27, piano S-T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1

<b>Tipologia immobile:</b>	Negozi Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 94, Sub. 320, Categoria C1	<b>Superficie</b>	111,62 mq
<b>Stato conservativo:</b>	A seguito degli accertamenti effettuati in fase di sopralluogo l'unità in genere si presenta in NORMALE stato di conservazione. I materiali utilizzati sono generalmente di buona qualità e le finiture sono di livello medio.		
<b>Descrizione:</b>	Negozi con locale di deposito ubicato a Sermide (MN), in Via Giovanni Amendola, n. 27, il bene oggetto di stima è una porzione di un fabbricato di tipo commerciale/civile inserito nel territorio urbano del comune di Sermide e Felonica (MN), con accesso comune da Via Giovanni Amendola a circa 800 m dal centro del paese. L'immobile è suddiviso su due livelli (S-T), al piano terra adibito a negozio con un'altezza interna di circa h=3,00 m, una superficie lorda di circa 101,09 mq e una superficie netta di circa 89,01, al piano interrato adibito a locale di deposito con un'altezza interna di circa h=2,00 m, una superficie lorda di circa 52,64 mq e una superficie netta di circa 46,06 mq. L'unità immobiliare presenta un cortile di pertinenza di circa 1021,16 mq.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

### LOTTO 8 - PREZZO BASE D'ASTA: € 44.289,00

Bene N° 8 - Negozi			
<b>Ubicazione:</b>	Sermide e Felonica (MN) - Via Giovanni Amendola, 21/A, piano S-T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Negozi Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 94, Sub. 321, Categoria C1	<b>Superficie</b>	55,57 mq
<b>Stato conservativo:</b>	A seguito degli accertamenti effettuati in fase di sopralluogo l'unità in genere si presenta in NORMALE stato di conservazione. I materiali utilizzati sono generalmente di buona qualità e le finiture sono di livello medio.		
<b>Descrizione:</b>	Negozi con locale di deposito ubicato a Sermide (MN), in Via Giovanni Amendola, n. 21/A, il bene oggetto di stima è una porzione di un fabbricato di tipo commerciale/civile inserito nel territorio urbano del comune di Sermide e Felonica (MN), con accesso comune da Via Giovanni Amendola a 800 m dal centro del paese. L'immobile è suddiviso su due livelli (S-T), al piano terra adibito ad ufficio con un'altezza interna di circa h=3,00 m, una superficie lorda di circa 50,35 mq e una superficie netta di circa 44,50 mq, al piano interrato adibito a locale di deposito con un'altezza interna di circa h=2,00 m, una superficie lorda di circa 26,09 mq e una superficie netta di circa 21,38 mq.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

### LOTTO 9 - PREZZO BASE D'ASTA: € 3.405,00

Bene N° 9 - Cantina			
<b>Ubicazione:</b>	Sermide e Felonica (MN) - Viale Della Rinascita, snc, piano S		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1

<b>Tipologia immobile:</b>	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 94, Sub. 322, Categoria C2	<b>Superficie</b>	16,14 mq
<b>Stato conservativo:</b>	A seguito degli accertamenti effettuati in fase di sopralluogo l'unità in genere si presenta in SUFFICIENTE stato di conservazione. I materiali utilizzati sono generalmente di buona qualità e le finiture sono di livello basso.		
<b>Descrizione:</b>	Cantina ubicata a Sermide (MN), in Viale della Rinascita, snc, il bene oggetto di stima è porzione di un fabbricato di tipo commerciale/civile inserito nel territorio urbano del comune di Sermide e Felonica (MN), con accesso comune da Viale della Rinascita a 800 m dal centro del paese. La cantina è situata al piano interrato, con un'altezza interna di circa h=2,00 m, una superficie lorda di circa 16,14 mq e una superficie netta di 12,61 mq.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

**LOTTO 10 - PREZZO BASE D'ASTA: € 3.975,00**

Bene N° 10 - Cantina			
<b>Ubicazione:</b>	Sermide e Felonica (MN) - Viale Della Rinascita, snc, piano S		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 94, Sub. 323, Categoria C2	<b>Superficie</b>	18,84 mq
<b>Stato conservativo:</b>	A seguito degli accertamenti effettuati in fase di sopralluogo l'unità in genere si presenta in SUFFICIENTE stato di conservazione. I materiali utilizzati sono generalmente di buona qualità e le finiture sono di livello basso.		
<b>Descrizione:</b>	Cantina ubicata a Sermide (MN), in Viale della Rinascita, snc, il bene oggetto di stima è porzione di un fabbricato di tipo commerciale/civile inserito nel territorio urbano del comune di Sermide e Felonica (MN), con accesso comune da Viale della Rinascita a 800 m dal centro del paese. La cantina è situata al piano interrato, con un'altezza interna di circa h=2,00 m, una superficie lorda di circa 17,37 mq e una superficie netta di circa 13,82 mq.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		