

## TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Agr. Guidi Gian Luca, nell'Esecuzione Immobiliare 119/2024 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	6
Precisazioni .....	6
Patti.....	6
Stato conservativo .....	6
Parti Comuni .....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica .....	10
Regolarità edilizia .....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	14
<b>Lotto Unico</b> .....	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 119/2024 del R.G.E. ....	15
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 446.435,00</b> .....	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	16

In data 07/08/2024, il sottoscritto Dott. Agr. Guidi Gian Luca, con studio in Via Giovanni Chiassi, 16 - 46100 - Mantova (MN), email [lguidi@libero.it](mailto:lguidi@libero.it), PEC [g.guidi@conafpec.it](mailto:g.guidi@conafpec.it), veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/08/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a Quingentole (MN) - Via T. Nuvolari angolo Piazzale G. Mazzola , piano T-1

## DESCRIZIONE



Si tratta di un capannone-laboratorio artigianale posto nell'ex comparto di lottizzazione d'ufficio "Gabbiana 3", recintato su due lati (nord-est) con muretto in prismi di cls non intonacati e pannelli metallici completo di cancello pedonale e carraio. Presenta struttura prefabbricata delle dimensioni esterne di massimo ingombro pari a m 34 x 25,50, interne rilevate di m 24,86 x m 33,37 e altezza di m 4,50. Strutturalmente è costituito da plinti, pilastri, travi a sezione variabile, tegoli binervati di copertura strato isolante e manto di lastre ondulate di cemento e fibre senza amianto (fonte relazione tecnica del progettista del 22.01.2009). I muri di tamponamento sono in c.a. prefabbricato per quanto riguarda la zona "officina" ed in laterizio Doppio Uni da cm. 30 su fondazioni in cls per la zona uffici e servizi. Solaio del corpo uffici (solaio soppalco) da cm 16+4 forniti dalla ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

E' composto a piano terra da ampio locale officina, attigui uffici e servizi con spogliatoio e sovrastante ripostiglio raggiungibile da scala in legno.

La vendita del bene è soggetta IVA.



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

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a Quingentole (MN) - Via T. Nuvolari angolo Piazzale G. Mazzola , 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 superficiaria 1/1)

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

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

Emerge dagli atti e dalla visura catastale che la proprietà dell'area è intestata al Comune di Quingentole, mentre il diritto di superficie per l'intero è intestato alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Lo scrivente quindi dopo aver ricevuto dall'Ufficio Tecnico la Convenzione urbanistica relativa alla cessione in diritto di superficie dei terreni compresi nel P.L. d'ufficio denominato "Gabbiana 3" (ALL. 8) e avendo appreso, per via informale, che la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha regolarmente versato tutti i canoni previsti, senza tuttavia procedere alla formalizzazione della trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, chiedeva all'Ente, a mezzo pec, di attestare se il Comune di Quingentole non abbia più nulla a pretendere nei confronti della suddetta società.

In data 29.01.2025 di Prot. n. 450, l'amministrazione rispondeva come segue: Spett.le dott. Gian Luca Guidi, con la presente in riscontro alla vs. richiesta del 18.12.2024 di cui sotto, si attesta che il comune di Quingentole non ha più nulla a pretendere nei confronti della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* relativamente all'immobile identificato catastalmente al foglio n.14 mappali 213 e 214, nel rispetto della convenzione urbanistica relativa alla cessione in diritto di superficie dei terreni compresi nel PL d'ufficio denominata "Gabbiana 3".

Distinti saluti

Il Responsabile del Servizio Tecnico arch. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

N.B. Nella risposta viene citato anche il mappale 214 del Fg. 14 perchè la convenzione aveva ad oggetto anche detta particella, la quale però non risulta pignorata.

## CONFINI

in senso N.E.S.O.: Piazzale G. Mazzola (mapp. 212); via T. Nuvolari (mapp. 216); mapp.214; mapp. 212.  
Sono fatti salvi ulteriori e migliori confini.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito - officina	767,00 mq	791,00 mq	1,00	791,00 mq	4,50 m	T
Ufficio	45,00 mq	63,00 mq	1,00	63,00 mq	2,72 m	T
Ripostiglio - Soppalco praticabile	52,00 mq	55,00 mq	1,00	55,00 mq	2,40 m	1
Area scoperta	1455,00 mq	1455,00 mq	0,10	145,50 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>1054,50 mq</b>		

<b>Incidenza condominiale:</b>	<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>1054,50 mq</b>	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il locale ripostiglio raggiungibile da scala in legno presenta altezze variabili da circa m 2,77 a m 2,08 (media h 2,425).

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Dati catastali</b>
Dal 17/02/2005 al 10/03/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 14, Part. 188 Qualità Seminativo irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.07.00 Reddito dominicale € 0,09 Reddito agrario € 0,06
Dal 28/01/2008 al 30/10/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 14, Part. 213 Qualità Seminativo irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 0.23.08 Reddito dominicale € 28,09 Reddito agrario € 19,67
Dal 03/11/2009 al 04/12/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 14, Part. 213 Qualità ENTE URBANO
Dal 04/12/2009 al 30/11/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 14, Part. 213 Categoria C3 Cl.2, Cons. 820 Rendita € 1.058,73 Piano T
Dal 30/11/2010 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 14, Part. 213 Categoria C3 Cl.2, Cons. 902 Superficie catastale 988 mq Rendita € 1.164,61 Piano T
Dal 09/11/2015 al 03/02/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 14, Part. 213, Sub. 1 Categoria C3 Cl.2, Cons. 950 Superficie catastale 1055 mq Rendita € 1.226,58 Piano T-1

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	213	1	U	C3	2	950	1055 mq	1226,58 €	T-1	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato	
14	213				ENTE URBANO		0.23.08 mq				

### Corrispondenza catastale

Non essendoci la completa corrispondenza catastale (ripostiglio ricavato sopra la zona uffici) in data 31.01.2025, previa autorizzazione del Giudice, è stato predisposto e presentato aggiornamento catastale con procedura Docfa versione 4.00.5. La variazione per ampliamento di prot. MN0008148 è stata approvata ed inserita in banca dati in data 03.02.2025.

## PRECISAZIONI

Al momento del pignoramento - tra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento vi era congruenza.

Si rimanda comunque a quanto riportato al paragrafo "titolarità".

## PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere.

## STATO CONSERVATIVO

L'officina ed i locali adibiti ad ufficio e servizi, al momento non utilizzati, si presentano in buone condizioni manutentive come si desume dal repertorio fotografico (ALL. 6).

## PARTI COMUNI

Nulla da evidenziare.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Edificio in struttura prefabbricata delle dimensioni esterne di massimo ingombro pari a m 34 x 25,50. Interne rilevate di m 24,86 x m 33,37 e altezza di m 4,50. Strutturalmente è costituito da plinti, pilastri, travi a sezione variabile, tegoli binervati di copertura strato isolante e manto di lastre ondulate di cemento e fibre senza amianto (fonte relazione tecnica del 22.01.2009). I muri di tamponamento sono in c.a. prefabbricato per quanto riguarda la zona "officina" ed in laterizio Doppio Uni da cm. 30 su fondazioni in cls per la zona uffici - servizi. Solaio del corpo uffici (solaio soppalco) da cm 16 + 4 fornito dalla ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

L'impianto elettrico di cui al progetto di massima allegato alle autorizzazioni è adeguato alle caratteristiche dell'officina (adibita a restauro auto d'epoca) e alla zona uffici. Corpi illuminanti del tipo industriale con tubi fluorescenti e coppa in policarbonato trasparente.

Gli impianti a vista sono in materiale termoplastico fissati alle pareti mediante opportuni collari. Negli uffici le prese di corrente sono di tipo civile per piccole utenze costituite da prese universali.

L'impianto termico centralizzato destinato al riscaldamento degli ambienti (con areotermi Robur) è alimentato a gas metano, con termostati di termoregolazione di zona agenti sulle rispettive testate.

L'impianto fognante progettato secondo la normativa (per le acque bianche e nere) previo trattamento in fossa biologica, è convogliato nel collettore comunale. E' presente anche l'impianto antintrusione.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

E' stato richiesto ufficialmente all'ADE di Mantova con pec del 05.02.2025 di prot. n. 10196, di verificare l'esistenza o meno di contratti di locazione in essere. La risposta deve ancora pervenire.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
---------	-----------	------

Dal <b>21/01/1980</b>	**** Omissis ****	<b>ATTO DI CONFERIMENTO IN SOCIETA'</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO S. CAVANDOLI	21/01/1980	8219	3614
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	18/02/1980	1397	1053
		<b>Registrazione</b>			
Dal <b>30/04/1994</b>	**** Omissis ****	<b>ATTO DI TRASFORMAZIONE SOCIETA'</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO S. CAVANDOLI	30/04/1994	49716	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	17/05/1994	4380	3140
		<b>Registrazione</b>			
Dal <b>10/03/2005</b>	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVEDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO FRANCESCO RIZZO	10/03/2005	2136	306
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	22/03/2005	4238	2645
		<b>Registrazione</b>			
Dal <b>16/10/2008</b>	**** Omissis ****	<b>ATTO DI CESSIONE DI DIRITTI REALI ONEROSO</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO FEDERICO TORTORA	16/10/2008	21124	5359
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Mantova	21/11/2008	16738	9877		

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/10/2008	**** Omissis ****	SCRITTURA PRIVATA MODIFICA SOCIETARIA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO FULVIO VAUDANO	30/10/2008	69794	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		MANTOVA	04/11/2008	21582	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di MANTOVA aggiornate al 24/06/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
 Iscritto a MANTOVA il 25/03/2010  
 Reg. gen. 3663 - Reg. part. 703  
 Importo: € 330.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura  
 Capitale: € 220.000,00  
 Rogante: Notaio Fulvio Vaudano  
 Data: 22/03/2010  
 N° repertorio: 70982  
 N° raccolta: 22333

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a MANTOVA il 24/06/2024

Reg. gen. 8453 - Reg. part. 6246

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

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

**Oneri di cancellazione**

Dall'ispezione effettuata presso l'Agenzia del territorio in data 05.02.2025, si è appurato che non vi sono altre formalità oltre a quelle riportate nella certificazioni notarile in atti del 02.07.2024.

**NORMATIVA URBANISTICA**

---

TESSUTO URBANO CONSOLIDATO (T.U.C.): Ambiti prevalentemente produttivi. Nelle vicinanze simbolo "Stazioni radio base" Art.32 NTA Impianti rice-trasmittenti e di telecomunicazione.

**REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile risulta agibile.

L'istruttoria presso l'ufficio Tecnico del comune di Quingentole (MN) in data 5.12.2024 previa richiesta ufficiale del 25.10.2024, ha messo in evidenza il rilascio dei seguenti titoli (ALL. 7):

- PERMESSO DI COSTRUIRE N. 149 RIF. PRATICA N. 35 DEL 22.01.2009 PER COSTRUZIONE NUOVO CAPANNONE ARTIGIANALE NELL'AREA POSTA NEL P.L.U. GABBIANA 3;
- DENUNCIA DI OPERE IN C.A. DEL 17.03.2009 PROT. 872;
- PARERE DI CONFORMITA' DEL PROGETTO COMANDO PROVINCIALE VIGILI DEL FUOCO DI MANTOVA DEL 15.03.2009 PROT. 1669;
- CERTIFICATO DI PREVENZIONE INCENDI DI PROT. 15129 DEL 18.03.2010 CON SCADENZA 26.01.2016;
- DICHIARAZIONE DI AGIBILITA' RIF. PRATICA 776 DEL 29.12.2009 PROT 803 DEL 12.01.2010, CONFERMA DI PRESA D'ATTO DEL COMUNE. Nella dichiarazione è espressamente indicato che è compito della ditta tenere a disposizione delle autorità e degli enti competenti la documentazione che attesti la conformità e la regolarità degli interventi (come Certificati di collaudo, ecc).

**Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

Non esiste completa corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultimo progetto autorizzato.

L'ufficio a piano terra è un locale unico non suddiviso in due locali e ripostiglio. E' stato creato un ripostiglio - soppalco sopra la zona uffici raggiungibile da scala in legno.

#### SANABILITA' DELLE OPERE DIFFORMI

Dal colloquio con il Tecnico comunale in data 05.12.2024 è sostanzialmente emerso che l'opera "abusiva" è sanabile senza oneri e costi eccessivi.

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Nulla da evidenziare.

#### STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a Quingentole (MN) - Via T. Nuvolari angolo Piazzale G. Mazzola , piano T-1

Si tratta di un capannone-laboratorio artigianale posto nell'ex comparto di lottizzazione d'ufficio "Gabbiana 3", recintato su due lati (nord-est) con muretto in prismi di cls non intonacati e pannelli metallici completo di cancello pedonale e carraio. Presenta struttura prefabbricata delle dimensioni esterne di massimo ingombro pari a m 34 x 25,50, interne rilevate di m 24,86 x m 33,37 e altezza di m 4,50. Strutturalmente è costituito da plinti, pilastri, travi a sezione variabile, tegoli binervati di copertura strato isolante e manto di lastre ondulate di cemento e fibre senza amianto (fonte relazione tecnica del progettista del 22.01.2009). I muri di tamponamento sono in c.a. prefabbricato per quanto riguarda la zona "officina" ed in laterizio Doppio Uni da cm. 30 su fondazioni in cls per la zona uffici e servizi. Solaio del corpo uffici (solaio soppalco) da cm 16+4 forniti dalla ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. E' composto a piano terra da ampio locale officina, attigui uffici e servizi con spogliatoio e sovrastante ripostiglio raggiungibile da scala in legno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 213, Sub. 1, Zc. U, Categoria C3 al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 213, Qualità ENTE URBANO

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

Valore di stima del bene: € 453.435,00

Identificativo corpo	Superficie	Valore unitario	Valore	Quota in	Totale
----------------------	------------	-----------------	--------	----------	--------

	convenzionale		complessivo	vendita	
<b>Bene N° 1</b> - Laboratorio artigianale Quingentole (MN) - Via T. Nuvolari angolo Piazzale G. Mazzola , piano T-1	1054,50 mq	430,00 €/mq	€ 453.435,00	100,00%	€ 453.435,00
				Valore di stima:	€ 453.435,00

Valore di stima: € 453.435,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5000,00	€
Altro	2000,00	€

**Valore finale di stima: € 446.435,00**

Il termine "Altro" si riferisce alle spese notarili di massima necessarie per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà.

Per quanto riguarda gli oneri di regolarizzazione urbanistica, l'importo indicato è stato calcolato in via prudentiale e probabilmente in eccesso. Si consiglia in ogni caso di consultare l'ufficio tecnico del Comune di Quingentole per maggiori dettagli.

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 19/02/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Dott. Agr. Guidi Gian Luca

**ELENCO ALLEGATI:**



✓ N° 1 Altri allegati - VISURA ATTUALE FABBRICATI - TERRENI

✓ N° 2 Estratti di mappa

✓ N° 3 Planimetrie catastali

✓ N° 4 Altri allegati - Check list

✓ N° 5 Altri allegati - Dati catastali

✓ N° 6 Foto

✓ N° 7 Altri allegati - Pratiche edilizie non in ordine cronologico

✓ N° 8 Altri allegati - Convenzione con il Comune di Quingentole per diritto di superficie

✓ N° 9 Altri allegati - Perizia Privacy



**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a Quingentole (MN) - Via T. Nuvolari angolo Piazzale G. Mazzola , piano T-1  
Si tratta di un capannone-laboratorio artigianale posto nell'ex comparto di lottizzazione d'ufficio "Gabbiana 3", recintato su due lati (nord-est) con muretto in prismi di cls non intonacati e pannelli metallici completo di cancello pedonale e carraio. Presenta struttura prefabbricata delle dimensioni esterne di massimo ingombro pari a m 34 x 25,50, interne rilevate di m 24,86 x m 33,37 e altezza di m 4,50. Strutturalmente è costituito da plinti, pilastri, travi a sezione variabile, tegoli binervati di copertura strato isolante e manto di lastre ondulate di cemento e fibre senza amianto (fonte relazione tecnica del progettista del 22.01.2009). I muri di tamponamento sono in c.a. prefabbricato per quanto riguarda la zona "officina" ed in laterizio Doppio Uni da cm. 30 su fondazioni in cls per la zona uffici e servizi. Solaio del corpo uffici (solaio soppalco) da cm 16+4 forniti dalla ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. E' composto a piano terra da ampio locale officina, attigui uffici e servizi con spogliatoio e sovrastante ripostiglio raggiungibile da scala in legno. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 213, Sub. 1, Zc. U, Categoria C3 al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 213, Qualità ENTE URBANO L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficaria (1/1) Destinazione urbanistica: TESSUTO URBANO CONSOLIDATO (T.U.C.): Ambiti prevalentemente produttivi. Nelle vicinanze simbolo "Stazioni radio base" Art.32 NTA Impianti rice-trasmittenti e di telecomunicazione.

**Prezzo base d'asta: € 446.435,00**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 446.435,00**

<b>Bene N° 1 - Laboratorio artigianale</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Quingentole (MN) - Via T. Nuvolari angolo Piazzale G. Mazzola , piano T-1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà superficaria	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Laboratorio artigianale Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 14, Part. 213, Sub. 1, Zc. U, Categoria C3 Identificato al catasto Terreni - Fig. 14, Part. 213, Qualità ENTE URBANO	<b>Superficie</b>	1054,50 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'officina ed i locali adibiti ad ufficio e servizi, al momento non utilizzati, si presentano in buone condizioni manutentive come si desume dal repertorio fotografico (ALL. 6).		
<b>Descrizione:</b>	Si tratta di un capannone-laboratorio artigianale posto nell'ex comparto di lottizzazione d'ufficio "Gabbiana 3", recintato su due lati (nord-est) con muretto in prismi di cls non intonacati e pannelli metallici completo di cancello pedonale e carraio. Presenta struttura prefabbricata delle dimensioni esterne di massimo ingombro pari a m 34 x 25,50, interne rilevate di m 24,86 x m 33,37 e altezza di m 4,50. Strutturalmente è costituito da plinti, pilastri, travi a sezione variabile, tegoli binervati di copertura strato isolante e manto di lastre ondulate di cemento e fibre senza amianto (fonte relazione tecnica del progettista del 22.01.2009). I muri di tamponamento sono in c.a. prefabbricato per quanto riguarda la zona "officina" ed in laterizio Doppio Uni da cm. 30 su fondazioni in cls per la zona uffici e servizi. Solaio del corpo uffici (solaio soppalco) da cm 16+4 forniti dalla ditta **** Omissis ****. E' composto a piano terra da ampio locale officina, attigui uffici e servizi con spogliatoio e sovrastante ripostiglio raggiungibile da scala in legno.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

**Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a MANTOVA il 25/03/2010  
Reg. gen. 3663 - Reg. part. 703  
Importo: € 330.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 220.000,00  
Rogante: Notaio Fulvio Vaudano  
Data: 22/03/2010  
N° repertorio: 70982  
N° raccolta: 22333

**Trascrizioni**

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a MANTOVA il 24/06/2024  
Reg. gen. 8453 - Reg. part. 6246  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*