

# TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Berto Amerigo, nell'Esecuzione Immobiliare 121/2022 del R.G.E.

promossa da



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

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

Contro



## OMMARIO

Incarico.....	11
Premessa.....	11
Lotto 1.....	12
Descrizione.....	12
Completezza documentazione ex art. 567.....	12
Titolarità.....	12
Confini.....	12
Consistenza.....	12
Cronistoria Dati Catastali.....	12
Dati Catastali.....	13
Stato conservativo.....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Stato di occupazione.....	13
Provenienze Ventennali.....	14
Formalità pregiudizievoli.....	17
Normativa urbanistica.....	18
Regolarità edilizia.....	18
Lotto 2.....	20
Descrizione.....	20
Completezza documentazione ex art. 567.....	20
Titolarità.....	20
Confini.....	20
Consistenza.....	20
Cronistoria Dati Catastali.....	21
Dati Catastali.....	21
Stato conservativo.....	21
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	21
Stato di occupazione.....	22
Provenienze Ventennali.....	22
Formalità pregiudizievoli.....	26
Normativa urbanistica.....	26
Regolarità edilizia.....	27
Lotto 3.....	29
Descrizione.....	29
Completezza documentazione ex art. 567.....	29
Titolarità.....	29
Confini.....	29

Consistenza.....	29
Cronistoria Dati Catastali .....	29
Dati Catastali .....	30
Stato conservativo.....	30
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	30
Stato di occupazione .....	30
Provenienze Ventennali.....	30
Formalità pregiudizievoli.....	34
Normativa urbanistica.....	35
Regolarità edilizia.....	35
Lotto 4.....	37
Descrizione.....	37
Completezza documentazione ex art. 567 .....	37
Titolarità .....	37
Confini.....	37
Consistenza .....	37
Cronistoria Dati Catastali.....	37
Dati Catastali .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Stato conservativo.....	38
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	38
Stato di occupazione .....	38
Provenienze Ventennali.....	39
Formalità pregiudizievoli.....	42
Normativa urbanistica.....	43
Regolarità edilizia.....	43
Lotto 5 .....	45
Descrizione.....	45
Completezza documentazione ex art. 567 .....	45
Titolarità .....	45
Confini.....	45
Consistenza.....	45
Cronistoria Dati Catastali .....	45
Dati Catastali .....	46
Stato conservativo.....	46
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	46
Stato di occupazione .....	46
Provenienze Ventennali.....	47
Formalità pregiudizievoli.....	50

Normativa urbanistica.....	51
Regolarità edilizia.....	51
Lotto 6.....	53
Descrizione.....	53
Completezza documentazione ex art. 567 .....	53
Titolarità .....	53
Confini.....	53
Consistenza.....	53
Cronistoria Dati Catastali .....	53
Dati Catastali .....	54
Stato conservativo.....	54
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	54
Stato di occupazione .....	54
Provenienze Ventennali.....	55
Formalità pregiudizievoli.....	58
Normativa urbanistica.....	59
Regolarità edilizia.....	59
Lotto 7.....	61
Descrizione.....	61
Completezza documentazione ex art. 567 .....	61
Titolarità .....	61
Confini.....	61
Consistenza.....	61
Cronistoria Dati Catastali .....	61
Dati Catastali .....	62
Stato conservativo.....	62
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	62
Stato di occupazione .....	62
Provenienze Ventennali.....	62
Formalità pregiudizievoli.....	66
Normativa urbanistica.....	66
Regolarità edilizia.....	67
Lotto 8.....	69
Descrizione.....	69
Completezza documentazione ex art. 567 .....	69
Titolarità .....	69
Confini.....	69
Consistenza.....	69

Cronistoria Dati Catastali .....	69
Dati Catastali .....	70
Stato conservativo.....	70
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	70
Stato di occupazione .....	70
Provenienze Ventennali.....	70
Formalità pregiudizievoli.....	74
Normativa urbanistica.....	74
Regolarità edilizia.....	75
Lotto 9 .....	77
Descrizione.....	77
Completezza documentazione ex art. 567 .....	77
Titolarità .....	77
Confini .....	77
Consistenza .....	77
Cronistoria Dati Catastali .....	77
Dati Catastali .....	78
Stato conservativo.....	78
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	78
Stato di occupazione .....	78
Provenienze Ventennali.....	79
Formalità pregiudizievoli.....	82
Normativa urbanistica.....	83
Regolarità edilizia.....	83
Lotto 10 .....	86
Descrizione.....	86
Completezza documentazione ex art. 567 .....	86
Titolarità .....	86
Confini .....	86
Consistenza .....	86
Cronistoria Dati Catastali .....	86
Dati Catastali .....	87
Stato conservativo.....	87
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	87
Stato di occupazione .....	88
Provenienze Ventennali.....	88
Formalità pregiudizievoli.....	91
Normativa urbanistica.....	92

Regolarità edilizia.....	92
Lotto 11.....	95
Descrizione.....	95
Completezza documentazione ex art. 567 .....	95
Titolarità .....	95
Confini.....	95
Consistenza.....	95
Cronistoria Dati Catastali .....	96
Dati Catastali .....	96
Stato conservativo.....	96
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	96
Stato di occupazione .....	97
Provenienze Ventennali.....	97
Formalità pregiudizievoli.....	101
Normativa urbanistica.....	102
Regolarità edilizia.....	102
Lotto 12 .....	104
Descrizione.....	104
Completezza documentazione ex art. 567 .....	104
Titolarità .....	104
Confini .....	104
Consistenza .....	104
Cronistoria Dati Catastali .....	104
Dati Catastali .....	105
Stato conservativo.....	105
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	105
Stato di occupazione .....	106
Provenienze Ventennali.....	106
Formalità pregiudizievoli.....	109
Normativa urbanistica.....	110
Regolarità edilizia.....	110
Lotto 13 .....	113
Descrizione.....	113
Completezza documentazione ex art. 567 .....	113
Titolarità .....	113
Confini.....	113
Consistenza .....	113
Cronistoria Dati Catastali .....	114

Dati Catastali .....	114
Stato conservativo.....	114
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	114
Stato di occupazione .....	115
Provenienze Ventennali.....	115
Formalità pregiudizievoli.....	119
Normativa urbanistica.....	120
Regolarità edilizia.....	120
Lotto 14 .....	122
Descrizione.....	122
Completezza documentazione ex art. 567 .....	122
Titolarità .....	122
Confini.....	122
Consistenza .....	122
Cronistoria Dati Catastali .....	122
Dati Catastali .....	123
Stato conservativo.....	123
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	123
Stato di occupazione .....	123
Provenienze Ventennali.....	124
Formalità pregiudizievoli.....	124
Normativa urbanistica.....	125
Regolarità edilizia.....	125
Lotto 15 .....	127
Descrizione.....	127
Completezza documentazione ex art. 567 .....	127
Titolarità .....	127
Confini.....	127
Consistenza .....	127
Cronistoria Dati Catastali .....	127
Dati Catastali .....	128
Stato conservativo.....	128
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	128
Stato di occupazione .....	128
Provenienze Ventennali.....	128
Formalità pregiudizievoli.....	129
Normativa urbanistica.....	130
Regolarità edilizia.....	130

Lotto 16 .....	131
Descrizione.....	131
Completezza documentazione ex art. 567 .....	131
Titolarità .....	131
Confini.....	131
Consistenza.....	131
Cronistoria Dati Catastali.....	131
Dati Catastali .....	132
Stato conservativo.....	132
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	132
Stato di occupazione .....	132
Provenienze Ventennali.....	133
Formalità pregiudizievoli.....	133
Normativa urbanistica.....	134
Regolarità edilizia.....	134
Stima / Formazione lotti .....	135
<b>Lotto 1</b> .....	135
<b>Lotto 2</b> .....	136
<b>Lotto 3</b> .....	137
<b>Lotto 4</b> .....	137
<b>Lotto 5</b> .....	138
<b>Lotto 6</b> .....	138
<b>Lotto 7</b> .....	139
<b>Lotto 8</b> .....	139
<b>Lotto 9</b> .....	140
<b>Lotto 10</b> .....	141
<b>Lotto 11</b> .....	142
<b>Lotto 12</b> .....	143
<b>Lotto 13</b> .....	144
<b>Lotto 14</b> .....	145
<b>Lotto 15</b> .....	146
<b>Lotto 16</b> .....	147
Riepilogo bando d'asta.....	148
<b>Lotto 1</b> .....	148
<b>Lotto 2</b> .....	148
<b>Lotto 3</b> .....	148
<b>Lotto 4</b> .....	148
<b>Lotto 5</b> .....	149

<b>Lotto 6</b> .....	149
<b>Lotto 7</b> .....	149
<b>Lotto 8</b> .....	149
<b>Lotto 9</b> .....	150
<b>Lotto 10</b> .....	150
<b>Lotto 11</b> .....	150
<b>Lotto 12</b> .....	150
<b>Lotto 13</b> .....	151
<b>Lotto 14</b> .....	151
<b>Lotto 15</b> .....	151
<b>Lotto 16</b> .....	151
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 121/2022 del R.G.E.....	152
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 6.000,00</b> .....	152
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 118.000,00</b> .....	152
<b>Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 3.000,00</b> .....	152
<b>Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 19.500,00</b> .....	152
<b>Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 3.000,00</b> .....	153
<b>Lotto 6 - Prezzo base d'asta: € 3.000,00</b> .....	153
<b>Lotto 7 - Prezzo base d'asta: € 5.000,00</b> .....	153
<b>Lotto 8 - Prezzo base d'asta: € 3.500,00</b> .....	153
<b>Lotto 9 - Prezzo base d'asta: € 887.000,00</b> .....	154
<b>Lotto 10 - Prezzo base d'asta: € 209.000,00</b> .....	154
<b>Lotto 11 - Prezzo base d'asta: € 128.000,00</b> .....	154
<b>Lotto 12 - Prezzo base d'asta: € 202.000,00</b> .....	154
<b>Lotto 13 - Prezzo base d'asta: € 130.000,00</b> .....	155
<b>Lotto 14 - Prezzo base d'asta: € 43.500,00</b> .....	155
<b>Lotto 15 - Prezzo base d'asta: € 7.000,00</b> .....	155
<b>Lotto 16 - Prezzo base d'asta: € 46.000,00</b> .....	155
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	156
<b>Bene N° 1 - Deposito ubicato a Mantova (MN) - corso Umberto I, n° 23</b> .....	156
<b>Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - corso Umberto I, n° 23</b> .....	156
<b>Bene N° 3 - Deposito ubicato a Mantova (MN) - corso Umberto I, n° 27</b> .....	157
<b>Bene N° 4 - Deposito ubicato a Mantova (MN) - corso Umberto I, n° 27</b> .....	157
<b>Bene N° 5 - Deposito ubicato a Mantova (MN) - corso Umberto I, n° 27</b> .....	158
<b>Bene N° 6 - Deposito ubicato a Mantova (MN) - corso Umberto I, n° 27</b> .....	158
<b>Bene N° 7 - Deposito ubicato a Mantova (MN) - corso Umberto I, n° 27</b> .....	159
<b>Bene N° 8 - Deposito ubicato a Mantova (MN) - corso Umberto I, n° 27</b> .....	160
<b>Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - corso Umberto I, n° 27</b> .....	160

<b>Bene N° 10</b> - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - corso Umberto I, n° 27.....	161
<b>Bene N° 11</b> - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - corso Umberto I, n° 27.....	161
<b>Bene N° 12</b> - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - corso Umberto I, n° 27.....	162
<b>Bene N° 13</b> - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - corso Umberto I, n° 27.....	162
<b>Bene N° 14</b> - Appartamento ubicato a Guidizzolo (MN) - Viale Martiri della Libertà.....	163
<b>Bene N° 15</b> - Garage ubicato a Guidizzolo (MN) - Viale Martiri della Libertà.....	164
<b>Bene N° 16</b> - Appartamento ubicato a Guidizzolo (MN) - Viale Martiri della Libertà.....	164



## INCARICO

In data 08/08/2022, il sottoscritto Ing. Berto Amerigo, con studio in Via Solferino e San Martino, 21 - 46100 - Mantova (MN), email amerigoberto@virgilio.it, PEC amerigo.berto@ingpec.eu, Tel. 0376 366832, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/08/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Deposito ubicato a Mantova (MN) - corso Umberto I, n° 23
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - corso Umberto I, n° 23
- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Mantova (MN) - corso Umberto I, n° 27
- **Bene N° 4** - Deposito ubicato a Mantova (MN) - corso Umberto I, n° 27
- **Bene N° 5** - Deposito ubicato a Mantova (MN) - corso Umberto I, n° 27
- **Bene N° 6** - Deposito ubicato a Mantova (MN) - corso Umberto I, n° 27
- **Bene N° 7** - Deposito ubicato a Mantova (MN) - corso Umberto I, n° 27
- **Bene N° 8** - Deposito ubicato a Mantova (MN) - corso Umberto I, n° 27
- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - corso Umberto I, n° 27
- **Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - corso Umberto I, n° 27
- **Bene N° 11** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - corso Umberto I, n° 27
- **Bene N° 12** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - corso Umberto I, n° 27
- **Bene N° 13** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - corso Umberto I, n° 27
- **Bene N° 14** - Appartamento ubicato a Guidizzolo (MN) - Viale Martiri della Libertà
- **Bene N° 15** - Garage ubicato a Guidizzolo (MN) - Viale Martiri della Libertà
- **Bene N° 16** - Appartamento ubicato a Guidizzolo (MN) - Viale Martiri della Libertà

## LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Deposito ubicato a Mantova (MN) - corso Umberto I, n° 23

### DESCRIZIONE

Locale di deposito posto al piano interrato. Fg. 36 - Mapp. 349 - Sub. 368

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 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'unità immobiliare confina a nord Corso Umberto I°; ad est con il soprastante mapp 349; a sud e ad ovest con il vano scala comune di cui al sub 376.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	14,43 mq	21,43 mq	1,00	21,43 mq	2,09 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>21,43 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>21,43 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/12/2007 al 05/08/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 349, Sub. 368 Categoria C2 Cl.10, Cons. 16 Rendita € 56,19 Piano S1
Dal 05/08/2008 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 349, Sub. 368 Categoria C2 Cl.10, Cons. 16 Rendita € 106,60 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 12/08/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 349, Sub. 368 Categoria C2 Cl.10, Cons. 16 Rendita € 106,60 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	36	349	368		C2	10	16		106,6 €	S1		

### Corrispondenza catastale

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

### STATO CONSERVATIVO

L'immobile versa in un normale stato conservativo. Sono presenti segni di umidità da risalita sulle pareti perimetrali.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di locale di deposito posto al piano seminterrato di un più ampio fabbricato.

L'unità si estende in pianta per circa 14,43 mq netti ed è caratterizzata da un'altezza interna netta pari a 2,09 m (foto 1).

Dal punto di vista delle finiture presenta un pavimento in battuto di calcestruzzo liscio, pareti in mattoni a facciavista ed un solaio in acciaio con tavelloni a vista.

L'accesso al locale è dato da una porta in lamiera zincata. L'unica impiantistica presente è data da un punto luce.

### 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: 30/11/2021
- Scadenza contratto: 30/11/2025

Il contratto è caratterizzato da un canone variabile come nel seguito indicato:

- per il primo anno 9.040,00 € da corrispondersi in due rate semestrali anticipate di 3.520,00 € al 05.12.2021 e 5.520,00 € entro il giorno 5 del mese di giugno 2022;
- per il secondo anno 12.000,00 € da corrispondersi in rate mensili anticipate di € 1.000,00 ciascuna entro il 5 di ogni mese;
- per il terzo anno 12.600,00 € da corrispondersi in rate mensili anticipate di € 1.050,00 ciascuna entro il 5 di ogni mese;
- per il quarto anno 14.040,00 € da corrispondersi in rate mensili anticipate di € 1.170,00 ciascuna entro il 5 di ogni mese.

Il contratto di locazione include anche le seguenti unità immobiliari:

- Fg. 36 - mapp. 349 - sub. 337;
- Fg. 36 - mapp. 349 - sub. 360;
- Fg. 36 - mapp. 349 - sub. 343;
- Fg. 36 - mapp. 349 - sub. 362;
- Fg. 36 - mapp. 349 - sub. 348;
- Fg. 36 - mapp. 349 - sub. 368.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Le informazioni qui riportate sono state desunte dalla "Certificazione Notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della Legge n 302/1998, in esenzione al bollo in quanto atto "necessario e funzionale" ad un procedimento soggetto a contributo unificato (art. 18 DPR 115/2002)" redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano in data 11.7.2022.

In ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame, alla data del 29/06/2022, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

N.B.: le particelle in Mantova oggetto di esecuzione derivano dalle seguenti particelle:

Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 4 (soppresso)  
Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 14 (soppresso)  
Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 15 (soppresso)  
Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 16 (soppresso)  
Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 17 (soppresso)  
Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 18 (soppresso)  
Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 304 (soppresso)  
Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 306 (soppresso)  
Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 307 (soppresso)  
Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 308 (soppresso)  
Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 309 (soppresso)  
Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 310 (soppresso)  
Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 311 (soppresso)  
Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 312 (soppresso)  
Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 313 (soppresso)  
Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 314 (soppresso)  
Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 316 (soppresso)  
Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 317 (soppresso)  
Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 318 (soppresso)  
Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 325 (soppresso)

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 310 è pervenuta per atto di compravendita del 11/10/2007 Numero di repertorio 28203/6307 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 23/10/2007 nn. 17838/9589 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 311 è pervenuta per atto di compravendita del 11/10/2007 Numero di repertorio 28203/6307 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 23/10/2007 nn. 17837/9588 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*,

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 309 è pervenuta per atto di compravendita del 11/10/2007 Numero di repertorio 28203/6307 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 23/10/2007 nn. 17836/9587

da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 313 è pervenuta per atto di compravendita del 11/10/2007 Numero di repertorio 28203/6307 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 23/10/2007 nn. 17835/9586 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 312 è pervenuta per atto di compravendita del 11/10/2007 Numero di repertorio 28203/6307 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 23/10/2007 nn. 17834/9585 da potere di [REDACTED]

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 306 è pervenuta per atto di compravendita del 11/10/2007 Numero di repertorio 28203/6307 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 23/10/2007 nn. 17833/9584 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 307 è pervenuta per atto di compravendita del 11/10/2007 Numero di repertorio 28203/6307 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 23/10/2007 nn. 17832/9583 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 308 è pervenuta per atto di compravendita del 11/10/2007 Numero di repertorio 28203/6307 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 23/10/2007 nn. 17831/9582 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 314 è pervenuta per atto di compravendita del 11/10/2007 Numero di repertorio 28203/6307 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 23/10/2007 an. 17830/9581 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota pari a 1/3 di piena proprietà ciascuno dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 314 era pervenuta per successione, in morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* registrata il 10/01/2007 al Numero di repertorio 31/1533 UFFICIO DEL REGISTRO, trascritta il 12/02/2007 ai NN. 2721/1536 devoluta per legge;

\* Risulta trascritta in data 23/10/2007 ai nn. 17829/9580 accettazione tacita dell'eredità in morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, da parte degli eredi siggri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nascente da atto Notaio Iacoppe Pierpaolo Sede MANTOVA del 11/10/2007;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 314 è pervenuta per atto di compravendita del 19/02/2004 Numero di repertorio 19247/3279 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 17/03/2004 nn. 4047/2628 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 308 è pervenuta per atto di compravendita del 19/02/2004 Numero di repertorio 19247/3279 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA

trascritto il 17/03/2004 nn. 4047/2628 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 306 è pervenuta per atto di compravendita del 19/02/2004 Numero di repertorio 19247/3279 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 17/03/2004 nn. 4047/2628 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 307 è pervenuta per atto di compravendita del 19/02/2004 Numero di repertorio 19247/3279 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 17/03/2004 nn. 4047/2628 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 312 è pervenuta per atto di compravendita del 19/02/2004 Numero di repertorio 19247/3279 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 17/03/2004 nn. 4047/2628 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 313 è pervenuta per atto di compravendita del 19/02/2004 Numero di repertorio 19247/3279 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 17/03/2004 nn. 4047/2628 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 309 è pervenuta per atto di compravendita del 19/02/2004 Numero di repertorio 19247/3279 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 17/03/2004 nn. 4047/2628 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 311 è pervenuta per atto di compravendita del 19/02/2004 Numero di repertorio 19247/3279 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 17/03/2004 nn. 4047/2628 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 310 è pervenuta per atto di compravendita del 19/02/2004 Numero di repertorio 19247/3279 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 17/03/2004 nn. 4047/2628 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 14 Particella 349 Sub. 15 Particella 349 Sub. 16 Particella 349 Sub. 17 Particella 349 Sub. 18 Particella 349 Sub.304 Particella 349 Sub. 306 Particella 349 Sub.307 Particella 349 Sub. 308 Particella 349 Sub. 309 Particella 349 Sub.310 Particella 349 Sub. 311 Particella 349 Sub. 312 Particella 349 Sub. 313 Particella 349 Sub. 314 Particella 349 Sub.325 è pervenuta per atto di compravendita del 24/09/2003 Numero di repertorio 17905/2975 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 23/10/2003 nn. 15237/9405 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota pari a 0/0 di di piena proprietà degli immobili Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 317 Particella 349 Sub. 318 è pervenuta per atto di compravendita del 24/09/2003 Numero di repertorio 17905/2975 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 23/10/2003 nn. 15237/9405 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Si precisa che i subb. 317 e 318 risultano individuati nel n.c.e.u. come beni non censibili comuni rispettivamente ai subb.14 e 304 il primo ed ai

subb. 14, 15, 16, 17, 18, 304, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313 e 314 il secondo. Poichè i subb. 14 e 304 del map. 349, nonché i subb. 14, 15, 16, 17, 18, 304, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313 e 314 del map. 349 vengono acquistati in proprietà esclusiva dalla [REDACTED] anche le dette utilità comuni subb. 317 e 318 divengono di piena ed esclusiva proprietà della suddetta società acquirente.

N.B. A margine risultano:

\* ATTO TRA VIVI NN. 3988/2592 DEL 16/03/2004 derivante da atto tra vivi del 03/03/2004 Notaio SIROLLI MENDARO TESEO Sede ROMA Numero di repertorio 679175;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 4 è pervenuta per atto di compravendita del 07/04/2004 Numero di repertorio 19860/3388 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 26/04/2004 nn. 6222/4106 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili oggetto di esecuzione M è pervenuta per scissione parziale notaio Matilde Atlante di Roma in data 24 settembre 1993 rep. n. 7040/3574, trascritto in data 25 ottobre 1993 al n. 8422/5523 e successiva integrazione del 03/03/2004 Numero di repertorio 679175 Notaio SIROLLI MENDARO TESO Sede ROMA trascritto il 16/03/2004 nn. 3988/2592 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 11/07/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

##### Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia di finanziamento  
Iscritto a Mantova il 14/04/2006  
Reg. gen. 6474 - Reg. part. 1758  
Quota: 1/1  
Importo: € 9.000.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 6.000.000,00
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Mantova il 06/10/2010  
Reg. gen. 12812 - Reg. part. 2675  
Quota: 1/1  
Importo: € 750.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 476.752,03
- **ipoteca della riscossione** derivante da ruolo/avviso di accertamento  
Iscritto a Mantova il 20/08/2018  
Reg. gen. 11286 - Reg. part. 1606  
Quota: 1/1  
Importo: € 248.098,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**Trascrizioni**

- **verbale di pignoramento immobiliare**

Trascritto a Mantova il 29/06/2022

Reg. gen. 8448 - Reg. part. 6099

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

Le informazioni qui riportate sono state desunte dalla "Certificazione Notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della Legge n 302/1998, in esenzione al bollo in quanto atto "necessario e funzionale" ad un procedimento soggetto a controllo unificato (art. 18 DPR 115/2002)" redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano in data 11.07.2022.

**NORMATIVA URBANISTICA**

La procedura esecutiva non contempla terreni di estensione pari o superiore a 5.000 mq, ragione per cui non si è proceduto con la richiesta di ottenimento del Certificato di Destinazione Urbanistica. Si è tuttavia prelevato stralcio del PGT che regola l'attività edilizia nel sito di interesse; dalla cartografia esaminata risulta che l'area su cui sorge l'immobile è classificata come "Nuclei di antica formazione" e l'attività edilizia viene normata all'art. D13 delle N.T.A.. Per un maggior dettaglio si rimanda all'Allegato 2.

**REGOLARITÀ EDILIZIA**

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

Dall'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Mantova in data 31.08.2022 e 01.09.2022 si è potuto visionare, e per alcuni prelevare copia, i seguenti documenti:

- P.G. 1908/1924 pensilina su porta d'entrata albergo aquila d'oro;
- P.G. 4818/1930 opere di modifica alla casa con costruzione balcone;
- P.G. 513.1782/1931 riforma radicale dello stabile ex albergo aquila d'oro;
- P.G. 4197/1957 ampliamento fabbricato;
- P.G. 9134/1962 modifica negozio;
- P.G. 1012/1967 progetto costruzione servizi igienici nello stabile;
- P.G. 4403/1975 costruzione nuovo locale per centrale termica;
- P.G. 6982/1977 sistemazione servizi igienici nell'appartamento del custode dello stabile;
- P.G. 19668.19668/1994 manutenzione straordinaria;
- P.G. 22583.22583/1994 AR 2012 - Orecchia Giancarlo comunica esecuzione opere di manutenzione ordinaria;
- P.G. 16009.16009/2000 ARSU310- manutenzione straordinaria in corso Umberto 21 23 25 27 29 31 33;
- P.G. 16009.16013/2000 coloritura facciata in corso Umberto 21 23 25 27 29 31 33;
- P.G. 13671.13671/2002 denuncia di inizio attività edilizia in corso Umberto 23;
- P.G. 15881.15881/2003 autorizzazione paesistica per ristrutturazione;
- P.G. 17602.17602/2003 provvedimento autorizzativo unico per posa di n° 4 standardi in corso Umberto 31-33;
- P.G. 15881.17701/2003 autorizzazione paesistica per posa n° 4 standardi in corso Umberto 21-33;
- P.G. 15881.17702/2003 posa di n° 4 standardi in corso Umberto 21-33;
- P.G. 15881.23830/2003 denuncia di inizio attività edilizia ex LR 22/99 per ristrutturazione

immobile;

- P.G. 4158.4158/2004 comunicazione attivazione procedura di vincolo ex art. 6 dlvo 490/99 per immobile sede del [REDACTED]
- P.G. 25894.25894/2004 [REDACTED] denuncia opere in conglomerato cementizio armato in corso Umberto 1° n° 25-27;
- P.G. 13724.13724/2005 richiesta provvedimento autorizzativo unico ex dpr n° 447/98 per realizzare opere di ristrutturazione edilizia con variante a dia in corso Umberto 1° 26/27;
- P.G. 13789.13789/2005 autorizzazione paesistica per variante a ristrutturazione di immobile;
- P.G. 13789.13791/2005 denuncia inizio attività edilizia per variante a ristrutturazione immobile;
- P.G. 13724.32324/2005 richiesta provvedimento autorizzativo unico ex dpr 447/98 per variante a dia in corso Umberto 1°;
- P.G. 72.72/2006 autorizzazione paesistica per variante n° 2 a ristrutturazione di immobile;
- P.G. 72.73/2006 denuncia inizio attività edilizia per variante n° 2 a ristrutturazione di immobile;
- P.G. 23408.23408/2007 richiesta provvedimento autorizzativo unico ex dpr 447/98 per variante ristrutturazione in c.so Umberto 1° n 27-29-31-33;
- P.G. 23629.23629/2007 richiesta di autorizzazione paesistica per variante n° 3 a ristrutturazione in c.so Umberto 1° 27-29-31-33;
- P.G. 23629.23632/2007 denuncia di inizio attività edilizia per variante n° 3 a ristrutturazione in c.so Umberto 1° 27-29-31-33;
- P.G. 687.687/2008 dichiarazione fine lavori e richiesta di agibilità parziale per immobile sito in corso Umberto 1° 25/27;
- P.G. 687.3222/2008 dichiarazione di fine lavori e richiesta certificato di agibilità parziale in corso Umberto 25 27 foglio 36 mappali 349 339;
- P.G. 311.311/2009 denuncia inizio attività edilizia per modifiche interne in unità residenziale in c.so Umberto 1° n° 27;
- P.G. 32309.32309/2010 dichiarazione di fine lavori e richiesta certificato di agibilità parziale in c.so Umberto 1° n 25/27 c/o [REDACTED]
- P.G. 31585/2011 comunicazione di cambio di destinazione d'uso senza opere edilizie presso immobile sito in c.so Umberto 1° n. 27 fg. 36 mapp. 345 sub. 385 (da residenza ad ufficio). Pratica ritirata e non divenuta efficace.

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

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

L'unità immobiliare risulta conforme all'ultimo titolo edilizio.

## LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - corso Umberto I, n° 23

### DESCRIZIONE

appartamento posto al piano terzo e quarto. Fg. 36 - Mapp. 349 - Sub. 348

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 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'unità immobiliare è distribuita due piani:

- al piano terzo confina a nord con Corso Umberto I°; ad est con il sub 347 ed il vano scala comune di cui al sub 376; a sud con il sub 392; ad ovest con il mappale 346.

- al piano quarto confina a nord con Corso Umberto I°; ad est con il sub 347; a sud con il sub 392; ad ovest con il mappale 346.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
soppalco	17,88 mq	21,33 mq	0,80	17,06 mq	0,00 m	4
Abitazione	33,26 mq	44,64 mq	1,00	44,64 mq	0,00 m	3
bagno	4,62 mq	6,51 mq	1,00	6,51 mq	0,00 m	4
Totale superficie convenzionale:				68,21 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				68,21 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/12/2007 al 05/08/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 349, Sub. 348 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3 vani Rendita € 364,10 Piano 3-4
Dal 05/08/2008 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 349, Sub. 348 Categoria A2 Cl.4, Cons. 3 vani Rendita € 503,55 Piano 3-4
Dal 09/11/2015 al 12/08/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 349, Sub. 348 Categoria A2 Cl.4, Cons. 3 vani Rendita € 503,55 Piano 3-4

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	36	349	348		A2	4	3 vani		503,55 €	3-4	

### Corrispondenza catastale

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

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in un buono stato conservativo e non si segnalano particolari problematiche.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di appartamento posto al piano terzo di un più ampio edificio residenziale che si estende per circa 37,88 mq netti a cui si aggiunge il soppalco per altri 17,88 mq.

La superficie interna risulta suddivisa tra pranzo/soggiorno (foto 1, 2, 3, 4 e 5), ripostiglio (foto 6), bagno (foto 7 e 8) e soppalco che accoglie il letto (foto 9 e 10).

L'immobile è raggiungibile da C.so Umberto I attraverso il vano scala comune.

La pavimentazione dei locali è parquet. Le pareti sono tutte rivestite con intonaco di calce e tinteggiate; il bagno e la cucina presentano rivestimenti in ceramica a varie altezze. Il soppalco e la copertura sono in legno tinteggiati di bianco.

Gli infissi esterni in legno, dotati di doppi vetri, sono protetti da scuretti esterni.

Il bagno accoglie i normali accessori ovvero un WC, un lavandino, un bidet ed un piatto doccia.

L'impianto elettrico è sottotraccia ed al momento del sopralluogo è risultato funzionante.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato ed è costituito da radiatori in acciaio posti in tutti i locali.

L'unità immobiliare è dotata di climatizzatore autonomo.

## 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: 30/11/2021
- Scadenza contratto: 30/11/2025

Il contratto è caratterizzato da un canone variabile come nel seguito indicato:

- per il primo anno 9.040,00 € da corrispondersi in due rate semestrali anticipate di 3.520,00 € al 05.12.2021 e 5.520,00 € entro il giorno 5 del mese di giugno 2022;
- per il secondo anno 12.000,00 € da corrispondersi in rate mensili anticipate di € 1.000,00 ciascuna entro il 5 di ogni mese;
- per il terzo anno 12.600,00 € da corrispondersi in rate mensili anticipate di € 1.050,00 ciascuna entro il 5 di ogni mese;
- per il quarto anno 14.040,00 € da corrispondersi in rate mensili anticipate di € 1.170,00 ciascuna entro il 5 di ogni mese.

Il contratto di locazione include anche le seguenti unità immobiliari:

- Fg. 36 - mapp. 349 - sub. 337;
- Fg. 36 - mapp. 349 - sub. 360;
- Fg. 36 - mapp. 349 - sub. 343;
- Fg. 36 - mapp. 349 - sub. 362;
- Fg. 36 - mapp. 349 - sub. 368.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Le informazioni qui riportate sono state desunte dalla "Certificazione Notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della Legge n 302/1998, in esenzione al bollo in quanto atto "necessario e funzionale" ad un procedimento soggetto a contributo unificato (art. 18 DPR 115/2002)" redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano in data 11.7.2022.

In ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame, alla data del 29/06/2022, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

N.B.: le particelle in Mantova oggetto di esecuzione derivano dalle seguenti particelle:

- Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 4 (soppresso)
- Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 14 (soppresso)
- Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 15 (soppresso)
- Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 16 (soppresso)
- Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 17 (soppresso)
- Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 18 (soppresso)
- Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 304 (soppresso)
- Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 306 (soppresso)
- Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 307 (soppresso)
- Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 308 (soppresso)
- Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 309 (soppresso)
- Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 310 (soppresso)

Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 311 (soppresso)  
Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 312 (soppresso)  
Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 313 (soppresso)  
Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 314 (soppresso)  
Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 316 (soppresso)  
Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 317 (soppresso)  
Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 318 (soppresso)  
Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 325 (soppresso)

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 310 è pervenuta per atto di compravendita del 11/10/2007 Numero di repertorio 28203/6307 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 23/10/2007 nn. 17838/9589 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 311 è pervenuta per atto di compravendita del 11/10/2007 Numero di repertorio 28203/6307 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 23/10/2007 nn. 17837/9588 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 309 è pervenuta per atto di compravendita del 11/10/2007 Numero di repertorio 28203/6307 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 23/10/2007 nn. 17836/9587 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 313 è pervenuta per atto di compravendita del 11/10/2007 Numero di repertorio 28203/6307 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 23/10/2007 nn. 17835/9586 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 312 è pervenuta per atto di compravendita del 11/10/2007 Numero di repertorio 28203/6307 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 23/10/2007 nn. 17834/9585 da potere di [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 306 è pervenuta per atto di compravendita del 11/10/2007 Numero di repertorio 28203/6307 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 23/10/2007 nn. 17833/9584 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 307 è pervenuta per atto di compravendita del 11/10/2007 Numero di repertorio 28203/6307 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 23/10/2007 nn. 17832/9583 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 308 è pervenuta per atto di compravendita del 11/10/2007 Numero di repertorio 28203/6307 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 23/10/2007 nn. 17831/9582 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella

349 Sub. 314 è pervenuta per atto di compravendita del 11/10/2007 Numero di repertorio 28203/6307 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 23/10/2007 an. 17830/9581 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota pari a 1/3 di piena proprietà ciascuno dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 314 era pervenuta per successione, in morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* registrata il 10/01/2007 al Numero di repertorio 31/1533 UFFICIO DEL REGISTRO, trascritta il 12/02/2007 ai NN. 2721/1536 devoluta per legge;

\* Risulta trascritta in data 23/10/2007 ai nn. 17829/9580 accettazione tacita dell'eredità in morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, da parte degli eredi sigg.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nascente da atto Notaio Iacoppe Pierpaolo Sede MANTOVA del 11/10/2007;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 314 è pervenuta per atto di compravendita del 19/02/2004 Numero di repertorio 19247/3279 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 17/03/2004 nn. 4047/2628 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 308 è pervenuta per atto di compravendita del 19/02/2004 Numero di repertorio 19247/3279 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 17/03/2004 nn. 4047/2628 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 306 è pervenuta per atto di compravendita del 19/02/2004 Numero di repertorio 19247/3279 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 17/03/2004 nn. 4047/2628 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 307 è pervenuta per atto di compravendita del 19/02/2004 Numero di repertorio 19247/3279 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 17/03/2004 nn. 4047/2628 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 312 è pervenuta per atto di compravendita del 19/02/2004 Numero di repertorio 19247/3279 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 17/03/2004 nn. 4047/2628 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 313 è pervenuta per atto di compravendita del 19/02/2004 Numero di repertorio 19247/3279 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 17/03/2004 nn. 4047/2628 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 309 è pervenuta per atto di compravendita del 19/02/2004 Numero di repertorio 19247/3279 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 17/03/2004 nn. 4047/2628 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 311 è pervenuta per atto di compravendita del 19/02/2004 Numero di repertorio 19247/3279 Notaio

IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 17/03/2004 nn. 4047/2628 da potere di \*\*\*\*  
Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 310 è pervenuta per atto di compravendita del 19/02/2004 Numero di repertorio 19247/3279 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 17/03/2004 nn. 4047/2628 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 14 Particella 349 Sub. 15 Particella 349 Sub. 16 Particella 349 Sub. 17 Particella 349 Sub. 18 Particella 349 Sub.304 Particella 349 Sub. 306 Particella 349 Sub.307 Particella 349 Sub. 308 Particella 349 Sub. 309 Particella 349 Sub.310 Particella 349 Sub. 311 Particella 349 Sub. 312 Particella 349 Sub. 313 Particella 349 Sub. 314 Particella 349 Sub.325 è pervenuta per atto di compravendita del 24/09/2003 Numero di repertorio 17905/2975 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 23/10/2003 nn. 15237/9405 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota pari a 0/0 di di piena proprietà degli immobili Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 317 Particella 349 Sub. 318 è pervenuta per atto di compravendita del 24/09/2003 Numero di repertorio 17905/2975 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 23/10/2003 nn. 15237/9405 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Si precisa che i subb. 317 e 318 risultano individuati nel n.c.e.u. come beni non censibili comuni rispettivamente ai subb.14 e 304 il primo ed ai subb. 14, 15, 16, 17, 18, 304, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313 e 314 il secondo. Poichè i subb. 14 e 304 del map. 349, nonche' i subb. 14, 15, 16, 17, 18, 304, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313 e 314 del map.349 vengono acquistati in proprietà esclusiva dalla [REDACTED] [REDACTED] anche le dette utilità comuni subb. 317 e 318 divengono di piena ed esclusiva proprietà della suddetta società acquirente.

N.B. A margine risultano:

\* ATTO TRA VIVI NN. 3988/2592 DEL 16/03/2004 derivante da atto tra vivi del 03/03/2004 Notaio SIROLLI MENDARO TESEO Sede ROMA Numero di repertorio 679175;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 4 è pervenuta per atto di compravendita del 07/04/2004 Numero di repertorio 19860/3388 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 26/04/2004 nn. 6222/4106 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili oggetto di esecuzione M è pervenuta per scissione parziale notaio Matilde Atlante di Roma in data 24 settembre 1993 rep. n. 7040/3574, trascritto in data 25 ottobre 1993 al n. 8422/5523 e successiva integrazione del 03/03/2004 Numero di repertorio 679175 Notaio SIROLLI MENDARO TESO Sede ROMA trascritto il 16/03/2004 nn. 3988/2592 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 11/07/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia di finanziamento  
Iscritto a Mantova il 14/04/2006  
Reg. gen. 6474 - Reg. part. 1758  
Quota: 1/1  
Importo: € 9.000.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 6.000.000,00
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Mantova il 06/10/2010  
Reg. gen. 12812 - Reg. part. 2675  
Quota: 1/1  
Importo: € 750.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 476.752,03
- **ipoteca della riscossione** derivante da ruolo/avviso di accertamento  
Iscritto a Mantova il 20/08/2018  
Reg. gen. 11286 - Reg. part. 1606  
Quota: 1/1  
Importo: € 248.098,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 124.049,00

### Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Mantova il 29/06/2022  
Reg. gen. 8448 - Reg. part. 6099  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Le informazioni qui riportate sono state desunte dalla "Certificazione Notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della Legge n 302/1998, in esenzione al bollo in quanto atto "necessario e funzionale" ad un procedimento soggetto a controllo unificato (art. 18 DPR 115/2002)" redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano in data 11.7.2022.

## NORMATIVA URBANISTICA

La procedura esecutiva non contempla terreni di estensione pari o superiore a 5.000 mq, ragione per cui non si è proceduto con la richiesta di ottenimento del Certificato di Destinazione Urbanistica. Si è tuttavia prelevato stralcio del PGT che regola l'attività edilizia nel sito di interesse; dalla cartografia esaminata risulta che l'area su cui sorge l'immobile è classificata come "Nuclei di antica formazione" e l'attività edilizia viene normata all'art. D13 delle N.T.A.. Per un maggior dettaglio si

rimanda all'Allegato 2.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

Dall'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Mantova in data 31.08.2022 e 01.09.2022 si è potuto visionare, e per alcuni prelevare copia, i seguenti documenti:

- P.G. 1908/1924 pensilina su porta d'entrata albergo aquila d'oro;
- P.G. 4818/1930 opere di modifica alla casa con costruzione balcone;
- P.G. 513.1782/1931 riforma radicale dello stabile ex albergo aquila d'oro;
- P.G. 4197/1957 ampliamento fabbricato;
- P.G. 9134/1962 modifica negozio;
- P.G. 1012/1967 progetto costruzione servizi igienici nello stabile;
- P.G. 4403/1975 costruzione nuovo locale per centrale termica;
- P.G. 6982/1977 sistemazione servizi igienici nell'appartamento del custode dello stabile;
- P.G. 19668.19668/1994 manutenzione straordinaria;
- P.G. 22583.22583/1994 AR 2012 - Orecchia Giancarlo comunica esecuzione opere di manutenzione ordinaria;
- P.G. 16009.16009/2000 ARSU310- manutenzione straordinaria in corso Umberto 21 23 25 27 29 31 33;
- P.G. 16009.16013/2000 coloritura facciata in corso Umberto 21 23 25 27 29 31 33;
- P.G. 13671.13671/2002 denuncia di inizio attività edilizia in corso Umberto 23;
- P.G. 15881.15881/2003 autorizzazione paesistica per ristrutturazione;
- P.G. 17602.17602/2003 provvedimento autorizzativo unico per posa di n° 4 standardi in corso Umberto 31-33;
- P.G. 15881.17701/2003 autorizzazione paesistica per posa n° 4 standardi in corso Umberto 21-33;
- P.G. 15881.17702/2003 posa di n° 4 standardi in corso Umberto 21-33;
- P.G. 15881.23830/2003 denuncia di inizio attività edilizia ex LR 22/99 per ristrutturazione immobile;
- P.G. 4158.4158/2004 comunicazione attivazione procedura di vincolo ex art. 6 dlvo 490/99 per immobile sede del [REDACTED];
- P.G. 25894.25894/2004 [REDACTED] per [REDACTED] opere in conglomerato cementizio armato in corso Umberto 1° n° 25-27;
- P.G. 13724.13724/2005 richiesta provvedimento autorizzativo unico ex dpr n° 447/98 per realizzare opere di ristrutturazione edilizia con variante a dia in corso Umberto 1° 26/27;
- P.G. 13789.13789/2005 autorizzazione paesistica per variante a ristrutturazione di immobile;
- P.G. 13789.13791/2005 denuncia inizio attività edilizia per variante a ristrutturazione immobile;
- P.G. 13724.32324/2005 richiesta provvedimento autorizzativo unico ex dpr 447/98 per variante a dia in corso Umberto 1°;
- P.G. 72.72/2006 autorizzazione paesistica per variante n° 2 a ristrutturazione di immobile;
- P.G. 72.73/2006 denuncia inizio attività edilizia per variante n° 2 a ristrutturazione di immobile;
- P.G. 23408.23408/2007 richiesta provvedimento autorizzativo unico ex dpr 447/98 per variante ristrutturazione in c.so Umberto 1° n 27-29-31-33;
- P.G. 23629.23629/2007 richiesta di autorizzazione paesistica per variante n° 3 a ristrutturazione in c.so Umberto 1° 27-29-31-33;
- P.G. 23629.23632/2007 denuncia di inizio attività edilizia per variante n° 3 a ristrutturazione in c.so Umberto 1° 27-29-31-33;
- P.G. 687.687/2008 dichiarazione fine lavori e richiesta di agibilità parziale per immobile sito in corso Umberto 1° 25/27;
- P.G. 687.3222/2008 dichiarazione di fine lavori e richiesta certificato di agibilità parziale in corso Umberto 25 27 foglio 36 mappali 349 339;
- P.G. 311.311/2009 denuncia inizio attività edilizia per modifiche interne in unità residenziale in c.so



Umberto 1° n° 27;

- P.G. 32309.32309/2010 dichiarazione di fine lavori e richiesta certificato di agibilità parziale in c.so Umberto 1° n 25/27 c/o [REDACTED]

- P.G. 31585/2011 comunicazione di cambio di destinazione d'uso senza opere edilizie presso immobile sito in c.so Umberto 1° n. 27 fg. 36 mapp. 345 sub. 385 (da residenza ad ufficio). Pratica ritirata e non divenuta efficace.



**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.



L'unità immobiliare è conforme all'ultimo titolo edilizio.



## LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Mantova (MN) - corso Umberto I, n° 27

### DESCRIZIONE

Locale di deposito posto al piano interrato. Fg. 36 - Mapp. 349 - Sub. 351

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 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'unità immobiliare confina a nord e ad est con il sub 352; a sud con il sub 352 ed il corridoio comune di cui al sub 393; ad ovest corridoio comune di cui al sub 393.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	8,08 mq	11,78 mq	1,00	11,78 mq	2,17 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>11,78 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>11,78 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/12/2007 al 05/08/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 349, Sub. 351 Categoria C2 Cl.6, Cons. 8 Rendita € 28,10 Piano S1
Dal 05/08/2008 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 349, Sub. 351 Categoria C2 Cl.10, Cons. 8 Rendita € 53,30 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 12/08/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 349, Sub. 351 Categoria C2 Cl.10, Cons. 8 Rendita € 53,30 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	36	349	351		C2	10	8		53,3 €	S1	

### **Corrispondenza catastale**

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

### **STATO CONSERVATIVO**

L'immobile versa in un normale stato conservativo. Sono presenti segni di umidità da risalita sulle pareti perimetrali.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

Trattasi di locale di deposito posto al piano seminterrato di un più ampio fabbricato.

L'unità si estende in pianta per circa 8,08 mq netti ed è caratterizzata da un'altezza interna netta massima pari a 2,17 m (foto 1).

Dal punto di vista delle finiture presenta un pavimento in battuto di calcestruzzo liscio, pareti intonacate e tinteggiate di bianco ed un soffitto in voltini in appoggio su travi metalliche.

L'accesso al locale è dato da una porta in lamiera zincata. L'unica impiantistica presente è data da un punto luce.

### **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: 14/02/2018
- Scadenza contratto: 29/01/2026

### **Canoni di locazione**

Canone mensile: € 625,00

Il contratto di locazione include anche le seguenti unità immobiliari:

- Fg. 36 - mapp. 349 - sub. 341.

### **PROVENIENZE VENTENNALI**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Le informazioni qui riportate sono state desunte dalla "Certificazione Notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della Legge n. 302/1998, in esenzione al bollo in quanto atto "necessario e funzionale" ad un procedimento soggetto a contributo unificato (art. 18 DPR 115/2002)" redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano in data 11.7.2022.

In ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame, alla data del 29/06/2022, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

N.B.: le particelle in Mantova oggetto di esecuzione derivano dalle seguenti particelle:

Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 4 (soppresso)  
Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 14 (soppresso)  
Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 15 (soppresso)  
Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 16 (soppresso)  
Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 17 (soppresso)  
Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 18 (soppresso)  
Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 304 (soppresso)  
Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 306 (soppresso)  
Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 307 (soppresso)  
Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 308 (soppresso)  
Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 309 (soppresso)  
Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 310 (soppresso)  
Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 311 (soppresso)  
Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 312 (soppresso)  
Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 313 (soppresso)  
Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 314 (soppresso)  
Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 316 (soppresso)  
Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 317 (soppresso)  
Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 318 (soppresso)  
Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 325 (soppresso)

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 310 è pervenuta per atto di compravendita del 11/10/2007 Numero di repertorio 28203/6307 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 23/10/2007 nn. 17838/9589 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 311 è pervenuta per atto di compravendita del 11/10/2007 Numero di repertorio 28203/6307 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 23/10/2007 nn. 17837/9588 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 309 è pervenuta per atto di compravendita del 11/10/2007 Numero di repertorio 28203/6307 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 23/10/2007 nn. 17836/9587 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 313 è pervenuta per atto di compravendita del 11/10/2007 Numero di repertorio 28203/6307 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 23/10/2007 nn. 17835/9586 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 312 è pervenuta per atto di compravendita del 11/10/2007 Numero di repertorio 28203/6307 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 23/10/2007 nn. 17834/9585 da potere di [REDACTED]

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 306 è pervenuta per atto di compravendita del 11/10/2007 Numero di repertorio 28203/6307 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 23/10/2007 nn. 17833/9584

da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 307 è pervenuta per atto di compravendita del 11/10/2007 Numero di repertorio 28203/6307 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 23/10/2007 nn. 17832/9583 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 308 è pervenuta per atto di compravendita del 11/10/2007 Numero di repertorio 28203/6307 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 23/10/2007 nn. 17831/9582 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 314 è pervenuta per atto di compravendita del 11/10/2007 Numero di repertorio 28203/6307 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 23/10/2007 an. 17830/9581 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota pari a 1/3 di piena proprietà ciascuno dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 314 era pervenuta per successione, in morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* registrata il 10/01/2007 al Numero di repertorio 31/1533 UFFICIO DEL REGISTRO, trascritta il 12/02/2007 ai NN. 2721/1536 devoluta per legge;

\* Risulta trascritta in data 23/10/2007 ai nn. 17829/9580 accettazione tacita dell'eredità in morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, da parte degli eredi sigg.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nascente da atto Notaio Iacoppe Pierpaolo Sede MANTOVA del 11/10/2007;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 314 è pervenuta per atto di compravendita del 19/02/2004 Numero di repertorio 19247/3279 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 17/03/2004 nn. 4047/2628 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 308 è pervenuta per atto di compravendita del 19/02/2004 Numero di repertorio 19247/3279 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 17/03/2004 nn. 4047/2628 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 306 è pervenuta per atto di compravendita del 19/02/2004 Numero di repertorio 19247/3279 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 17/03/2004 nn. 4047/2628 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 307 è pervenuta per atto di compravendita del 19/02/2004 Numero di repertorio 19247/3279 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 17/03/2004 nn. 4047/2628 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 312 è pervenuta per atto di compravendita del 19/02/2004 Numero di repertorio 19247/3279 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 17/03/2004 nn. 4047/2628 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 313 è pervenuta per atto di compravendita del 19/02/2004 Numero di repertorio 19247/3279 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 17/03/2004 nn. 4047/2628 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 309 è pervenuta per atto di compravendita del 19/02/2004 Numero di repertorio 19247/3279 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 17/03/2004 nn. 4047/2628 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 311 è pervenuta per atto di compravendita del 19/02/2004 Numero di repertorio 19247/3279 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 17/03/2004 nn. 4047/2628 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 310 è pervenuta per atto di compravendita del 19/02/2004 Numero di repertorio 19247/3279 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 17/03/2004 nn. 4047/2628 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 14 Particella 349 Sub. 15 Particella 349 Sub. 16 Particella 349 Sub. 17 Particella 349 Sub. 18 Particella 349 Sub.304 Particella 349 Sub. 306 Particella 349 Sub.307 Particella 349 Sub. 308 Particella 349 Sub. 309 Particella 349 Sub.310 Particella 349 Sub. 311 Particella 349 Sub. 312 Particella 349 Sub. 313 Particella 349 Sub. 314 Particella 349 Sub.325 è pervenuta per atto di compravendita del 24/09/2003 Numero di repertorio 17905/2975 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 23/10/2003 nn. 15237/9405 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota pari a 0/0 di di piena proprietà degli immobili Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 317 Particella 349 Sub. 318 è pervenuta per atto di compravendita del 24/09/2003 Numero di repertorio 17905/2975 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 23/10/2003 nn. 15237/9405 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Si precisa che i subb. 317 e 318 risultano individuati nel n.c.e.u. come beni non censibili comuni rispettivamente ai subb.14 e 304 il primo ed ai subb. 14, 15, 16, 17, 18, 304, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313 e 314 il secondo. Poichè i subb. 14 e 304 del map. 349, nonche' i subb. 14, 15, 16, 17, 18, 304, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313 e 314 del map.349 vengono acquistati in proprietà esclusiva dalla società [REDACTED] anche le dette utilità comuni subb. 317 e 318 divengono di piena ed esclusiva proprietà della suddetta società acquirente.

N.B. A margine risultano:

\* ATTO TRA VIVI NN. 3988/2592 DEL 16/03/2004 derivante da atto tra vivi del 03/03/2004 Notaio SIROLI MENDARO TESEO Sede ROMA Numero di repertorio 679175;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 4 è pervenuta per atto di compravendita del 07/04/2004 Numero di repertorio 19860/3388 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 26/04/2004 nn. 6222/4106 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili oggetto di esecuzione M è pervenuta per scissione parziale notaio Matilde Atlante di Roma in data 24 settembre 1993 rep. n.

7040/3574, trascritto in data 25 ottobre 1993 al n. 8422/5523 e successiva integrazione del 03/03/2004 Numero di repertorio 679175 Notaio SIROLI MENDARO TESO Sede ROMA trascritto il 16/03/2004 nn. 3988/2592 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 11/07/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia di finanziamento  
Iscritto a Mantova il 14/04/2006  
Reg. gen. 6474 - Reg. part. 1758  
Quota: 1/1  
Importo: € 9.000.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 6.000.000,00
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Mantova il 06/10/2010  
Reg. gen. 12812 - Reg. part. 2675  
Quota: 1/1  
Importo: € 750.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 476.752,03
- **ipoteca della riscossione** derivante da ruolo/avviso di accertamento  
Iscritto a Mantova il 20/08/2018  
Reg. gen. 11286 - Reg. part. 1606  
Quota: 1/1  
Importo: € 248.098,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 124.049,00

### Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Mantova il 29/06/2022  
Reg. gen. 8448 - Reg. part. 6099  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Le informazioni qui riportate sono state desunte dalla "Certificazione Notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della Legge n 302/1998, in esenzione al bollo in quanto atto "necessario e funzionale" ad un procedimento soggetto a controllo unificato (art. 18 DPR 115/2002)" redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano in data 11.7.2022.

## NORMATIVA URBANISTICA

La procedura esecutiva non contempla terreni di estensione pari o superiore a 5.000 mq, ragione per cui non si è proceduto con la richiesta di ottenimento del Certificato di Destinazione Urbanistica. Si è tuttavia prelevato stralcio del PGT che regola l'attività edilizia nel sito di interesse; dalla cartografia esaminata risulta che l'area su cui sorge l'immobile è classificata come "Nuclei di antica formazione" e l'attività edilizia viene normata all'art. D13 delle N.T.A.. Per un maggior dettaglio si rimanda all'Allegato 2.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

Dall'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Mantova in data 31.08.2022 e 01.09.2022 si è potuto visionare, e per alcuni prelevare copia, i seguenti documenti:

- P.G. 1908/1924 pensilina su porta d'entrata albergo aquila d'oro;
- P.G. 4818/1930 opere di modifica alla casa con costruzione balcone;
- P.G. 513.1782/1931 riforma radicale dello stabile ex albergo aquila d'oro;
- P.G. 4197/1957 ampliamento fabbricato;
- P.G. 9134/1962 modifica negozio;
- P.G. 1012/1967 progetto costruzione servizi igienici nello stabile;
- P.G. 4403/1975 costruzione nuovo locale per centrale termica;
- P.G. 6982/1977 sistemazione servizi igienici nell'appartamento del custode dello stabile;
- P.G. 19668.19668/1994 manutenzione straordinaria;
- P.G. 22583.22583/1994 AR 2012 - Orecchia Giancarlo comunica esecuzione opere di manutenzione ordinaria;
- P.G. 16009.16009/2000 ARSU310- manutenzione straordinaria in corso Umberto 21 23 25 27 29 31 33;
- P.G. 16009.16013/2000 coloritura facciata in corso Umberto 21 23 25 27 29 31 33;
- P.G. 13671.13671/2002 denuncia di inizio attività edilizia in corso Umberto 23;
- P.G. 15881.15881/2003 autorizzazione paesistica per ristrutturazione;
- P.G. 17602.17602/2003 provvedimento autorizzativo unico per posa di n° 4 stendardi in corso Umberto 31-33;
- P.G. 15881.17701/2003 autorizzazione paesistica per posa n° 4 stendardi in corso Umberto 21-33;
- P.G. 15881.17702/2003 posa di n° 4 stendardi in corso Umberto 21-33;
- P.G. 15881.23830/2003 denuncia di inizio attività edilizia ex LR 22/99 per ristrutturazione immobile;
- P.G. 4158.4158/2004 comunicazione attivazione procedura di vincolo ex art. 6 dlvo 490/99 per immobile sede del [REDACTED];
- P.G. 25894.25894/2004 [REDACTED] per [REDACTED] denuncia opere in conglomerato cementizio armato in corso Umberto 1° n° 25-27;
- P.G. 13724.13724/2005 richiesta provvedimento autorizzativo unico ex dpr n° 447/98 per realizzare opere di ristrutturazione edilizia con variante a dia in corso Umberto 1° 26/27;
- P.G. 13789.13789/2005 autorizzazione paesistica per variante a ristrutturazione di immobile;
- P.G. 13789.13791/2005 denuncia inizio attività edilizia per variante a ristrutturazione immobile;
- P.G. 13724.32324/2005 richiesta provvedimento autorizzativo unico ex dpr 447/98 per variante a dia in corso Umberto 1°;
- P.G. 72.72/2006 autorizzazione paesistica per variante n° 2 a ristrutturazione di immobile;
- P.G. 72.73/2006 denuncia inizio attività edilizia per variante n° 2 a ristrutturazione di immobile;
- P.G. 23408.23408/2007 richiesta provvedimento autorizzativo unico ex dpr 447/98 per variante ristrutturazione in c.so Umberto 1° n 27-29-31-33;
- P.G. 23629.23629/2007 richiesta di autorizzazione paesistica per variante n° 3 a ristrutturazione in c.so Umberto 1° 27-29-31-33;

- P.G. 23629.23632/2007 denuncia di inizio attività edilizia per variante n° 3 a ristrutturazione in c.so Umberto 1° 27-29-31-33;
- P.G. 687.687/2008 dichiarazione fine lavori e richiesta di agibilità parziale per immobile sito in corso Umberto 1° 25/27;
- P.G. 687.3222/2008 dichiarazione di fine lavori e richiesta certificato di agibilità parziale in corso Umberto 25 27 foglio 36 mappali 349 339;
- P.G. 311.311/2009 denuncia inizio attività edilizia per modifiche interne in unità residenziale in c.so Umberto 1° n° 27;
- P.G. 32309.32309/2010 dichiarazione di fine lavori e richiesta certificato di agibilità parziale in c.so Umberto 1° n 25/27 c/o [REDACTED];
- P.G. 31585/2011 comunicazione di cambio di destinazione d'uso senza opere edilizie presso immobile sito in c.so Umberto 1° n. 27 fg. 36 mapp. 345 sub. 385 (da residenza ad ufficio). Pratica ritirata e non divenuta efficace.

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

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

L'unità immobiliare risulta conforme all'ultimo titolo edilizio.

## LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Deposito ubicato a Mantova (MN) - corso Umberto I, n° 27

### DESCRIZIONE

Locale di deposito posto al piano interrato. Fg. 36 - Mapp. 349 - Sub. 352

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 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'unità immobiliare confina a nord con Corso Umberto I° ed il sub 351; ad est con i mappali 355 e 356; a sud con i sub 351, 353 ed il vano scala comune di cui al sub 393; ad ovest con il vano scala comune di cui al sub 393, il sub 351 ed il sub 19.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	54,48 mq	83,40 mq	1,00	83,40 mq	2,40 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>83,40 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>83,40 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/12/2007 al 05/08/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 349, Sub. 352 Categoria C2 Cl.6, Cons. 56 Rendita € 196,67 Piano S1
Dal 05/08/2008 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 349, Sub. 352 Categoria C2 Cl.10, Cons. 56 Rendita € 373,09 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 27/02/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 349, Sub. 352 Categoria C2 Cl.10, Cons. 56 Superficie catastale 138 mq Rendita € 373,09 Piano S1
Dal 27/02/2023 al 27/02/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 349, Sub. 352 Categoria C2

	Cl.10, Cons. 55 Superficie catastale 83 mq Rendita € 366,43 Piano S1
--	---

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Dati identificativi				Catasto fabbricati (CF)							
				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	36	349	352		C2	10	55		366,43 €	S1	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal sopralluogo effettuato in data 11.02.2023 si è potuto constatare che lo stato dei luoghi non corrispondeva a quanto rappresentato in planimetria. Si è quindi proceduto con l'aggiornamento catastale e la redazione di una nuova scheda planimetrica.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile versa in un normale stato conservativo. Sono presenti segni di umidità da risalita sulle pareti perimetrali.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di locale di deposito posto al piano seminterrato di un più ampio fabbricato.

L'unità si estende in pianta per circa 54,58 mq netti ed è caratterizzata da un'altezza interna netta media pari a 2,40 m (foto 1, 2, 3, 4 e 5).

Dal punto di vista delle finiture presenta un pavimento in battuto di calcestruzzo liscio, pareti in mattoni a faccia a vista e solaio in volti di mattoni pieni.

L'accesso al locale è dato da una porta in lamiera zincata. L'unica impiantistica presente è data dall'illuminazione dei locali.

Dal locale è possibile accedere ad una seconda unità immobiliare non oggetto della presente procedura esecutiva.

## 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: 21/01/2020
- Scadenza contratto: 31/12/2023

L'unità immobiliare è locata unitamente alle seguenti altre due unità:

- Fg. 36 - mapp. 349 - sub. 335;
- Fg. 36 - mapp. 349 - sub. 330.

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Le informazioni qui riportate sono state desunte dalla "Certificazione Notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della Legge n 302/1998, in esenzione al bollo in quanto atto "necessario e funzionale" ad un procedimento soggetto a contributo unificato (art. 18 DPR 115/2002)" redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano in data 11.7.2022.

In ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame, alla data del 29/06/2022, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

N.B.: le particelle in Mantova oggetto di esecuzione derivano dalle seguenti particelle:

Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 4 (soppresso)  
Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 14 (soppresso)  
Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 15 (soppresso)  
Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 16 (soppresso)  
Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 17 (soppresso)  
Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 18 (soppresso)  
Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 304 (soppresso)  
Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 306 (soppresso)  
Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 307 (soppresso)  
Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 308 (soppresso)  
Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 309 (soppresso)  
Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 310 (soppresso)  
Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 311 (soppresso)  
Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 312 (soppresso)  
Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 313 (soppresso)  
Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 314 (soppresso)  
Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 316 (soppresso)  
Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 317 (soppresso)  
Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 318 (soppresso)  
Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 325 (soppresso)

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 310 è pervenuta per atto di compravendita del 11/10/2007 Numero di repertorio 28203/6307 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 23/10/2007 nn. 17838/9589 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 311 è pervenuta per atto di compravendita del 11/10/2007 Numero di repertorio 28203/6307 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 23/10/2007 nn. 17837/9588 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 309 è pervenuta per atto di compravendita del 11/10/2007 Numero di repertorio 28203/6307 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 23/10/2007 nn. 17836/9587 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 313 è pervenuta per atto di compravendita del 11/10/2007 Numero di repertorio 28203/6307 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 23/10/2007 nn. 17835/9586 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 312 è pervenuta per atto di compravendita del 11/10/2007 Numero di repertorio 28203/6307 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 23/10/2007 nn. 17834/9585 da potere di [REDACTED]

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 306 è pervenuta per atto di compravendita del 11/10/2007 Numero di repertorio 28203/6307 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 23/10/2007 nn. 17833/9584 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 307 è pervenuta per atto di compravendita del 11/10/2007 Numero di repertorio 28203/6307 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 23/10/2007 nn. 17832/9583 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 308 è pervenuta per atto di compravendita del 11/10/2007 Numero di repertorio 28203/6307 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 23/10/2007 nn. 17831/9582 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 314 è pervenuta per atto di compravendita del 11/10/2007 Numero di repertorio 28203/6307 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 23/10/2007 an. 17830/9581 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota pari a 1/3 di piena proprietà ciascuno dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 314 era pervenuta per successione, in morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* registrata il 10/01/2007 al Numero di repertorio 31/1533 UFFICIO DEL REGISTRO, trascritta il 12/02/2007 ai NN. 2721/1536 devoluta per legge;

\* Risulta trascritta in data 23/10/2007 ai nn. 17829/9580 accettazione tacita dell'eredità in morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, da parte degli eredi sigg.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nascente da atto Notaio Iacoppe Pierpaolo Sede MANTOVA del 11/10/2007;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 314 è pervenuta per atto di compravendita del 19/02/2004 Numero di repertorio 19247/3279 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 17/03/2004 nn. 4047/2628 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 308 è pervenuta per atto di compravendita del 19/02/2004 Numero di repertorio 19247/3279 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 17/03/2004 nn. 4047/2628 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 306 è pervenuta per atto di compravendita del 19/02/2004 Numero di repertorio 19247/3279 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 17/03/2004 nn. 4047/2628 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 307 è pervenuta per atto di compravendita del 19/02/2004 Numero di repertorio 19247/3279 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 17/03/2004 nn. 4047/2628 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 312 è pervenuta per atto di compravendita del 19/02/2004 Numero di repertorio 19247/3279 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 17/03/2004 nn. 4047/2628 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 313 è pervenuta per atto di compravendita del 19/02/2004 Numero di repertorio 19247/3279 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 17/03/2004 nn. 4047/2628 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 309 è pervenuta per atto di compravendita del 19/02/2004 Numero di repertorio 19247/3279 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 17/03/2004 nn. 4047/2628 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 311 è pervenuta per atto di compravendita del 19/02/2004 Numero di repertorio 19247/3279 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 17/03/2004 nn. 4047/2628 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 310 è pervenuta per atto di compravendita del 19/02/2004 Numero di repertorio 19247/3279 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 17/03/2004 nn. 4047/2628 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 14 Particella 349 Sub. 15 Particella 349 Sub. 16 Particella 349 Sub. 17 Particella 349 Sub. 18 Particella 349 Sub.304 Particella 349 Sub. 306 Particella 349 Sub.307 Particella 349 Sub. 308 Particella 349 Sub. 309 Particella 349 Sub.310 Particella 349 Sub. 311 Particella 349 Sub. 312 Particella 349 Sub. 313 Particella 349 Sub. 314 Particella 349 Sub.325 è pervenuta per atto di compravendita del 24/09/2003 Numero di repertorio 17905/2975 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 23/10/2003 nn. 15237/9405 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota pari a 0/0 di di piena proprietà degli immobili Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 317 Particella 349 Sub. 318 è pervenuta per atto di compravendita del 24/09/2003 Numero di repertorio 17905/2975 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 23/10/2003 nn. 15237/9405 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Si precisa che i subb. 317 e 318 risultano individuati nel n.c.e.u. come beni non censibili comuni rispettivamente ai subb.14 e 304 il primo ed ai subb. 14, 15, 16, 17, 18, 304, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313 e 314 il secondo. Poichè i subb. 14 e 304 del map. 349, nonche' i subb. 14, 15, 16, 17, 18, 304, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313 e 314 del

map.349 vengono acquistati in proprietà esclusiva dalla società [REDACTED] anche le dette utilità comuni subb. 317 e 318 divengono di piena ed esclusiva proprietà della suddetta società acquirente.

N.B. A margine risultano:

\* ATTO TRA VIVI NN. 3988/2592 DEL 16/03/2004 derivante da atto tra vivi del 03/03/2004 Notaio SIROLLI MENDARO TESEO Sede ROMA Numero di repertorio 679175;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 4 è pervenuta per atto di compravendita del 07/04/2004 Numero di repertorio 19860/3388 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 26/04/2004 nn. 6222/4106 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili oggetto di esecuzione M è pervenuta per scissione parziale notaio Matilde Atlante di Roma in data 24 settembre 1993 rep. n. 7040/3574, trascritto in data 25 ottobre 1993 al n. 8422/5523 e successiva integrazione del 03/03/2004 Numero di repertorio 679175 Notaio SIROLLI MENDARO TESO Sede ROMA trascritto il 16/03/2004 nn. 3988/2592 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 11/07/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia di finanziamento  
Iscritto a Mantova il 14/04/2006  
Reg. gen. 6474 - Reg. part. 1758  
Quota: 1/1  
Importo: € 9.000.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 6.000.000,00
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Mantova il 06/10/2010  
Reg. gen. 12812 - Reg. part. 2675  
Quota: 1/1  
Importo: € 750.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 476.752,03
- **ipoteca della riscossione** derivante da ruolo/avviso di accertamento  
Iscritto a Mantova il 20/08/2018  
Reg. gen. 11286 - Reg. part. 1606  
Quota: 1/1  
Importo: € 248.098,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 124.049,00  
Rogante:

• **verbale di pignoramento immobiliare**

Trascritto a Mantova il 29/06/2022

Reg. gen. 8448 - Reg. part. 6099

Quota: 1/1

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

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

Le informazioni qui riportate sono state desunte dalla "Certificazione Notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della Legge n 302/1998, in esenzione al bollo in quanto atto "necessario e funzionale" ad un procedimento soggetto a controllo unificato (art. 18 DPR 115/2002)" redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano in data 11.7.2022.

### NORMATIVA URBANISTICA

La procedura esecutiva non contempla terreni di estensione pari o superiore a 5.000 mq, ragione per cui non si è proceduto con la richiesta di ottenimento del Certificato di Destinazione Urbanistica. Si è tuttavia prelevato stralcio del PGT che regola l'attività edilizia nel sito di interesse; dalla cartografia esaminata risulta che l'area su cui sorge l'immobile è classificata come "Nuclei di antica formazione" e l'attività edilizia viene normata all'art. D13 delle N.T.A.. Per un maggior dettaglio si rimanda all'Allegato 2.

### REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

L'immobile risulta agibile.

Dall'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Mantova in data 31.08.2022 e 01.09.2022 si è potuto visionare, e per alcuni prelevare copia, i seguenti documenti:

- P.G. 1908/1924 pensilina su porta d'entrata albergo aquila d'oro;
- P.G. 4818/1930 opere di modifica alla casa con costruzione balcone;
- P.G. 513.1782/1931 riforma radicale dello stabile ex albergo aquila d'oro;
- P.G. 4197/1957 ampliamento fabbricato;
- P.G. 9134/1962 modifica negozio;
- P.G. 1012/1967 progetto costruzione servizi igienici nello stabile;
- P.G. 4403/1975 costruzione nuovo locale per centrale termica;
- P.G. 6982/1977 sistemazione servizi igienici nell'appartamento del custode dello stabile;
- P.G. 19668.19668/1994 manutenzione straordinaria;
- P.G. 22583.22583/1994 AR 2012 - Orecchia Giancarlo comunica esecuzione opere di manutenzione ordinaria;
- P.G. 16009.16009/2000 ARSU310- manutenzione straordinaria in corso Umberto 21 23 25 27 29 31 33;
- P.G. 16009.16013/2000 coloritura facciata in corso Umberto 21 23 25 27 29 31 33;
- P.G. 13671.13671/2002 denuncia di inizio attività edilizia in corso Umberto 23;
- P.G. 15881.15881/2003 autorizzazione paesistica per ristrutturazione;
- P.G. 17602.17602/2003 provvedimento autorizzativo unico per posa di n° 4 stendardi in corso Umberto 31-33;
- P.G. 15881.17701/2003 autorizzazione paesistica per posa n° 4 stendardi in corso Umberto 21-33;
- P.G. 15881.17702/2003 posa di n° 4 stendardi in corso Umberto 21-33;
- P.G. 15881.23830/2003 denuncia di inizio attività edilizia ex LR 22/99 per ristrutturazione immobile;
- P.G. 4158.4158/2004 comunicazione attivazione procedura di vincolo ex art. 6 dlvo 490/99 per immobile sede del [REDACTED];
- P.G. 25894.25894/2004 [REDACTED] per [REDACTED] denuncia opere in

conglomerato cementizio armato in corso Umberto 1° n° 25-27;

- P.G. 13724.13724/2005 richiesta provvedimento autorizzativo unico ex dpr n° 447/98 per realizzare opere di ristrutturazione edilizia con variante a dia in corso Umberto 1° 26/27;

- P.G. 13789.13789/2005 autorizzazione paesistica per variante a ristrutturazione di immobile;

- P.G. 13789.13791/2005 denuncia inizio attività edilizia per variante a ristrutturazione immobile;

- P.G. 13724.32324/2005 richiesta provvedimento autorizzativo unico ex dpr 447/98 per variante a dia in corso Umberto 1°;

- P.G. 72.72/2006 autorizzazione paesistica per variante n° 2 a ristrutturazione di immobile;

- P.G. 72.73/2006 denuncia inizio attività edilizia per variante n° 2 a ristrutturazione di immobile;

- P.G. 23408.23408/2007 richiesta provvedimento autorizzativo unico ex dpr 447/98 per variante ristrutturazione in c.so Umberto 1° n 27-29-31-33;

- P.G. 23629.23629/2007 richiesta di autorizzazione paesistica per variante n° 3 a ristrutturazione in c.so Umberto 1° 27-29-31-33;

- P.G. 23629.23632/2007 denuncia di inizio attività edilizia per variante n° 3 a ristrutturazione in c.so Umberto 1° 27-29-31-33;

- P.G. 687.687/2008 dichiarazione fine lavori e richiesta di agibilità parziale per immobile sito in corso Umberto 1° 25/27;

- P.G. 687.3222/2008 dichiarazione di fine lavori e richiesta certificato di agibilità parziale in corso Umberto 25 27 foglio 36 mappali 349 339;

- P.G. 311.311/2009 denuncia inizio attività edilizia per modifiche interne in unità residenziale in c.so Umberto 1° n° 27;

- P.G. 32309.32309/2010 dichiarazione di fine lavori e richiesta certificato di agibilità parziale in c.so Umberto 1° n 25/27 c/o [REDACTED];

- P.G. 31585/2011 comunicazione di cambio di destinazione d'uso senza opere edilizie presso immobile sito in c.so Umberto 1° n. 27 fg. 36 mapp. 345 sub. 385 (da residenza ad ufficio). Pratica ritirata e non divenuta efficace.

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

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Dal confronto tra lo stato di fatto e quanto rappresentato nell'ultimo titolo edilizio (D.I.A. del 04.09.2007) è emersa una lieve difformità connessa con la presenza di una tramezza (non portante) posta a separazione degli ambienti interni.

Ai sensi del DPR 380/01 e smi trattasi di intervento edilizio realizzato in assenza o difformità dal titolo edilizio e quindi, con riferimento all'art. 36, è necessario procedere con una pratica edilizia di sanatoria e pagare una sanzione amministrativa.

I costi stimati per la regolarizzazione dell'abuso corrispondono a:

- predisposizione pratica edilizia da parte di tecnico abilitato: 1.000,00 €;

- diritti di segreteria al Comune di Mantova (CILA in sanatoria): 33,00 €;

- oblazione per mancata presentazione di CILA (art. 6bis DPR 380/01): 1.000,00 €.

- aggiornamento catastale: realizzato nell'ambito della presente procedura.

TOTALE = 2.033,00 €

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Deposito ubicato a Mantova (MN) - corso Umberto I, n° 27

**DESCRIZIONE**

Locale di deposito posto al piano interrato. Fg. 36 - Mapp. 349 - Sub. 360

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

**COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 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'unità immobiliare confina a nord con il soprastante mappale 349; ad est ed a sud con il vano scala comune di cui al sub 393; a ovest con il sub 362 e con il vano scala comune di cui al sub 393.

**CONSISTENZA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	8,61 mq	11,71 mq	1,00	11,71 mq	0,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				11,71 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				11,71 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/12/2007 al 05/08/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 349, Sub. 360 Categoria C2 Cl.6, Cons. 9 Rendita € 31,61 Piano S1
Dal 05/08/2008 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 349, Sub. 360 Categoria C2 Cl.10, Cons. 9 Rendita € 59,96 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 12/08/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 349, Sub. 360 Categoria C2 Cl.10, Cons. 9 Rendita € 59,96 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	36	349	360		C2	10	9		59,96 €	S1	

### **Corrispondenza catastale**

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

### **STATO CONSERVATIVO**

L'immobile versa in un normale stato conservativo. Sono presenti segni di umidità da risalita sulle pareti perimetrali.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

Trattasi di locale di deposito posto al piano seminterrato di un più ampio fabbricato.

L'unità si estende in pianta per circa 8,61 mq netti ed è caratterizzata da un'altezza interna massima pari a 2,82 m (foto 1 e 2).

Dal punto di vista delle finiture presenta un pavimento in battuto di calcestruzzo liscio, pareti in parte in mattoni a faccia a vista ed in parte intonacate, ed un solaio a mezza volta in mattoni pieni.

L'accesso al locale è dato da una porta in lamiera zincata. L'unica impiantistica presente è data da un punto luce.

### **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: 30/11/2021
- Scadenza contratto: 30/11/2025

Il contratto è caratterizzato da un canone variabile come nel seguito indicato:

- per il primo anno 9.040,00 € da corrispondersi in due rate semestrali anticipate di 3.520,00 € al 05.12.2021 e 5.520,00 € entro il giorno 5 del mese di giugno 2022;
- per il secondo anno 12.000,00 € da corrispondersi in rate mensili anticipate di € 1.000,00 ciascuna entro il 5 di ogni mese;
- per il terzo anno 12.600,00 € da corrispondersi in rate mensili anticipate di € 1.050,00 ciascuna entro il 5 di ogni mese;
- per il quarto anno 14.040,00 € da corrispondersi in rate mensili anticipate di € 1.170,00 ciascuna entro il 5 di ogni mese.

Il contratto di locazione include anche le seguenti unità immobiliari:

- Fg. 36 - mapp. 349 - sub. 337;
- Fg. 36 - mapp. 349 - sub. 343;
- Fg. 36 - mapp. 349 - sub. 362;
- Fg. 36 - mapp. 349 - sub. 348;
- Fg. 36 - mapp. 349 - sub. 368.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Le informazioni qui riportate sono state desunte dalla "Certificazione Notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della Legge n 302/1998, in esenzione al bollo in quanto atto "necessario e funzionale" ad un procedimento soggetto a contributo unificato (art. 18 DPR 115/2002)" redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano in data 11.7.2022.

In ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame, alla data del 29/06/2022, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

N.B.: le particelle in Mantova oggetto di esecuzione derivano dalle seguenti particelle:

Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 4 (soppresso)  
Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 14 (soppresso)  
Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 15 (soppresso)  
Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 16 (soppresso)  
Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 17 (soppresso)  
Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 18 (soppresso)  
Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 304 (soppresso)  
Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 306 (soppresso)  
Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 307 (soppresso)  
Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 308 (soppresso)  
Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 309 (soppresso)  
Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 310 (soppresso)  
Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 311 (soppresso)  
Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 312 (soppresso)  
Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 313 (soppresso)  
Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 314 (soppresso)  
Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 316 (soppresso)  
Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 317 (soppresso)  
Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 318 (soppresso)  
Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 325 (soppresso)

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 310 è pervenuta per atto di compravendita del 11/10/2007 Numero di repertorio 28203/6307 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 23/10/2007 nn. 17838/9589 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 311 è pervenuta per atto di compravendita del 11/10/2007 Numero di repertorio 28203/6307 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 23/10/2007 nn. 17837/9588 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 309 è pervenuta per atto di compravendita del 11/10/2007 Numero di repertorio 28203/6307 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 23/10/2007 nn. 17836/9587 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 313 è pervenuta per atto di compravendita del 11/10/2007 Numero di repertorio 28203/6307 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 23/10/2007 nn. 17835/9586 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 312 è pervenuta per atto di compravendita del 11/10/2007 Numero di repertorio 28203/6307 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 23/10/2007 nn. 17834/9585 da potere di [REDACTED]

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 306 è pervenuta per atto di compravendita del 11/10/2007 Numero di repertorio 28203/6307 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 23/10/2007 nn. 17833/9584 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 307 è pervenuta per atto di compravendita del 11/10/2007 Numero di repertorio 28203/6307 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 23/10/2007 nn. 17832/9583 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 308 è pervenuta per atto di compravendita del 11/10/2007 Numero di repertorio 28203/6307 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 23/10/2007 nn. 17831/9582 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 314 è pervenuta per atto di compravendita del 11/10/2007 Numero di repertorio 28203/6307 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 23/10/2007 an. 17830/9581 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota pari a 1/3 di piena proprietà ciascuno dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 314 era pervenuta per successione, in morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* registrata il 10/01/2007 al Numero di repertorio 31/1533 UFFICIO DEL REGISTRO, trascritta il 12/02/2007 ai NN. 2721/1536 devoluta per legge;

\* Risulta trascritta in data 23/10/2007 ai nn. 17829/9580 accettazione tacita dell'eredità in morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, da parte degli eredi sigg.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nascente da atto Notaio Iacoppe Pierpaolo Sede MANTOVA del 11/10/2007;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 314 è pervenuta per atto di compravendita del 19/02/2004 Numero di repertorio 19247/3279 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 17/03/2004 nn. 4047/2628 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 308 è pervenuta per atto di compravendita del 19/02/2004 Numero di repertorio 19247/3279 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 17/03/2004 nn. 4047/2628 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 306 è pervenuta per atto di compravendita del 19/02/2004 Numero di repertorio 19247/3279 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 17/03/2004 nn. 4047/2628 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 307 è pervenuta per atto di compravendita del 19/02/2004 Numero di repertorio 19247/3279 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 17/03/2004 nn. 4047/2628 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 312 è pervenuta per atto di compravendita del 19/02/2004 Numero di repertorio 19247/3279 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 17/03/2004 nn. 4047/2628 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 313 è pervenuta per atto di compravendita del 19/02/2004 Numero di repertorio 19247/3279 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 17/03/2004 nn. 4047/2628 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 309 è pervenuta per atto di compravendita del 19/02/2004 Numero di repertorio 19247/3279 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 17/03/2004 nn. 4047/2628 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 311 è pervenuta per atto di compravendita del 19/02/2004 Numero di repertorio 19247/3279 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 17/03/2004 nn. 4047/2628 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 310 è pervenuta per atto di compravendita del 19/02/2004 Numero di repertorio 19247/3279 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 17/03/2004 nn. 4047/2628 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 14 Particella 349 Sub. 15 Particella 349 Sub. 16 Particella 349 Sub. 17 Particella 349 Sub. 18 Particella 349 Sub.304 Particella 349 Sub. 306 Particella 349 Sub.307 Particella 349 Sub. 308 Particella 349 Sub. 309 Particella 349 Sub.310 Particella 349 Sub. 311 Particella 349 Sub. 312 Particella 349 Sub. 313 Particella 349 Sub. 314 Particella 349 Sub.325 è pervenuta per atto di compravendita del 24/09/2003 Numero di repertorio 17905/2975 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 23/10/2003 nn. 15237/9405 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota pari a 0/0 di di piena proprietà degli immobili Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 317 Particella 349 Sub. 318 è pervenuta per atto di compravendita del 24/09/2003 Numero di repertorio 17905/2975 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 23/10/2003 nn. 15237/9405 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Si precisa che i subb. 317 e 318 risultano individuati nel n.c.e.u. come beni non censibili comuni rispettivamente ai subb.14 e 304 il primo ed ai subb. 14, 15, 16, 17, 18, 304, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313 e 314 il secondo. Poichè i subb. 14 e 304 del map. 349, nonche' i subb. 14, 15, 16, 17, 18, 304, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313 e 314 del

map.349 vengono acquistati in proprietà esclusiva dalla società [REDACTED] anche le dette utilità comuni subb. 317 e 318 divengono di piena ed esclusiva proprietà della suddetta società acquirente.

N.B. A margine risultano:

\* ATTO TRA VIVI NN. 3988/2592 DEL 16/03/2004 derivante da atto tra vivi del 03/03/2004 Notaio SIROLI MENDARO TESEO Sede ROMA Numero di repertorio 679175;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 4 è pervenuta per atto di compravendita del 07/04/2004 Numero di repertorio 19860/3388 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 26/04/2004 nn. 6222/4106 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili oggetto di esecuzione M è pervenuta per scissione parziale notaio Matilde Atlante di Roma in data 24 settembre 1993 rep. n. 7040/3574, trascritto in data 25 ottobre 1993 al n. 8422/5523 e successiva integrazione del 03/03/2004 Numero di repertorio 679175 Notaio SIROLI MENDARO TESO Sede ROMA trascritto il 16/03/2004 nn. 3988/2592 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 11/07/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia di finanziamento  
Iscritto a Mantova il 14/04/2006  
Reg. gen. 6474 - Reg. part. 1758  
Quota: 1/1  
Importo: € 9.000.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 6.000.000,00
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Mantova il 06/10/2010  
Reg. gen. 12812 - Reg. part. 2675  
Quota: 1/1  
Importo: € 750.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 476.752,03
- **ipoteca della riscossione** derivante da ruolo/avviso di accertamento  
Iscritto a Mantova il 20/08/2018  
Reg. gen. 11286 - Reg. part. 1606  
Quota: 1/1  
Importo: € 248.098,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 124.049,00

• **verbale di pignoramento immobiliare**

Trascritto a Mantova il 29/06/2022

Reg. gen. 8448 - Reg. part. 6099

Quota: 1/1

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

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

Le informazioni qui riportate sono state desunte dalla "Certificazione Notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della Legge n 302/1998, in esenzione al bollo in quanto atto "necessario e funzionale" ad un procedimento soggetto a controllo unificato (art. 18 DPR 115/2002)" redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano in data 11.7.2022.

### NORMATIVA URBANISTICA

La procedura esecutiva non contempla terreni di estensione pari o superiore a 5.000 mq, ragione per cui non si è proceduto con la richiesta di ottenimento del Certificato di Destinazione Urbanistica. Si è tuttavia prelevato stralcio del PGT che regola l'attività edilizia nel sito di interesse; dalla cartografia esaminata risulta che l'area su cui sorge l'immobile è classificata come "Nuclei di antica formazione" e l'attività edilizia viene normata all'art. D13 delle N.T.A.. Per un maggior dettaglio si rimanda all'Allegato 2.

### REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

L'immobile risulta agibile.

Dall'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Mantova in data 31.08.2022 e 01.09.2022 si è potuto visionare, e per alcuni prelevare copia, i seguenti documenti:

- P.G. 1908/1924 pensilina su porta d'entrata albergo aquila d'oro;
- P.G. 4818/1930 opere di modifica alla casa con costruzione balcone;
- P.G. 513.1782/1931 riforma radicale dello stabile ex albergo aquila d'oro;
- P.G. 4197/1957 ampliamento fabbricato;
- P.G. 9134/1962 modifica negozio;
- P.G. 1012/1967 progetto costruzione servizi igienici nello stabile;
- P.G. 4403/1975 costruzione nuovo locale per centrale termica;
- P.G. 6982/1977 sistemazione servizi igienici nell'appartamento del custode dello stabile;
- P.G. 19668.19668/1994 manutenzione straordinaria;
- P.G. 22583.22583/1994 AR 2012 - Orecchia Giancarlo comunica esecuzione opere di manutenzione ordinaria;
- P.G. 16009.16009/2000 ARSU310- manutenzione straordinaria in corso Umberto 21 23 25 27 29 31 33;
- P.G. 16009.16013/2000 coloritura facciata in corso Umberto 21 23 25 27 29 31 33;
- P.G. 13671.13671/2002 denuncia di inizio attività edilizia in corso Umberto 23;
- P.G. 15881.15881/2003 autorizzazione paesistica per ristrutturazione;
- P.G. 17602.17602/2003 provvedimento autorizzativo unico per posa di n° 4 stendardi in corso Umberto 31-33;
- P.G. 15881.17701/2003 autorizzazione paesistica per posa n° 4 stendardi in corso Umberto 21-33;
- P.G. 15881.17702/2003 posa di n° 4 stendardi in corso Umberto 21-33;
- P.G. 15881.23830/2003 denuncia di inizio attività edilizia ex LR 22/99 per ristrutturazione immobile;
- P.G. 4158.4158/2004 comunicazione attivazione procedura di vincolo ex art. 6 dlvo 490/99 per immobile sede del [REDACTED];
- P.G. 25894.25894/2004 [REDACTED] denuncia opere in

conglomerato cementizio armato in corso Umberto 1° n° 25-27;

- P.G. 13724.13724/2005 richiesta provvedimento autorizzativo unico ex dpr n° 447/98 per realizzare opere di ristrutturazione edilizia con variante a dia in corso Umberto 1° 26/27;
- P.G. 13789.13789/2005 autorizzazione paesistica per variante a ristrutturazione di immobile;
- P.G. 13789.13791/2005 denuncia inizio attività edilizia per variante a ristrutturazione immobile;
- P.G. 13724.32324/2005 richiesta provvedimento autorizzativo unico ex dpr 447/98 per variante a dia in corso Umberto 1°;
- P.G. 72.72/2006 autorizzazione paesistica per variante n° 2 a ristrutturazione di immobile;
- P.G. 72.73/2006 denuncia inizio attività edilizia per variante n° 2 a ristrutturazione di immobile;
- P.G. 23408.23408/2007 richiesta provvedimento autorizzativo unico ex dpr 447/98 per variante ristrutturazione in c.so Umberto 1° n 27-29-31-33;
- P.G. 23629.23629/2007 richiesta di autorizzazione paesistica per variante n° 3 a ristrutturazione in c.so Umberto 1° 27-29-31-33;
- P.G. 23629.23632/2007 denuncia di inizio attività edilizia per variante n° 3 a ristrutturazione in c.so Umberto 1° 27-29-31-33;
- P.G. 687.687/2008 dichiarazione fine lavori e richiesta di agibilità parziale per immobile sito in corso Umberto 1° 25/27;
- P.G. 687.3222/2008 dichiarazione di fine lavori e richiesta certificato di agibilità parziale in corso Umberto 25 27 foglio 36 mappali 349 339;
- P.G. 311.311/2009 denuncia inizio attività edilizia per modifiche interne in unità residenziale in c.so Umberto 1° n° 27;
- P.G. 32309.32309/2010 dichiarazione di fine lavori e richiesta certificato di agibilità parziale in c.so Umberto 1° n 25/27 c/o ██████████
- P.G. 31585/2011 comunicazione di cambio di destinazione d'uso senza opere edilizie presso immobile sito in c.so Umberto 1° n. 27 fg. 36 mapp. 345 sub. 385 (da residenza ad ufficio). Pratica ritirata e non divenuta efficace.

**Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

L'unità immobiliare risulta conforme all'ultimo titolo edilizio.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Deposito ubicato a Mantova (MN) - corso Umberto I, n° 27

**DESCRIZIONE**

Locale di deposito posto al piano interrato. Fg. 36 - Mapp. 349 - Sub. 362

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

**COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 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'unità immobiliare confina a nord con il sovrastante mapp 349; ad est con il sub 360 e con il vano scala comune di cui al sub 393; a sud con il vano scala comune di cui al sub 393; ad ovest con il sub 363.

**CONSISTENZA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	7,88 mq	11,28 mq	1,00	11,28 mq	0,00 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>11,28 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>11,28 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/12/2007 al 05/08/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 349, Sub. 362 Categoria C2 Cl.6, Cons. 8 Rendita € 28,10 Piano S1
Dal 05/08/2008 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 349, Sub. 362 Categoria C2 Cl.10, Cons. 8 Rendita € 53,30 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 12/08/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 349, Sub. 362 Categoria C2 Cl.10, Cons. 8 Rendita € 53,30 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	36	349	362		C2	10	8		53,3 €	S1		

### **Corrispondenza catastale**

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

### **STATO CONSERVATIVO**

L'immobile versa in un normale stato conservativo. Sono presenti segni di umidità da risalita sulle pareti perimetrali.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

Trattasi di locale di deposito posto al piano seminterrato di un più ampio fabbricato.

L'unità si estende in pianta per circa 7,88 mq netti ed è caratterizzata da un'altezza interna massima pari a 2,77 m (foto 1 e 2).

Dal punto di vista delle finiture presenta un pavimento in battuto di calcestruzzo liscio, pareti in parte in mattoni a faccia a vista ed in parte intonacate, ed un solaio a mezza volta in mattoni pieni.

L'accesso al locale è dato da una porta in lamiera zincata. L'unica impiantistica presente è data da un punto luce.

### **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: 30/11/2021
- Scadenza contratto: 30/11/2025

Il contratto è caratterizzato da un canone variabile come nel seguito indicato:

- per il primo anno 9.040,00 € da corrispondersi in due rate semestrali anticipate di 3.520,00 € al 05.12.2021 e 5.520,00 € entro il giorno 5 del mese di giugno 2022;
- per il secondo anno 12.000,00 € da corrispondersi in rate mensili anticipate di € 1.000,00 ciascuna entro il 5 di ogni mese;
- per il terzo anno 12.600,00 € da corrispondersi in rate mensili anticipate di € 1.050,00 ciascuna entro il 5 di ogni mese;
- per il quarto anno 14.040,00 € da corrispondersi in rate mensili anticipate di € 1.170,00 ciascuna entro il 5 di ogni mese.

Il contratto di locazione include anche le seguenti unità immobiliari:

- Fg. 36 - mapp. 349 - sub. 337;
- Fg. 36 - mapp. 349 - sub. 360;
- Fg. 36 - mapp. 349 - sub. 343;
- Fg. 36 - mapp. 349 - sub. 348;
- Fg. 36 - mapp. 349 - sub. 368.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Le informazioni qui riportate sono state desunte dalla "Certificazione Notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della Legge n 302/1998, in esenzione al bollo in quanto atto "necessario e funzionale" ad un procedimento soggetto a contributo unificato (art. 18 DPR 115/2002)" redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano in data 11.7.2022.

In ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame, alla data del 29/06/2022, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

N.B.: le particelle in Mantova oggetto di esecuzione derivano dalle seguenti particelle:

Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 4 (soppresso)  
Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 14 (soppresso)  
Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 15 (soppresso)  
Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 16 (soppresso)  
Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 17 (soppresso)  
Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 18 (soppresso)  
Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 304 (soppresso)  
Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 306 (soppresso)  
Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 307 (soppresso)  
Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 308 (soppresso)  
Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 309 (soppresso)  
Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 310 (soppresso)  
Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 311 (soppresso)  
Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 312 (soppresso)  
Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 313 (soppresso)  
Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 314 (soppresso)  
Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 316 (soppresso)  
Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 317 (soppresso)  
Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 318 (soppresso)  
Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 325 (soppresso)

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 310 è pervenuta per atto di compravendita del 11/10/2007 Numero di repertorio 28203/6307 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 23/10/2007 nn. 17838/9589 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 311 è pervenuta per atto di compravendita del 11/10/2007 Numero di repertorio 28203/6307 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 23/10/2007 nn. 17837/9588 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 309 è pervenuta per atto di compravendita del 11/10/2007 Numero di repertorio 28203/6307 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 23/10/2007 nn. 17836/9587 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 313 è pervenuta per atto di compravendita del 11/10/2007 Numero di repertorio 28203/6307 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 23/10/2007 nn. 17835/9586 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella

349 Sub. 312 è pervenuta per atto di compravendita del 11/10/2007 Numero di repertorio 28203/6307 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 23/10/2007 nn. 17834/9585 da potere [REDACTED]

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 306 è pervenuta per atto di compravendita del 11/10/2007 Numero di repertorio 28203/6307 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 23/10/2007 nn. 17833/9584 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 307 è pervenuta per atto di compravendita del 11/10/2007 Numero di repertorio 28203/6307 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 23/10/2007 nn. 17832/9583 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 308 è pervenuta per atto di compravendita del 11/10/2007 Numero di repertorio 28203/6307 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 23/10/2007 nn. 17831/9582 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 314 è pervenuta per atto di compravendita del 11/10/2007 Numero di repertorio 28203/6307 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 23/10/2007 an. 17830/9581 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota pari a 1/3 di piena proprietà ciascuno dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 314 era pervenuta per successione, in morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* registrata il 10/01/2007 al Numero di repertorio 31/1533 UFFICIO DEL REGISTRO, trascritta il 12/02/2007 ai NN. 2721/1536 devoluta per legge;

\* Risulta trascritta in data 23/10/2007 ai nn. 17829/9580 accettazione tacita dell'eredità in morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, da parte degli eredi sigg.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nascente da atto Notaio Iacoppe Pierpaolo Sede MANTOVA del 11/10/2007;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 314 è pervenuta per atto di compravendita del 19/02/2004 Numero di repertorio 19247/3279 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 17/03/2004 nn. 4047/2628 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 308 è pervenuta per atto di compravendita del 19/02/2004 Numero di repertorio 19247/3279 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 17/03/2004 nn. 4047/2628 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 306 è pervenuta per atto di compravendita del 19/02/2004 Numero di repertorio 19247/3279 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 17/03/2004 nn. 4047/2628 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 307 è pervenuta per atto di compravendita del 19/02/2004 Numero di repertorio 19247/3279 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 17/03/2004 nn. 4047/2628 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 312 è pervenuta per atto di compravendita del 19/02/2004 Numero di repertorio 19247/3279 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 17/03/2004 nn. 4047/2628 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 313 è pervenuta per atto di compravendita del 19/02/2004 Numero di repertorio 19247/3279 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 17/03/2004 nn. 4047/2628 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 309 è pervenuta per atto di compravendita del 19/02/2004 Numero di repertorio 19247/3279 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 17/03/2004 nn. 4047/2628 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 311 è pervenuta per atto di compravendita del 19/02/2004 Numero di repertorio 19247/3279 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 17/03/2004 nn. 4047/2628 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 310 è pervenuta per atto di compravendita del 19/02/2004 Numero di repertorio 19247/3279 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 17/03/2004 nn. 4047/2628 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 14 Particella 349 Sub. 15 Particella 349 Sub. 16 Particella 349 Sub. 17 Particella 349 Sub. 18 Particella 349 Sub.304 Particella 349 Sub. 306 Particella 349 Sub.307 Particella 349 Sub. 308 Particella 349 Sub. 309 Particella 349 Sub.310 Particella 349 Sub. 311 Particella 349 Sub. 312 Particella 349 Sub. 313 Particella 349 Sub. 314 Particella 349 Sub.325 è pervenuta per atto di compravendita del 24/09/2003 Numero di repertorio 17905/2975 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 23/10/2003 nn. 15237/9405 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota pari a 0/0 di di piena proprietà degli immobili Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 317 Particella 349 Sub. 318 è pervenuta per atto di compravendita del 24/09/2003 Numero di repertorio 17905/2975 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 23/10/2003 nn. 15237/9405 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Si precisa che i subb. 317 e 318 risultano individuati nel n.c.e.u. come beni non censibili comuni rispettivamente ai subb.14 e 304 il primo ed ai subb. 14, 15, 16, 17, 18, 304, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313 e 314 il secondo. Poichè i subb. 14 e 304 del map. 349, nonche' i subb. 14, 15, 16, 17, 18, 304, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313 e 314 del map.349 vengono acquistati in proprietà esclusiva dalla società [REDACTED] anche le dette utilità comuni subb. 317 e 318 divengono di piena ed esclusiva proprietà della suddetta società acquirente.

N.B. A margine risultano:

\* ATTO TRA VIVI NN. 3988/2592 DEL 16/03/2004 derivante da atto tra vivi del 03/03/2004 Notaio SIROLLI MENDARO TESEO Sede ROMA Numero di repertorio 679175;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 4 è pervenuta per atto di compravendita del 07/04/2004 Numero di repertorio 19860/3388 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 26/04/2004 nn. 6222/4106 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili oggetto di esecuzione M è pervenuta per scissione parziale notaio Matilde Atlante di Roma in data 24 settembre 1993 rep. n. 7040/3574, trascritto in data 25 ottobre 1993 al n. 8422/5523 e successiva integrazione del 03/03/2004 Numero di repertorio 679175 Notaio SIROLLI MENDARO TESO Sede ROMA trascritto il 16/03/2004 nn. 3988/2592 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 11/07/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia di finanziamento  
Iscritto a Mantova il 14/04/2006  
Reg. gen. 6474 - Reg. part. 1758  
Quota: 1/1  
Importo: € 9.000.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 6.000.000,00
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Mantova il 06/10/2010  
Reg. gen. 12812 - Reg. part. 2675  
Quota: 1/1  
Importo: € 750.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 476.752,03
- **ipoteca della riscossione** derivante da ruolo/avviso di accertamento  
Iscritto a Mantova il 20/08/2018  
Reg. gen. 11286 - Reg. part. 1606  
Quota: 1/1  
Importo: € 248.098,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 124.049,00

• **verbale di pignoramento immobiliare**

Trascritto a Mantova il 29/06/2022

Reg. gen. 8448 - Reg. part. 6099

Quota: 1/1

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

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

Le informazioni qui riportate sono state desunte dalla "Certificazione Notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della Legge n 302/1998, in esenzione al bollo in quanto atto "necessario e funzionale" ad un procedimento soggetto a controllo unificato (art. 18 DPR 115/2002)" redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano in data 11.7.2022.

### NORMATIVA URBANISTICA

La procedura esecutiva non contempla terreni di estensione pari o superiore a 5.000 mq, ragione per cui non si è proceduto con la richiesta di ottenimento del Certificato di Destinazione Urbanistica. Si è tuttavia prelevato stralcio del PGT che regola l'attività edilizia nel sito di interesse; dalla cartografia esaminata risulta che l'area su cui sorge l'immobile è classificata come "Nuclei di antica formazione" e l'attività edilizia viene normata all'art. D13 delle N.T.A.. Per un maggior dettaglio si rimanda all'Allegato 2.

### REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

L'immobile risulta agibile.

Dall'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Mantova in data 31.08.2022 e 01.09.2022 si è potuto visionare, e per alcuni prelevare copia, i seguenti documenti:

- P.G. 1908/1924 pensilina su porta d'entrata albergo aquila d'oro;
- P.G. 4818/1930 opere di modifica alla casa con costruzione balcone;
- P.G. 513.1782/1931 riforma radicale dello stabile ex albergo aquila d'oro;
- P.G. 4197/1957 ampliamento fabbricato;
- P.G. 9134/1962 modifica negozio;
- P.G. 1012/1967 progetto costruzione servizi igienici nello stabile;
- P.G. 4403/1975 costruzione nuovo locale per centrale termica;
- P.G. 6982/1977 sistemazione servizi igienici nell'appartamento del custode dello stabile;
- P.G. 19668.19668/1994 manutenzione straordinaria;
- P.G. 22583.22583/1994 AR 2012 - Orecchia Giancarlo comunica esecuzione opere di manutenzione ordinaria;
- P.G. 16009.16009/2000 ARSU310- manutenzione straordinaria in corso Umberto 21 23 25 27 29 31 33;
- P.G. 16009.16013/2000 coloritura facciata in corso Umberto 21 23 25 27 29 31 33;
- P.G. 13671.13671/2002 denuncia di inizio attività edilizia in corso Umberto 23;
- P.G. 15881.15881/2003 autorizzazione paesistica per ristrutturazione;
- P.G. 17602.17602/2003 provvedimento autorizzativo unico per posa di n° 4 stendardi in corso Umberto 31-33;
- P.G. 15881.17701/2003 autorizzazione paesistica per posa n° 4 stendardi in corso Umberto 21-33;
- P.G. 15881.17702/2003 posa di n° 4 stendardi in corso Umberto 21-33;
- P.G. 15881.23830/2003 denuncia di inizio attività edilizia ex LR 22/99 per ristrutturazione immobile;
- P.G. 4158.4158/2004 comunicazione attivazione procedura di vincolo ex art. 6 dlvo 490/99 per immobile sede del [REDACTED];
- P.G. 25894.25894/2004 [REDACTED] denuncia opere in

conglomerato cementizio armato in corso Umberto 1° n° 25-27;

- P.G. 13724.13724/2005 richiesta provvedimento autorizzativo unico ex dpr n° 447/98 per realizzare opere di ristrutturazione edilizia con variante a dia in corso Umberto 1° 26/27;
- P.G. 13789.13789/2005 autorizzazione paesistica per variante a ristrutturazione di immobile;
- P.G. 13789.13791/2005 denuncia inizio attività edilizia per variante a ristrutturazione immobile;
- P.G. 13724.32324/2005 richiesta provvedimento autorizzativo unico ex dpr 447/98 per variante a dia in corso Umberto 1°;
- P.G. 72.72/2006 autorizzazione paesistica per variante n° 2 a ristrutturazione di immobile;
- P.G. 72.73/2006 denuncia inizio attività edilizia per variante n° 2 a ristrutturazione di immobile;
- P.G. 23408.23408/2007 richiesta provvedimento autorizzativo unico ex dpr 447/98 per variante ristrutturazione in c.so Umberto 1° n 27-29-31-33;
- P.G. 23629.23629/2007 richiesta di autorizzazione paesistica per variante n° 3 a ristrutturazione in c.so Umberto 1° 27-29-31-33;
- P.G. 23629.23632/2007 denuncia di inizio attività edilizia per variante n° 3 a ristrutturazione in c.so Umberto 1° 27-29-31-33;
- P.G. 687.687/2008 dichiarazione fine lavori e richiesta di agibilità parziale per immobile sito in corso Umberto 1° 25/27;
- P.G. 687.3222/2008 dichiarazione di fine lavori e richiesta certificato di agibilità parziale in corso Umberto 25 27 foglio 36 mappali 349 339;
- P.G. 311.311/2009 denuncia inizio attività edilizia per modifiche interne in unità residenziale in c.so Umberto 1° n° 27;
- P.G. 32309.32309/2010 dichiarazione di fine lavori e richiesta certificato di agibilità parziale in c.so Umberto 1° n 25/27 c/o ██████████
- P.G. 31585/2011 comunicazione di cambio di destinazione d'uso senza opere edilizie presso immobile sito in c.so Umberto 1° n. 27 fg. 36 mapp. 345 sub. 385 (da residenza ad ufficio). Pratica ritirata e non divenuta efficace.

**Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

L'immobile risulta conforme all'ultimo titolo edilizio.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Deposito ubicato a Mantova (MN) - corso Umberto I, n° 27

**DESCRIZIONE**

Locale di deposito posto al piano interrato. Fg. 36 - Mapp. 349 - Sub. 361

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

**COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 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'unità immobiliare confina a nord con il vano scala comune di cui al sub 393; ad est con il sub 359; a sud con il mappale 349 ed ad ovest con il sub 364.

**CONSISTENZA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	10,25 mq	20,64 mq	1,00	20,64 mq	2,67 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				20,64 mq		
<b>Incidenza condominiale:</b>				0,00	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				20,64 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/12/2007 al 05/08/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 349, Sub. 361 Categoria C2 Cl.6, Cons. 10 Rendita € 35,12 Piano S1
Dal 05/08/2008 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 349, Sub. 361 Categoria C2 Cl.10, Cons. 10 Rendita € 66,62 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 12/08/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 349, Sub. 361 Categoria C2 Cl.10, Cons. 10 Rendita € 66,62 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	36	349	361		C2	10	10		66,62 €	S1		

### **Corrispondenza catastale**

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

### **STATO CONSERVATIVO**

L'immobile versa in un normale stato conservativo. Sono presenti segni di umidità da risalita sulle pareti perimetrali.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

Trattasi di locale di deposito posto al piano seminterrato di un più ampio fabbricato.

L'unità si estende in pianta per circa 10,25 mq netti ed è caratterizzata da un'altezza interna massima pari a 2,67 m (foto 1 e 2). La geometria in pianta è articolata e ciò ne rende difficile il pieno utilizzo.

Dal punto di vista delle finiture presenta un pavimento in battuto di calcestruzzo liscio, pareti in parte in mattoni a faccia a vista ed in parte intonacate, ed un solaio a volta in mattoni pieni.

L'accesso al locale è dato da una porta in lamiera zincata. L'unica impiantistica presente è data da un punto luce.

### **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: 29/01/2021
- Scadenza contratto: 31/12/2024

Immobile locato insieme all'unità di cui al Fg. 36 - Mapp. 349 - sub. 336. Il canone di locazione contempla entrambe le unità.

### **PROVENIENZE VENTENNALI**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Le informazioni qui riportate sono state desunte dalla "Certificazione Notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della Legge n. 302/1998, in esenzione al bollo in quanto atto "necessario e funzionale" ad un procedimento soggetto a contributo unificato (art. 18 DPR 115/2002)" redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano in data 11.7.2022.

In ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame, alla data del 29/06/2022, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

N.B.: le particelle in Mantova oggetto di esecuzione derivano dalle seguenti particelle:

Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 4 (soppresso)

Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 14 (soppresso)

Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 15 (soppresso)  
Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 16 (soppresso)  
Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 17 (soppresso)  
Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 18 (soppresso)  
Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 304 (soppresso)  
Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 306 (soppresso)  
Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 307 (soppresso)  
Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 308 (soppresso)  
Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 309 (soppresso)  
Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 310 (soppresso)  
Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 311 (soppresso)  
Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 312 (soppresso)  
Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 313 (soppresso)  
Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 314 (soppresso)  
Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 316 (soppresso)  
Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 317 (soppresso)  
Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 318 (soppresso)  
Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 325 (soppresso)

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 310 è pervenuta per atto di compravendita del 11/10/2007 Numero di repertorio 28203/6307 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 23/10/2007 nn. 17838/9589 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 311 è pervenuta per atto di compravendita del 11/10/2007 Numero di repertorio 28203/6307 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 23/10/2007 nn. 17837/9588 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 309 è pervenuta per atto di compravendita del 11/10/2007 Numero di repertorio 28203/6307 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 23/10/2007 nn. 17836/9587 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 313 è pervenuta per atto di compravendita del 11/10/2007 Numero di repertorio 28203/6307 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 23/10/2007 nn. 17835/9586 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 312 è pervenuta per atto di compravendita del 11/10/2007 Numero di repertorio 28203/6307 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 23/10/2007 nn. 17834/9585 da potere di [REDACTED]

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 306 è pervenuta per atto di compravendita del 11/10/2007 Numero di repertorio 28203/6307 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 23/10/2007 nn. 17833/9584 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 307 è pervenuta per atto di compravendita del 11/10/2007 Numero di repertorio 28203/6307 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 23/10/2007 nn. 17832/9583 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 308 è pervenuta per atto di compravendita del 11/10/2007 Numero di repertorio 28203/6307 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 23/10/2007 nn. 17831/9582 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 314 è pervenuta per atto di compravendita del 11/10/2007 Numero di repertorio 28203/6307 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 23/10/2007 an. 17830/9581 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota pari a 1/3 di piena proprietà ciascuno dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 314 era pervenuta per successione, in morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* registrata il 10/01/2007 al Numero di repertorio 31/1533 UFFICIO DEL REGISTRO, trascritta il 12/02/2007 ai NN. 2721/1536 devoluta per legge;

\* Risulta trascritta in data 23/10/2007 ai nn. 17829/9580 accettazione tacita dell'eredità in morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, da parte degli eredi sigg.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nascente da atto Notaio Iacoppe Pierpaolo Sede MANTOVA del 11/10/2007;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 314 è pervenuta per atto di compravendita del 19/02/2004 Numero di repertorio 19247/3279 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 17/03/2004 nn. 4047/2628 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 308 è pervenuta per atto di compravendita del 19/02/2004 Numero di repertorio 19247/3279 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 17/03/2004 nn. 4047/2628 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 306 è pervenuta per atto di compravendita del 19/02/2004 Numero di repertorio 19247/3279 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 17/03/2004 nn. 4047/2628 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 307 è pervenuta per atto di compravendita del 19/02/2004 Numero di repertorio 19247/3279 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 17/03/2004 nn. 4047/2628 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 312 è pervenuta per atto di compravendita del 19/02/2004 Numero di repertorio 19247/3279 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 17/03/2004 nn. 4047/2628 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 313 è pervenuta per atto di compravendita del

19/02/2004 Numero di repertorio 19247/3279 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 17/03/2004 nn. 4047/2628 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 309 è pervenuta per atto di compravendita del 19/02/2004 Numero di repertorio 19247/3279 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 17/03/2004 nn. 4047/2628 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 311 è pervenuta per atto di compravendita del 19/02/2004 Numero di repertorio 19247/3279 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 17/03/2004 nn. 4047/2628 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 310 è pervenuta per atto di compravendita del 19/02/2004 Numero di repertorio 19247/3279 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 17/03/2004 nn. 4047/2628 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 14 Particella 349 Sub. 15 Particella 349 Sub. 16 Particella 349 Sub. 17 Particella 349 Sub. 18 Particella 349 Sub.304 Particella 349 Sub. 306 Particella 349 Sub.307 Particella 349 Sub. 308 Particella 349 Sub. 309 Particella 349 Sub.310 Particella 349 Sub. 311 Particella 349 Sub. 312 Particella 349 Sub. 313 Particella 349 Sub. 314 Particella 349 Sub.325 è pervenuta per atto di compravendita del 24/09/2003 Numero di repertorio 17905/2975 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 23/10/2003 nn. 15237/9405 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota pari a 0/0 di di piena proprietà degli immobili Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 317 Particella 349 Sub. 318 è pervenuta per atto di compravendita del 24/09/2003 Numero di repertorio 17905/2975 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 23/10/2003 nn. 15237/9405 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Si precisa che i subb. 317 e 318 risultano individuati nel n.c.e.u. come beni non censibili comuni rispettivamente ai subb.14 e 304 il primo ed ai subb. 14, 15, 16, 17, 18, 304, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313 e 314 il secondo. Poichè i subb. 14 e 304 del map. 349, nonche' i subb. 14, 15, 16, 17, 18, 304, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313 e 314 del map.349 vengono acquistati in proprietà esclusiva dalla società [REDACTED] anche le dette utilità comuni subb. 317 e 318 divengono di piena ed esclusiva proprietà della suddetta società acquirente.

N.B. A margine risultano:

\* ATTO TRA VIVI NN. 3988/2592 DEL 16/03/2004 derivante da atto tra vivi del 03/03/2004 Notaio SIROLI MENDARO TESEO Sede ROMA Numero di repertorio 679175;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 4 è pervenuta per atto di compravendita del 07/04/2004 Numero di repertorio 19860/3388 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 26/04/2004 nn. 6222/4106 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili oggetto di esecuzione M è pervenuta per scissione parziale notaio Matilde Atlante di Roma in data 24 settembre 1993 rep. n. 7040/3574, trascritto in data 25 ottobre 1993 al n. 8422/5523 e successiva integrazione del 03/03/2004 Numero di repertorio 679175 Notaio SIROLI MENDARO TESO Sede ROMA trascritto il

16/03/2004 nn. 3988/2592 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 11/07/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia di finanziamento  
Iscritto a Mantova il 14/04/2006  
Reg. gen. 6474 - Reg. part. 1758  
Quota: 1/1  
Importo: € 9.000.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 6.000.000,00
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Mantova il 06/10/2010  
Reg. gen. 12812 - Reg. part. 2675  
Quota: 1/1  
Importo: € 750.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 476.752,03  
Rogante:
- **ipoteca della riscossione** derivante da ruolo/avviso di accertamento  
Iscritto a Mantova il 20/08/2018  
Reg. gen. 11286 - Reg. part. 1606  
Quota: 1/1  
Importo: € 248.098,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 124.049,00

### Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Mantova il 29/06/2022  
Reg. gen. 8448 - Reg. part. 6099  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Le informazioni qui riportate sono state desunte dalla "Certificazione Notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della Legge n 302/1998, in esenzione al bollo in quanto atto "necessario e funzionale" ad un procedimento soggetto a controllo unificato (art. 18 DPR 115/2002)" redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano in data 11.7.2022.

## NORMATIVA URBANISTICA

La procedura esecutiva non contempla terreni di estensione pari o superiore a 5.000 mq, ragione per cui non si è proceduto con la richiesta di ottenimento del Certificato di Destinazione Urbanistica. Si è tuttavia prelevato stralcio del PGT che regola l'attività edilizia nel sito di interesse; dalla

cartografia esaminata risulta che l'area su cui sorge l'immobile è classificata come "Nuclei di antica formazione" e l'attività edilizia viene normata all'art. D13 delle N.T.A.. Per un maggior dettaglio si rimanda all'Allegato 2.

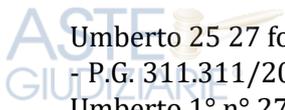
## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

L'immobile risulta agibile.

Dall'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Mantova in data 31.08.2022 e 01.09.2022 si è potuto visionare, e per alcuni prelevare copia, i seguenti documenti:

- P.G. 1908/1924 pensilina su porta d'entrata albergo aquila d'oro;
- P.G. 4818/1930 opere di modifica alla casa con costruzione balcone;
- P.G. 513.1782/1931 riforma radicale dello stabile ex albergo aquila d'oro;
- P.G. 4197/1957 ampliamento fabbricato;
- P.G. 9134/1962 modifica negozio;
- P.G. 1012/1967 progetto costruzione servizi igienici nello stabile;
- P.G. 4403/1975 costruzione nuovo locale per centrale termica;
- P.G. 6982/1977 sistemazione servizi igienici nell'appartamento del custode dello stabile;
- P.G. 19668.19668/1994 manutenzione straordinaria;
- P.G. 22583.22583/1994 AR 2012 - Orecchia Giancarlo comunica esecuzione opere di manutenzione ordinaria;
- P.G. 16009.16009/2000 ARSU310- manutenzione straordinaria in corso Umberto 21 23 25 27 29 31 33;
- P.G. 16009.16013/2000 coloritura facciata in corso Umberto 21 23 25 27 29 31 33;
- P.G. 13671.13671/2002 denuncia di inizio attività edilizia in corso Umberto 23;
- P.G. 15881.15881/2003 autorizzazione paesistica per ristrutturazione;
- P.G. 17602.17602/2003 provvedimento autorizzativo unico per posa di n° 4 standardi in corso Umberto 31-33;
- P.G. 15881.17701/2003 autorizzazione paesistica per posa n° 4 standardi in corso Umberto 21-33;
- P.G. 15881.17702/2003 posa di n° 4 standardi in corso Umberto 21-33;
- P.G. 15881.23830/2003 denuncia di inizio attività edilizia ex LR 22/99 per ristrutturazione immobile;
- P.G. 4158.4158/2004 comunicazione attivazione procedura di vincolo ex art. 6 dlvo 490/99 per immobile sede de ██████████
- P.G. 25894.25894/2004 ██████████ ██████████ denuncia opere in conglomerato cementizio armato in corso Umberto 1° n° 25-27;
- P.G. 13724.13724/2005 richiesta provvedimento autorizzativo unico ex dpr n° 447/98 per realizzare opere di ristrutturazione edilizia con variante a dia in corso Umberto 1° 26/27;
- P.G. 13789.13789/2005 autorizzazione paesistica per variante a ristrutturazione di immobile;
- P.G. 13789.13791/2005 denuncia inizio attività edilizia per variante a ristrutturazione immobile;
- P.G. 13724.32324/2005 richiesta provvedimento autorizzativo unico ex dpr 447/98 per variante a dia in corso Umberto 1°;
- P.G. 72.72/2006 autorizzazione paesistica per variante n° 2 a ristrutturazione di immobile;
- P.G. 72.73/2006 denuncia inizio attività edilizia per variante n° 2 a ristrutturazione di immobile;
- P.G. 23408.23408/2007 richiesta provvedimento autorizzativo unico ex dpr 447/98 per variante ristrutturazione in c.so Umberto 1° n 27-29-31-33;
- P.G. 23629.23629/2007 richiesta di autorizzazione paesistica per variante n° 3 a ristrutturazione in c.so Umberto 1° 27-29-31-33;
- P.G. 23629.23632/2007 denuncia di inizio attività edilizia per variante n° 3 a ristrutturazione in c.so Umberto 1° 27-29-31-33;
- P.G. 687.687/2008 dichiarazione fine lavori e richiesta di agibilità parziale per immobile sito in corso Umberto 1° 25/27;
- P.G. 687.3222/2008 dichiarazione di fine lavori e richiesta certificato di agibilità parziale in corso



Umberto 25 27 foglio 36 mappali 349 339;

- P.G. 311.311/2009 denuncia inizio attività edilizia per modifiche interne in unità residenziale in c.so Umberto 1° n° 27;

- P.G. 32309.32309/2010 dichiarazione di fine lavori e richiesta certificato di agibilità parziale in c.so Umberto 1° n 25/27 c/o [REDACTED]

- P.G. 31585/2011 comunicazione di cambio di destinazione d'uso senza opere edilizie presso immobile sito in c.so Umberto 1° n. 27 fg. 36 mapp. 345 sub. 385 (da residenza ad ufficio). Pratica ritirata e non divenuta efficace.



**Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

L'immobile è conforme all'ultimo titolo edilizio.



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 8** - Deposito ubicato a Mantova (MN) - corso Umberto I, n° 27

**DESCRIZIONE**

Locale di deposito posto al piano interrato. Fg. 36 - Mapp. 349 - Sub. 365

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

**COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 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'unità immobiliare confina a nord con il sovrastante mapp 349 ed il sub 373; ad est con il sub 363; a sud con il vano scala comune di cui al sub 393; ad ovest con i subb 372 e 373.

**CONSISTENZA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	9,62 mq	12,82 mq	1,00	12,82 mq	2,90 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>12,82 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>12,82 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/12/2007 al 05/08/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 349, Sub. 365 Categoria C2 Cl.6, Cons. 10 Rendita € 35,12 Piano S1
Dal 05/08/2008 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 349, Sub. 365 Categoria C2 Cl.10, Cons. 10 Rendita € 66,62 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 12/08/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 349, Sub. 365 Categoria C2 Cl.10, Cons. 10 Rendita € 66,62 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	36	349	365		C2	10	10		66,62 €	S1	

### Corrispondenza catastale

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

### STATO CONSERVATIVO

L'immobile versa in un normale stato conservativo. Sono presenti segni di umidità da risalita sulle pareti perimetrali.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di locale di deposito posto al piano seminterrato di un più ampio fabbricato.

L'unità si estende in pianta per circa 9,62 mq netti ed è caratterizzata da un'altezza interna massima pari a 2,90 m (foto 1).

Dal punto di vista delle finiture presenta un pavimento in battuto di calcestruzzo liscio, pareti in parte in mattoni a faccia a vista ed in parte intonacate, ed un solaio a mezza volta in mattoni pieni.

L'accesso al locale è dato da una porta in lamiera zincata. L'unica impiantistica presente è data da un punto luce.

### STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

### PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Le informazioni qui riportate sono state desunte dalla "Certificazione Notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della Legge n 302/1998, in esenzione al bollo in quanto atto "necessario e funzionale" ad un procedimento soggetto a contributo unificato (art. 18 DPR 115/2002)" redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano in data 11.7.2022.

In ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame, alla data del 29/06/2022, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

N.B.: le particelle in Mantova oggetto di esecuzione derivano dalle seguenti particelle:

Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 4 (soppresso)  
Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 14 (soppresso)  
Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 15 (soppresso)  
Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 16 (soppresso)  
Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 17 (soppresso)  
Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 18 (soppresso)  
Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 304 (soppresso)  
Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 306 (soppresso)

Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 307 (soppresso)  
Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 308 (soppresso)  
Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 309 (soppresso)  
Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 310 (soppresso)  
Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 311 (soppresso)  
Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 312 (soppresso)  
Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 313 (soppresso)  
Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 314 (soppresso)  
Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 316 (soppresso)  
Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 317 (soppresso)  
Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 318 (soppresso)  
Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 325 (soppresso)

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 310 è pervenuta per atto di compravendita del 11/10/2007 Numero di repertorio 28203/6307 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 23/10/2007 nn. 17838/9589 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 311 è pervenuta per atto di compravendita del 11/10/2007 Numero di repertorio 28203/6307 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 23/10/2007 nn. 17837/9588 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 309 è pervenuta per atto di compravendita del 11/10/2007 Numero di repertorio 28203/6307 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 23/10/2007 nn. 17836/9587 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 313 è pervenuta per atto di compravendita del 11/10/2007 Numero di repertorio 28203/6307 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 23/10/2007 nn. 17835/9586 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 312 è pervenuta per atto di compravendita del 11/10/2007 Numero di repertorio 28203/6307 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 23/10/2007 nn. 17834/9585 da potere di [REDACTED]

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 306 è pervenuta per atto di compravendita del 11/10/2007 Numero di repertorio 28203/6307 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 23/10/2007 nn. 17833/9584 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 307 è pervenuta per atto di compravendita del 11/10/2007 Numero di repertorio 28203/6307 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 23/10/2007 nn. 17832/9583 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 308 è pervenuta per atto di compravendita del 11/10/2007 Numero di repertorio

28203/6307 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 23/10/2007 nn. 17831/9582 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 314 è pervenuta per atto di compravendita del 11/10/2007 Numero di repertorio 28203/6307 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 23/10/2007 an. 17830/9581 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota pari a 1/3 di piena proprietà ciascuno dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 314 era pervenuta per successione, in morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* registrata il 10/01/2007 al Numero di repertorio 31/1533 UFFICIO DEL REGISTRO, trascritta il 12/02/2007 ai NN. 2721/1536 devoluta per legge;

\* Risulta trascritta in data 23/10/2007 ai nn. 17829/9580 accettazione tacita dell'eredità in morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, da parte degli eredi sigg.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nascente da atto Notaio Iacoppe Pierpaolo Sede MANTOVA del 11/10/2007;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 314 è pervenuta per atto di compravendita del 19/02/2004 Numero di repertorio 19247/3279 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 17/03/2004 nn. 4047/2628 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 308 è pervenuta per atto di compravendita del 19/02/2004 Numero di repertorio 19247/3279 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 17/03/2004 nn. 4047/2628 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 306 è pervenuta per atto di compravendita del 19/02/2004 Numero di repertorio 19247/3279 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 17/03/2004 nn. 4047/2628 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 307 è pervenuta per atto di compravendita del 19/02/2004 Numero di repertorio 19247/3279 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 17/03/2004 nn. 4047/2628 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 312 è pervenuta per atto di compravendita del 19/02/2004 Numero di repertorio 19247/3279 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 17/03/2004 nn. 4047/2628 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 313 è pervenuta per atto di compravendita del 19/02/2004 Numero di repertorio 19247/3279 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 17/03/2004 nn. 4047/2628 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 309 è pervenuta per atto di compravendita del 19/02/2004 Numero di repertorio 19247/3279 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 17/03/2004 nn. 4047/2628 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 311 è pervenuta per atto di compravendita del 19/02/2004 Numero di repertorio 19247/3279 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 17/03/2004 nn. 4047/2628 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 310 è pervenuta per atto di compravendita del 19/02/2004 Numero di repertorio 19247/3279 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 17/03/2004 nn. 4047/2628 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 14 Particella 349 Sub. 15 Particella 349 Sub. 16 Particella 349 Sub. 17 Particella 349 Sub. 18 Particella 349 Sub.304 Particella 349 Sub. 306 Particella 349 Sub.307 Particella 349 Sub. 308 Particella 349 Sub. 309 Particella 349 Sub.310 Particella 349 Sub. 311 Particella 349 Sub. 312 Particella 349 Sub. 313 Particella 349 Sub. 314 Particella 349 Sub.325 è pervenuta per atto di compravendita del 24/09/2003 Numero di repertorio 17905/2975 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 23/10/2003 nn. 15237/9405 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota pari a 0/0 di di piena proprietà degli immobili Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 317 Particella 349 Sub. 318 è pervenuta per atto di compravendita del 24/09/2003 Numero di repertorio 17905/2975 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 23/10/2003 nn. 15237/9405 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Si precisa che i subb. 317 e 318 risultano individuati nel n.c.e.u. come beni non censibili comuni rispettivamente ai subb.14 e 304 il primo ed ai subb. 14, 15, 16, 17, 18, 304, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313 e 314 il secondo. Poichè i subb. 14 e 304 del map. 349, nonche' i subb. 14, 15, 16, 17, 18, 304, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313 e 314 del map.349 vengono acquistati in proprietà esclusiva dalla società [REDACTED] anche le dette utilità comuni subb. 317 e 318 divengono di piena ed esclusiva proprietà della suddetta società acquirente.

N.B. A margine risultano:

\* ATTO TRA VIVI NN. 3988/2592 DEL 16/03/2004 derivante da atto tra vivi del 03/03/2004 Notaio SIROLI MENDARO TESEO Sede ROMA Numero di repertorio 679175;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 4 è pervenuta per atto di compravendita del 07/04/2004 Numero di repertorio 19860/3388 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 26/04/2004 nn. 6222/4106 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili oggetto di esecuzione M è pervenuta per scissione parziale notaio Matilde Atlante di Roma in data 24 settembre 1993 rep. n. 7040/3574, trascritto in data 25 ottobre 1993 al n. 8422/5523 e successiva integrazione del 03/03/2004 Numero di repertorio 679175 Notaio SIROLI MENDARO TESO Sede ROMA trascritto il 16/03/2004 nn. 3988/2592 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 11/07/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia di finanziamento  
Iscritto a Mantova il 14/04/2006  
Reg. gen. 6474 - Reg. part. 1758  
Quota: 1/1  
Importo: € 9.000.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 6.000.000,00
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Mantova il 06/10/2010  
Reg. gen. 12812 - Reg. part. 2675  
Quota: 1/1  
Importo: € 750.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 476.752,03
- **ipoteca della riscossione** derivante da ruolo/avviso di accertamento  
Iscritto a Mantova il 20/08/2018  
Reg. gen. 11286 - Reg. part. 1606  
Quota: 1/1  
Importo: € 248.098,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 124.049,00

### Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Mantova il 29/06/2022  
Reg. gen. 8448 - Reg. part. 6099  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Le informazioni qui riportate sono state desunte dalla "Certificazione Notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della Legge n 302/1998, in esenzione al bollo in quanto atto "necessario e funzionale" ad un procedimento soggetto a controllo unificato (art. 18 DPR 115/2002)" redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano in data 11.7.2022.

## NORMATIVA URBANISTICA

La procedura esecutiva non contempla terreni di estensione pari o superiore a 5.000 mq, ragione per cui non si è proceduto con la richiesta di ottenimento del Certificato di Destinazione Urbanistica. Si è tuttavia prelevato stralcio del PGT che regola l'attività edilizia nel sito di interesse; dalla cartografia esaminata risulta che l'area su cui sorge l'immobile è classificata come "Nuclei di antica formazione" e l'attività edilizia viene normata all'art. D13 delle N.T.A.. Per un maggior dettaglio si

rimanda all'Allegato 2.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

Dall'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Mantova in data 31.08.2022 e 01.09.2022 si è potuto visionare, e per alcuni prelevare copia, i seguenti documenti:

- P.G. 1908/1924 pensilina su porta d'entrata albergo aquila d'oro;
- P.G. 4818/1930 opere di modifica alla casa con costruzione balcone;
- P.G. 513.1782/1931 riforma radicale dello stabile ex albergo aquila d'oro;
- P.G. 4197/1957 ampliamento fabbricato;
- P.G. 9134/1962 modifica negozio;
- P.G. 1012/1967 progetto costruzione servizi igienici nello stabile;
- P.G. 4403/1975 costruzione nuovo locale per centrale termica;
- P.G. 6982/1977 sistemazione servizi igienici nell'appartamento del custode dello stabile;
- P.G. 19668.19668/1994 manutenzione straordinaria;
- P.G. 22583.22583/1994 AR 2012 - Orecchia Giancarlo comunica esecuzione opere di manutenzione ordinaria;
- P.G. 16009.16009/2000 ARSU310- manutenzione straordinaria in corso Umberto 21 23 25 27 29 31 33;
- P.G. 16009.16013/2000 coloritura facciata in corso Umberto 21 23 25 27 29 31 33;
- P.G. 13671.13671/2002 denuncia di inizio attività edilizia in corso Umberto 23;
- P.G. 15881.15881/2003 autorizzazione paesistica per ristrutturazione;
- P.G. 17602.17602/2003 provvedimento autorizzativo unico per posa di n° 4 stendardi in corso Umberto 31-33;
- P.G. 15881.17701/2003 autorizzazione paesistica per posa n° 4 stendardi in corso Umberto 21-33;
- P.G. 15881.17702/2003 posa di n° 4 stendardi in corso Umberto 21-33;
- P.G. 15881.23830/2003 denuncia di inizio attività edilizia ex LR 22/99 per ristrutturazione immobile;
- P.G. 4158.4158/2004 comunicazione attivazione procedura di vincolo ex art. 6 dlvo 490/99 per immobile sede del [REDACTED];
- P.G. 25894.25894/2004 [REDACTED] denuncia opere in conglomerato cementizio armato in corso Umberto 1° n° 25-27;
- P.G. 13724.13724/2005 richiesta provvedimento autorizzativo unico ex dpr n° 447/98 per realizzare opere di ristrutturazione edilizia con variante a dia in corso Umberto 1° 26/27;
- P.G. 13789.13789/2005 autorizzazione paesistica per variante a ristrutturazione di immobile;
- P.G. 13789.13791/2005 denuncia inizio attività edilizia per variante a ristrutturazione immobile;
- P.G. 13724.32324/2005 richiesta provvedimento autorizzativo unico ex dpr 447/98 per variante a dia in corso Umberto 1°;
- P.G. 72.72/2006 autorizzazione paesistica per variante n° 2 a ristrutturazione di immobile;
- P.G. 72.73/2006 denuncia inizio attività edilizia per variante n° 2 a ristrutturazione di immobile;
- P.G. 23408.23408/2007 richiesta provvedimento autorizzativo unico ex dpr 447/98 per variante ristrutturazione in c.so Umberto 1° n 27-29-31-33;
- P.G. 23629.23629/2007 richiesta di autorizzazione paesistica per variante n° 3 a ristrutturazione in c.so Umberto 1° 27-29-31-33;
- P.G. 23629.23632/2007 denuncia di inizio attività edilizia per variante n° 3 a ristrutturazione in c.so Umberto 1° 27-29-31-33;
- P.G. 687.687/2008 dichiarazione fine lavori e richiesta di agibilità parziale per immobile sito in corso Umberto 1° 25/27;
- P.G. 687.3222/2008 dichiarazione di fine lavori e richiesta certificato di agibilità parziale in corso Umberto 25 27 foglio 36 mappali 349 339;
- P.G. 311.311/2009 denuncia inizio attività edilizia per modifiche interne in unità residenziale in c.so



Umberto 1° n° 27;

- P.G. 32309.32309/2010 dichiarazione di fine lavori e richiesta certificato di agibilità parziale in c.so Umberto 1° n 25/27 c/o [REDACTED]

- P.G. 31585/2011 comunicazione di cambio di destinazione d'uso senza opere edilizie presso immobile sito in c.so Umberto 1° n. 27 fg. 36 mapp. 345 sub. 385 (da residenza ad ufficio). Pratica ritirata e non divenuta efficace.



**Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.



L'unità immobiliare è conforme all'ultimo titolo edilizio.



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - corso Umberto I, n° 27

### DESCRIZIONE

Appartamento posto al piano primo e sottotetto Fg. 36 - Mapp. 349 - Sub. 335

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 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'unità immobiliare confina a nord con il mapp 349, il vano scala comune di cui al sub 393, il sub 334 ed il sub 332; ad est con il mappale 356, con vicolo S. Carlo, con il cortile comune di cui al mappale 349, e con il sub 381; a sud con il vicolo S. Carlo, il cortile comune di cui al mappale 349, il mappale 351 ed il sub 381; ad ovest con il mappale 351, con il mappale 347 e con il mappale 346.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
abitazione	367,37 mq	444,30 mq	1,00	444,30 mq	0,00 m	1
soppalco	38,28 mq	47,39 mq	0,80	37,91 mq	0,00 m	1
sottotetto	5,61 mq	8,62 mq	0,20	1,72 mq	0,00 m	1
cavedio	9,43 mq	9,43 mq	0,20	1,89 mq	0,00 m	2
balcone	13,11 mq	14,30 mq	0,25	3,58 mq	0,00 m	2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>489,40 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>489,40 mq</b>		

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/08/2008 al 27/02/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 349, Sub. 335 Categoria A1 Cl.3, Cons. 20 vani Superficie catastale 501 mq Rendita € 4.131,66 Piano 1
Dal 27/02/2023 al 27/02/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 349, Sub. 335 Categoria A1 Cl.3, Cons. 18,5 Superficie catastale 501 mq Rendita € 3.821,78 Piano 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	36	349	335		A1	3	18,5 vani	501 mq	3821,78 €	1	

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal confronto tra lo stato di fatto e la scheda planimetrica sono emerse differenze tali da richiedere un aggiornamento catastale DOCFA.

Le differenze riscontrate corrispondono alla realizzazione di una cabina doccia in aderenza ad un bagno presente nella zona notte.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in un ottimo stato conservativo.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di appartamento signorile posto al piano secondo di un più ampio edificio residenziale che si estende per circa 405,65 mq netti a cui si aggiunge il balcone dall'estensione di 13,11 mq.

La superficie interna risulta così suddivisa tra zona giorno e zona notte ed in particolare:

- zona giorno: ingresso (foto 1), pranzo (foto 2 e 3), cucina (foto 4), disimpegno (foto 5), studio, bagno (foto 6, 7 e 8), n° 2 ripostigli di cui uno attrezzato con lavabo e attacchi lavatrice (foto 9), salone (foto 10 e 11).

- zona notte: disimpegno (foto 12 e 13), n° 2 camere da letto dotate di soppalco e bagno autonomo (foto 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25 e 26), n° 1 camera da letto doppia dotata di bagno con cabina doccia e ripostiglio (foto 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34 e 35), cavedio chiuso (foto 36) e soffitta.

L'immobile è raggiungibile da viale Umberto I attraverso il vano scala comune.

La pavimentazione dei locali è parquet. Le pareti sono tutte rivestite con intonaco di calce e tinteggiate; i bagni e la cucina presentano rivestimenti in ceramica a varie altezze. Il solai e la copertura sono in legno tinteggiati di bianco.

Gli infissi esterni in legno, dotati di doppi vetri, sono protetti da scuretti esterni.

I bagni accolgono i normali accessori ovvero un WC, un lavandino, un bidet ed un piatto doccia.

L'impianto elettrico è sottotraccia ed al momento del sopralluogo è risultato funzionante.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato ed è costituito da radiatori in acciaio posti in tutti i locali.

L'unità immobiliare è dotata di climatizzatore autonomo e di balcone di proprietà esclusiva prospiciente il cortile interno (foto 37).

## 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: 21/01/2020
- Scadenza contratto: 31/12/2023

### **Canoni di locazione**

Canone mensile: € 2.000,00

L'unità immobiliare identificata al Fg. 36 - Mapp. 349 - Sub. 335 risulta data in locazione con il contratto n° TNH15T0020300000F registrato in data 16/03/2015 presso DPMN UT Mantova; la scadenza di suddetto contratto è il 31.01.2023, e la rata mensile corrisponde a 2.000,00 €.

L'unità immobiliare è locata unitamente alle seguenti altre due unità:

- Fg. 36 - mapp. 349 - sub. 330;
- Fg. 36 - mapp. 349 - sub. 352.

#### PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Le informazioni qui riportate sono state desunte dalla "Certificazione Notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della Legge n 302/1998, in esenzione al bollo in quanto atto "necessario e funzionale" ad un procedimento soggetto a contributo unificato (art. 18 DPR 115/2002)" redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano in data 11.7.2022.

In ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame, alla data del 29/06/2022, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

N.B.: le particelle in Mantova oggetto di esecuzione derivano dalle seguenti particelle:

Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 4 (soppresso)  
Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 14 (soppresso)  
Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 15 (soppresso)  
Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 16 (soppresso)  
Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 17 (soppresso)  
Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 18 (soppresso)  
Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 304 (soppresso)  
Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 306 (soppresso)  
Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 307 (soppresso)  
Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 308 (soppresso)  
Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 309 (soppresso)  
Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 310 (soppresso)  
Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 311 (soppresso)  
Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 312 (soppresso)  
Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 313 (soppresso)  
Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 314 (soppresso)  
Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 316 (soppresso)  
Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 317 (soppresso)  
Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 318 (soppresso)  
Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 325 (soppresso)

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 310 è pervenuta per atto di compravendita del 11/10/2007 Numero di repertorio 28203/6307 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 23/10/2007 nn. 17838/9589 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 311 è pervenuta per atto di compravendita del 11/10/2007 Numero di repertorio 28203/6307 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 23/10/2007 nn. 17837/9588 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 309 è pervenuta per atto di compravendita del 11/10/2007 Numero di repertorio 28203/6307 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 23/10/2007 nn. 17836/9587 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 313 è pervenuta per atto di compravendita del 11/10/2007 Numero di repertorio 28203/6307 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 23/10/2007 nn. 17835/9586 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 312 è pervenuta per atto di compravendita del 11/10/2007 Numero di repertorio 28203/6307 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 23/10/2007 nn. 17834/9585 da potere di [REDACTED]

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 306 è pervenuta per atto di compravendita del 11/10/2007 Numero di repertorio 28203/6307 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 23/10/2007 nn. 17833/9584 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 307 è pervenuta per atto di compravendita del 11/10/2007 Numero di repertorio 28203/6307 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 23/10/2007 nn. 17832/9583 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 308 è pervenuta per atto di compravendita del 11/10/2007 Numero di repertorio 28203/6307 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 23/10/2007 nn. 17831/9582 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 314 è pervenuta per atto di compravendita del 11/10/2007 Numero di repertorio 28203/6307 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 23/10/2007 an. 17830/9581 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota pari a 1/3 di piena proprietà ciascuno dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 314 era pervenuta per successione, in morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* registrata il 10/01/2007 al Numero di repertorio 31/1533 UFFICIO DEL REGISTRO, trascritta il 12/02/2007 ai NN. 2721/1536 devoluta per legge;

\* Risulta trascritta in data 23/10/2007 ai nn. 17829/9580 accettazione tacita dell'eredità in morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, da parte degli eredi sigg.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nascente da atto Notaio Iacoppe Pierpaolo Sede MANTOVA del 11/10/2007;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 314 è pervenuta per atto di compravendita del 19/02/2004 Numero di repertorio 19247/3279 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 17/03/2004 nn. 4047/2628 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 308 è pervenuta per atto di compravendita del 19/02/2004 Numero di repertorio 19247/3279 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 17/03/2004 nn. 4047/2628 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 306 è pervenuta per atto di compravendita del 19/02/2004 Numero di repertorio 19247/3279 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 17/03/2004 nn. 4047/2628 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 307 è pervenuta per atto di compravendita del 19/02/2004 Numero di repertorio 19247/3279 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 17/03/2004 nn. 4047/2628 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 312 è pervenuta per atto di compravendita del 19/02/2004 Numero di repertorio 19247/3279 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 17/03/2004 nn. 4047/2628 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 313 è pervenuta per atto di compravendita del 19/02/2004 Numero di repertorio 19247/3279 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 17/03/2004 nn. 4047/2628 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 309 è pervenuta per atto di compravendita del 19/02/2004 Numero di repertorio 19247/3279 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 17/03/2004 nn. 4047/2628 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 311 è pervenuta per atto di compravendita del 19/02/2004 Numero di repertorio 19247/3279 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 17/03/2004 nn. 4047/2628 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 310 è pervenuta per atto di compravendita del 19/02/2004 Numero di repertorio 19247/3279 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 17/03/2004 nn. 4047/2628 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 14 Particella 349 Sub. 15 Particella 349 Sub. 16 Particella 349 Sub. 17 Particella 349 Sub. 18 Particella 349 Sub.304 Particella 349 Sub. 306 Particella 349 Sub.307 Particella 349 Sub. 308 Particella 349 Sub. 309 Particella 349 Sub.310 Particella 349 Sub. 311 Particella 349 Sub. 312

Particella 349 Sub. 313 Particella 349 Sub. 314 Particella 349 Sub.325 è pervenuta per atto di compravendita del 24/09/2003 Numero di repertorio 17905/2975 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 23/10/2003 nn. 15237/9405 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota pari a 0/0 di di piena proprietà degli immobili Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 317 Particella 349 Sub. 318 è pervenuta per atto di compravendita del 24/09/2003 Numero di repertorio 17905/2975 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 23/10/2003 nn. 15237/9405 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Si precisa che i subb. 317 e 318 risultano individuati nel n.c.e.u. come beni non censibili comuni rispettivamente ai subb.14 e 304 il primo ed ai subb. 14, 15, 16, 17, 18, 304, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313 e 314 il secondo. Poichè i subb. 14 e 304 del map. 349, nonché i subb. 14, 15, 16, 17, 18, 304, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313 e 314 del map.349 vengono acquistati in proprietà esclusiva dalla società [REDACTED] anche le dette utilità comuni subb. 317 e 318 divengono di piena ed esclusiva proprietà della suddetta società acquirente.

N.B. A margine risultano:

\* ATTO TRA VIVI NN. 3988/2592 DEL 16/03/2004 derivante da atto tra vivi del 03/03/2004 Notaio SIROLLI MENDARO TESEO Sede ROMA Numero di repertorio 679175;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 4 è pervenuta per atto di compravendita del 07/04/2004 Numero di repertorio 19860/3388 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 26/04/2004 nn. 6222/4106 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili oggetto di esecuzione M è pervenuta per scissione parziale notaio Matilde Atlante di Roma in data 24 settembre 1993 rep. n. 7040/3574, trascritto in data 25 ottobre 1993 al n. 8422/5523 e successiva integrazione del 03/03/2004 Numero di repertorio 679175 Notaio SIROLLI MENDARO TESO Sede ROMA trascritto il 16/03/2004 nn. 3988/2592 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 11/07/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia di finanziamento  
Iscritto a Mantova il 14/04/2006  
Reg. gen. 6474 - Reg. part. 1758  
Quota: 1/1  
Importo: € 9.000.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 6.000.000,00
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Mantova il 06/10/2010  
Reg. gen. 12812 - Reg. part. 2675  
Quota: 1/1  
Importo: € 750.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

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

Capitale: € 476.752,03

- **ipoteca della riscossione** derivante da ruolo/avviso di accertamento

Iscritto a Mantova il 20/08/2018

Reg. gen. 11286 - Reg. part. 1606

Quota: 1/1

Importo: € 248.098,00

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

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

Capitale: € 124.049,00

#### Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobiliare**

Trascritto a Mantova il 29/06/2022

Reg. gen. 8448 - Reg. part. 6099

Quota: 1/1

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

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

Le informazioni qui riportate sono state desunte dalla "Certificazione Notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della Legge n 302/1998, in esenzione al bollo in quanto atto "necessario e funzionale" ad un procedimento soggetto a controllo unificato (art. 18 DPR 115/2002)" redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano in data 11.7.2022.

#### NORMATIVA URBANISTICA

La procedura esecutiva non contempla terreni di estensione pari o superiore a 5.000 mq, ragione per cui non si è proceduto con la richiesta di ottenimento del Certificato di Destinazione Urbanistica. Si è tuttavia prelevato stralcio del PGT che regola l'attività edilizia nel sito di interesse; dalla cartografia esaminata risulta che l'area su cui sorge l'immobile è classificata come "Nuclei di antica formazione" e l'attività edilizia viene normata all'art. D13 delle N.T.A.. Per un maggior dettaglio si rimanda all'Allegato 2.

#### REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

Dall'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Mantova in data 31.08.2022 e 01.09.2022 si è potuto visionare, e per alcuni prelevare copia, i seguenti documenti:

- P.G. 1908/1924 pensilina su porta d'entrata albergo aquila d'oro;
- P.G. 4818/1930 opere di modifica alla casa con costruzione balcone;
- P.G. 513.1782/1931 riforma radicale dello stabile ex albergo aquila d'oro;
- P.G. 4197/1957 ampliamento fabbricato;
- P.G. 9134/1962 modifica negozio;
- P.G. 1012/1967 progetto costruzione servizi igienici nello stabile;
- P.G. 4403/1975 costruzione nuovo locale per centrale termica;
- P.G. 6982/1977 sistemazione servizi igienici nell'appartamento del custode dello stabile;
- P.G. 19668.19668/1994 manutenzione straordinaria;
- P.G. 22583.22583/1994 AR 2012 - Orecchia Giancarlo comunica esecuzione opere di manutenzione ordinaria;
- P.G. 16009.16009/2000 ARSU310- manutenzione straordinaria in corso Umberto 21 23 25 27 29 31 33;
- P.G. 16009.16013/2000 coloritura facciata in corso Umberto 21 23 25 27 29 31 33;

- P.G. 13671.13671/2002 denuncia di inizio attività edilizia in corso Umberto 23;
- P.G. 15881.15881/2003 autorizzazione paesistica per ristrutturazione;
- P.G. 17602.17602/2003 provvedimento autorizzativo unico per posa di n° 4 standardi in corso Umberto 31-33;
- P.G. 15881.17701/2003 autorizzazione paesistica per posa n° 4 standardi in corso Umberto 21-33;
- P.G. 15881.17702/2003 posa di n° 4 standardi in corso Umberto 21-33;
- P.G. 15881.23830/2003 denuncia di inizio attività edilizia ex LR 22/99 per ristrutturazione immobile;
- P.G. 4158.4158/2004 comunicazione attivazione procedura di vincolo ex art. 6 dlvo 490/99 per immobile sede del [REDACTED];
- P.G. 25894.25894/2004 [REDACTED] denuncia opere in conglomerato cementizio armato in corso Umberto 1° n° 25-27;
- P.G. 13724.13724/2005 richiesta provvedimento autorizzativo unico ex dpr n° 447/98 per realizzare opere di ristrutturazione edilizia con variante a dia in corso Umberto 1° 26/27;
- P.G. 13789.13789/2005 autorizzazione paesistica per variante a ristrutturazione di immobile;
- P.G. 13789.13791/2005 denuncia inizio attività edilizia per variante a ristrutturazione immobile;
- P.G. 13724.32324/2005 richiesta provvedimento autorizzativo unico ex dpr 447/98 per variante a dia in corso Umberto 1°;
- P.G. 72.72/2006 autorizzazione paesistica per variante n° 2 a ristrutturazione di immobile;
- P.G. 72.73/2006 denuncia inizio attività edilizia per variante n° 2 a ristrutturazione di immobile;
- P.G. 23408.23408/2007 richiesta provvedimento autorizzativo unico ex dpr 447/98 per variante ristrutturazione in c.so Umberto 1° n 27-29-31-33;
- P.G. 23629.23629/2007 richiesta di autorizzazione paesistica per variante n° 3 a ristrutturazione in c.so Umberto 1° 27-29-31-33;
- P.G. 23629.23632/2007 denuncia di inizio attività edilizia per variante n° 3 a ristrutturazione in c.so Umberto 1° 27-29-31-33;
- P.G. 687.687/2008 dichiarazione fine lavori e richiesta di agibilità parziale per immobile sito in corso Umberto 1° 25/27;
- P.G. 687.3222/2008 dichiarazione di fine lavori e richiesta certificato di agibilità parziale in corso Umberto 25 27 foglio 36 mappali 349 339;
- P.G. 311.311/2009 denuncia inizio attività edilizia per modifiche interne in unità residenziale in c.so Umberto 1° n° 27;
- P.G. 32309.32309/2010 dichiarazione di fine lavori e richiesta certificato di agibilità parziale in c.so Umberto 1° n 25/27 c/o [REDACTED];
- P.G. 31585/2011 comunicazione di cambio di destinazione d'uso senza opere edilizie presso immobile sito in c.so Umberto 1° n. 27 fg. 36 mapp. 345 sub. 385 (da residenza ad ufficio). Pratica ritirata e non divenuta efficace.

#### **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.

Dal confronto tra lo stato di fatto e quanto rappresentato nell'ultimo titolo edilizio (D.I.A. del 04.09.2007) è emersa una difformità connessa con la realizzazione di una cabina doccia in aderenza ad un bagno presente nella zona notte.

Ai sensi del DPR 380/01 e smi trattasi di intervento edilizio realizzato in assenza o difformità dal titolo edilizio e quindi, con riferimento all'art. 36, è necessario procedere con una pratica edilizia di sanatoria e pagare una sanzione amministrativa.



I costi stimati per la regolarizzazione dell'abuso corrispondono a:

- predisposizione pratica edilizia da parte di tecnico abilitato: 1.000,00 €;
- diritti di segreteria al Comune di Mantova (CILA in sanatoria): 33,00 €;
- oblazione per mancata presentazione di CILA (art. 6bis DPR 380/01): 1.000,00 €.
- aggiornamento catastale: realizzato nell'ambito della presente procedura.

TOTALE = 2.033,00 €



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - corso Umberto I, n° 27

#### DESCRIZIONE

Appartamento posto ai piani secondo e terzo. Fg. 36 - Mapp. 349 - Sub. 336

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 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'unità immobiliare è distribuita su due piani:

- al piano secondo confina a nord con il sub 340, con il sub 368 e con il sub 337; ad est con il mapp 335;

a sud con il sub 341; ad ovest con il sub 337, il sub 368 e con il mapp 349.

- al piano terzo confina a nord con il sub 337 e con il sub 338; ad est con il mapp 335; a sud con il mapp 341; ad ovest con il mapp 349.

#### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
abitazione	104,22 mq	130,03 mq	1,00	130,03 mq	0,00 m	2-3
porzioni non abitabili	3,00 mq	6,98 mq	0,10	0,70 mq	0,00 m	3
cavedio	1,76 mq	6,24 mq	0,10	0,62 mq	0,00 m	2-3
terrazzo	29,98 mq	29,98 mq	0,35	10,49 mq	0,00 m	2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>141,84 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>141,84 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

#### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/12/2007 al 05/08/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 349, Sub. 336 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7 vani Rendita € 849,57 Piano 2-3
Dal 05/08/2008 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 349, Sub. 336 Categoria A2 Cl.4, Cons. 7 vani Rendita € 1.174,94 Piano 2-3
Dal 09/11/2015 al 27/02/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 349, Sub. 336 Categoria A2 Cl.4, Cons. 7 vani Superficie catastale 131 mq

		Rendita € 1.174,94 Piano 2-3
Dal 27/02/2023 al 27/02/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 349, Sub. 336 Categoria A2 Cl.4, Cons. 7,5 Superficie catastale 138 mq Rendita € 1.258,86 Piano 2-3

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	36	349	336		A2	4	7,5 vani	138 mq	1258,86 €	2-3	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal confronto tra lo stato di fatto e la scheda planimetrica sono emerse differenze tali da richiedere un aggiornamento catastale DOCFA.

Le differenze riscontrate corrispondono ad una diversa posizione della tramezza di accesso ad una camera da letto al piano terzo.

### STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in un ottimo stato conservativo.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di appartamento posto al piano secondo e terzo di un più ampio edificio residenziale che si estende per circa 104,22 mq netti a cui si aggiunge il terrazzo dall'estensione di 29,98 mq.

La superficie interna risulta così suddivisa:

- al piano secondo: ingresso/pranzo/soggiorno (foto 1, 2 e 3), cucina (foto 4, 5 e 6), studio (foto 7), bagno (foto 8 e 9), cavedio (foto 10);
- al piano terzo: disimpegno (foto 11, 12, 13 e 14), bagno (foto 15 e 16), n° 2 camere da letto (foto 17, 18 e 19).

L'immobile è raggiungibile da c.so Umberto I attraverso il vano scala comune.

La pavimentazione dei locali è parquet. Le pareti sono tutte rivestite con intonaco di calce e tinteggiate di grigio; i bagni e la cucina presentano rivestimenti in ceramica a varie altezze. Il solaio e la copertura sono in legno tinteggiati di bianco.

Gli infissi esterni in legno, dotati di doppi vetri, sono protetti da scuretti esterni.

I bagni accolgono i normali accessori ovvero un WC, un lavandino, un bidet ed un piatto doccia.

L'impianto elettrico è sottotraccia ed al momento del sopralluogo è risultato funzionante.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato ed è costituito da radiatori in acciaio posti in tutti i locali.

L'unità immobiliare è dotata di climatizzatore autonomo e di terrazzo di proprietà esclusiva prospiciente il cortile interno (foto 20).

**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: 29/01/2021
- Scadenza contratto: 31/12/2024

**Canoni di locazione**

Canone mensile: € 750,00

**PROVENIENZE VENTENNALI**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Le informazioni qui riportate sono state desunte dalla "Certificazione Notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della Legge n 302/1998, in esenzione al bollo in quanto atto "necessario e funzionale" ad un procedimento soggetto a contributo unificato (art. 18 DPR 115/2002)" redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano in data 11.7.2022.

In ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame, alla data del 29/06/2022, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

N.B.: le particelle in Mantova oggetto di esecuzione derivano dalle seguenti particelle:

Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 4 (soppresso)  
Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 14 (soppresso)  
Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 15 (soppresso)  
Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 16 (soppresso)  
Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 17 (soppresso)  
Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 18 (soppresso)  
Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 304 (soppresso)  
Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 306 (soppresso)  
Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 307 (soppresso)  
Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 308 (soppresso)  
Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 309 (soppresso)  
Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 310 (soppresso)  
Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 311 (soppresso)  
Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 312 (soppresso)  
Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 313 (soppresso)  
Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 314 (soppresso)  
Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 316 (soppresso)  
Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 317 (soppresso)  
Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 318 (soppresso)  
Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 325 (soppresso)

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 310 è pervenuta per atto di compravendita del 11/10/2007 Numero di repertorio 28203/6307 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 23/10/2007 nn. 17838/9589 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 311 è pervenuta per atto di compravendita del 11/10/2007 Numero di repertorio 28203/6307 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 23/10/2007 nn. 17837/9588 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 309 è pervenuta per atto di compravendita del 11/10/2007 Numero di repertorio 28203/6307 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 23/10/2007 nn. 17836/9587 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 313 è pervenuta per atto di compravendita del 11/10/2007 Numero di repertorio 28203/6307 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 23/10/2007 nn. 17835/9586 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 312 è pervenuta per atto di compravendita del 11/10/2007 Numero di repertorio 28203/6307 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 23/10/2007 nn. 17834/9585 da potere di [REDACTED]

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 306 è pervenuta per atto di compravendita del 11/10/2007 Numero di repertorio 28203/6307 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 23/10/2007 nn. 17833/9584 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 307 è pervenuta per atto di compravendita del 11/10/2007 Numero di repertorio 28203/6307 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 23/10/2007 nn. 17832/9583 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 308 è pervenuta per atto di compravendita del 11/10/2007 Numero di repertorio 28203/6307 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 23/10/2007 nn. 17831/9582 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 314 è pervenuta per atto di compravendita del 11/10/2007 Numero di repertorio 28203/6307 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 23/10/2007 an. 17830/9581 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota pari a 1/3 di piena proprietà ciascuno dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 314 era pervenuta per successione, in morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* registrata il 10/01/2007 al Numero di repertorio 31/1533 UFFICIO DEL REGISTRO, trascritta il 12/02/2007 ai NN. 2721/1536 devoluta per legge;

\* Risulta trascritta in data 23/10/2007 ai nn. 17829/9580 accettazione tacita dell'eredità in morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, da parte degli eredi sigg.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nascente da atto Notaio Iacoppe Pierpaolo Sede MANTOVA del 11/10/2007;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 314 è pervenuta per atto di compravendita del 19/02/2004 Numero di repertorio 19247/3279 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 17/03/2004 nn. 4047/2628 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 308 è pervenuta per atto di compravendita del 19/02/2004 Numero di repertorio 19247/3279 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 17/03/2004 nn. 4047/2628 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 306 è pervenuta per atto di compravendita del 19/02/2004 Numero di repertorio 19247/3279 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 17/03/2004 nn. 4047/2628 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 307 è pervenuta per atto di compravendita del 19/02/2004 Numero di repertorio 19247/3279 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 17/03/2004 nn. 4047/2628 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 312 è pervenuta per atto di compravendita del 19/02/2004 Numero di repertorio 19247/3279 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 17/03/2004 nn. 4047/2628 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 313 è pervenuta per atto di compravendita del 19/02/2004 Numero di repertorio 19247/3279 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 17/03/2004 nn. 4047/2628 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 309 è pervenuta per atto di compravendita del 19/02/2004 Numero di repertorio 19247/3279 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 17/03/2004 nn. 4047/2628 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 311 è pervenuta per atto di compravendita del 19/02/2004 Numero di repertorio 19247/3279 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 17/03/2004 nn. 4047/2628 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 310 è pervenuta per atto di compravendita del 19/02/2004 Numero di repertorio 19247/3279 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 17/03/2004 nn. 4047/2628 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 14 Particella 349 Sub. 15 Particella 349 Sub. 16 Particella 349 Sub. 17 Particella 349 Sub. 18 Particella 349 Sub.304 Particella 349 Sub. 306 Particella 349 Sub.307 Particella 349 Sub. 308 Particella 349 Sub. 309 Particella 349 Sub.310 Particella 349 Sub. 311 Particella 349 Sub. 312

Particella 349 Sub. 313 Particella 349 Sub. 314 Particella 349 Sub.325 è pervenuta per atto di compravendita del 24/09/2003 Numero di repertorio 17905/2975 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 23/10/2003 nn. 15237/9405 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota pari a 0/0 di di piena proprietà degli immobili Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 317 Particella 349 Sub. 318 è pervenuta per atto di compravendita del 24/09/2003 Numero di repertorio 17905/2975 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 23/10/2003 nn. 15237/9405 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Si precisa che i subb. 317 e 318 risultano individuati nel n.c.e.u. come beni non censibili comuni rispettivamente ai subb.14 e 304 il primo ed ai subb. 14, 15, 16, 17, 18, 304, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313 e 314 il secondo. Poichè i subb. 14 e 304 del map. 349, nonche' i subb. 14, 15, 16, 17, 18, 304, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313 e 314 del map.349 vengono acquistati in proprietà esclusiva dalla società [REDACTED] anche le dette utilità comuni subb. 317 e 318 divengono di piena ed esclusiva proprietà della suddetta società acquirente.

N.B. A margine risultano:

\* ATTO TRA VIVI NN. 3988/2592 DEL 16/03/2004 derivante da atto tra vivi del 03/03/2004 Notaio SIROLI MENDARO TESEO Sede ROMA Numero di repertorio 679175;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 4 è pervenuta per atto di compravendita del 07/04/2004 Numero di repertorio 19860/3388 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 26/04/2004 nn. 6222/4106 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili oggetto di esecuzione M è pervenuta per scissione parziale notaio Matilde Atlante di Roma in data 24 settembre 1993 rep. n. 7040/3574, trascritto in data 25 ottobre 1993 al n. 8422/5523 e successiva integrazione del 03/03/2004 Numero di repertorio 679175 Notaio SIROLI MENDARO TESO Sede ROMA trascritto il 16/03/2004 nn. 3988/2592 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 11/07/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia di finanziamento  
Iscritto a Mantova il 14/04/2006  
Reg. gen. 6474 - Reg. part. 1758  
Quota: 1/1  
Importo: € 9.000.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 6.000.000,00
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Mantova il 06/10/2010  
Reg. gen. 12812 - Reg. part. 2675  
Quota: 1/1  
Importo: € 750.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

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

Capitale: € 476.752,03

- **ipoteca della riscossione** derivante da ruolo/avviso di accertamento

Iscritto a Mantova il 20/08/2018

Reg. gen. 11286 - Reg. part. 1606

Quota: 1/1

Importo: € 248.098,00

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

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

Capitale: € 124.049,00

### Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobiliare**

Trascritto a Mantova il 29/06/2022

Reg. gen. 8448 - Reg. part. 6099

Quota: 1/1

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

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

Le informazioni qui riportate sono state desunte dalla "Certificazione Notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della Legge n 302/1998, in esenzione al bollo in quanto atto "necessario e funzionale" ad un procedimento soggetto a controllo unificato (art. 18 DPR 115/2002)" redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano in data 11.7.2022.

### NORMATIVA URBANISTICA

La procedura esecutiva non contempla terreni di estensione pari o superiore a 5.000 mq, ragione per cui non si è proceduto con la richiesta di ottenimento del Certificato di Destinazione Urbanistica. Si è tuttavia prelevato stralcio del PGT che regola l'attività edilizia nel sito di interesse; dalla cartografia esaminata risulta che l'area su cui sorge l'immobile è classificata come "Nuclei di antica formazione" e l'attività edilizia viene normata all'art. D13 delle N.T.A.. Per un maggior dettaglio si rimanda all'Allegato 2.

### REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

Dall'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Mantova in data 31.08.2022 e 01.09.2022 si è potuto visionare, e per alcuni prelevare copia, i seguenti documenti:

- P.G. 1908/1924 pensilina su porta d'entrata albergo aquila d'oro;
- P.G. 4818/1930 opere di modifica alla casa con costruzione balcone;
- P.G. 513.1782/1931 riforma radicale dello stabile ex albergo aquila d'oro;
- P.G. 4197/1957 ampliamento fabbricato;
- P.G. 9134/1962 modifica negozio;
- P.G. 1012/1967 progetto costruzione servizi igienici nello stabile;
- P.G. 4403/1975 costruzione nuovo locale per centrale termica;
- P.G. 6982/1977 sistemazione servizi igienici nell'appartamento del custode dello stabile;
- P.G. 19668.19668/1994 manutenzione straordinaria;
- P.G. 22583.22583/1994 AR 2012 - Orecchia Giancarlo comunica esecuzione opere di manutenzione ordinaria;
- P.G. 16009.16009/2000 ARSU310- manutenzione straordinaria in corso Umberto 21 23 25 27 29 31 33;
- P.G. 16009.16013/2000 coloritura facciata in corso Umberto 21 23 25 27 29 31 33;

- P.G. 13671.13671/2002 denuncia di inizio attività edilizia in corso Umberto 23;
- P.G. 15881.15881/2003 autorizzazione paesistica per ristrutturazione;
- P.G. 17602.17602/2003 provvedimento autorizzativo unico per posa di n° 4 standardi in corso Umberto 31-33;
- P.G. 15881.17701/2003 autorizzazione paesistica per posa n° 4 standardi in corso Umberto 21-33;
- P.G. 15881.17702/2003 posa di n° 4 standardi in corso Umberto 21-33;
- P.G. 15881.23830/2003 denuncia di inizio attività edilizia ex LR 22/99 per ristrutturazione immobile;
- P.G. 4158.4158/2004 comunicazione attivazione procedura di vincolo ex art. 6 dlvo 490/99 per immobile sede del [REDACTED];
- P.G. 25894.25894/2004 [REDACTED] denuncia opere in conglomerato cementizio armato in corso Umberto 1° n° 25-27;
- P.G. 13724.13724/2005 richiesta provvedimento autorizzativo unico ex dpr n° 447/98 per realizzare opere di ristrutturazione edilizia con variante a dia in corso Umberto 1° 26/27;
- P.G. 13789.13789/2005 autorizzazione paesistica per variante a ristrutturazione di immobile;
- P.G. 13789.13791/2005 denuncia inizio attività edilizia per variante a ristrutturazione immobile;
- P.G. 13724.32324/2005 richiesta provvedimento autorizzativo unico ex dpr 447/98 per variante a dia in corso Umberto 1°;
- P.G. 72.72/2006 autorizzazione paesistica per variante n° 2 a ristrutturazione di immobile;
- P.G. 72.73/2006 denuncia inizio attività edilizia per variante n° 2 a ristrutturazione di immobile;
- P.G. 23408.23408/2007 richiesta provvedimento autorizzativo unico ex dpr 447/98 per variante ristrutturazione in c.so Umberto 1° n 27-29-31-33;
- P.G. 23629.23629/2007 richiesta di autorizzazione paesistica per variante n° 3 a ristrutturazione in c.so Umberto 1° 27-29-31-33;
- P.G. 23629.23632/2007 denuncia di inizio attività edilizia per variante n° 3 a ristrutturazione in c.so Umberto 1° 27-29-31-33;
- P.G. 687.687/2008 dichiarazione fine lavori e richiesta di agibilità parziale per immobile sito in corso Umberto 1° 25/27;
- P.G. 687.3222/2008 dichiarazione di fine lavori e richiesta certificato di agibilità parziale in corso Umberto 25 27 foglio 36 mappali 349 339;
- P.G. 311.311/2009 denuncia inizio attività edilizia per modifiche interne in unità residenziale in c.so Umberto 1° n° 27;
- P.G. 32309.32309/2010 dichiarazione di fine lavori e richiesta certificato di agibilità parziale in c.so Umberto 1° n 25/27 c/o [REDACTED];
- P.G. 31585/2011 comunicazione di cambio di destinazione d'uso senza opere edilizie presso immobile sito in c.so Umberto 1° n. 27 fg. 36 mapp. 345 sub. 385 (da residenza ad ufficio). Pratica ritirata e non divenuta efficace.

#### **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.

Dal confronto tra lo stato di fatto e quanto rappresentato nell'ultimo titolo edilizio (D.I.A. del 04.09.2007) è emersa una lieve difformità connessa con lo spostamento di una tramezza (non portante) posta a separazione tra il disimpegno e la camera da letto al piano terzo. Lo spostamento, seppur di poco conto, eccede le tolleranze esecutive di cui all'art. 34bis del DPR 380/01 smi.

Ai sensi del DPR 380/01 e smi trattasi di intervento edilizio realizzato in assenza o difformità dal titolo



edilizio e quindi, con riferimento all'art. 36, è necessario procedere con una pratica edilizia di sanatoria e pagare una sanzione amministrativa.



I costi stimati per la regolarizzazione dell'abuso corrispondono a:

- predisposizione pratica edilizia da parte di tecnico abilitato: 1.000,00 €;
- diritti di segreteria al Comune di Mantova (CILA in sanatoria): 33,00 €;
- oblazione per mancata presentazione di CILA (art. 6bis DPR 380/01): 1.000,00 €.
- aggiornamento catastale: realizzato nell'ambito della presente procedura.

TOTALE = 2.033,00 €



## LOTTO 11

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 11** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - corso Umberto I, n° 27

### DESCRIZIONE

Appartamento posto ai piani secondo e terzo. Fg. 36 - Mapp. 349 - Sub. 337

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 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'unità immobiliare è distribuita su due piani:

- al piano secondo confina a nord con corso Umberto I°; ad est con il mapp 335 e con il sub 336; a sud con il sub 336; ad ovest con il sub 368 e con il sub 338.

- al piano terzo confina a a nord con corso Umberto I°; ad est il mapp 335; a sud con il sub 336; ad ovest con il sub 338.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
abitazione	34,23 mq	48,00 mq	1,00	48,00 mq	0,00 m	2
soppalco	18,96 mq	24,92 mq	0,80	19,94 mq	0,00 m	3
bagno	5,09 mq	6,36 mq	1,00	6,36 mq	0,00 m	3
Totale superficie convenzionale:				74,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				74,30 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/12/2007 al 05/08/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 349, Sub. 337 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3 vani Rendita € 364,10 Piano 2-3
Dal 05/08/2008 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 349, Sub. 337 Categoria A2 Cl.4, Cons. 3 vani Rendita € 503,55 Piano 2-3
Dal 09/11/2015 al 12/08/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 349, Sub. 337 Categoria A2 Cl.4, Cons. 3 vani Rendita € 503,55 Piano 2-3

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	36	349	337		A2	4	3 vani		503,55 €	2-3	

### Corrispondenza catastale

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

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in un buono stato conservativo e non si segnalano particolari problematiche.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di appartamento posto al piano secondo di un più ampio edificio residenziale che si estende per circa 39,32 mq netti a cui si aggiunge il soppalco per altri 18,96 mq.

La superficie interna risulta suddivisa tra pranzo/soggiorno (foto 1, 2, 3, 4 e 5), sottoscala, bagno (foto 6 e 7) e soppalco che accoglie il letto (foto 8, 9 e 10).

L'immobile è raggiungibile da c.so Umberto I attraverso il vano scala comune.

La pavimentazione dei locali è parquet. Le pareti sono tutte rivestite con intonaco di calce e tinteggiate; il bagno e la cucina presentano rivestimenti in ceramica a varie altezze. Il soppalco e la copertura sono in legno tinteggiati di bianco.

Gli infissi esterni in legno, dotati di doppi vetri, sono protetti da scuretti esterni.

Il bagno accoglie i normali accessori ovvero un WC, un lavandino, un bidet ed un piatto doccia.

L'impianto elettrico è sottotraccia ed al momento del sopralluogo è risultato funzionante.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato ed è costituito da radiatori in acciaio posti in tutti i locali.

L'unità immobiliare è dotata di climatizzatore autonomo.

## 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: 30/11/2021
- Scadenza contratto: 30/11/2025

Il contratto è caratterizzato da un canone variabile come nel seguito indicato:

- per il primo anno 9.040,00 € da corrispondersi in due rate semestrali anticipate di 3.520,00 € al 05.12.2021 e 5.520,00 € entro il giorno 5 del mese di giugno 2022;
- per il secondo anno 12.000,00 € da corrispondersi in rate mensili anticipate di € 1.000,00 ciascuna entro il 5 di ogni mese;
- per il terzo anno 12.600,00 € da corrispondersi in rate mensili anticipate di € 1.050,00 ciascuna entro il 5 di ogni mese;
- per il quarto anno 14.040,00 € da corrispondersi in rate mensili anticipate di € 1.170,00 ciascuna entro il 5 di ogni mese.

Il contratto di locazione include anche le seguenti unità immobiliari:

- Fg. 36 - mapp. 349 - sub. 360;
- Fg. 36 - mapp. 349 - sub. 343;
- Fg. 36 - mapp. 349 - sub. 362;
- Fg. 36 - mapp. 349 - sub. 348;
- Fg. 36 - mapp. 349 - sub. 368.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Le informazioni qui riportate sono state desunte dalla "Certificazione Notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della Legge n 302/1998, in esenzione al bollo in quanto atto "necessario e funzionale" ad un procedimento soggetto a contributo unificato (art. 18 DPR 115/2002)" redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano in data 11.7.2022.

In ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame, alla data del 29/06/2022, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

N.B.: le particelle in Mantova oggetto di esecuzione derivano dalle seguenti particelle:

- Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 4 (soppresso)
- Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 14 (soppresso)
- Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 15 (soppresso)
- Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 16 (soppresso)
- Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 17 (soppresso)
- Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 18 (soppresso)
- Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 304 (soppresso)
- Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 306 (soppresso)
- Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 307 (soppresso)
- Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 308 (soppresso)
- Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 309 (soppresso)
- Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 310 (soppresso)

Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 311 (soppresso)  
Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 312 (soppresso)  
Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 313 (soppresso)  
Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 314 (soppresso)  
Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 316 (soppresso)  
Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 317 (soppresso)  
Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 318 (soppresso)  
Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 325 (soppresso)

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 310 è pervenuta per atto di compravendita del 11/10/2007 Numero di repertorio 28203/6307 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 23/10/2007 nn. 17838/9589 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 311 è pervenuta per atto di compravendita del 11/10/2007 Numero di repertorio 28203/6307 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 23/10/2007 nn. 17837/9588 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 309 è pervenuta per atto di compravendita del 11/10/2007 Numero di repertorio 28203/6307 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 23/10/2007 nn. 17836/9587 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 313 è pervenuta per atto di compravendita del 11/10/2007 Numero di repertorio 28203/6307 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 23/10/2007 nn. 17835/9586 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 312 è pervenuta per atto di compravendita del 11/10/2007 Numero di repertorio 28203/6307 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 23/10/2007 nn. 17834/9585 da potere di [REDACTED]

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 306 è pervenuta per atto di compravendita del 11/10/2007 Numero di repertorio 28203/6307 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 23/10/2007 nn. 17833/9584 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 307 è pervenuta per atto di compravendita del 11/10/2007 Numero di repertorio 28203/6307 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 23/10/2007 nn. 17832/9583 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 308 è pervenuta per atto di compravendita del 11/10/2007 Numero di repertorio 28203/6307 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 23/10/2007 nn. 17831/9582 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella

349 Sub. 314 è pervenuta per atto di compravendita del 11/10/2007 Numero di repertorio 28203/6307 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 23/10/2007 an. 17830/9581 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota pari a 1/3 di piena proprietà ciascuno dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 314 era pervenuta per successione, in morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* registrata il 10/01/2007 al Numero di repertorio 31/1533 UFFICIO DEL REGISTRO, trascritta il 12/02/2007 ai NN. 2721/1536 devoluta per legge;

\* Risulta trascritta in data 23/10/2007 ai nn. 17829/9580 accettazione tacita dell'eredità in morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, da parte degli eredi sigg.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nascente da atto Notaio Iacoppe Pierpaolo Sede MANTOVA del 11/10/2007;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 314 è pervenuta per atto di compravendita del 19/02/2004 Numero di repertorio 19247/3279 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 17/03/2004 nn. 4047/2628 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 308 è pervenuta per atto di compravendita del 19/02/2004 Numero di repertorio 19247/3279 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 17/03/2004 nn. 4047/2628 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 306 è pervenuta per atto di compravendita del 19/02/2004 Numero di repertorio 19247/3279 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 17/03/2004 nn. 4047/2628 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 307 è pervenuta per atto di compravendita del 19/02/2004 Numero di repertorio 19247/3279 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 17/03/2004 nn. 4047/2628 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 312 è pervenuta per atto di compravendita del 19/02/2004 Numero di repertorio 19247/3279 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 17/03/2004 nn. 4047/2628 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 313 è pervenuta per atto di compravendita del 19/02/2004 Numero di repertorio 19247/3279 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 17/03/2004 nn. 4047/2628 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 309 è pervenuta per atto di compravendita del 19/02/2004 Numero di repertorio 19247/3279 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 17/03/2004 nn. 4047/2628 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 311 è pervenuta per atto di compravendita del 19/02/2004 Numero di repertorio 19247/3279 Notaio

IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 17/03/2004 nn. 4047/2628 da potere di \*\*\*\*  
Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 310 è pervenuta per atto di compravendita del 19/02/2004 Numero di repertorio 19247/3279 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 17/03/2004 nn. 4047/2628 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 14 Particella 349 Sub. 15 Particella 349 Sub. 16 Particella 349 Sub. 17 Particella 349 Sub. 18 Particella 349 Sub.304 Particella 349 Sub. 306 Particella 349 Sub.307 Particella 349 Sub. 308 Particella 349 Sub. 309 Particella 349 Sub.310 Particella 349 Sub. 311 Particella 349 Sub. 312 Particella 349 Sub. 313 Particella 349 Sub. 314 Particella 349 Sub.325 è pervenuta per atto di compravendita del 24/09/2003 Numero di repertorio 17905/2975 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 23/10/2003 nn. 15237/9405 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota pari a 0/0 di di piena proprietà degli immobili Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 317 Particella 349 Sub. 318 è pervenuta per atto di compravendita del 24/09/2003 Numero di repertorio 17905/2975 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 23/10/2003 nn. 15237/9405 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Si precisa che i subb. 317 e 318 risultano individuati nel n.c.e.u. come beni non censibili comuni rispettivamente ai subb.14 e 304 il primo ed ai subb. 14, 15, 16, 17, 18, 304, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313 e 314 il secondo. Poichè i subb. 14 e 304 del map. 349, nonche' i subb. 14, 15, 16, 17, 18, 304, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313 e 314 del map.349 vengono acquistati in proprietà esclusiva dalla società [REDACTED] anche le dette utilità comuni subb. 317 e 318 divengono di piena ed esclusiva proprietà della suddetta società acquirente.

N.B. A margine risultano:

\* ATTO TRA VIVI NN. 3988/2592 DEL 16/03/2004 derivante da atto tra vivi del 03/03/2004 Notaio SIROLLI MENDARO TESEO Sede ROMA Numero di repertorio 679175;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 4 è pervenuta per atto di compravendita del 07/04/2004 Numero di repertorio 19860/3388 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 26/04/2004 nn. 6222/4106 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili oggetto di esecuzione M è pervenuta per scissione parziale notaio Matilde Atlante di Roma in data 24 settembre 1993 rep. n. 7040/3574, trascritto in data 25 ottobre 1993 al n. 8422/5523 e successiva integrazione del 03/03/2004 Numero di repertorio 679175 Notaio SIROLLI MENDARO TESO Sede ROMA trascritto il 16/03/2004 nn. 3988/2592 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 11/07/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizioni**

- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia di finanziamento  
Iscritto a Mantova il 14/04/2006  
Reg. gen. 6474 - Reg. part. 1758  
Quota: 1/1  
Importo: € 9.000.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 6.000.000,00
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Mantova il 06/10/2010  
Reg. gen. 12812 - Reg. part. 2675  
Quota: 1/1  
Importo: € 750.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 476.752,03
- **ipoteca della riscossione** derivante da ruolo/avviso di accertamento  
Iscritto a Mantova il 20/08/2018  
Reg. gen. 11286 - Reg. part. 1606  
Quota: 1/1  
Importo: € 248.098,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 124.049,00

**Trascrizioni**

- **verbale di pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Mantova il 29/06/2022  
Reg. gen. 8448 - Reg. part. 6099  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Le informazioni qui riportate sono state desunte dalla "Certificazione Notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della Legge n 302/1998, in esenzione al bollo in quanto atto "necessario e funzionale" ad un procedimento soggetto a controllo unificato (art. 18 DPR 115/2002)" redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano in data 11.7.2022.

## NORMATIVA URBANISTICA

La procedura esecutiva non contempla terreni di estensione pari o superiore a 5.000 mq, ragione per cui non si è proceduto con la richiesta di ottenimento del Certificato di Destinazione Urbanistica. Si è tuttavia prelevato stralcio del PGT che regola l'attività edilizia nel sito di interesse; dalla cartografia esaminata risulta che l'area su cui sorge l'immobile è classificata come "Nuclei di antica formazione" e l'attività edilizia viene normata all'art. D13 delle N.T.A.. Per un maggior dettaglio si rimanda all'Allegato 2.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

Dall'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Mantova in data 31.08.2022 e 01.09.2022 si è potuto visionare, e per alcuni prelevare copia, i seguenti documenti:

- P.G. 1908/1924 pensilina su porta d'entrata albergo aquila d'oro;
- P.G. 4818/1930 opere di modifica alla casa con costruzione balcone;
- P.G. 513.1782/1931 riforma radicale dello stabile ex albergo aquila d'oro;
- P.G. 4197/1957 ampliamento fabbricato;
- P.G. 9134/1962 modifica negozio;
- P.G. 1012/1967 progetto costruzione servizi igienici nello stabile;
- P.G. 4403/1975 costruzione nuovo locale per centrale termica;
- P.G. 6982/1977 sistemazione servizi igienici nell'appartamento del custode dello stabile;
- P.G. 19668.19668/1994 manutenzione straordinaria;
- P.G. 22583.22583/1994 AR 2012 - Orecchia Giancarlo comunica esecuzione opere di manutenzione ordinaria;
- P.G. 16009.16009/2000 ARSU310- manutenzione straordinaria in corso Umberto 21 23 25 27 29 31 33;
- P.G. 16009.16013/2000 coloritura facciata in corso Umberto 21 23 25 27 29 31 33;
- P.G. 13671.13671/2002 denuncia di inizio attività edilizia in corso Umberto 23;
- P.G. 15881.15881/2003 autorizzazione paesistica per ristrutturazione;
- P.G. 17602.17602/2003 provvedimento autorizzativo unico per posa di n° 4 stendardi in corso Umberto 31-33;
- P.G. 15881.17701/2003 autorizzazione paesistica per posa n° 4 stendardi in corso Umberto 21-33;
- P.G. 15881.17702/2003 posa di n° 4 stendardi in corso Umberto 21-33;
- P.G. 15881.23830/2003 denuncia di inizio attività edilizia ex LR 22/99 per ristrutturazione immobile;
- P.G. 4158.4158/2004 comunicazione attivazione procedura di vincolo ex art. 6 dlvo 490/99 per immobile sede del [REDACTED];
- P.G. 25894.25894/2004 [REDACTED] denuncia opere in conglomerato cementizio armato in corso Umberto 1° n° 25-27;
- P.G. 13724.13724/2005 richiesta provvedimento autorizzativo unico ex dpr n° 447/98 per realizzare opere di ristrutturazione edilizia con variante a dia in corso Umberto 1° 26/27;
- P.G. 13789.13789/2005 autorizzazione paesistica per variante a ristrutturazione di immobile;
- P.G. 13789.13791/2005 denuncia inizio attività edilizia per variante a ristrutturazione immobile;
- P.G. 13724.32324/2005 richiesta provvedimento autorizzativo unico ex dpr 447/98 per variante a dia in corso Umberto 1°;
- P.G. 72.72/2006 autorizzazione paesistica per variante n° 2 a ristrutturazione di immobile;
- P.G. 72.73/2006 denuncia inizio attività edilizia per variante n° 2 a ristrutturazione di immobile;
- P.G. 23408.23408/2007 richiesta provvedimento autorizzativo unico ex dpr 447/98 per variante ristrutturazione in c.so Umberto 1° n 27-29-31-33;
- P.G. 23629.23629/2007 richiesta di autorizzazione paesistica per variante n° 3 a ristrutturazione in c.so Umberto 1° 27-29-31-33;

- P.G. 23629.23632/2007 denuncia di inizio attività edilizia per variante n° 3 a ristrutturazione in c.so Umberto 1° 27-29-31-33;
- P.G. 687.687/2008 dichiarazione fine lavori e richiesta di agibilità parziale per immobile sito in corso Umberto 1° 25/27;
- P.G. 687.3222/2008 dichiarazione di fine lavori e richiesta certificato di agibilità parziale in corso Umberto 25 27 foglio 36 mappali 349 339;
- P.G. 311.311/2009 denuncia inizio attività edilizia per modifiche interne in unità residenziale in c.so Umberto 1° n° 27;
- P.G. 32309.32309/2010 dichiarazione di fine lavori e richiesta certificato di agibilità parziale in c.so Umberto 1° n 25/27 c/o [REDACTED];
- P.G. 31585/2011 comunicazione di cambio di destinazione d'uso senza opere edilizie presso immobile sito in c.so Umberto 1° n. 27 fg. 36 mapp. 345 sub. 385 (da residenza ad ufficio). Pratica ritirata e non divenuta efficace.

#### **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.

L'unità immobiliare risulta conforme all'ultimo titolo edilizio.

## LOTTO 12

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 12** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - corso Umberto I, n° 27

### DESCRIZIONE

Appartamento posto ai piani secondo e terzo. Fg. 36 - Mapp. 349 - Sub. 341

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 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'unità immobiliare è distribuita su due piani:

- al piano secondo confina a nord con il sub 336; ad est con il mappale 356, il sub 336 ed il vano scala comune di cui al sub 393; a sud con il sub 342, il vano scala comune di cui al sub 393 e con il sub 386; ad ovest con il cortile di cui al mappale 349 e coi sub. 342 e sub. 393.
- al piano terzo confina a nord con il sub 336; ad est con il mappale 356 e con il sub 336; a sud con il sub 342 e con il sub 343; ad ovest con il sub 343, con il sub 393 e con il mapp 349.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
abitazione	99,86 mq	124,60 mq	1,00	124,60 mq	0,00 m	2-3
zone non abitabili	0,59 mq	1,54 mq	0,10	0,15 mq	0,00 m	3
sottotetto	2,33 mq	4,16 mq	0,20	0,83 mq	0,00 m	3
terrazzo	33,05 mq	33,05 mq	0,35	11,57 mq	0,00 m	2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>137,15 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>					<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>137,15 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/12/2007 al 05/08/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 349, Sub. 341 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7 vani Rendita € 849,57 Piano 2-3
Dal 05/08/2008 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 349, Sub. 341 Categoria A2 Cl.4, Cons. 7 vani Rendita € 1.174,94 Piano 2-3
Dal 09/11/2015 al 27/02/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 349, Sub. 341 Categoria A2

		Cl.4, Cons. 7 vani Superficie catastale 131 mq Rendita € 1.174,94 Piano 2-3
Dal 27/02/2023 al 27/02/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 349, Sub. 341 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6,5 Superficie catastale 131 mq Rendita € 1.091,02 Piano 2-3

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	36	349	341		A2	4	6,5 vani	131 mq	1091,02 €	2-3	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal confronto tra lo stato di fatto e la scheda planimetrica sono emerse differenze tali da richiedere un aggiornamento catastale DOCFA.

Le differenze riscontrate corrispondono alla mancata presenza della tramezza posta a separazione tra la cucina ed il soggiorno.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in un ottimo stato conservativo.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di appartamento posto al piano secondo e terzo di un più ampio edificio residenziale che si estende per circa 102,19 mq netti a cui si aggiunge il terrazzo dall'estensione di 33,05 mq.

La superficie interna risulta così suddivisa:

- al piano secondo: ingresso/pranzo/soggiorno/cucina (foto 1, 2, 3, 4 e 5), disimpegno (foto 6 e 7, bagno (foto 8 e 9).

- al piano terzo: disimpegno (foto 10 e 11), bagno (foto 12 e 13), soffitta, camera da letto (foto 14 e 15), camera (foto 16 e 17), ripostiglio.

L'immobile è raggiungibile da c.so Umberto I attraverso il vano scala comune.

La pavimentazione dei locali è parquet. Le pareti sono tutte rivestite con intonaco di calce e tinteggiate; i bagni e la cucina presentano rivestimenti in ceramica a varie altezze. Il solai e la copertura sono in legno tinteggiati di bianco.

Gli infissi esterni in legno, dotati di doppi vetri, sono protetti da scuretti esterni.

I bagni accolgono i normali accessori ovvero un WC, un lavandino, un bidet ed un piatto doccia.

L'impianto elettrico è sottotraccia ed al momento del sopralluogo è risultato funzionante.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato ed è costituito da radiatori in acciaio posti in tutti i locali.

L'unità immobiliare è dotata di climatizzatore autonomo e di terrazzo di proprietà esclusiva prospiciente il cortile interno (foto 18).

## 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: 14/02/2018
- Scadenza contratto: 29/01/2026

### **Canoni di locazione**

Canone mensile: € 625,00

Il contratto di locazione include anche le seguenti unità immobiliari:

- Fig. 36 - mapp. 349 - sub. 351.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Le informazioni qui riportate sono state desunte dalla "Certificazione Notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della Legge n 302/1998, in esenzione al bollo in quanto atto "necessario e funzionale" ad un procedimento soggetto a contributo unificato (art. 18 DPR 115/2002)" redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano in data 11.7.2022.

In ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame, alla data del 29/06/2022, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

N.B.: le particelle in Mantova oggetto di esecuzione derivano dalle seguenti particelle:

Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 4 (soppresso)  
Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 14 (soppresso)  
Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 15 (soppresso)  
Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 16 (soppresso)  
Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 17 (soppresso)  
Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 18 (soppresso)  
Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 304 (soppresso)  
Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 306 (soppresso)  
Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 307 (soppresso)  
Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 308 (soppresso)  
Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 309 (soppresso)  
Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 310 (soppresso)  
Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 311 (soppresso)  
Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 312 (soppresso)  
Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 313 (soppresso)  
Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 314 (soppresso)  
Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 316 (soppresso)  
Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 317 (soppresso)  
Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 318 (soppresso)  
Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 325 (soppresso)

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 310 è pervenuta per atto di compravendita del 11/10/2007 Numero di repertorio 28203/6307 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 23/10/2007 nn. 17838/9589 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 311 è pervenuta per atto di compravendita del 11/10/2007 Numero di repertorio 28203/6307 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 23/10/2007 nn. 17837/9588 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 309 è pervenuta per atto di compravendita del 11/10/2007 Numero di repertorio 28203/6307 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 23/10/2007 nn. 17836/9587 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 313 è pervenuta per atto di compravendita del 11/10/2007 Numero di repertorio 28203/6307 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 23/10/2007 nn. 17835/9586 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 312 è pervenuta per atto di compravendita del 11/10/2007 Numero di repertorio 28203/6307 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 23/10/2007 nn. 17834/9585 da potere di [REDACTED]

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 306 è pervenuta per atto di compravendita del 11/10/2007 Numero di repertorio 28203/6307 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 23/10/2007 nn. 17833/9584 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 307 è pervenuta per atto di compravendita del 11/10/2007 Numero di repertorio 28203/6307 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 23/10/2007 nn. 17832/9583 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 308 è pervenuta per atto di compravendita del 11/10/2007 Numero di repertorio 28203/6307 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 23/10/2007 nn. 17831/9582 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 314 è pervenuta per atto di compravendita del 11/10/2007 Numero di repertorio 28203/6307 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 23/10/2007 an. 17830/9581 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota pari a 1/3 di piena proprietà ciascuno dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 314 era pervenuta per successione, in morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* registrata il 10/01/2007 al Numero di repertorio 31/1533 UFFICIO DEL REGISTRO, trascritta il 12/02/2007 ai NN. 2721/1536 devoluta per legge;

\* Risulta trascritta in data 23/10/2007 ai nn. 17829/9580 accettazione tacita dell'eredità in morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, da parte degli eredi sigg.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nascente da atto Notaio Iacoppe Pierpaolo Sede MANTOVA del 11/10/2007;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 314 è pervenuta per atto di compravendita del 19/02/2004 Numero di repertorio 19247/3279 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 17/03/2004 nn. 4047/2628 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 308 è pervenuta per atto di compravendita del 19/02/2004 Numero di repertorio 19247/3279 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 17/03/2004 nn. 4047/2628 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 306 è pervenuta per atto di compravendita del 19/02/2004 Numero di repertorio 19247/3279 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 17/03/2004 nn. 4047/2628 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 307 è pervenuta per atto di compravendita del 19/02/2004 Numero di repertorio 19247/3279 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 17/03/2004 nn. 4047/2628 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 312 è pervenuta per atto di compravendita del 19/02/2004 Numero di repertorio 19247/3279 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 17/03/2004 nn. 4047/2628 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 313 è pervenuta per atto di compravendita del 19/02/2004 Numero di repertorio 19247/3279 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 17/03/2004 nn. 4047/2628 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 309 è pervenuta per atto di compravendita del 19/02/2004 Numero di repertorio 19247/3279 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 17/03/2004 nn. 4047/2628 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 311 è pervenuta per atto di compravendita del 19/02/2004 Numero di repertorio 19247/3279 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 17/03/2004 nn. 4047/2628 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 310 è pervenuta per atto di compravendita del 19/02/2004 Numero di repertorio 19247/3279 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 17/03/2004 nn. 4047/2628 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 14 Particella 349 Sub. 15 Particella 349 Sub. 16 Particella 349 Sub. 17 Particella 349 Sub. 18 Particella 349 Sub.304 Particella 349 Sub. 306 Particella 349 Sub.307 Particella 349 Sub. 308 Particella 349 Sub. 309 Particella 349 Sub.310 Particella 349 Sub. 311 Particella 349 Sub. 312 Particella 349 Sub. 313 Particella 349 Sub. 314 Particella 349 Sub.325 è pervenuta per atto di compravendita del 24/09/2003 Numero di repertorio 17905/2975 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 23/10/2003 nn. 15237/9405 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota pari a 0/0 di di piena proprietà degli immobili Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 317 Particella 349 Sub. 318 è pervenuta per atto di compravendita del 24/09/2003 Numero di repertorio 17905/2975 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 23/10/2003 nn. 15237/9405 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Si precisa che i subb. 317 e 318 risultano individuati nel n.c.e.u. come beni non censibili comuni rispettivamente ai subb.14 e 304 il primo ed ai subb. 14, 15, 16, 17, 18, 304, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313 e 314 il secondo. Poichè i subb. 14 e 304 del map. 349, nonche' i subb. 14, 15, 16, 17, 18, 304, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313 e 314 del map.349 vengono acquistati in proprietà esclusiva dalla [REDACTED] anche le dette utilità comuni subb. 317 e 318 divengono di piena ed esclusiva proprietà della suddetta società acquirente.

N.B. A margine risultano:

\* ATTO TRA VIVI NN. 3988/2592 DEL 16/03/2004 derivante da atto tra vivi del 03/03/2004 Notaio SIROLLI MENDARO TESEO Sede ROMA Numero di repertorio 679175;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 4 è pervenuta per atto di compravendita del 07/04/2004 Numero di repertorio 19860/3388 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 26/04/2004 nn. 6222/4106 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili oggetto di esecuzione M è pervenuta per scissione parziale notaio Matilde Atlante di Roma in data 24 settembre 1993 rep. n. 7040/3574, trascritto in data 25 ottobre 1993 al n. 8422/5523 e successiva integrazione del 03/03/2004 Numero di repertorio 679175 Notaio SIROLLI MENDARO TESO Sede ROMA trascritto il 16/03/2004 nn. 3988/2592 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 11/07/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia di finanziamento  
Iscritto a Mantova il 14/04/2006  
Reg. gen. 6474 - Reg. part. 1758  
Quota: 1/1  
Importo: € 9.000.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 6.000.000,00
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Mantova il 06/10/2010  
Reg. gen. 12812 - Reg. part. 2675

Quota: 1/1  
Importo: € 750.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 476.752,03

- **ipoteca della riscossione** derivante da ruolo/avviso di accertamento

Iscritto a Mantova il 20/08/2018  
Reg. gen. 11286 - Reg. part. 1606  
Quota: 1/1  
Importo: € 248.098,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 124.049,00

Rogante:

#### Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobiliare**

Trascritto a Mantova il 29/06/2022  
Reg. gen. 8448 - Reg. part. 6099  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Le informazioni qui riportate sono state desunte dalla "Certificazione Notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della Legge n 302/1998, in esenzione al bollo in quanto atto "necessario e funzionale" ad un procedimento soggetto a controllo unificato (art. 18 DPR 115/2002)" redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano in data 11.7.2022.

#### NORMATIVA URBANISTICA

La procedura esecutiva non contempla terreni di estensione pari o superiore a 5.000 mq, ragione per cui non si è proceduto con la richiesta di ottenimento del Certificato di Destinazione Urbanistica. Si è tuttavia prelevato stralcio del PGT che regola l'attività edilizia nel sito di interesse; dalla cartografia esaminata risulta che l'area su cui sorge l'immobile è classificata come "Nuclei di antica formazione" e l'attività edilizia viene normata all'art. D13 delle N.T.A.. Per un maggior dettaglio si rimanda all'Allegato 2.

#### REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

Dall'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Mantova in data 31.08.2022 e 01.09.2022 si è potuto visionare, e per alcuni prelevare copia, i seguenti documenti:

- P.G. 1908/1924 pensilina su porta d'entrata albergo aquila d'oro;
- P.G. 4818/1930 opere di modifica alla casa con costruzione balcone;
- P.G. 513.1782/1931 riforma radicale dello stabile ex albergo aquila d'oro;
- P.G. 4197/1957 ampliamento fabbricato;
- P.G. 9134/1962 modifica negozio;
- P.G. 1012/1967 progetto costruzione servizi igienici nello stabile;
- P.G. 4403/1975 costruzione nuovo locale per centrale termica;
- P.G. 6982/1977 sistemazione servizi igienici nell'appartamento del custode dello stabile;
- P.G. 19668.19668/1994 manutenzione straordinaria;
- P.G. 22583.22583/1994 AR 2012 - Orecchia Giancarlo comunica esecuzione opere di manutenzione

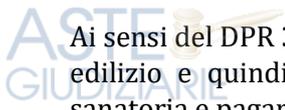
ordinaria;

- P.G. 16009.16009/2000 ARSU310- manutenzione straordinaria in corso Umberto 21 23 25 27 29 31 33;
- P.G. 16009.16013/2000 coloritura facciata in corso Umberto 21 23 25 27 29 31 33;
- P.G. 13671.13671/2002 denuncia di inizio attività edilizia in corso Umberto 23;
- P.G. 15881.15881/2003 autorizzazione paesistica per ristrutturazione;
- P.G. 17602.17602/2003 provvedimento autorizzativo unico per posa di n° 4 stendardi in corso Umberto 31-33;
- P.G. 15881.17701/2003 autorizzazione paesistica per posa n° 4 stendardi in corso Umberto 21-33;
- P.G. 15881.17702/2003 posa di n° 4 stendardi in corso Umberto 21-33;
- P.G. 15881.23830/2003 denuncia di inizio attività edilizia ex LR 22/99 per ristrutturazione immobile;
- P.G. 4158.4158/2004 comunicazione attivazione procedura di vincolo ex art. 6 dlvo 490/99 per immobile sede del [REDACTED];
- P.G. 25894.25894/2004 [REDACTED] denuncia opere in conglomerato cementizio armato in corso Umberto 1° n° 25-27;
- P.G. 13724.13724/2005 richiesta provvedimento autorizzativo unico ex dpr n° 447/98 per realizzare opere di ristrutturazione edilizia con variante a dia in corso Umberto 1° 26/27;
- P.G. 13789.13789/2005 autorizzazione paesistica per variante a ristrutturazione di immobile;
- P.G. 13789.13791/2005 denuncia inizio attività edilizia per variante a ristrutturazione immobile;
- P.G. 13724.32324/2005 richiesta provvedimento autorizzativo unico ex dpr 447/98 per variante a dia in corso Umberto 1°;
- P.G. 72.72/2006 autorizzazione paesistica per variante n° 2 a ristrutturazione di immobile;
- P.G. 72.73/2006 denuncia inizio attività edilizia per variante n° 2 a ristrutturazione di immobile;
- P.G. 23408.23408/2007 richiesta provvedimento autorizzativo unico ex dpr 447/98 per variante ristrutturazione in c.so Umberto 1° n 27-29-31-33;
- P.G. 23629.23629/2007 richiesta di autorizzazione paesistica per variante n° 3 a ristrutturazione in c.so Umberto 1° 27-29-31-33;
- P.G. 23629.23632/2007 denuncia di inizio attività edilizia per variante n° 3 a ristrutturazione in c.so Umberto 1° 27-29-31-33;
- P.G. 687.687/2008 dichiarazione fine lavori e richiesta di agibilità parziale per immobile sito in corso Umberto 1° 25/27;
- P.G. 687.3222/2008 dichiarazione di fine lavori e richiesta certificato di agibilità parziale in corso Umberto 25 27 foglio 36 mappali 349 339;
- P.G. 311.311/2009 denuncia inizio attività edilizia per modifiche interne in unità residenziale in c.so Umberto 1° n° 27;
- P.G. 32309.32309/2010 dichiarazione di fine lavori e richiesta certificato di agibilità parziale in c.so Umberto 1° n 25/27 c/o [REDACTED];
- P.G. 31585/2011 comunicazione di cambio di destinazione d'uso senza opere edilizie presso immobile sito in c.so Umberto 1° n. 27 fg. 36 mapp. 345 sub. 385 (da residenza ad ufficio). Pratica ritirata e non divenuta efficace.

#### **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.

Dal confronto tra lo stato di fatto e quanto rappresentato nell'ultimo titolo edilizio (D.I.A. del 04.09.2007) è emersa una difformità connessa con la mancata presenza della tramezza (non portante) posta a separazione tra la cucina ed il soggiorno.



Ai sensi del DPR 380/01 e smi trattasi di intervento edilizio realizzato in assenza o difformità dal titolo edilizio e quindi, con riferimento all'art. 36, è necessario procedere con una pratica edilizia di sanatoria e pagare una sanzione amministrativa.



I costi stimati per la regolarizzazione dell'abuso corrispondono a:

- predisposizione pratica edilizia da parte di tecnico abilitato: 1.000,00 €;
- diritti di segreteria al Comune di Mantova (CILA in sanatoria): 33,00 €;
- oblazione per mancata presentazione di CILA (art. 6bis DPR 380/01): 1.000,00 €.
- aggiornamento catastale: realizzato nell'ambito della presente procedura.



TOTALE = 2.033,00 €



## LOTTO 13

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 13** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - corso Umberto I, n° 27

### DESCRIZIONE

Appartamento posto ai piani secondo e terzo. Fg. 36 - Mapp. 349 - Sub. 343

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 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'unità immobiliare è distribuita su due piani:

- al piano secondo confina a nord con il vano scala comune di cui al sub 393 e con il sub 342; ad est con il sub 342; a sud con il cortile di cui al mappale 349; ad ovest con il sub 344 ed il vano scala comune di cui al sub 393.

- al piano terzo confina a nord con il sub 393, con il sub 341 e con il mapp 349; ad est con il sub 393, con il sub 341 e con il sub 342; a sud con il mapp 349; ad ovest con il sub 344 e con il sub 386.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
abitazione	36,63 mq	44,54 mq	1,00	44,54 mq	0,00 m	2
soppalco	20,54 mq	23,73 mq	0,80	18,98 mq	0,00 m	3
soffitta	4,78 mq	6,63 mq	0,35	2,32 mq	0,00 m	3
bagno	7,17 mq	9,29 mq	1,00	9,29 mq	0,00 m	3
Totale superficie convenzionale:				75,13 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				75,13 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/12/2007 al 05/08/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 349, Sub. 343 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3,5 vani Rendita € 424,79 Piano 2-3
Dal 05/08/2008 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 349, Sub. 343 Categoria A2 Cl.4, Cons. 3,5 vani Rendita € 587,47 Piano 2-3
Dal 09/11/2015 al 12/08/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 349, Sub. 343 Categoria A2 Cl.4, Cons. 3,5 vani Rendita € 587,47 Piano 2-3

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	36	349	343		A2	4	3,5 vani		587,47 €	2-3	

### Corrispondenza catastale

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

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in un buono stato conservativo e non si segnalano particolari problematiche.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di appartamento posto al piano secondo di un più ampio edificio residenziale che si estende per circa 43,38 mq netti a cui si aggiunge il soppalco (20,54 mq netti) e la soffitta (4,78 mq netti).

La superficie interna risulta suddivisa tra pranzo/soggiorno (foto 1, 2 e 3), bagno (foto 4 e 5), soffitta (foto 6) e soppalco che accoglie il letto (foto 7, 8, 9 e 10).

L'immobile è raggiungibile da c.so Umberto I attraverso il vano scala comune.

La pavimentazione dei locali è parquet. Le pareti sono tutte rivestite con intonaco di calce e tinteggiate; il bagno e la cucina presentano rivestimenti in ceramica a varie altezze. Il soppalco e la copertura sono in legno tinteggiati di bianco.

Gli infissi esterni in legno, dotati di doppi vetri, sono protetti da scuretti esterni.

Il bagno accoglie i normali accessori ovvero un WC, un lavandino, un bidet ed un piatto doccia.

L'impianto elettrico è sottotraccia ed al momento del sopralluogo è risultato funzionante.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato ed è costituito da radiatori in acciaio posti in tutti i locali.

L'unità immobiliare è dotata di climatizzatore autonomo.

## 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: 30/11/2021
- Scadenza contratto: 30/11/2025

Il contratto è caratterizzato da un canone variabile come nel seguito indicato:

- per il primo anno 9.040,00 € da corrispondersi in due rate semestrali anticipate di 3.520,00 € al 05.12.2021 e 5.520,00 € entro il giorno 5 del mese di giugno 2022;
- per il secondo anno 12.000,00 € da corrispondersi in rate mensili anticipate di € 1.000,00 ciascuna entro il 5 di ogni mese;
- per il terzo anno 12.600,00 € da corrispondersi in rate mensili anticipate di € 1.050,00 ciascuna entro il 5 di ogni mese;
- per il quarto anno 14.040,00 € da corrispondersi in rate mensili anticipate di € 1.170,00 ciascuna entro il 5 di ogni mese.

Il contratto di locazione include anche le seguenti unità immobiliari:

- Fg. 36 - mapp. 349 - sub. 337;
- Fg. 36 - mapp. 349 - sub. 360;
- Fg. 36 - mapp. 349 - sub. 362;
- Fg. 36 - mapp. 349 - sub. 348;
- Fg. 36 - mapp. 349 - sub. 368.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Le informazioni qui riportate sono state desunte dalla "Certificazione Notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della Legge n 302/1998, in esenzione al bollo in quanto atto "necessario e funzionale" ad un procedimento soggetto a contributo unificato (art. 18 DPR 115/2002)" redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano in data 11.7.2022.

In ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame, alla data del 29/06/2022, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

N.B.: le particelle in Mantova oggetto di esecuzione derivano dalle seguenti particelle:

- Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 4 (soppresso)
- Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 14 (soppresso)
- Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 15 (soppresso)
- Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 16 (soppresso)
- Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 17 (soppresso)
- Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 18 (soppresso)
- Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 304 (soppresso)
- Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 306 (soppresso)
- Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 307 (soppresso)
- Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 308 (soppresso)
- Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 309 (soppresso)

Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 310 (soppresso)  
Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 311 (soppresso)  
Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 312 (soppresso)  
Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 313 (soppresso)  
Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 314 (soppresso)  
Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 316 (soppresso)  
Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 317 (soppresso)  
Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 318 (soppresso)  
Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 36 Particella 349 Subalterno 325 (soppresso)

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 310 è pervenuta per atto di compravendita del 11/10/2007 Numero di repertorio 28203/6307 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 23/10/2007 nn. 17838/9589 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 311 è pervenuta per atto di compravendita del 11/10/2007 Numero di repertorio 28203/6307 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 23/10/2007 nn. 17837/9588 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 309 è pervenuta per atto di compravendita del 11/10/2007 Numero di repertorio 28203/6307 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 23/10/2007 nn. 17836/9587 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 313 è pervenuta per atto di compravendita del 11/10/2007 Numero di repertorio 28203/6307 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 23/10/2007 nn. 17835/9586 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 312 è pervenuta per atto di compravendita del 11/10/2007 Numero di repertorio 28203/6307 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 23/10/2007 nn. 17834/9585 da potere di [REDACTED]

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 306 è pervenuta per atto di compravendita del 11/10/2007 Numero di repertorio 28203/6307 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 23/10/2007 nn. 17833/9584 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 307 è pervenuta per atto di compravendita del 11/10/2007 Numero di repertorio 28203/6307 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 23/10/2007 nn. 17832/9583 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 308 è pervenuta per atto di compravendita del 11/10/2007 Numero di repertorio 28203/6307 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 23/10/2007 nn. 17831/9582 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 314 è pervenuta per atto di compravendita del 11/10/2007 Numero di repertorio 28203/6307 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 23/10/2007 an. 17830/9581 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota pari a 1/3 di piena proprietà ciascuno dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 314 era pervenuta per successione, in morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* registrata il 10/01/2007 al Numero di repertorio 31/1533 UFFICIO DEL REGISTRO, trascritta il 12/02/2007 ai NN. 2721/1536 devoluta per legge;

\* Risulta trascritta in data 23/10/2007 ai nn. 17829/9580 accettazione tacita dell'eredità in morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, da parte degli eredi sigg.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nascente da atto Notaio Iacoppe Pierpaolo Sede MANTOVA del 11/10/2007;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 314 è pervenuta per atto di compravendita del 19/02/2004 Numero di repertorio 19247/3279 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 17/03/2004 nn. 4047/2628 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 308 è pervenuta per atto di compravendita del 19/02/2004 Numero di repertorio 19247/3279 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 17/03/2004 nn. 4047/2628 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 306 è pervenuta per atto di compravendita del 19/02/2004 Numero di repertorio 19247/3279 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 17/03/2004 nn. 4047/2628 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 307 è pervenuta per atto di compravendita del 19/02/2004 Numero di repertorio 19247/3279 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 17/03/2004 nn. 4047/2628 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 312 è pervenuta per atto di compravendita del 19/02/2004 Numero di repertorio 19247/3279 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 17/03/2004 nn. 4047/2628 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 313 è pervenuta per atto di compravendita del 19/02/2004 Numero di repertorio 19247/3279 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 17/03/2004 nn. 4047/2628 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 309 è pervenuta per atto di compravendita del 19/02/2004 Numero di repertorio 19247/3279 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 17/03/2004 nn. 4047/2628 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 311 è

pervenuta per atto di compravendita del 19/02/2004 Numero di repertorio 19247/3279 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 17/03/2004 nn. 4047/2628 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 310 è

pervenuta per atto di compravendita del 19/02/2004 Numero di repertorio 19247/3279 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 17/03/2004 nn. 4047/2628 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 14 Particella 349 Sub. 15 Particella 349 Sub. 16 Particella 349 Sub. 17 Particella 349 Sub. 18 Particella 349 Sub.304 Particella 349 Sub. 306 Particella 349 Sub.307 Particella 349 Sub. 308 Particella 349 Sub. 309 Particella 349 Sub.310 Particella 349 Sub. 311 Particella 349 Sub. 312 Particella 349 Sub. 313 Particella 349 Sub. 314 Particella 349 Sub.325 è pervenuta per atto di compravendita del 24/09/2003 Numero di repertorio 17905/2975 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 23/10/2003 nn. 15237/9405 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota pari a 0/0 di di piena proprietà degli immobili Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 317 Particella 349 Sub. 318 è pervenuta per atto di compravendita del 24/09/2003 Numero di repertorio 17905/2975 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 23/10/2003 nn. 15237/9405 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Si precisa che i subb. 317 e 318 risultano individuati nel n.c.e.u. come beni non censibili comuni rispettivamente ai subb.14 e 304 il primo ed ai subb. 14, 15, 16, 17, 18, 304, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313 e 314 il secondo. Poichè i subb. 14 e 304 del map. 349, nonche' i subb. 14, 15, 16, 17, 18, 304, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313 e 314 del map.349 vengono acquistati in proprietà esclusiva dalla società [REDACTED] anche le dette utilità comuni subb. 317 e 318 divengono di piena ed esclusiva proprietà della suddetta società acquirente.

N.B. A margine risultano:

\* ATTO TRA VIVI NN. 3988/2592 DEL 16/03/2004 derivante da atto tra vivi del 03/03/2004 Notaio SIROLLI MENDARO TESEO Sede ROMA Numero di repertorio 679175;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Mantova Foglio 36 Particella 349 Sub. 4 è pervenuta per atto di compravendita del 07/04/2004 Numero di repertorio 19860/3388 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 26/04/2004 nn. 6222/4106 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili oggetto di esecuzione M è pervenuta per scissione parziale notaio Matilde Atlante di Roma in data 24 settembre 1993 rep. n. 7040/3574, trascritto in data 25 ottobre 1993 al n. 8422/5523 e successiva integrazione del 03/03/2004 Numero di repertorio 679175 Notaio SIROLLI MENDARO TESO Sede ROMA trascritto il 16/03/2004 nn. 3988/2592 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 11/07/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- ipoteca volontaria** derivante da garanzia di finanziamento  
 Iscritto a Mantova il 14/04/2006  
 Reg. gen. 6474 - Reg. part. 1758  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 9.000.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 6.000.000,00
- ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
 Iscritto a Mantova il 06/10/2010  
 Reg. gen. 12812 - Reg. part. 2675  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 750.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 476.752,03
- ipoteca della riscossione** derivante da ruolo/avviso di accertamento  
 Iscritto a Mantova il 20/08/2018  
 Reg. gen. 11286 - Reg. part. 1606  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 248.098,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 124.049,00

### Trascrizioni

- verbale di pignoramento immobiliare**  
 Trascritto a Mantova il 29/06/2022  
 Reg. gen. 8448 - Reg. part. 6099  
 Quota: 1/1  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Le informazioni qui riportate sono state desunte dalla "Certificazione Notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della Legge n 302/1998, in esenzione al bollo in quanto atto "necessario e funzionale" ad un procedimento soggetto a controllo unificato (art. 18 DPR 115/2002)" redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano in data 11.7.2022.

## NORMATIVA URBANISTICA

La procedura esecutiva non contempla terreni di estensione pari o superiore a 5.000 mq, ragione per cui non si è proceduto con la richiesta di ottenimento del Certificato di Destinazione Urbanistica. Si è tuttavia prelevato stralcio del PGT che regola l'attività edilizia nel sito di interesse; dalla cartografia esaminata risulta che l'area su cui sorge l'immobile è classificata come "Nuclei di antica formazione" e l'attività edilizia viene normata all'art. D13 delle N.T.A.. Per un maggior dettaglio si rimanda all'Allegato 2.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

Dall'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Mantova in data 31.08.2022 e 01.09.2022 si è potuto visionare, e per alcuni prelevare copia, i seguenti documenti:

- P.G. 1908/1924 pensilina su porta d'entrata albergo aquila d'oro;
- P.G. 4818/1930 opere di modifica alla casa con costruzione balcone;
- P.G. 513.1782/1931 riforma radicale dello stabile ex albergo aquila d'oro;
- P.G. 4197/1957 ampliamento fabbricato;
- P.G. 9134/1962 modifica negozio;
- P.G. 1012/1967 progetto costruzione servizi igienici nello stabile;
- P.G. 4403/1975 costruzione nuovo locale per centrale termica;
- P.G. 6982/1977 sistemazione servizi igienici nell'appartamento del custode dello stabile;
- P.G. 19668.19668/1994 manutenzione straordinaria;
- P.G. 22583.22583/1994 AR 2012 - Orecchia Giancarlo comunica esecuzione opere di manutenzione ordinaria;
- P.G. 16009.16009/2000 ARSU310- manutenzione straordinaria in corso Umberto 21 23 25 27 29 31 33;
- P.G. 16009.16013/2000 coloritura facciata in corso Umberto 21 23 25 27 29 31 33;
- P.G. 13671.13671/2002 denuncia di inizio attività edilizia in corso Umberto 23;
- P.G. 15881.15881/2003 autorizzazione paesistica per ristrutturazione;
- P.G. 17602.17602/2003 provvedimento autorizzativo unico per posa di n° 4 stendardi in corso Umberto 31-33;
- P.G. 15881.17701/2003 autorizzazione paesistica per posa n° 4 stendardi in corso Umberto 21-33;
- P.G. 15881.17702/2003 posa di n° 4 stendardi in corso Umberto 21-33;
- P.G. 15881.23830/2003 denuncia di inizio attività edilizia ex LR 22/99 per ristrutturazione immobile;
- P.G. 4158.4158/2004 comunicazione attivazione procedura di vincolo ex art. 6 dlvo 490/99 per immobile sede del [REDACTED];
- P.G. 25894.25894/2004 scatolini & foroncelli per [REDACTED] denuncia opere in conglomerato cementizio armato in corso Umberto 1° n° 25-27;
- P.G. 13724.13724/2005 richiesta provvedimento autorizzativo unico ex dpr n° 447/98 per realizzare opere di ristrutturazione edilizia con variante a dia in corso Umberto 1° 26/27;
- P.G. 13789.13789/2005 autorizzazione paesistica per variante a ristrutturazione di immobile;
- P.G. 13789.13791/2005 denuncia inizio attività edilizia per variante a ristrutturazione immobile;
- P.G. 13724.32324/2005 richiesta provvedimento autorizzativo unico ex dpr 447/98 per variante a dia in corso Umberto 1°;
- P.G. 72.72/2006 autorizzazione paesistica per variante n° 2 a ristrutturazione di immobile;
- P.G. 72.73/2006 denuncia inizio attività edilizia per variante n° 2 a ristrutturazione di immobile;
- P.G. 23408.23408/2007 richiesta provvedimento autorizzativo unico ex dpr 447/98 per variante ristrutturazione in c.so Umberto 1° n 27-29-31-33;
- P.G. 23629.23629/2007 richiesta di autorizzazione paesistica per variante n° 3 a ristrutturazione in c.so Umberto 1° 27-29-31-33;

- P.G. 23629.23632/2007 denuncia di inizio attività edilizia per variante n° 3 a ristrutturazione in c.so Umberto 1° 27-29-31-33;
- P.G. 687.687/2008 dichiarazione fine lavori e richiesta di agibilità parziale per immobile sito in corso Umberto 1° 25/27;
- P.G. 687.3222/2008 dichiarazione di fine lavori e richiesta certificato di agibilità parziale in corso Umberto 25 27 foglio 36 mappali 349 339;
- P.G. 311.311/2009 denuncia inizio attività edilizia per modifiche interne in unità residenziale in c.so Umberto 1° n° 27;
- P.G. 32309.32309/2010 dichiarazione di fine lavori e richiesta certificato di agibilità parziale in c.so Umberto 1° n 25/27 c/o [REDACTED];
- P.G. 31585/2011 comunicazione di cambio di destinazione d'uso senza opere edilizie presso immobile sito in c.so Umberto 1° n. 27 fg. 36 mapp. 345 sub. 385 (da residenza ad ufficio). Pratica ritirata e non divenuta efficace.

#### **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.

L'unità immobiliare risulta conforme all'ultimo titolo edilizio a meno delle tolleranze di cui all'art. 34 bis del DPR 380/01 e smi.

## LOTTO 14

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 14** - Appartamento ubicato a Guidizzolo (MN) - Viale Martiri della Libertà

### DESCRIZIONE

Appartamento posto al piano primo. Fg. 12 - Mapp. 443 - Sub. 14

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 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'unità immobiliare confina a nord con il sub 13; ad est con la strada di lottizzazione di cui al mappale 435; a sud con l'area cortiva di cui al mappale 443; ad ovest con il vano scala comune di cui al sub 25 e con il sub 13.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
abitazione	35,03 mq	42,92 mq	1,00	42,92 mq	2,75 m	1
balcone	3,20 mq	3,20 mq	0,25	0,80 mq	0,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>43,72 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>43,72 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/12/2004 al 07/11/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 443, Sub. 14 Categoria A3 Cl.6, Cons. 3 vani Rendita € 154,94 Piano 1
Dal 07/11/2005 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 443, Sub. 14 Categoria A3 Cl.6, Cons. 3 vani Rendita € 154,94 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 12/08/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 443, Sub. 14 Categoria A3 Cl.6, Cons. 3 vani Rendita € 154,94 Piano 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	
	12	443	14		A3	6	3 vani		154,94 €	1		

### **Corrispondenza catastale**

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

Dal confronto tra lo stato di fatto e la scheda planimetrica è emerso che quest'ultima è risultata conforme, fatta eccezione per la sola mancanza della porta posta a separazione tra il locale bagno ed il locale antibagno.

Tale difformità non rende necessario procedere con l'aggiornamento catastale dal momento che risulta obbligatorio, ai fini igienico sanitari, procedere con l'installazione del serramento (porta) mancante.

### **STATO CONSERVATIVO**

L'immobile si presenta in un normale stato conservativo.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

Trattasi di appartamento posto al piano primo di un più ampio edificio residenziale (foto 1) che si estende per circa 42,92 mq lordi (balcone escluso).

La superficie interna risulta suddivisa tra pranzo/soggiorno (foto 2, 3 e 4), camera da letto (foto 5 e 6), bagno (foto 7 e 8) e balcone.

L'immobile è raggiungibile da viale Italia attraverso il giardino condominiale.

La pavimentazione dei locali è in piastrelle di ceramica.

Le pareti sono tutte rivestite con intonaco di calce e tinteggiate; bagno e cucina presentano rivestimenti in ceramica a varie altezze a seconda del locale.

Gli infissi esterni in legno, dotati di doppi vetri, sono protetti da scuretti esterni.

Il bagno accoglie i normali accessori ovvero un WC, un lavandino, un bidet ed un piatto doccia; sono altresì presenti gli attacchi per una lavatrice.

L'impianto elettrico è sottotraccia ed al momento del sopralluogo è risultato funzionante.

L'impianto di riscaldamento è autonomo ed è costituito da radiatori posti in tutti i locali e facenti capo ad una caldaia a gas posizionata in cucina.

### **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: 02/08/2017
- Scadenza contratto: 30/06/2025

### **Canoni di locazione**

Canone mensile: € 330,00

Gli estremi catastali riportati nel contratto contengono un errore; viene indicato Mapp. 433 al posto del Mapp. 443. Dall'esame dell'estrato di mappa è possibile constatare che il Mapp. 433 costituisce la striscia di posti auto antistante gli immobili oggetto d'esecuzione.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Le informazioni qui riportate sono state desunte dalla "Certificazione Notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della Legge n 302/1998, in esenzione al bollo in quanto atto "necessario e funzionale" ad un procedimento soggetto a contributo unificato (art. 18 DPR 115/2002)" redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano in data 11.7.2022.

In ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame, alla data del 29/06/2022, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

- a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, gli immobili in Guidizzolo (MN) Fg. 12 part. 443/13-443/14-443/23 erano pervenuti giusto atto di permuta Notar Chizzini Augusto del 24.11.2014 rep. n. 32079/19519 trascritto il 10.12.2014 ai nn. 4532/3197, da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

- alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* gli immobili erano pervenuti giusto atto di vendita in Notar Marocchi Antonio del 15.10.2008 rep. n. 46857/20096 trascritto il 23.10.2008 ai nn. 5268/3142, da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

- Ai sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* gli immobili erano pervenuti giusta atto di vendita in Notar Barziza Pietro del 21.12.2007 rep. n. 52773/11208 trascritto il 08.01.2008 ai nn. 152/91, da poter di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

- Al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* gli immobili erano pervenuti giusto atto di vendita in Notar Marocchi Antonio del 20.01.2005 rep. n. 44964/18500 trascritto il 27.01.2005 ai nn. 418/251, da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

- alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il terreno, sul quale sarebbero successivamente sorti gli immobili, era pervenuto giusto atto di vendita in Notar Mambelli Luigi del 18.12.2000 rep.n. 14321 trascritto il 03.01.2001 ai nn. 38/26, da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 29/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **ipoteca della riscossione** derivante da ruolo, avviso di accertamento  
Iscritto a Mantova il 11/12/2014  
Reg. gen. 4316 - Reg. part. 642  
Quota: 1/1  
Importo: € 248.098,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **ipoteca volontaria** derivante da costituzione d'ipoteca  
Iscritto a Mantova il 11/12/2014  
Reg. gen. 4547 - Reg. part. 702

Quota: 1/1  
Importo: € 300.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Mantova il 29/06/2022  
Reg. gen. 8448 - Reg. part. 6099  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Le informazioni qui riportate sono state desunte dalla "Certificazione Notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della Legge n 302/1998, in esenzione al bollo in quanto atto "necessario e funzionale" ad un procedimento soggetto a controllo unificato (art. 18 DPR 115/2002)" redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano in data 11.07.2022.

### NORMATIVA URBANISTICA

La procedura esecutiva non contempla terreni di estensione pari o superiore a 5.000 mq, ragione per cui non si è proceduto con la richiesta di ottenimento del Certificato di Destinazione Urbanistica. Si è tuttavia prelevato stralcio del PGT che regola l'attività edilizia nel sito di interesse; dalla cartografia esaminata risulta che l'area su cui sorge l'immobile è classificata come "area sottoposta a permesso di costruire n° 4". Per un maggior dettaglio si rimanda all'Allegato 3.

### REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

Dall'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Guidizzolo in data 04.10.2022 si è potuto visionare, e per alcuni prelevare copia, i seguenti documenti:

- Concessione Edilizia n. 9007/2 del 17.12.2002 + elaborati grafici;
- D.I.A. in Variante del 03.11.2004 con prot. 11733 + elaborati grafici (D.I.A. con divieto di procedere emesso dal Comune di Guidizzolo);
- D.I.A. in Variante del 05.11.2004 con prot. 11832 + elaborati grafici;
- Domanda di rilascio del certificato di agibilità parziale del 23.03.2005 con prot. 3866;
- Dichiarazione del Direttore dei Lavori a fini dell'abitabilità/agibilità del 23.03.2005 con prot. 3866.

### 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.

Durante il sopralluogo avvenuto in data 01.02.2023 si è potuto effettuare un confronto tra lo stato di fatto e quanto riportato negli elaborati prelevati dall'ufficio tecnico comunale.

Dal confronto è emerso che l'unità immobiliare risulta conforme all'ultimo titolo edilizio, fatta eccezione per la mancata presenza della porta che divide l'antibagno dal bagno.



La regolarizzazione della "difformità" risulta possibile mediante la sola installazione di un serramento interno (porta); intervento che nel seguito viene stimato in € 500,00.



## LOTTO 15

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 15** - Garage ubicato a Guidizzolo (MN) - Viale Martiri della Libertà

### DESCRIZIONE

Autorimessa posta al piano terra. Fig. 12 - Mapp. 443 - Sub. 23

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 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'unità immobiliare confina a nord con il mapp. 442; ad est con il sub. 6; a sud con il sub. 6 e con il vano scala comune di cui al sub. 25; ad ovest con il sub. 22.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
autorimessa	20,46 mq	23,03 mq	1,00	23,03 mq	2,75 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>23,03 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>23,03 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/12/2004 al 07/11/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 12, Part. 443, Sub. 23 Categoria C6 Cl.4, Cons. 19 Rendita € 47,10 Piano T
Dal 07/11/2005 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 12, Part. 443, Sub. 23 Categoria C6 Cl.4, Cons. 19 Rendita € 47,10 Piano T
Dal 09/11/2015 al 12/08/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 12, Part. 443, Sub. 23 Categoria A3 Cl.4, Cons. 19 Superficie catastale 22 mq Rendita € 47,10 Piano T

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	12	443	23		C6	4	19	22 mq	47,1 €	T		

### Corrispondenza catastale

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

### STATO CONSERVATIVO

Il locale versa in un normale stato conservativo e non si segnalano particolari problematiche.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di autorimessa posta al piano terra di un più ampio complesso residenziale che si estende in pianta per circa 23 mq lordi.

Internamente l'unità presenta una pavimentazione in piastrelle di ceramica, pareti e soffitto intonacati e tinteggiati, un impianto elettrico ed un impianto idraulico (è presente un lavatoio e l'attacco per una lavatrice) (foto 1, 2 e 3).

L'accesso al locale avviene sia dal vano scale condominiale, tramite una porta REI, che dal retro dell'edificio attraverso il portone carrabile del tipo a basculante in lamiera preverniciata.

### 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: 02/08/2017
- Scadenza contratto: 30/06/2025

Gli estremi catastali riportati nel contratto contengono un errore; viene indicato Mapp. 433 al posto del Mapp. 443. Dall'esame dell'estratto di mappa è possibile constatare che il Mapp. 433 costituisce la striscia di posti auto antistante gli immobili oggetto d'esecuzione.

L'immobile è locato insieme all'unità di cui al Fg. 12 - mapp. 433 sub. 14.

### PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Le informazioni qui riportate sono state desunte dalla "Certificazione Notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della Legge n 302/1998, in esenzione al bollo in quanto atto "necessario e funzionale" ad un procedimento soggetto a contributo unificato (art. 18 DPR 115/2002)" redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano in data 11.7.2022.

In ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame, alla data del 29/06/2022, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

- a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, gli immobili in Guidizzolo (MN) Fg. 12 part. 443/13-443/14-443/23 erano pervenuti giusto atto di permuta Notar Chizzini Augusto del 24.11.2014 rep. n. 32079/19519 trascritto il 10.12.2014 ai nn. 4532/3197, da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

- alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* gli immobili erano pervenuti giusto atto di vendita in Notar Marocchi Antonio del 15.10.2008 rep. n. 46857/20096 trascritto il 23.10.2008 ai nn. 5268/3142, da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

- Ai sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* gli immobili erano pervenuti giusta atto di vendita in Notar Barziza Pietro del 21.12.2007 rep. n. 52773/11208 trascritto il 08.01.2008 ai nn. 152/91, da poter di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

- Al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* gli immobili erano pervenuti giusto atto di vendita in Notar Marocchi Antonio del 20.01.2005 rep. n. 44964/18500 trascritto il 27.01.2005 ai nn. 418/251, da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

- alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il terreno, sul quale sarebbero successivamente sorti gli immobili, era pervenuto giusto atto di vendita in Notar Mambelli Luigi del 18.12.2000 rep.n. 14321 trascritto il 03.01.2001 ai nn. 38/26, da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 29/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **ipoteca della riscossione** derivante da ruolo, avviso di accertamento  
Iscritto a Mantova il 11/12/2014  
Reg. gen. 4316 - Reg. part. 642  
Quota: 1/1  
Importo: € 248.098,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **ipoteca volontaria** derivante da costituzione d'ipoteca  
Iscritto a Mantova il 11/12/2014  
Reg. gen. 4547 - Reg. part. 702  
Quota: 1/1  
Importo: € 300.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Mantova il 29/06/2022  
Reg. gen. 8448 - Reg. part. 6099  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Le informazioni qui riportate sono state desunte dalla "Certificazione Notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della Legge n 302/1998, in esenzione al bollo in quanto atto "necessario e funzionale" ad un procedimento soggetto a controllo unificato (art. 18 DPR 115/2002)"

redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano in data 11.07.2022.

### NORMATIVA URBANISTICA

La procedura esecutiva non contempla terreni di estensione pari o superiore a 5.000 mq, ragione per cui non si è proceduto con la richiesta di ottenimento del Certificato di Destinazione Urbanistica. Si è tuttavia prelevato stralcio del PGT che regola l'attività edilizia nel sito di interesse; dalla cartografia esaminata risulta che l'area su cui sorge l'immobile è classificata come "area sottoposta a permesso di costruire n° 4". Per un maggior dettaglio si rimanda all'Allegato 3.

### REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

Dall'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Guidizzolo in data 04.10.2022 si è potuto visionare, e per alcuni prelevare copia, i seguenti documenti:

- Concessione Edilizia n. 9007/2 del 17.12.2002 + elaborati grafici;
- D.I.A. in Variante del 03.11.2004 con prot. 11733 + elaborati grafici (D.I.A. con divieto di procedere emesso dal Comune di Guidizzolo);
- D.I.A. in Variante del 05.11.2004 con prot. 11832 + elaborati grafici;
- Domanda di rilascio del certificato di agibilità parziale del 23.03.2005 con prot. 3866;
- Dichiarazione del Direttore dei Lavori a fini dell'abitabilità/agibilità del 23.03.2005 con prot. 3866.

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

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Durante il sopralluogo avvenuto in data 01.02.2023 si è potuto effettuare un confronto tra lo stato di fatto e quanto riportato negli elaborati prelevati dall'ufficio tecnico comunale.

Dal confronto è emerso che l'unità immobiliare ha una dimensione interna che eccede le tolleranze esecutive di cui all'art. 34bis del DPR 380/01 e smi; risulta infatti che la larghezza del locale è pari a  $4,64 \text{ m} > (4,25 \times 1,02 = 4,34 \text{ m})$ .

La difformità è tale che si rende necessario procedere come disposto dall'art. 36 del DPR 380/01 e smi, e quindi presentare una pratica di sanatoria al Comune di Guidizzolo.

Il procedimento edilizio è oneroso, ovvero comporta la corresponsione di un'oblazione come stabilito dall'art. 37 del DPR 380/01.

I costi stimati per la regolarizzazione dell'abuso corrispondono a:

- predisposizione pratica edilizia da parte di tecnico abilitato: 1.000,00 €;
- diritti di segreteria al Comune di Mantova (CILA in sanatoria): 33,00 €;
- oblazione per mancata presentazione di CILA (art. 6bis DPR 380/01): 1.000,00 €.

TOTALE = 2.033,00 €

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 16** - Appartamento ubicato a Guidizzolo (MN) - Viale Martiri della Libertà

#### DESCRIZIONE

Appartamento posto al piano primo. Fg. 12 - Mapp. 443 - Sub. 13

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 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'unità immobiliare confina a nord con il mapp. 442; ad est con la strada di lottizzazione di cui al mappale 435 e con il sub 14; a sud con il sub 14 e con il vano scala comune di cui al sub 25; ad ovest con il sub. 12.

#### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
abitazione	40,97 mq	47,19 mq	1,00	47,19 mq	2,75 m	1
balcone	3,20 mq	3,20 mq	0,25	0,80 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				47,99 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				47,99 mq		

#### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/12/2004 al 07/11/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 443, Sub. 13 Categoria A3 Cl.6, Cons. 2,5 vani Rendita € 129,11 Piano 1
Dal 07/11/2005 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 443, Sub. 13 Categoria A3 Cl.6, Cons. 2,5 vani Rendita € 129,11 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 12/08/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 443, Sub. 13 Categoria A3 Cl.6, Cons. 2,5 vani Rendita € 129,11 Piano 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	
	12	443	13		A3	6	2,5 vani		129,11 €	1		

### **Corrispondenza catastale**

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

### **STATO CONSERVATIVO**

Il locale versa in un normale stato conservativo e non si segnalano particolari problematiche.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

Trattasi di appartamento posto al piano primo di un più ampio edificio residenziale (foto 1) che si estende per circa 47,19 mq lordi (balcone escluso).

La superficie interna risulta suddivisa tra pranzo/soggiorno (foto 2, 3 e 4), disimpegno (foto 5), camera da letto (foto 6 e 7), bagno (foto 8 e 9) e balcone.

L'immobile è raggiungibile da viale Italia attraverso il giardino condominiale.

La pavimentazione dei locali è in piastrelle di ceramica.

Le pareti sono tutte rivestite con intonaco di calce e tinteggiate; bagno e cucina presentano rivestimenti in ceramica a varie altezze a seconda del locale.

Gli infissi esterni in legno, dotati di doppi vetri, sono protetti da scuretti esterni.

Il bagno accoglie i normali accessori ovvero un WC, un lavandino, un bidet ed un piatto doccia.

L'impianto elettrico è sottotraccia ed al momento del sopralluogo è risultato funzionante.

L'impianto di riscaldamento è autonomo ed è costituito da radiatori posti in tutti i locali e facenti capo ad una caldaia a gas posizionata in cucina.

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 01/07/2015
- Scadenza contratto: 30/06/2023

### **Canoni di locazione**

Canone mensile: € 320,00

Gli estremi catastali riportati nel contratto contengono un errore; viene indicato Mapp. 433 al posto del Mapp. 443. Dall'esame dell'estratto di mappa è possibile constatare che il Mapp. 433 costituisce la striscia di posti auto antistante gli immobili oggetto d'esecuzione.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Le informazioni qui riportate sono state desunte dalla "Certificazione Notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della Legge n 302/1998, in esenzione al bollo in quanto atto "necessario e funzionale" ad un procedimento soggetto a contributo unificato (art. 18 DPR 115/2002)" redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano in data 11.7.2022.

In ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame, alla data del 29/06/2022, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

- a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, gli immobili in Guidizzolo (MN) Fg. 12 part. 443/13-443/14-443/23 erano pervenuti giusto atto di permuta Notar Chizzini Augusto del 24.11.2014 rep. n. 32079/19519 trascritto il 10.12.2014 ai nn. 4532/3197, da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

- alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* gli immobili erano pervenuti giusto atto di vendita in Notar Marocchi Antonio del 15.10.2008 rep. n. 46857/20096 trascritto il 23.10.2008 ai nn. 5268/3142, da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

- Ai sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* gli immobili erano pervenuti giusta atto di vendita in Notar Barziza Pietro del 21.12.2007 rep. n. 52773/11208 trascritto il 08.01.2008 ai nn. 152/91, da poter di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

- Al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* gli immobili erano pervenuti giusto atto di vendita in Notar Marocchi Antonio del 20.01.2005 rep. n. 44964/18500 trascritto il 27.01.2005 ai nn. 418/251, da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

- alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il terreno, sul quale sarebbero successivamente sorti gli immobili, era pervenuto giusto atto di vendita in Notar Mambelli Luigi del 18.12.2000 rep.n. 14321 trascritto il 03.01.2001 ai nn. 38/26, da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 29/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **ipoteca della riscossione** derivante da ruolo, avviso di accertamento  
Iscritto a Mantova il 11/12/2014  
Reg. gen. 4316 - Reg. part. 642  
Quota: 1/1  
Importo: € 248.098,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **ipoteca volontaria** derivante da costituzione d'ipoteca  
Iscritto a Mantova il 11/12/2014  
Reg. gen. 4547 - Reg. part. 702  
Quota: 1/1

Importo: € 300.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **Trascrizioni**

- **verbale di pignoramento immobiliare**

Trascritto a Mantova il 29/06/2022  
Reg. gen. 8448 - Reg. part. 6099  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Le informazioni qui riportate sono state desunte dalla "Certificazione Notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della Legge n 302/1998, in esenzione al bollo in quanto atto "necessario e funzionale" ad un procedimento soggetto a controllo unificato (art. 18 DPR 115/2002)" redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano in data 11.07.2022.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

La procedura esecutiva non contempla terreni di estensione pari o superiore a 5.000 mq, ragione per cui non si è proceduto con la richiesta di ottenimento del Certificato di Destinazione Urbanistica. Si è tuttavia prelevato stralcio del PGT che regola l'attività edilizia nel sito di interesse; dalla cartografia esaminata risulta che l'area su cui sorge l'immobile è classificata come "area sottoposta a permesso di costruire n° 4". Per un maggior dettaglio si rimanda all'Allegato 3.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

Dall'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Guidizzolo in data 04.10.2022 si è potuto visionare, e per alcuni prelevare copia, i seguenti documenti:

- Concessione Edilizia n. 9007/2 del 17.12.2002 + elaborati grafici;
- D.I.A. in Variante del 03.11.2004 con prot. 11733 + elaborati grafici (D.I.A. con divieto di procedere emesso dal Comune di Guidizzolo);
- D.I.A. in Variante del 05.11.2004 con prot. 11832 + elaborati grafici;
- Domanda di rilascio del certificato di agibilità parziale del 23.03.2005 con prot. 3866;
- Dichiarazione del Direttore dei Lavori a fini dell'abitabilità/agibilità del 23.03.2005 con prot. 3866.

### **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.

Durante il sopralluogo avvenuto in data 01.02.2023 si è potuto effettuare un confronto tra lo stato di fatto e quanto riportato negli elaborati prelevati dall'ufficio tecnico comunale.

Dal confronto è emerso che l'unità immobiliare risulta conforme all'ultimo titolo edilizio a meno delle tolleranze esecutive di cui all'art. 34bis del DPR 380/01 e smi.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scopo della stima è la determinazione del più probabile valore di mercato dell'intero complesso immobiliare. Nella valutazione del compendio immobiliare si sono tenute in doveroso conto le peculiari caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato, quali: LIVELLO DI FINITURA - VETUSTÀ - IMPIANTISTICA - STATO CONSERVATIVO E MANUTENTIVO - CONFORMITÀ EDILIZIA - STATO LOCATIVO - UBICAZIONE E LOGISTICA etc.. Quanto sopra è stato conformemente riferito al più probabile valore di mercato corrente in comune commercio, ottenuto parametricamente mediante indagine svolta in zona e da informazioni assunte in loco, facendo riferimento a cespiti aventi caratteristiche analoghe a quelli presi in esame ed in particolare ai dati messi a disposizione dall'Agenzia del Territorio aggiornati al 2° semestre 2021.

Da indagini svolte nel Comune di Mantova, il Comune di Guidizzolo e presso l'Agenzia del Territorio, sono emersi i seguenti valori medi unitari, per edifici simili a quelli in oggetto:

- Comune di Mantova - abitazioni civili - stato ottimo: 3.000,00 €/mq (sup. lorda)
- Comune di Mantova - abitazioni signorili - stato ottimo: 3.700,00 €/mq (sup. lorda)
- Comune di Mantova - locali di deposito - stato ottimo: 270,00 €/mq (sup. lorda)
- Comune di Guidizzolo - abitazioni civili - stato ottimo: 1.400,00 €/mq (sup. lorda)
- Comune di Guidizzolo - autorimesse - stato normale: 500,00 €/mq (sup. lorda)

Al valore su individuato dovranno essere moltiplicati tutti quei coefficienti utili ad inquadrare esattamente gli immobili nel loro contesto urbano e temporale ed a descriverne compiutamente le caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Deposito ubicato a Mantova (MN) - corso Umberto I, n° 23  
Locale di deposito posto al piano interrato. Fg. 36 - Mapp. 349 - Sub. 368  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 349, Sub. 368, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 5.786,10

Per il lotto il coefficiente totale corrisponde ad 1,00 poiché immobile ordinario.

Se ne deduce quindi che il giusto valore unitario da applicare all'immobile corrisponde a  $270,00 \times 1,00 = 270,00$  €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Deposito Mantova (MN) - corso Umberto I, n° 23	21,43 mq	270,00 €/mq	€ 5.786,10	100,00%	€ 5.786,10
Valore di stima:					€ 5.786,10

Valore di stima: € 6.000,00

**Valore finale di stima: € 6.000,00**

**LOTTO 2**

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - corso Umberto I, n° 23 appartamento posto al piano terzo e quarto. Fig. 36 - Mapp. 349 - Sub. 348 Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 36, Part. 349, Sub. 348, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 117.662,25

Per il lotto il coefficiente totale corrisponde ad 0,575 ed è stato così ricavato:

- posizione nel contesto urbano = ..... 1,00
- tipologia costruttiva = ..... 0,95 (monolocale a soppalco)
- dimensioni immobile = ..... 1,10 (< 70 mq)
- canone di locazione = ..... 0,90
- disponibilità di posti auto = ..... 0,85 (difficoltà di parcheggio)
- dotazioni impiantistiche (termiche/acustiche) = ..... 0,90
- vetustà = ..... 0,94 (10 anni sulle finiture)
- assenza di garanzia del bene venduto = ..... 0,85

Se ne deduce quindi che il giusto valore unitario da applicare all'immobile corrisponde a  $3.000,00 \times 0,575 = 1.725,00$  €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Mantova (MN) - corso Umberto I, n° 23	68,21 mq	1.725,00 €/mq	€ 117.662,25	100,00%	€ 117.662,25
				Valore di stima:	€ 117.662,25

Valore di stima: € 118.000,00

**Valore finale di stima: € 118.000,00**

- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Mantova (MN) - corso Umberto I, n° 27  
 Locale di deposito posto al piano interrato. Fg. 36 - Mapp. 349 - Sub. 351  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 349, Sub. 351, Categoria C2  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 3.180,60

Per il lotto il coefficiente totale corrisponde ad 1,00 poiché immobile ordinario.  
 Se ne deduce quindi che il giusto valore unitario da applicare all'immobile corrisponde a  
 $270,00 \times 1,00 = 270,00$  €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Deposito Mantova (MN) - corso Umberto I, n° 27	11,78 mq	270,00 €/mq	€ 3.180,60	100,00%	€ 3.180,60
Valore di stima:					€ 3.180,60

Valore di stima: € 3.000,00

**Valore finale di stima: € 3.000,00**

**LOTTO 4**

- **Bene N° 4** - Deposito ubicato a Mantova (MN) - corso Umberto I, n° 27  
 Locale di deposito posto al piano interrato. Fg. 36 - Mapp. 349 - Sub. 352  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 21.684,00

Per il lotto il coefficiente totale corrisponde ad 0,96 poiché immobile con dimensioni sopra la media e geometria articolata.

Se ne deduce quindi che il giusto valore unitario da applicare all'immobile corrisponde a  
 $270,00 \times 0,96 = 260,00$  €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Deposito Mantova (MN) - corso Umberto I, n° 27	83,40 mq	260,00 €/mq	€ 21.684,00	100,00%	€ 21.684,00
Valore di stima:					€ 21.684,00

Valore di stima: € 21.684,00

**Deprezzamenti**

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
sanatoria urbanistica	2033,00	€

**Valore finale di stima: € 19.500,00**

**LOTTO 5**

- **Bene N° 5** - Deposito ubicato a Mantova (MN) - corso Umberto I, n° 27  
 Locale di deposito posto al piano interrato. Fg. 36 - Mapp. 349 - Sub. 360  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 349, Sub. 360, Categoria C2  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 3.161,70

Per il lotto il coefficiente totale corrisponde ad 1,00 poiché immobile ordinario.  
 Se ne deduce quindi che il giusto valore unitario da applicare all'immobile corrisponde a  
 $270,00 \times 1,00 = 270,00$  €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Deposito Mantova (MN) - corso Umberto I, n° 27	11,71 mq	270,00 €/mq	€ 3.161,70	100,00%	€ 3.161,70
Valore di stima:					€ 3.161,70

Valore di stima: € 3.000,00

**Valore finale di stima: € 3.000,00**

**LOTTO 6**

- **Bene N° 6** - Deposito ubicato a Mantova (MN) - corso Umberto I, n° 27  
 Locale di deposito posto al piano interrato. Fg. 36 - Mapp. 349 - Sub. 362  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 349, Sub. 362, Categoria C2  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 3.045,60

Per il lotto il coefficiente totale corrisponde ad 1,00 poiché immobile ordinario.  
 Se ne deduce quindi che il giusto valore unitario da applicare all'immobile corrisponde a  
 $270,00 \times 1,00 = 270,00$  €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Deposito Mantova (MN) - corso Umberto I, n° 27	11,28 mq	270,00 €/mq	€ 3.045,60	100,00%	€ 3.045,60
Valore di stima:					€ 3.045,60

Valore di stima: € 3.000,00

**Valore finale di stima: € 3.000,00**

**LOTTO 7**

- **Bene N° 7** - Deposito ubicato a Mantova (MN) - corso Umberto I, n° 27  
 Locale di deposito posto al piano interrato. Fg. 36 - Mapp. 349 - Sub. 361  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 349, Sub. 361, Categoria C2  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 5.160,00

Per il lotto il coefficiente totale corrisponde ad 0,92 poiché immobile con geometria articolata molto articolata di difficile utilizzo.  
 Se ne deduce quindi che il giusto valore unitario da applicare all'immobile corrisponde a  $270,00 \times 0,92 = 250,00$  €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Deposito Mantova (MN) - corso Umberto I, n° 27	20,64 mq	250,00 €/mq	€ 5.160,00	100,00%	€ 5.160,00
Valore di stima:					€ 5.160,00

Valore di stima: € 5.000,00

**Valore finale di stima: € 5.000,00**

**LOTTO 8**

- **Bene N° 8** - Deposito ubicato a Mantova (MN) - corso Umberto I, n° 27  
 Locale di deposito posto al piano interrato. Fg. 36 - Mapp. 349 - Sub. 365  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 349, Sub. 365, Categoria C2  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 3.461,40

Per il lotto il coefficiente totale corrisponde ad 1,00 poiché immobile ordinario.  
 Se ne deduce quindi che il giusto valore unitario da applicare all'immobile corrisponde a  $270,00 \times 1,00 = 270,00$  €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 8 - Deposito Mantova (MN) - corso Umberto I, n° 27	12,82 mq	270,00 €/mq	€ 3.461,40	100,00%	€ 3.461,40
Valore di stima:					€ 3.461,40

Valore di stima: € 3.500,00

**Valore finale di stima: € 3.500,00**

- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - corso Umberto I, n° 27  
 Appartamento posto al piano primo e sottotetto Fg. 36 - Mapp. 349 - Sub. 335  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 349, Sub. 335, Categoria A1  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 888.750,40

Per il lotto il coefficiente totale corrisponde ad 0,491 ed è stato così ricavato:

- posizione nel contesto urbano = ..... 1,00
- tipologia costruttiva = ..... 1,05
- dimensioni immobile = ..... 0,85 (>> 125 mq con doppi servizi)
- canone di locazione = ..... 0,90
- disponibilità di posti auto = ..... 0,85 (difficoltà di parcheggio)
- dotazioni impiantistiche (termiche/acustiche) = ..... 0,90
- vetustà = ..... 0,94 (10 anni sulle finiture)
- assenza di garanzia del bene venduto = ..... 0,85

Se ne deduce quindi che il giusto valore unitario da applicare all'immobile corrisponde a  
 $3.700,00 \times 0,491 = 1.826,00 \text{ €/mq}$ .

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 9 - Appartamento Mantova (MN) - corso Umberto I, n° 27	489,40 mq	1.816,00 €/mq	€ 888.750,40	100,00%	€ 888.750,40
Valore di stima:					€ 888.750,40

Valore di stima: € 888.750,40

**Deprezamenti**

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
sanatoria urbanistica	2033,00	€

**Valore finale di stima: € 887.000,00**

**LOTTO 10**

- **Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - corso Umberto I, n° 27  
Appartamento posto ai piani secondo e terzo. Fig. 36 - Mapp. 349 - Sub. 336  
Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 36, Part. 349, Sub. 336, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 210.632,40

Per il lotto il coefficiente totale corrisponde ad 0,495 ed è stato così ricavato:

- posizione nel contesto urbano = ..... 1,00
- tipologia costruttiva = ..... 1,00
- dimensioni immobile = ..... 0,95 (> 125 mq con doppi servizi)
- canone di locazione = ..... 0,90
- disponibilità di posti auto = ..... 0,85 (difficoltà di parcheggio)
- dotazioni impiantistiche (termiche/acustiche) = ..... 0,90
- vetustà = ..... 0,94 (10 anni sulle finiture)
- assenza di garanzia del bene venduto = ..... 0,85

Se ne deduce quindi che il giusto valore unitario da applicare all'immobile corrisponde a  $3.000,00 \times 0,495 = 1.485,00$  €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 10 - Appartamento Mantova (MN) - corso Umberto I, n° 27	141,84 mq	1.485,00 €/mq	€ 210.632,40	100,00%	€ 210.632,40
Valore di stima:					€ 210.632,40

Valore di stima: € 210.632,40

**Deprezzamenti**

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
sanatoria urbanistica	2033,00	€

**Valore finale di stima: € 209.000,00**

**LOTTO 11**

- **Bene N° 11** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - corso Umberto I, n° 27  
Appartamento posto ai piani secondo e terzo. Fig. 36 - Mapp. 349 - Sub. 337  
Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 36, Part. 349, Sub. 337, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 128.167,50

Per il lotto il coefficiente totale corrisponde ad 0,575 ed è stato così ricavato:

- posizione nel contesto urbano = ..... 1,00
- tipologia costruttiva = ..... 0,95 (monolocale a soppalco)
- dimensioni immobile = ..... 1,10 (< 70 mq)
- canone di locazione = ..... 0,90
- disponibilità di posti auto = ..... 0,85 (difficoltà di parcheggio)
- dotazioni impiantistiche (termiche/acustiche) = ..... 0,90
- vetustà = ..... 0,94 (10 anni sulle finiture)
- assenza di garanzia del bene venduto = ..... 0,85

Se ne deduce quindi che il giusto valore unitario da applicare all'immobile corrisponde a  $3.000,00 \times 0,575 = 1.725,00$  €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 11 - Appartamento Mantova (MN) - corso Umberto I, n° 27	74,30 mq	1.725,00 €/mq	€ 128.167,50	100,00%	€ 128.167,50
				Valore di stima:	€ 128.167,50

Valore di stima: € 128.000,00

**Valore finale di stima: € 128.000,00**

**LOTTO 12**

- **Bene N° 12** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - corso Umberto I, n° 27  
Appartamento posto ai piani secondo e terzo. Fig. 36 - Mapp. 349 - Sub. 341  
Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 36, Part. 349, Sub. 341, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 203.667,75

Per il lotto il coefficiente totale corrisponde ad 0,495 ed è stato così ricavato:

- posizione nel contesto urbano = ..... 1,00
- tipologia costruttiva = ..... 1,00
- dimensioni immobile = ..... 0,95 (> 125 mq con doppi servizi)
- canone di locazione = ..... 0,90
- disponibilità di posti auto = ..... 0,85 (difficoltà di parcheggio)
- dotazioni impiantistiche (termiche/acustiche) = ..... 0,90
- vetustà = ..... 0,94 (10 anni sulle finiture)
- assenza di garanzia del bene venduto = ..... 0,85

Se ne deduce quindi che il giusto valore unitario da applicare all'immobile corrisponde a  $3.000,00 \times 0,495 = 1.485,00$  €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 12 - Appartamento Mantova (MN) - corso Umberto I, n° 27	137,15 mq	1.485,00 €/mq	€ 203.667,75	100,00%	€ 203.667,75
Valore di stima:					€ 203.667,75

Valore di stima: € 203.667,75

**Deprezamenti**

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
sanatoria urbanistica	2033,00	€

**Valore finale di stima: € 202.000,00**

**LOTTO 13**

- **Bene N° 13** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - corso Umberto I, n° 27  
Appartamento posto ai piani secondo e terzo. Fig. 36 - Mapp. 349 - Sub. 343  
Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 36, Part. 349, Sub. 343, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 129.599,25

Per il lotto il coefficiente totale corrisponde ad 0,575 ed è stato così ricavato:

- posizione nel contesto urbano = ..... 1,00
- tipologia costruttiva = ..... 0,95 (monolocale a soppalco)
- dimensioni immobile = ..... 1,10 (< 70 mq)
- canone di locazione = ..... 0,90
- disponibilità di posti auto = ..... 0,85 (difficoltà di parcheggio)
- dotazioni impiantistiche (termiche/acustiche) = ..... 0,90
- vetustà = ..... 0,94 (10 anni sulle finiture)
- assenza di garanzia del bene venduto = ..... 0,85

Se ne deduce quindi che il giusto valore unitario da applicare all'immobile corrisponde a  $3.000,00 \times 0,575 = 1.725,00$  €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 13 - Appartamento Mantova (MN) - corso Umberto I, n° 27	75,13 mq	1.725,00 €/mq	€ 129.599,25	100,00%	€ 129.599,25
				Valore di stima:	€ 129.599,25

Valore di stima: € 130.000,00

**Valore finale di stima: € 130.000,00**

- **Bene N° 14** - Appartamento ubicato a Guidizzolo (MN) - Viale Martiri della Libertà  
Appartamento posto al piano primo. Fig. 12 - Mapp. 443 - Sub. 14  
Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 12, Part. 443, Sub. 14, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 44.069,76

Per il lotto il coefficiente totale corrisponde ad 0,72 ed è stato così ricavato:

- posizione nel contesto urbano = ..... 1,00
- tipologia costruttiva = ..... 1,00
- dimensioni immobile = ..... 1,20 (<< 70 mq)
- canone di locazione = ..... 0,90
- disponibilità di posti auto = ..... 0,95
- dotazioni impiantistiche (termiche/acustiche) = ..... 1,00
- vetustà = ..... 0,83
- assenza di garanzia del bene venduto = ..... 0,85

Se ne deduce quindi che il giusto valore unitario da applicare all'immobile corrisponde a  $1.400,00 \times 0,72 = 1.008,00$  €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 14 - Appartamento Guidizzolo (MN) - Viale Martiri della Libertà	43,72 mq	1.008,00 €/mq	€ 44.069,76	100,00%	€ 44.069,76
Valore di stima:					€ 44.069,76

Valore di stima: € 44.000,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
regolarizzazione difformità edilizia	500,00	€

**Valore finale di stima: € 43.500,00**

**LOTTO 15**

- **Bene N° 15** - Garage ubicato a Guidizzolo (MN) - Viale Martiri della Libertà  
Autorimessa posta al piano terra. Fg. 12 - Mapp. 443 - Sub. 23  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 443, Sub. 23, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 8.797,46

Per il lotto il coefficiente totale corrisponde ad 0,765 ed è stato così ricavato:

- canone di locazione = ..... 0,90
- assenza di garanzia del bene venduto = ..... 0,85

Se ne deduce quindi che il giusto valore unitario da applicare all'immobile corrisponde a  $500,00 \times 0,765 = 382,00$  €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 15 - Garage Guidizzolo (MN) - Viale Martiri della Libertà	23,03 mq	382,00 €/mq	€ 8.797,46	100,00%	€ 8.797,46
Valore di stima:					€ 8.797,46

Valore di stima: € 8.797,46

**Deprezzamenti**

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
sanatorio edilizia	2033,00	€

**Valore finale di stima: € 7.000,00**

**LOTTO 16**

- **Bene N° 16** - Appartamento ubicato a Guidizzolo (MN) - Viale Martiri della Libertà  
Appartamento posto al piano primo. Fg. 12 - Mapp. 443 - Sub. 13  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 443, Sub. 13, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 46.358,34

Per il lotto il coefficiente totale corrisponde ad 0,69 ed è stato così ricavato:

- posizione nel contesto urbano = ..... 1,00
- tipologia costruttiva = ..... 1,00
- dimensioni immobile = ..... 1,15 (< 70 mq)
- canone di locazione = ..... 0,90
- disponibilità di posti auto = ..... 0,95
- dotazioni impiantistiche (termiche/acustiche) = ..... 1,00
- vetustà = ..... 0,83
- assenza di garanzia del bene venduto = ..... 0,85

Se ne deduce quindi che il giusto valore unitario da applicare all'immobile corrisponde a  $1.400,00 \times 0,69 = 966,00$  €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 16 - Appartamento Guidizzolo (MN) - Viale Martiri della Libertà	47,99 mq	966,00 €/mq	€ 46.358,34	100,00%	€ 46.358,34
Valore di stima:					€ 46.358,34

Valore di stima: € 46.000,00

**Valore finale di stima: € 46.000,00**

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 27/02/2023

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - repertorio fotografico
- ✓ N° 2 Altri allegati - estratto di PGT e delle NTA Comune di Mantova
- ✓ N° 3 Altri allegati - estratto di PGT e delle NTA Comune di Guidizzolo
- ✓ N° 4 Altri allegati - documenti catastali
- ✓ N° 5 Altri allegati - accesso agli atti Comune di Mantova
- ✓ N° 6 Altri allegati - accesso agli atti Comune di Guidizzolo
- ✓ N° 7 Altri allegati - schema riassuntivo catasto
- ✓ N° 8 Altri allegati - check-list
- ✓ N° 9 Altri allegati - contratti di locazione
- ✓ N° 10 Altri allegati - Attestati di Prestazione Energetica

**LOTTO 1**

- **Bene N° 1** - Deposito ubicato a Mantova (MN) - corso Umberto I, n° 23  
Locale di deposito posto al piano interrato. Fg. 36 - Mapp. 349 - Sub. 368  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 349, Sub. 368, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: La procedura esecutiva non contempla terreni di estensione pari o superiore a 5.000 mq, ragione per cui non si è proceduto con la richiesta di ottenimento del Certificato di Destinazione Urbanistica. Si è tuttavia prelevato stralcio del PGT che regola l'attività edilizia nel sito di interesse; dalla cartografia esaminata risulta che l'area su cui sorge l'immobile è classificata come "Nuclei di antica formazione" e l'attività edilizia viene normata all'art. D13 delle N.T.A.. Per un maggior dettaglio si rimanda all'Allegato 2.

**Prezzo base d'asta: € 6.000,00**

**LOTTO 2**

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - corso Umberto I, n° 23  
appartamento posto al piano terzo e quarto. Fg. 36 - Mapp. 349 - Sub. 348  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 349, Sub. 348, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: La procedura esecutiva non contempla terreni di estensione pari o superiore a 5.000 mq, ragione per cui non si è proceduto con la richiesta di ottenimento del Certificato di Destinazione Urbanistica. Si è tuttavia prelevato stralcio del PGT che regola l'attività edilizia nel sito di interesse; dalla cartografia esaminata risulta che l'area su cui sorge l'immobile è classificata come "Nuclei di antica formazione" e l'attività edilizia viene normata all'art. D13 delle N.T.A.. Per un maggior dettaglio si rimanda all'Allegato 2.

**Prezzo base d'asta: € 118.000,00**

**LOTTO 3**

- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Mantova (MN) - corso Umberto I, n° 27  
Locale di deposito posto al piano interrato. Fg. 36 - Mapp. 349 - Sub. 351  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 349, Sub. 351, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: La procedura esecutiva non contempla terreni di estensione pari o superiore a 5.000 mq, ragione per cui non si è proceduto con la richiesta di ottenimento del Certificato di Destinazione Urbanistica. Si è tuttavia prelevato stralcio del PGT che regola l'attività edilizia nel sito di interesse; dalla cartografia esaminata risulta che l'area su cui sorge l'immobile è classificata come "Nuclei di antica formazione" e l'attività edilizia viene normata all'art. D13 delle N.T.A.. Per un maggior dettaglio si rimanda all'Allegato 2.

**Prezzo base d'asta: € 3.000,00**

**LOTTO 4**

- **Bene N° 4** - Deposito ubicato a Mantova (MN) - corso Umberto I, n° 27  
Locale di deposito posto al piano interrato. Fg. 36 - Mapp. 349 - Sub. 352  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: La procedura esecutiva non contempla terreni di estensione pari o superiore a 5.000 mq, ragione per cui non si è proceduto con la richiesta di ottenimento del Certificato di Destinazione Urbanistica. Si è tuttavia prelevato stralcio del PGT che regola l'attività edilizia nel sito di interesse; dalla cartografia esaminata risulta che l'area su cui sorge l'immobile è classificata come "Nuclei di antica formazione" e l'attività edilizia viene normata all'art. D13 delle N.T.A.. Per un maggior dettaglio si rimanda all'Allegato 2.

**Prezzo base d'asta: € 19.500,00**

**LOTTO 5**

- **Bene N° 5** - Deposito ubicato a Mantova (MN) - corso Umberto I, n° 27  
 Locale di deposito posto al piano interrato. Fg. 36 - Mapp. 349 - Sub. 360  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 349, Sub. 360, Categoria C2  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Destinazione urbanistica: La procedura esecutiva non contempla terreni di estensione pari o superiore a 5.000 mq, ragione per cui non si è proceduto con la richiesta di ottenimento del Certificato di Destinazione Urbanistica. Si è tuttavia prelevato stralcio del PGT che regola l'attività edilizia nel sito di interesse; dalla cartografia esaminata risulta che l'area su cui sorge l'immobile è classificata come "Nuclei di antica formazione" e l'attività edilizia viene normata all'art. D13 delle N.T.A.. Per un maggior dettaglio si rimanda all'Allegato 2.

**Prezzo base d'asta: € 3.000,00**

**LOTTO 6**

- **Bene N° 6** - Deposito ubicato a Mantova (MN) - corso Umberto I, n° 27  
 Locale di deposito posto al piano interrato. Fg. 36 - Mapp. 349 - Sub. 362  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 349, Sub. 362, Categoria C2  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Destinazione urbanistica: La procedura esecutiva non contempla terreni di estensione pari o superiore a 5.000 mq, ragione per cui non si è proceduto con la richiesta di ottenimento del Certificato di Destinazione Urbanistica. Si è tuttavia prelevato stralcio del PGT che regola l'attività edilizia nel sito di interesse; dalla cartografia esaminata risulta che l'area su cui sorge l'immobile è classificata come "Nuclei di antica formazione" e l'attività edilizia viene normata all'art. D13 delle N.T.A.. Per un maggior dettaglio si rimanda all'Allegato 2.

**Prezzo base d'asta: € 3.000,00**

**LOTTO 7**

- **Bene N° 7** - Deposito ubicato a Mantova (MN) - corso Umberto I, n° 27  
 Locale di deposito posto al piano interrato. Fg. 36 - Mapp. 349 - Sub. 361  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 349, Sub. 361, Categoria C2  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Destinazione urbanistica: La procedura esecutiva non contempla terreni di estensione pari o superiore a 5.000 mq, ragione per cui non si è proceduto con la richiesta di ottenimento del Certificato di Destinazione Urbanistica. Si è tuttavia prelevato stralcio del PGT che regola l'attività edilizia nel sito di interesse; dalla cartografia esaminata risulta che l'area su cui sorge l'immobile è classificata come "Nuclei di antica formazione" e l'attività edilizia viene normata all'art. D13 delle N.T.A.. Per un maggior dettaglio si rimanda all'Allegato 2.

**Prezzo base d'asta: € 5.000,00**

**LOTTO 8**

- **Bene N° 8** - Deposito ubicato a Mantova (MN) - corso Umberto I, n° 27  
 Locale di deposito posto al piano interrato. Fg. 36 - Mapp. 349 - Sub. 365  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 349, Sub. 365, Categoria C2  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Destinazione urbanistica: La procedura esecutiva non contempla terreni di estensione pari o superiore a 5.000 mq, ragione per cui non si è proceduto con la richiesta di ottenimento del Certificato di Destinazione Urbanistica. Si è tuttavia prelevato stralcio del PGT che regola l'attività edilizia nel sito di interesse; dalla cartografia esaminata risulta che l'area su cui sorge l'immobile è classificata come "Nuclei di antica formazione" e l'attività edilizia viene normata all'art. D13 delle N.T.A.. Per un maggior dettaglio si rimanda all'Allegato 2.

**Prezzo base d'asta: € 3.500,00**

**LOTTO 9**

- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - corso Umberto I, n° 27  
Appartamento posto al piano primo e sottotetto Fg. 36 - Mapp. 349 - Sub. 335  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 349, Sub. 335, Categoria A1  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: La procedura esecutiva non contempla terreni di estensione pari o superiore a 5.000 mq, ragione per cui non si è proceduto con la richiesta di ottenimento del Certificato di Destinazione Urbanistica. Si è tuttavia prelevato stralcio del PGT che regola l'attività edilizia nel sito di interesse; dalla cartografia esaminata risulta che l'area su cui sorge l'immobile è classificata come "Nuclei di antica formazione" e l'attività edilizia viene normata all'art. D13 delle N.T.A.. Per un maggior dettaglio si rimanda all'Allegato 2.

**Prezzo base d'asta: € 887.000,00**

**LOTTO 10**

- **Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - corso Umberto I, n° 27  
Appartamento posto ai piani secondo e terzo. Fg. 36 - Mapp. 349 - Sub. 336  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 349, Sub. 336, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: La procedura esecutiva non contempla terreni di estensione pari o superiore a 5.000 mq, ragione per cui non si è proceduto con la richiesta di ottenimento del Certificato di Destinazione Urbanistica. Si è tuttavia prelevato stralcio del PGT che regola l'attività edilizia nel sito di interesse; dalla cartografia esaminata risulta che l'area su cui sorge l'immobile è classificata come "Nuclei di antica formazione" e l'attività edilizia viene normata all'art. D13 delle N.T.A.. Per un maggior dettaglio si rimanda all'Allegato 2.

**Prezzo base d'asta: € 209.000,00**

**LOTTO 11**

- **Bene N° 11** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - corso Umberto I, n° 27  
Appartamento posto ai piani secondo e terzo. Fg. 36 - Mapp. 349 - Sub. 337  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 349, Sub. 337, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: La procedura esecutiva non contempla terreni di estensione pari o superiore a 5.000 mq, ragione per cui non si è proceduto con la richiesta di ottenimento del Certificato di Destinazione Urbanistica. Si è tuttavia prelevato stralcio del PGT che regola l'attività edilizia nel sito di interesse; dalla cartografia esaminata risulta che l'area su cui sorge l'immobile è classificata come "Nuclei di antica formazione" e l'attività edilizia viene normata all'art. D13 delle N.T.A.. Per un maggior dettaglio si rimanda all'Allegato 2.

**Prezzo base d'asta: € 128.000,00**

**LOTTO 12**

- **Bene N° 12** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - corso Umberto I, n° 27  
Appartamento posto ai piani secondo e terzo. Fg. 36 - Mapp. 349 - Sub. 341  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 349, Sub. 341, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: La procedura esecutiva non contempla terreni di estensione pari o superiore a 5.000 mq, ragione per cui non si è proceduto con la richiesta di ottenimento del Certificato di Destinazione Urbanistica. Si è tuttavia prelevato stralcio del PGT che regola l'attività edilizia nel sito di interesse; dalla cartografia esaminata risulta che l'area su cui sorge l'immobile è classificata come "Nuclei di antica formazione" e l'attività edilizia viene normata all'art. D13 delle N.T.A.. Per un maggior dettaglio si rimanda all'Allegato 2.

**Prezzo base d'asta: € 202.000,00**

**LOTTO 13**

- **Bene N° 13** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - corso Umberto I, n° 27  
Appartamento posto ai piani secondo e terzo. Fg. 36 - Mapp. 349 - Sub. 343  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 349, Sub. 343, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: La procedura esecutiva non contempla terreni di estensione pari o superiore a 5.000 mq, ragione per cui non si è proceduto con la richiesta di ottenimento del Certificato di Destinazione Urbanistica. Si è tuttavia prelevato stralcio del PGT che regola l'attività edilizia nel sito di interesse; dalla cartografia esaminata risulta che l'area su cui sorge l'immobile è classificata come "Nuclei di antica formazione" e l'attività edilizia viene normata all'art. D13 delle N.T.A.. Per un maggior dettaglio si rimanda all'Allegato 2.

**Prezzo base d'asta: € 130.000,00**

**LOTTO 14**

- **Bene N° 14** - Appartamento ubicato a Guidizzolo (MN) - Viale Martiri della Libertà  
Appartamento posto al piano primo. Fg. 12 - Mapp. 443 - Sub. 14  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 443, Sub. 14, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: La procedura esecutiva non contempla terreni di estensione pari o superiore a 5.000 mq, ragione per cui non si è proceduto con la richiesta di ottenimento del Certificato di Destinazione Urbanistica. Si è tuttavia prelevato stralcio del PGT che regola l'attività edilizia nel sito di interesse; dalla cartografia esaminata risulta che l'area su cui sorge l'immobile è classificata come "area sottoposta a permesso di costruire n° 4". Per un maggior dettaglio si rimanda all'Allegato 3.

**Prezzo base d'asta: € 43.500,00**

**LOTTO 15**

- **Bene N° 15** - Garage ubicato a Guidizzolo (MN) - Viale Martiri della Libertà  
Autorimessa posta al piano terra. Fg. 12 - Mapp. 443 - Sub. 23  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 443, Sub. 23, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: La procedura esecutiva non contempla terreni di estensione pari o superiore a 5.000 mq, ragione per cui non si è proceduto con la richiesta di ottenimento del Certificato di Destinazione Urbanistica. Si è tuttavia prelevato stralcio del PGT che regola l'attività edilizia nel sito di interesse; dalla cartografia esaminata risulta che l'area su cui sorge l'immobile è classificata come "area sottoposta a permesso di costruire n° 4". Per un maggior dettaglio si rimanda all'Allegato 3.

**Prezzo base d'asta: € 7.000,00**

**LOTTO 16**

- **Bene N° 16** - Appartamento ubicato a Guidizzolo (MN) - Viale Martiri della Libertà  
Appartamento posto al piano primo. Fg. 12 - Mapp. 443 - Sub. 13  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 443, Sub. 13, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: La procedura esecutiva non contempla terreni di estensione pari o superiore a 5.000 mq, ragione per cui non si è proceduto con la richiesta di ottenimento del Certificato di Destinazione Urbanistica. Si è tuttavia prelevato stralcio del PGT che regola l'attività edilizia nel sito di interesse; dalla cartografia esaminata risulta che l'area su cui sorge l'immobile è classificata come "area sottoposta a permesso di costruire n° 4". Per un maggior dettaglio si rimanda all'Allegato 3.

**Prezzo base d'asta: € 46.000,00**

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 6.000,00**

Bene N° 1 - Deposito			
Ubicazione:	Mantova (MN) - corso Umberto I, n° 23		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 349, Sub. 368, Categoria C2	Superficie	21,43 mq
Stato conservativo:	L'immobile versa in un normale stato conservativo. Sono presenti segni di umidità da risalita sulle pareti perimetrali.		
Descrizione:	Locale di deposito posto al piano interrato. Fg. 36 - Mapp. 349 - Sub. 368		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 118.000,00**

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Mantova (MN) - corso Umberto I, n° 23		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 349, Sub. 348, Categoria A2	Superficie	68,21 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in un buono stato conservativo e non si segnalano particolari problematiche.		
Descrizione:	appartamento posto al piano terzo e quarto. Fg. 36 - Mapp. 349 - Sub. 348		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

**LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 3.000,00**

Bene N° 3 - Deposito			
Ubicazione:	Mantova (MN) - corso Umberto I, n° 27		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 349, Sub. 351, Categoria C2	Superficie	11,78 mq
Stato conservativo:	L'immobile versa in un normale stato conservativo. Sono presenti segni di umidità da risalita sulle pareti perimetrali.		
Descrizione:	Locale di deposito posto al piano interrato. Fg. 36 - Mapp. 349 - Sub. 351		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

**LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 19.500,00**

Bene N° 4 - Deposito			
Ubicazione:	Mantova (MN) - corso Umberto I, n° 27		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Deposito	Superficie	83,40 mq
Stato conservativo:	L'immobile versa in un normale stato conservativo. Sono presenti segni di umidità da risalita sulle pareti perimetrali.		
Descrizione:	Locale di deposito posto al piano interrato. Fg. 36 - Mapp. 349 - Sub. 352		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

**LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 3.000,00**

Bene N° 5 - Deposito			
<b>Ubicazione:</b>	Mantova (MN) - corso Umberto I, n° 27		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 349, Sub. 360, Categoria C2	<b>Superficie</b>	11,71 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile versa in un normale stato conservativo. Sono presenti segni di umidità da risalita sulle pareti perimetrali.		
<b>Descrizione:</b>	Locale di deposito posto al piano interrato. Fg. 36 - Mapp. 349 - Sub. 360		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

**LOTTO 6 - PREZZO BASE D'ASTA: € 3.000,00**

Bene N° 6 - Deposito			
<b>Ubicazione:</b>	Mantova (MN) - corso Umberto I, n° 27		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 349, Sub. 362, Categoria C2	<b>Superficie</b>	11,28 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile versa in un normale stato conservativo. Sono presenti segni di umidità da risalita sulle pareti perimetrali.		
<b>Descrizione:</b>	Locale di deposito posto al piano interrato. Fg. 36 - Mapp. 349 - Sub. 362		
<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: € 5.000,00**

Bene N° 7 - Deposito			
<b>Ubicazione:</b>	Mantova (MN) - corso Umberto I, n° 27		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 349, Sub. 361, Categoria C2	<b>Superficie</b>	20,64 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile versa in un normale stato conservativo. Sono presenti segni di umidità da risalita sulle pareti perimetrali.		
<b>Descrizione:</b>	Locale di deposito posto al piano interrato. Fg. 36 - Mapp. 349 - Sub. 361		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

**LOTTO 8 - PREZZO BASE D'ASTA: € 3.500,00**

Bene N° 8 - Deposito			
<b>Ubicazione:</b>	Mantova (MN) - corso Umberto I, n° 27		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 349, Sub. 365, Categoria C2	<b>Superficie</b>	12,82 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile versa in un normale stato conservativo. Sono presenti segni di umidità da risalita sulle pareti perimetrali.		
<b>Descrizione:</b>	Locale di deposito posto al piano interrato. Fg. 36 - Mapp. 349 - Sub. 365		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

**LOTTO 9 - PREZZO BASE D'ASTA: € 887.000,00**

Bene N° 9 - Appartamento			
Ubicazione:	Mantova (MN) - corso Umberto I, n° 27		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 349, Sub. 335, Categoria A1	Superficie	489,40 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in un ottimo stato conservativo.		
Descrizione:	Appartamento posto al piano primo e sottotetto Fg. 36 - Mapp. 349 - Sub. 335		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

**LOTTO 10 - PREZZO BASE D'ASTA: € 209.000,00**

Bene N° 10 - Appartamento			
Ubicazione:	Mantova (MN) - corso Umberto I, n° 27		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 349, Sub. 336, Categoria A2	Superficie	141,84 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in un ottimo stato conservativo.		
Descrizione:	Appartamento posto ai piani secondo e terzo. Fg. 36 - Mapp. 349 - Sub. 336		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

**LOTTO 11 - PREZZO BASE D'ASTA: € 128.000,00**

Bene N° 11 - Appartamento			
Ubicazione:	Mantova (MN) - corso Umberto I, n° 27		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 349, Sub. 337, Categoria A2	Superficie	74,30 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in un buono stato conservativo e non si segnalano particolari problematiche.		
Descrizione:	Appartamento posto ai piani secondo e terzo. Fg. 36 - Mapp. 349 - Sub. 337		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

**LOTTO 12 - PREZZO BASE D'ASTA: € 202.000,00**

Bene N° 12 - Appartamento			
Ubicazione:	Mantova (MN) - corso Umberto I, n° 27		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 349, Sub. 341, Categoria A2	Superficie	137,15 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in un ottimo stato conservativo.		
Descrizione:	Appartamento posto ai piani secondo e terzo. Fg. 36 - Mapp. 349 - Sub. 341		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

**LOTTO 13 - PREZZO BASE D'ASTA: € 130.000,00**

Bene N° 13 - Appartamento			
Ubicazione:	Mantova (MN) - corso Umberto I, n° 27		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 349, Sub. 343, Categoria A2	Superficie	75,13 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in un buono stato conservativo e non si segnalano particolari problematiche.		
Descrizione:	Appartamento posto ai piani secondo e terzo. Fg. 36 - Mapp. 349 - Sub. 343		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

**LOTTO 14 - PREZZO BASE D'ASTA: € 43.500,00**

Bene N° 14 - Appartamento			
Ubicazione:	Guidizzolo (MN) - Viale Martiri della Libertà		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 443, Sub. 14, Categoria A3	Superficie	43,72 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in un normale stato conservativo.		
Descrizione:	Appartamento posto al piano primo. Fg. 12 - Mapp. 443 - Sub. 14		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

**LOTTO 15 - PREZZO BASE D'ASTA: € 7.000,00**

Bene N° 15 - Garage			
Ubicazione:	Guidizzolo (MN) - Viale Martiri della Libertà		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 443, Sub. 23, Categoria C6	Superficie	23,03 mq
Stato conservativo:	Il locale versa in un normale stato conservativo e non si segnalano particolari problematiche.		
Descrizione:	Autorimessa posta al piano terra. Fg. 12 - Mapp. 443 - Sub. 23		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

**LOTTO 16 - PREZZO BASE D'ASTA: € 46.000,00**

Bene N° 16 - Appartamento			
Ubicazione:	Guidizzolo (MN) - Viale Martiri della Libertà		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 443, Sub. 13, Categoria A3	Superficie	47,99 mq
Stato conservativo:	Il locale versa in un normale stato conservativo e non si segnalano particolari problematiche.		
Descrizione:	Appartamento posto al piano primo. Fg. 12 - Mapp. 443 - Sub. 13		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

### BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A MANTOVA (MN) - CORSO UMBERTO I, N° 23

#### **Iscrizioni**

- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia di finanziamento  
Iscritto a Mantova il 14/04/2006  
Reg. gen. 6474 - Reg. part. 1758  
Quota: 1/1  
Importo: € 9.000.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 6.000.000,00
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Mantova il 06/10/2010  
Reg. gen. 12812 - Reg. part. 2675  
Quota: 1/1  
Importo: € 750.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 476.752,03
- **ipoteca della riscossione** derivante da ruolo/avviso di accertamento  
Iscritto a Mantova il 20/08/2018  
Reg. gen. 11286 - Reg. part. 1606  
Quota: 1/1  
Importo: € 248.098,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 124.049,00

### BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - CORSO UMBERTO I, N° 23

#### **Iscrizioni**

- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia di finanziamento  
Iscritto a Mantova il 14/04/2006  
Reg. gen. 6474 - Reg. part. 1758  
Quota: 1/1  
Importo: € 9.000.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 6.000.000,00
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Mantova il 06/10/2010  
Reg. gen. 12812 - Reg. part. 2675  
Quota: 1/1  
Importo: € 750.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 476.752,03

- **ipoteca della riscossione** derivante da ruolo/avviso di accertamento  
Iscritto a Mantova il 20/08/2018  
Reg. gen. 11286 - Reg. part. 1606  
Quota: 1/1  
Importo: € 248.098,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 124.049,00

### **BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A MANTOVA (MN) - CORSO UMBERTO I, N° 27**

#### **Iscrizioni**

- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia di finanziamento  
Iscritto a Mantova il 14/04/2006  
Reg. gen. 6474 - Reg. part. 1758  
Quota: 1/1  
Importo: € 9.000.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 6.000.000,00
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Mantova il 06/10/2010  
Reg. gen. 12812 - Reg. part. 2675  
Quota: 1/1  
Importo: € 750.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 476.752,03
- **ipoteca della riscossione** derivante da ruolo/avviso di accertamento  
Iscritto a Mantova il 20/08/2018  
Reg. gen. 11286 - Reg. part. 1606  
Quota: 1/1  
Importo: € 248.098,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 124.049,00

### **BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A MANTOVA (MN) - CORSO UMBERTO I, N° 27**

#### **Iscrizioni**

- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia di finanziamento  
Iscritto a Mantova il 14/04/2006  
Reg. gen. 6474 - Reg. part. 1758  
Quota: 1/1  
Importo: € 9.000.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 6.000.000,00
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Mantova il 06/10/2010  
Reg. gen. 12812 - Reg. part. 2675

Quota: 1/1  
Importo: € 750.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 476.752,03

- **ipoteca della riscossione** derivante da ruolo/avviso di accertamento  
Iscritto a Mantova il 20/08/2018  
Reg. gen. 11286 - Reg. part. 1606  
Quota: 1/1  
Importo: € 248.098,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 124.049,00  
Rogante:

**BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A MANTOVA (MN) - CORSO UMBERTO I, N° 27**

---

**Iscrizioni**

- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia di finanziamento  
Iscritto a Mantova il 14/04/2006  
Reg. gen. 6474 - Reg. part. 1758  
Quota: 1/1  
Importo: € 9.000.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 6.000.000,00
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Mantova il 06/10/2010  
Reg. gen. 12812 - Reg. part. 2675  
Quota: 1/1  
Importo: € 750.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 476.752,03
- **ipoteca della riscossione** derivante da ruolo/avviso di accertamento  
Iscritto a Mantova il 20/08/2018  
Reg. gen. 11286 - Reg. part. 1606  
Quota: 1/1  
Importo: € 248.098,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 124.049,00

**BENE N° 6 - DEPOSITO UBICATO A MANTOVA (MN) - CORSO UMBERTO I, N° 27**

---

**Iscrizioni**

- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia di finanziamento  
Iscritto a Mantova il 14/04/2006  
Reg. gen. 6474 - Reg. part. 1758  
Quota: 1/1  
Importo: € 9.000.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

ASTE GIUDIZIARIE  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 6.000.000,00

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Mantova il 06/10/2010  
Reg. gen. 12812 - Reg. part. 2675  
Quota: 1/1  
Importo: € 750.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 476.752,03
- **ipoteca della riscossione** derivante da ruolo/avviso di accertamento  
Iscritto a Mantova il 20/08/2018  
Reg. gen. 11286 - Reg. part. 1606  
Quota: 1/1  
Importo: € 248.098,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 124.049,00

#### **BENE N° 7 - DEPOSITO UBICATO A MANTOVA (MN) - CORSO UMBERTO I, N° 27**

##### **Iscrizioni**

- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia di finanziamento  
Iscritto a Mantova il 14/04/2006  
Reg. gen. 6474 - Reg. part. 1758  
Quota: 1/1  
Importo: € 9.000.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 6.000.000,00
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Mantova il 06/10/2010  
Reg. gen. 12812 - Reg. part. 2675  
Quota: 1/1  
Importo: € 750.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 476.752,03  
Rogante:
- **ipoteca della riscossione** derivante da ruolo/avviso di accertamento  
Iscritto a Mantova il 20/08/2018  
Reg. gen. 11286 - Reg. part. 1606  
Quota: 1/1  
Importo: € 248.098,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 124.049,00

**BENE N° 8 - DEPOSITO UBICATO A MANTOVA (MN) - CORSO UMBERTO I, N° 27**

**Iscrizioni**

- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia di finanziamento  
 Iscritto a Mantova il 14/04/2006  
 Reg. gen. 6474 - Reg. part. 1758  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 9.000.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 6.000.000,00
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
 Iscritto a Mantova il 06/10/2010  
 Reg. gen. 12812 - Reg. part. 2675  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 750.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 476.752,03
- **ipoteca della riscossione** derivante da ruolo/avviso di accertamento  
 Iscritto a Mantova il 20/08/2018  
 Reg. gen. 11286 - Reg. part. 1606  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 248.098,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 124.049,00

**BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - CORSO UMBERTO I, N° 27**

**Iscrizioni**

- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia di finanziamento  
 Iscritto a Mantova il 14/04/2006  
 Reg. gen. 6474 - Reg. part. 1758  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 9.000.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 6.000.000,00
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
 Iscritto a Mantova il 06/10/2010  
 Reg. gen. 12812 - Reg. part. 2675  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 750.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 476.752,03
- **ipoteca della riscossione** derivante da ruolo/avviso di accertamento  
 Iscritto a Mantova il 20/08/2018  
 Reg. gen. 11286 - Reg. part. 1606  
 Quota: 1/1

Importo: € 248.098,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 124.049,00

## **BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - CORSO UMBERTO I, N° 27**

### **Iscrizioni**

- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia di finanziamento  
Iscritto a Mantova il 14/04/2006  
Reg. gen. 6474 - Reg. part. 1758  
Quota: 1/1  
Importo: € 9.000.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 6.000.000,00
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Mantova il 06/10/2010  
Reg. gen. 12812 - Reg. part. 2675  
Quota: 1/1  
Importo: € 750.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 476.752,03
- **ipoteca della riscossione** derivante da ruolo/avviso di accertamento  
Iscritto a Mantova il 20/08/2018  
Reg. gen. 11286 - Reg. part. 1606  
Quota: 1/1  
Importo: € 248.098,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 124.049,00

## **BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - CORSO UMBERTO I, N° 27**

### **Iscrizioni**

- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia di finanziamento  
Iscritto a Mantova il 14/04/2006  
Reg. gen. 6474 - Reg. part. 1758  
Quota: 1/1  
Importo: € 9.000.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 6.000.000,00
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Mantova il 06/10/2010  
Reg. gen. 12812 - Reg. part. 2675  
Quota: 1/1  
Importo: € 750.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

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

Capitale: € 476.752,03

- **ipoteca della riscossione** derivante da ruolo/avviso di accertamento

Iscritto a Mantova il 20/08/2018

Reg. gen. 11286 - Reg. part. 1606

Quota: 1/1

Importo: € 248.098,00

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

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

Capitale: € 124.049,00

## **BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - CORSO UMBERTO I, N° 27**

### **Iscrizioni**

- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia di finanziamento

Iscritto a Mantova il 14/04/2006

Reg. gen. 6474 - Reg. part. 1758

Quota: 1/1

Importo: € 9.000.000,00

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

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

\*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 6.000.000,00

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Mantova il 06/10/2010

Reg. gen. 12812 - Reg. part. 2675

Quota: 1/1

Importo: € 750.000,00

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

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

Capitale: € 476.752,03

- **ipoteca della riscossione** derivante da ruolo/avviso di accertamento

Iscritto a Mantova il 20/08/2018

Reg. gen. 11286 - Reg. part. 1606

Quota: 1/1

Importo: € 248.098,00

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

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

Capitale: € 124.049,00

Rogante:

## **BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - CORSO UMBERTO I, N° 27**

### **Iscrizioni**

- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia di finanziamento

Iscritto a Mantova il 14/04/2006

Reg. gen. 6474 - Reg. part. 1758

Quota: 1/1

Importo: € 9.000.000,00

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

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

\*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 6.000.000,00

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Mantova il 06/10/2010

Reg. gen. 12812 - Reg. part. 2675

Quota: 1/1

Importo: € 750.000,00

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

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

Capitale: € 476.752,03

- **ipoteca della riscossione** derivante da ruolo/avviso di accertamento

Iscritto a Mantova il 20/08/2018

Reg. gen. 11286 - Reg. part. 1606

Quota: 1/1

Importo: € 248.098,00

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

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

Capitale: € 124.049,00

**BENE N° 14 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIDIZZOLO (MN) - VIALE MARTIRI DELLA LIBERTÀ**

---

#### **Iscrizioni**

- **ipoteca volontaria** derivante da costituzione d'ipoteca

Iscritto a Mantova il 11/12/2014

Reg. gen. 4547 - Reg. part. 702

Quota: 1/1

Importo: € 300.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

- **ipoteca della riscossione** derivante da ruolo, avviso di accertamento

Iscritto a Mantova il 11/12/2014

Reg. gen. 4316 - Reg. part. 642

Quota: 1/1

Importo: € 248.098,00

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

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

Formalità a carico della procedura

#### **Trascrizioni**

- **verbale di pignoramento immobiliare**

Trascritto a Mantova il 29/06/2022

Reg. gen. 8448 - Reg. part. 6099

Quota: 1/1

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

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

**Iscrizioni**

- **ipoteca volontaria** derivante da costituzione d'ipoteca  
Iscritto a Mantova il 11/12/2014  
Reg. gen. 4547 - Reg. part. 702  
Quota: 1/1  
Importo: € 300.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **ipoteca della riscossione** derivante da ruolo, avviso di accertamento  
Iscritto a Mantova il 11/12/2014  
Reg. gen. 4316 - Reg. part. 642  
Quota: 1/1  
Importo: € 248.098,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**Trascrizioni**

- **verbale di pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Mantova il 29/06/2022  
Reg. gen. 8448 - Reg. part. 6099  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**BENE N° 16 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIDIZZOLO (MN) - VIALE MARTIRI DELLA LIBERTÀ****Iscrizioni**

- **ipoteca volontaria** derivante da costituzione d'ipoteca  
Iscritto a Mantova il 11/12/2014  
Reg. gen. 4547 - Reg. part. 702  
Quota: 1/1  
Importo: € 300.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **ipoteca della riscossione** derivante da ruolo, avviso di accertamento  
Iscritto a Mantova il 11/12/2014  
Reg. gen. 4316 - Reg. part. 642  
Quota: 1/1  
Importo: € 248.098,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**Trascrizioni**

- **verbale di pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Mantova il 29/06/2022  
Reg. gen. 8448 - Reg. part. 6099  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Mantova, 29.11.2024

**OGGETTO:** Tribunale di Mantova – Esecuzione Immobiliare n° 121/2022

*SINTESI ALLEGATO 2 ALLA PERIZIA*

In conseguenza alla richiesta ricevuta via filo dal Dott. Notaio Chizzini, richiesta riferita alla esplicitazione dei vincoli che (eventualmente) gravano su tutti gli immobili mantovani oggetto dell'Esecuzione in oggetto, con la presente:

- > segnale: che in Allegato 2 (alla mia Perizia) si trova un'esplicazione completa dei detti vincoli, così come si evince dagli estratti del PGT e delle relative NTA del Comune di Mantova li riproposti, limitatamente all'AMBITO A2: suburbio della prima e seconda cerchia, ovvero precisamente riferiti ai "nostri" immobili
- > evidenzio: che tali vincoli:
  - sono riferiti all'ambito di sensibilità paesaggistica, qui molto alta
  - che gli eventuali (futuri) progetti che incidessero sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici sono soggetti ad un esame sotto il profilo del loro inserimento nel contesto
  - che è imposta la conservazione della skyline, del sistema edilizio, delle caratteristiche materiche e cromatiche d'insieme
  - che eventuali addizioni devono essere progettate in modo da conservare la leggibilità e l'identità dello scenario urbano storico
  - che vanno tutelate le visuali aperte e le visuali dinamiche da mantenere libere da ostruzioni o interferenze
  - che gli interventi su porzioni di unità edilizie devono in ogni caso rappresentare, con apposito studio esteso all'intera unità, la coerenza dell'intervento proposto
  - che per le superfetazioni esistenti all'interno dei cortili sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia tramite demolizione e ricostruzione parziale o totale.
- > gli articoli delle NTA che regolamentano l'attività edilizia nella zona in oggetto: D13, D15, D42, D43, D44 e D45