

TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Savoldini Fiorenzo, nell'Esecuzione Immobiliare 169/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	10
Premessa.....	10
Descrizione	10
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Mantova (MN) - Via Bartolomeo Stefani 11, piano T.....	10
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via Bartolomeo Stefani 9.....	11
Bene N° 3 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Via Ascanio Dè Mori 4.....	11
Bene N° 4 - Cantina ubicata a Mantova (MN) - Via Ascanio Dè Mori 4	11
Bene N° 5 - Ufficio ubicato a Mantova (MN) - Via Bartolomeo Stefani 5, piano T.....	12
Bene N° 6 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Via Ascanio Dè Mori 4, piano T.....	12
Bene N° 7 - Cantina ubicata a Mantova (MN) - Via Ascanio Dè Mori 4	12
Bene N° 8 - Ufficio ubicato a Mantova (MN) - Via Bartolomeo Stefani 13, piano T.....	13
Bene N° 9 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Via Ascanio Dè Mori 4.....	13
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via Bartolomeo Stefani 9.....	13
Bene N° 11 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Via Ascanio Dè Mori 4.....	13
Bene N° 12 - Cantina ubicata a Mantova (MN) - Via Ascanio Dè Mori 4	14
Bene N° 13 - Ufficio ubicato a Mantova (MN) - Via Bartolomeo Stefani 21, piano T.....	14
Bene N° 14 - Ufficio ubicato a Mantova (MN) - Via Bartolomeo Stefani 17, piano T.....	14
Bene N° 15 - Locale caldaia, cabina elettrica ubicata a Mantova (MN) - Via Ascanio Dè Mori 4	15
Lotto 1	15
Titolarità	15
Confini.....	15
Consistenza.....	16
Dati Catastali	16
Stato conservativo	16
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	17
Stato di occupazione	17
Provenienze Ventennali	17
Formalità pregiudizievoli	18
Regolarità edilizia	18
Vincoli od oneri condominiali.....	19
Lotto 2	19
Titolarità	19
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via Bartolomeo Stefani 9.....	19
Bene N° 3 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Via Ascanio Dè Mori 4	20
Bene N° 4 - Cantina ubicata a Mantova (MN) - Via Ascanio Dè Mori 4	20

Confini.....	20
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via Bartolomeo Stefani 9.....	20
Bene N° 3 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Via Ascanio Dè Mori 4	20
Bene N° 4 - Cantina ubicata a Mantova (MN) - Via Ascanio Dè Mori 4	20
Consistenza.....	20
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via Bartolomeo Stefani 9.....	21
Bene N° 3 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Via Ascanio Dè Mori 4	21
Bene N° 4 - Cantina ubicata a Mantova (MN) - Via Ascanio Dè Mori 4	21
Dati Catastali	21
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via Bartolomeo Stefani 9.....	21
Bene N° 3 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Via Ascanio Dè Mori 4	22
Bene N° 4 - Cantina ubicata a Mantova (MN) - Via Ascanio Dè Mori 4	22
Stato conservativo	23
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via Bartolomeo Stefani 9.....	23
Bene N° 3 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Via Ascanio Dè Mori 4	23
Bene N° 4 - Cantina ubicata a Mantova (MN) - Via Ascanio Dè Mori 4	23
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	23
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via Bartolomeo Stefani 9.....	23
Bene N° 3 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Via Ascanio Dè Mori 4	23
Stato di occupazione	23
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via Bartolomeo Stefani 9.....	23
Bene N° 3 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Via Ascanio Dè Mori 4	24
Bene N° 4 - Cantina ubicata a Mantova (MN) - Via Ascanio Dè Mori 4	24
Provenienze Ventennali	24
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via Bartolomeo Stefani 9.....	24
Bene N° 3 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Via Ascanio Dè Mori 4	24
Bene N° 4 - Cantina ubicata a Mantova (MN) - Via Ascanio Dè Mori 4	24
Formalità pregiudizievoli.....	25
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via Bartolomeo Stefani 9.....	25
Bene N° 3 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Via Ascanio Dè Mori 4	25
Normativa urbanistica	25
Bene N° 4 - Cantina ubicata a Mantova (MN) - Via Ascanio Dè Mori 4	25

Regolarità edilizia	25
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via Bartolomeo Stefani 9.....	25
Bene N° 3 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Via Ascanio Dè Mori 4	25
Bene N° 4 - Cantina ubicata a Mantova (MN) - Via Ascanio Dè Mori 4	25
Vincoli od oneri condominiali.....	26
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via Bartolomeo Stefani 9.....	26
Lotto 3	26
Titolarità	26
Bene N° 5 - Ufficio ubicato a Mantova (MN) - Via Bartolomeo Stefani 5, piano T.....	26
Bene N° 6 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Via Ascanio Dè Mori 4, piano T.....	27
Bene N° 7 - Cantina ubicata a Mantova (MN) - Via Ascanio Dè Mori 4.....	27
Confini	27
Bene N° 5 - Ufficio ubicato a Mantova (MN) - Via Bartolomeo Stefani 5, piano T.....	27
Bene N° 6 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Via Ascanio Dè Mori 4, piano T.....	27
Bene N° 7 - Cantina ubicata a Mantova (MN) - Via Ascanio Dè Mori 4	27
Consistenza	28
Bene N° 5 - Ufficio ubicato a Mantova (MN) - Via Bartolomeo Stefani 5, piano T.....	28
Bene N° 6 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Via Ascanio Dè Mori 4, piano T.....	28
Bene N° 7 - Cantina ubicata a Mantova (MN) - Via Ascanio Dè Mori 4	28
Dati Catastali	28
Bene N° 5 - Ufficio ubicato a Mantova (MN) - Via Bartolomeo Stefani 5, piano T.....	28
Bene N° 6 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Via Ascanio Dè Mori 4, piano T.....	29
Bene N° 7 - Cantina ubicata a Mantova (MN) - Via Ascanio Dè Mori 4	29
Stato conservativo	30
Bene N° 5 - Ufficio ubicato a Mantova (MN) - Via Bartolomeo Stefani 5, piano T.....	30
Bene N° 6 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Via Ascanio Dè Mori 4, piano T.....	30
Bene N° 7 - Cantina ubicata a Mantova (MN) - Via Ascanio Dè Mori 4	30
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	30
Bene N° 5 - Ufficio ubicato a Mantova (MN) - Via Bartolomeo Stefani 5, piano T.....	30
Bene N° 6 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Via Ascanio Dè Mori 4, piano T.....	30
Stato di occupazione	30
Bene N° 5 - Ufficio ubicato a Mantova (MN) - Via Bartolomeo Stefani 5, piano T.....	30

Bene N° 6 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Via Ascanio Dè Mori 4, piano T.....	31
Bene N° 7 - Cantina ubicata a Mantova (MN) - Via Ascanio Dè Mori 4.....	31
Provenienze Ventennali	31
Bene N° 5 - Ufficio ubicato a Mantova (MN) - Via Bartolomeo Stefani 5, piano T.....	31
Bene N° 6 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Via Ascanio Dè Mori 4, piano T.....	32
Bene N° 7 - Cantina ubicata a Mantova (MN) - Via Ascanio Dè Mori 4.....	32
Formalità pregiudizievoli	32
Bene N° 5 - Ufficio ubicato a Mantova (MN) - Via Bartolomeo Stefani 5, piano T.....	32
Bene N° 6 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Via Ascanio Dè Mori 4, piano T.....	32
Bene N° 7 - Cantina ubicata a Mantova (MN) - Via Ascanio Dè Mori 4.....	32
Regolarità edilizia	32
Bene N° 5 - Ufficio ubicato a Mantova (MN) - Via Bartolomeo Stefani 5, piano T.....	32
Bene N° 6 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Via Ascanio Dè Mori 4, piano T.....	32
Bene N° 7 - Cantina ubicata a Mantova (MN) - Via Ascanio Dè Mori 4.....	33
Vincoli od oneri condominiali.....	33
Bene N° 5 - Ufficio ubicato a Mantova (MN) - Via Bartolomeo Stefani 5, piano T.....	33
Lotto 4.....	33
Titolarità	33
Bene N° 8 - Ufficio ubicato a Mantova (MN) - Via Bartolomeo Stefani 13, piano T.....	33
Bene N° 9 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Via Ascanio Dè Mori 4.....	34
Confini	34
Bene N° 8 - Ufficio ubicato a Mantova (MN) - Via Bartolomeo Stefani 13, piano T.....	34
Bene N° 9 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Via Ascanio Dè Mori 4.....	34
Consistenza	34
Bene N° 8 - Ufficio ubicato a Mantova (MN) - Via Bartolomeo Stefani 13, piano T.....	34
Bene N° 9 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Via Ascanio Dè Mori 4.....	34
Dati Catastali	35
Bene N° 8 - Ufficio ubicato a Mantova (MN) - Via Bartolomeo Stefani 13, piano T.....	35
Bene N° 9 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Via Ascanio Dè Mori 4.....	35
Stato conservativo	36
Bene N° 8 - Ufficio ubicato a Mantova (MN) - Via Bartolomeo Stefani 13, piano T.....	36
Bene N° 9 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Via Ascanio Dè Mori 4.....	36

Caratteristiche costruttive prevalenti.....	36
Bene N° 8 - Ufficio ubicato a Mantova (MN) - Via Bartolomeo Stefani 13, piano T.....	36
Bene N° 9 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Via Ascanio Dè Mori 4	36
Stato di occupazione	36
Bene N° 8 - Ufficio ubicato a Mantova (MN) - Via Bartolomeo Stefani 13, piano T.....	36
Bene N° 9 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Via Ascanio Dè Mori 4	36
Provenienze Ventennali	37
Bene N° 8 - Ufficio ubicato a Mantova (MN) - Via Bartolomeo Stefani 13, piano T.....	37
Bene N° 9 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Via Ascanio Dè Mori 4	37
Formalità pregiudizievoli	37
Bene N° 8 - Ufficio ubicato a Mantova (MN) - Via Bartolomeo Stefani 13, piano T.....	37
Bene N° 9 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Via Ascanio Dè Mori 4	37
Regolarità edilizia	37
Bene N° 8 - Ufficio ubicato a Mantova (MN) - Via Bartolomeo Stefani 13, piano T.....	37
Bene N° 9 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Via Ascanio Dè Mori 4	38
Vincoli od oneri condominiali.....	38
Bene N° 8 - Ufficio ubicato a Mantova (MN) - Via Bartolomeo Stefani 13, piano T.....	38
Lotto 5.....	38
Titolarità	39
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via Bartolomeo Stefani 9.....	39
Bene N° 11 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Via Ascanio Dè Mori 4.....	39
Bene N° 12 - Cantina ubicata a Mantova (MN) - Via Ascanio Dè Mori 4	39
Confini	39
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via Bartolomeo Stefani 9.....	39
Bene N° 11 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Via Ascanio Dè Mori 4.....	40
Bene N° 12 - Cantina ubicata a Mantova (MN) - Via Ascanio Dè Mori 4	40
Consistenza	40
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via Bartolomeo Stefani 9.....	40
Bene N° 11 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Via Ascanio Dè Mori 4.....	40
Bene N° 12 - Cantina ubicata a Mantova (MN) - Via Ascanio Dè Mori 4	40
Dati Catastali	41
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via Bartolomeo Stefani 9.....	41

Bene N° 11 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Via Ascanio Dè Mori 4.....	41
Bene N° 12 - Cantina ubicata a Mantova (MN) - Via Ascanio Dè Mori 4.....	42
Stato conservativo	42
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via Bartolomeo Stefani 9.....	42
Bene N° 11 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Via Ascanio Dè Mori 4.....	42
Bene N° 12 - Cantina ubicata a Mantova (MN) - Via Ascanio Dè Mori 4.....	42
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	42
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via Bartolomeo Stefani 9.....	42
Bene N° 11 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Via Ascanio Dè Mori 4.....	43
Stato di occupazione.....	43
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via Bartolomeo Stefani 9.....	43
Bene N° 11 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Via Ascanio Dè Mori 4.....	43
Bene N° 12 - Cantina ubicata a Mantova (MN) - Via Ascanio Dè Mori 4.....	43
Provenienze Ventennali	43
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via Bartolomeo Stefani 9.....	43
Bene N° 11 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Via Ascanio Dè Mori 4.....	43
Bene N° 12 - Cantina ubicata a Mantova (MN) - Via Ascanio Dè Mori 4.....	43
Formalità pregiudizievoli	44
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via Bartolomeo Stefani 9.....	44
Bene N° 11 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Via Ascanio Dè Mori 4.....	44
Bene N° 12 - Cantina ubicata a Mantova (MN) - Via Ascanio Dè Mori 4.....	44
Regolarità edilizia	44
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via Bartolomeo Stefani 9.....	44
Bene N° 11 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Via Ascanio Dè Mori 4.....	44
Bene N° 12 - Cantina ubicata a Mantova (MN) - Via Ascanio Dè Mori 4.....	44
Vincoli od oneri condominiali.....	45
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via Bartolomeo Stefani 9.....	45
Lotto 6.....	45
Titolarità	45
Confini	45
Consistenza	46
Dati Catastali	46
Stato conservativo	46

Caratteristiche costruttive prevalenti.....	46
Stato di occupazione	46
Provenienze Ventennali	47
Formalità pregiudizievoli	47
Regolarità edilizia	47
Vincoli od oneri condominiali.....	47
Lotto 7	48
Titolarità	48
Confini	48
Consistenza	48
Dati Catastali	48
Stato conservativo	49
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	49
Stato di occupazione	49
Provenienze Ventennali	50
Formalità pregiudizievoli	50
Regolarità edilizia	50
Vincoli od oneri condominiali.....	50
Lotto 8.....	50
Titolarità	50
Confini	51
Consistenza	51
Dati Catastali	51
Precisazioni.....	51
Stato conservativo	52
Parti Comuni.....	52
Servitù, censo, livello, usi civici	52
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	52
Stato di occupazione	52
Provenienze Ventennali	52
Regolarità edilizia	52
Vincoli od oneri condominiali.....	52
Stima / Formazione lotti	53
Lotto 1	53
Lotto 2	54
Lotto 3	55
Lotto 4	57
Lotto 5	58

Lotto 6	60
Lotto 7	60
Lotto 8	61
Riepilogo bando d'asta.....	65
Lotto 1	65
Lotto 2	65
Lotto 3	65
Lotto 4	66
Lotto 5	66
Lotto 6	67
Lotto 7	67
Lotto 8	67
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 169/2023 del R.G.E.	68
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 32.843,50	68
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 85.903,00	68
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 57.130,00	69
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 57.009,50	70
Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 45.522,00	71
Lotto 6 - Prezzo base d'asta: € 21.375,00	72
Lotto 7 - Prezzo base d'asta: € 20.175,00	73
Lotto 8 - Prezzo base d'asta: € 11.970,00	73

All'udienza del 26/01/2024, il sottoscritto Ing. Savoldini Fiorenzo, con studio in Via Toresano, 88 - 46041 - Asola (MN), email savoldini@email.it, PEC fiorenzo.savoldini@ingpec.eu, Tel. 333 7662496, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/01/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Mantova (MN) - Via Bartolomeo Stefani 11, piano T
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via Bartolomeo Stefani 9
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Mantova (MN) - Via Ascanio Dè Mori 4
- **Bene N° 4** - Cantina ubicata a Mantova (MN) - Via Ascanio Dè Mori 4
- **Bene N° 5** - Ufficio ubicato a Mantova (MN) - Via Bartolomeo Stefani 5, piano T
- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Mantova (MN) - Via Ascanio Dè Mori 4, piano T
- **Bene N° 7** - Cantina ubicata a Mantova (MN) - Via Ascanio Dè Mori 4
- **Bene N° 8** - Ufficio ubicato a Mantova (MN) - Via Bartolomeo Stefani 13, piano T
- **Bene N° 9** - Garage ubicato a Mantova (MN) - Via Ascanio Dè Mori 4
- **Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via Bartolomeo Stefani 9
- **Bene N° 11** - Garage ubicato a Mantova (MN) - Via Ascanio Dè Mori 4
- **Bene N° 12** - Cantina ubicata a Mantova (MN) - Via Ascanio Dè Mori 4
- **Bene N° 13** - Ufficio ubicato a Mantova (MN) - Via Bartolomeo Stefani 21, piano T
- **Bene N° 14** - Ufficio ubicato a Mantova (MN) - Via Bartolomeo Stefani 17, piano T
- **Bene N° 15** - Locale caldaia, cabina elettrica ubicata a Mantova (MN) - Via Ascanio Dè Mori 4

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA BARTOLOMEO STEFANI 11, PIANO T

Trattasi di ufficio posto al piano terra in complesso residenziale sito in Mantova via Bartolomeo Stefani 11. Il complesso si colloca in zona residenziale a sud di Mantova. L'ufficio si compone di due ambienti, disimpegno, bagno, portico e terrazza di proprietà.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

L'accesso è avvenuto il giorno 12 marzo 2024 ore 9.00 in presenza del rappresentante della società esecutata.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA BARTOLOMEO STEFANI 9

Trattasi della stima di appartamento duplex posto al piano secondo-terzo in complesso residenziale sito in Mantova via Bartolomeo Stefani 9. Il complesso si colloca in zona residenziale a sud di Mantova. L'appartamento si compone al piano secondo di soggiorno con zona cottura, disimpegno e bagno, al piano terzo con accesso da scala interna da bagno e locali soffitta, tali locali adibiti a soffitta risultano non abitabili come da pratica edilizia citata nel paragrafo regolarità edilizia.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

L'accesso è avvenuto il giorno 12 marzo 2024 ore 9.00 in presenza del rappresentante della società esecutata.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA ASCANIO DÈ MORI 4

Autorimessa sita in complesso residenziale sito in Mantova angolo via Ascanio Dè Mori e via Bartolomeo Stefani. Il complesso si colloca in zona residenziale a sud di Mantova. L'autorimessa si colloca al piano interrato del complesso.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

L'accesso è avvenuto il giorno 12 marzo 2024 ore 9.00 in presenza del rappresentante della società esecutata.

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA ASCANIO DÈ MORI 4

Cantina sita in complesso residenziale sito in Mantova angolo via Ascanio Dè Mori e via Bartolomeo Stefani. Il complesso si colloca in zona residenziale a sud di Mantova. La cantina si colloca al piano interrato del complesso.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

L'accesso è avvenuto il giorno 12 marzo 2024 ore 9.00 in presenza del rappresentante della società esecutata.

BENE N° 5 - UFFICIO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA BARTOLOMEO STEFANI 5, PIANO T

Trattasi di ufficio posto al piano terra in complesso residenziale sito in Mantova via Bartolomeo Stefani 5. Il complesso si colloca in zona residenziale a sud di Mantova. L'ufficio si compone di due ambienti e bagno.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

L'accesso è avvenuto il giorno 12 marzo 2024 ore 9.00 in presenza del rappresentante della società esecutata.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA ASCANIO DÈ MORI 4, PIANO T

Autorimessa sita in complesso residenziale sito in Mantova angolo via Ascanio Dè Mori e via Bartolomeo Stefani. Il complesso si colloca in zona residenziale a sud di Mantova. L'autorimessa si colloca al piano interrato del complesso.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

L'accesso è avvenuto il giorno 12 marzo 2024 ore 9.00 in presenza del rappresentante della società esecutata.

BENE N° 7 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA ASCANIO DÈ MORI 4

Cantina sita in complesso residenziale sito in Mantova angolo via Ascanio Dè Mori-via Bartolomeo Stefani. Il complesso si colloca in zona residenziale a sud di Mantova. La cantina si colloca al piano interrato del complesso.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

L'accesso è avvenuto il giorno 12 marzo 2024 ore 9.00 in presenza del rappresentante della società esecutata.

BENE N° 8 - UFFICIO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA BARTOLOMEO STEFANI 13, PIANO T

Trattasi di ufficio con ambulatori posto al piano terra in complesso residenziale sito in Mantova via Bartolomeo Stefani 13. Il complesso si colloca in zona residenziale a sud di Mantova. L'immobile si compone di ufficio/sala attesa, due ambulatori di cui uno con balcone e ripostiglio, bagni.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

L'accesso è avvenuto il giorno 12 marzo 2024 ore 9.00 in presenza del rappresentante della società esecutata.

BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA ASCANIO DÈ MORI 4

Autorimessa sita in complesso residenziale sito in Mantova in via Ascanio Dè Mori. Il complesso si colloca in zona residenziale a sud di Mantova. L'autorimessa si colloca al piano interrato del complesso.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

L'accesso è avvenuto il giorno 12 marzo 2024 ore 9.00 in presenza del rappresentante della società esecutata.

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA BARTOLOMEO STEFANI 9

Trattasi della stima di appartamento posto al piano secondo in complesso residenziale sito in Mantova via Bartolomeo Stefani 9. Il complesso si colloca in zona residenziale a sud di Mantova. L'appartamento si compone al piano secondo di soggiorno con cucina, disimpegno, bagno e camera. L'appartamento risulta allo stato grezzo, nel dettaglio mancano pavimenti, serramenti interni e parzialmente impianto elettrico e idrico-sanitario.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

L'accesso è avvenuto il giorno 12 marzo 2024 ore 9.00 in presenza del rappresentante della società esecutata.

BENE N° 11 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA ASCANIO DÈ MORI 4

Autorimessa sita in complesso residenziale sito in Mantova angolo via Ascanio Dè Mori e via Bartolomeo Stefani. Il complesso si colloca in zona residenziale a sud di Mantova. L'autorimessa si colloca al piano interrato del complesso.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

L'accesso è avvenuto il giorno 12 marzo 2024 ore 9.00 in presenza del rappresentante della società esecutata.

BENE N° 12 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA ASCANIO DÈ MORI 4

Cantina sita in complesso residenziale sito in Mantova in via Ascanio Dè Mori. Il complesso si colloca in zona residenziale a sud di Mantova. La cantina si colloca al piano interrato del complesso.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

L'accesso è avvenuto il giorno 12 marzo 2024 ore 9.00 in presenza del rappresentante della società esecutata.

BENE N° 13 - UFFICIO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA BARTOLOMEO STEFANI 21, PIANO T

Trattasi di ufficio posto al piano terra in complesso residenziale sito in Mantova via Bartolomeo Stefani 21. Il complesso si colloca in zona residenziale a sud di Mantova. L'ufficio risulta mancante di alcune opere di finitura, porte interne, completamento di impianto idro-termo sanitario ed elettrico.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

L'accesso è avvenuto il giorno 12 marzo 2024 ore 9.00 in presenza del rappresentante della società esecutata.

BENE N° 14 - UFFICIO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA BARTOLOMEO STEFANI 17, PIANO T

Trattasi di ufficio posto al piano terra in complesso residenziale sito in Mantova via Bartolomeo Stefani 17. Il complesso si colloca in zona residenziale a sud di Mantova. L'ufficio risulta mancante di alcune opere di finitura, porte interne, completamento di impianto idro-termo sanitario ed elettrico.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

L'accesso è avvenuto il giorno 12 marzo 2024 ore 9.00 in presenza del rappresentante della società esecutata.

BENE N° 15 - LOCALE CALDAIA, CABINA ELETTRICA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA ASCANIO DÈ MORI 4

Locale tecnico sito in complesso residenziale sito in Mantova via Bartolomeo Stefani. Il complesso si colloca in zona residenziale a sud di Mantova. Il locale tecnico si colloca al piano interrato del complesso e al piano quarto.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

L'accesso è avvenuto il giorno 12 marzo 2024 ore 9.00 in presenza del rappresentante della società esecutata.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Mantova (MN) - Via Bartolomeo Stefani 11, piano T

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

A nord confina con vuoto su sub.30, ad est con sub. 1, a sud con sub.1, ad ovest con subalterno 5, fatto salvo più precisi come in fatto;

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	35,10 mq	47,50 mq	1	47,50 mq	2,80 m	T
Terrazza	16,50 mq	16,50 mq	0,3	4,95 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				52,45 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				52,45 mq		

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	82	472	231		A10	4	3 vani	50 mq	1138,79 €	T	

Corrispondenza catastale

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

A seguito presentazione di Docfa da parte del sottoscritto, ora sussiste corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi (è stato soppresso il precedente subalterno 105 ed è diventato subalterno 231, in quanto è stato classificato come ufficio invece che negozio).

STATO CONSERVATIVO

L'ufficio si trova in buono stato conservativo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'ufficio presenta pavimenti e rivestimento in gres porcellanato e ceramica, impianto di riscaldamento a pavimento con teleriscaldamento, serramenti esterni con doppio vetro, intonaci al civile.

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: 08/08/2019
- Scadenza contratto: 31/07/2025
- Scadenza disdetta: 31/07/2024

Canoni di locazione

Canone mensile: € 200,00

Contratto di locazione conduttore signora **** Omissis ****. L'importo del canone di locazione annuo si ritiene congruo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Tratto da certificazione notarile a firma notaio Niccolò Tiecco del 15/01/2023:

“Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott.Barosi Pierpaolo, Notaio in Curtatone, del 12/09/2006 rep.10478/1552, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mantova il 28/09/2006 al n.8944 di formalità; favore: **** Omissis **** con sede in Mantova per i diritti di 1/1 di piena proprietà;

-Dichiarazione di successione, devoluta in virtù di legge, presentata all'Ufficio del Registro di Mantova il 22/02/1984 n.27/4514, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mantova il 23/11/1985 al n.5616 di formalità;

-Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Massimo Aporti, Notaio in Mantova, del 26/05/1978

rep.21933/9301, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mantova il 24/06/1978 al n.3674 di formalità:

-Originariamente di proprietà di:

Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott.A.Bassani del 10/12/1962 rep.4395 trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mantova il 17/12/1962 al n.5832 di formalità."

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Tratto da certificazione notarile a firma notaio Niccolò Tiecco del 15/01/2023:
seguenti formalità:

-Ipoteca volontaria n.3113 del 07/07/2007 favore:

Omissis **** con sede in Mantova; per Euro 9.000.000,00 di cui Euro 6.000.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 20 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Barosi Pierpaolo, Notaio in Curtatone, in data 27/06/2007 rep.11036/1851.

Risulta a margine della presente:

-Annotazione di frazionamento in quota annotata il 16/01/2019 al n.103 di formalità, come da atto notarile pubblico a rogito Dott.Augusto Chizzini, Notaio in Viadana, del 14/01/2019 rep.41262/26257;

Quota n.4:

Capitale Euro 1.893.697,44-Ipoteca Euro 7.215.250,00

Immobili:

Comune Mantova, Foglio 82 p.lla 472sub.110, p.lla 472 sub.147. p.lla 472 sub.181, p.lla 472 sub.35, p.lla 472 sub.62, p.lla 472 sub.65, p.lla 472 sub.96, p.lla 472 sub.192 (ora 224), p.lla 472 sub.105, p.lla 472 sub.131, p.lla 472 sub.117, p.lla 472 sub.97, p.lla 472 sub.17, p.lla 472 sub.18 e p.lla 472 sub.167.

-Ipoteca della riscossione n.830 del 16/05/2019

**** Omissis **** con sede in

Mantova;

Riscossione di Roma, derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo, in data 14/05/2019 rep.1693/6419.

-Ipoteca della riscossione n.2218 del 05/10/2022

**** Omissis **** in

Liquidazione con sede in Mantova; per Euro 51.626,92 di cui Euro 25.813,46 per capitale, derivante da ruolo, Pubblico Ufficiale: Agenzia delle Entrate Riscossione di Roma, in data 15/09/2023 rep.2260/6423.

-Pignoramento Immobiliare n.10589 del 27/11/2023

**** Omissis **** con

sede in Mantova, Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Tribunale di Mantova, in data 03/11/2023 rep.2905."

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Permesso di costruire PDC 35/07 del 19/04/2007.

DIA prot.47940/11 del 20/12/2021 di completamento per variazioni.

Agibilità prot.18371 del 14/05/2012.

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 131,60

Come da allegato risulta una spesa preventivata annuale pari a € 131,60. Il periodo preso in esame è anno 2023 e metà anno 2024. L'importo pertanto che verrà detratto dal valore di stima è pari a € 197,4, arrotondato ad € 200,00.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via Bartolomeo Stefani 9
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Mantova (MN) - Via Ascanio Dè Mori 4
- **Bene N° 4** - Cantina ubicata a Mantova (MN) - Via Ascanio Dè Mori 4

TITOLARITÀ

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA BARTOLOMEO STEFANI 9

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA ASCANIO DÈ MORI 4

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA ASCANIO DÈ MORI 4

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA BARTOLOMEO STEFANI 9

L'appartamento confina a nord con vuoto, ad est con sub. 160, a sud con sub. 117, ad ovest con vano scale comune sub. 5, fatto salvo più precisi come in fatto;

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA ASCANIO DÈ MORI 4

L'autorimessa confina a nord con sub. 86, ad est con terrapieno, a sud con terrapieno, ad ovest con corsello comune sub. 30, fatto salvo più precisi come in fatto;

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA ASCANIO DÈ MORI 4

La cantina confina a nord con sub. 30, ad est con subalterno 190, a sud con sub. 224, ad ovest con subalterni 42 e 184, fatto salvo più precisi come in fatto;

CONSISTENZA

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA BARTOLOMEO STEFANI 9

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione piano secondo	43,70 mq	51,20 mq	1	51,20 mq	2,80 m	2
Soffitta con bagno	57,80 mq	68,80 mq	0,4	27,52 mq	1,90 m	3
Balcone	6,00 mq	6,50 mq	0,3	1,95 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				80,67 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				80,67 mq		

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA ASCANIO DE MORI 4

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Autorimessa	21,00 mq	24,00 mq	0,5	12,00 mq	2,40 m	S1
Totale superficie convenzionale:				12,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,00 mq		

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA ASCANIO DE MORI 4

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Cantina	9,00 mq	12,00 mq	0,5	6,00 mq	2,40 m	S1
Totale superficie convenzionale:				6,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				6,00 mq		

DATI CATASTALI**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA BARTOLOMEO STEFANI 9**

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	82	472	97		A2	3	3,5 vani	88 mq	497,09 €	2-3	

Corrispondenza catastale

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

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA ASCANIO DÈ MORI 4

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	82	472	65		C6	3	21	24 mq	59,65 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA ASCANIO DÈ MORI 4

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

ASTE GIUDIZIARIE®	82	472	62		C2	7	9 mq	12 mq	37,18 €	S1	
----------------------	----	-----	----	--	----	---	------	-------	---------	----	--

Corrispondenza catastale

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

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA BARTOLOMEO STEFANI 9

L'appartamento si trova in buono stato conservativo.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA ASCANIO DÈ MORI 4

L'autorimessa si trova in buono stato conservativo.

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA ASCANIO DÈ MORI 4

La cantina si trova in buono stato conservativo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA BARTOLOMEO STEFANI 9

L'appartamento presenta pavimenti e rivestimento in gres porcellanato e ceramica, impianto di riscaldamento a pavimento con teleriscaldamento, serramenti esterni con doppio vetro, intonaci al civile.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA ASCANIO DÈ MORI 4

Struttura dell'autorimessa realizzata in cemento armato, serramento metallico.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA BARTOLOMEO STEFANI 9

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 15/09/2023
- Scadenza contratto: 13/09/2026

Canoni di locazione

Canone mensile: € 300,00

Contratto di locazione conduttore signora **** Omissis ****, il valore annuo del canone di locazione si ritiene congruo.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA ASCANIO DÈ MORI 4

L'immobile risulta libero

L'autorimessa risulta libera.

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA ASCANIO DÈ MORI 4

L'immobile risulta libero

La cantina risulta libera.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA BARTOLOMEO STEFANI 9

Come Lotto n.1.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA ASCANIO DÈ MORI 4

Come lotto n.1.

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA ASCANIO DÈ MORI 4

Come lotto n.1.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA BARTOLOMEO STEFANI 9

Come lotto n.1.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA ASCANIO DÈ MORI 4

Come lotto n.1.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA ASCANIO DÈ MORI 4

Come lotto n.1.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA BARTOLOMEO STEFANI 9

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Permesso di costruire PDC 35/07 del 19/04/2007.

DIA prot.47940/11 del 20/12/2021 di completamento per variazioni.

Per tale bene è stato rilasciato certificato di agibilità prot.34802 del 04/10/2012.

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA ASCANIO DÈ MORI 4

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Permesso di costruire PDC 35/07 del 19/04/2007.

DIA prot.47940/11 del 20/12/2021 di completamento per variazioni.

Per tale bene è stato rilasciato certificato di agibilità prot.2774 del 24/08/2012.

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto.

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA ASCANIO DÈ MORI 4

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Permesso di costruire PDC 35/07 del 19/04/2007.

DIA prot.47940/11 del 20/12/2021 di completamento per variazioni.

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA BARTOLOMEO STEFANI 9

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.929,58

Come da allegato risulta una spesa preventivata annuale pari a € 1929,58. Il periodo preso in esame è anno 2023 e metà anno 2024. L'importo pertanto che verrà detratto dal valore di stima è pari a € 2.894,37, arrotondato ad € 2.900.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Ufficio ubicato a Mantova (MN) - Via Bartolomeo Stefani 5, piano T
- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Mantova (MN) - Via Ascanio Dè Mori 4, piano T
- **Bene N° 7** - Cantina ubicata a Mantova (MN) - Via Ascanio Dè Mori 4

TITOLARITÀ

BENE N° 5 - UFFICIO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA BARTOLOMEO STEFANI 5, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA ASCANIO DÈ MORI 4, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 7 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA ASCANIO DÈ MORI 4

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 5 - UFFICIO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA BARTOLOMEO STEFANI 5, PIANO T

A nord confina con sub.2, ad est con portico comune sub.1, a sud con sub.8, ad ovest con subalterno 93, fatto salvo più precisi come in fatto;

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA ASCANIO DÈ MORI 4, PIANO T

A nord confina con sub.48, ad est con corsello comune sub.30, a sud con sub.8 e sub.32, ad ovest con subalterno 32, fatto salvo più precisi come in fatto;

BENE N° 7 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA ASCANIO DÈ MORI 4

La cantina confina a nord con sub. 31, ad est con sub.32, a sud con subalterni 174 e 45, ad ovest con sub. 168, fatto salvo più precisi come in fatto;

CONSISTENZA

BENE N° 5 - UFFICIO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA BARTOLOMEO STEFANI 5, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	60,00 mq	71,00 mq	1	71,00 mq	2,80 m	T
Totale superficie convenzionale:				71,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				71,00 mq		

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA ASCANIO DÈ MORI 4, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	21,00 mq	23,00 mq	0,5	11,50 mq	2,40 m	S1
Totale superficie convenzionale:				11,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				11,50 mq		

BENE N° 7 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA ASCANIO DÈ MORI 4

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	7,00 mq	8,00 mq	0,5	4,00 mq	2,40 m	S1
Totale superficie convenzionale:				4,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				4,00 mq		

DATI CATASTALI

BENE N° 5 - UFFICIO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA BARTOLOMEO STEFANI 5, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	Dati di classamento	

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	82	472	131		A10	3	3 vani	71 mq	976,1 €	T	

Corrispondenza catastale

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

Sussiste corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA ASCANIO DÈ MORI 4, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	82	472	35		C6	3	21 mq	23 mq	59,65 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

Sussiste corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

BENE N° 7 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA ASCANIO DÈ MORI 4

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	82	472	96		C2	6	7 mq	8 mq	24,58 €	S1	

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

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 5 - UFFICIO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA BARTOLOMEO STEFANI 5, PIANO T

L'ufficio si presenta in buono stato manutentivo.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA ASCANIO DÈ MORI 4, PIANO T

L'autorimessa si trova in buono stato conservativo.

BENE N° 7 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA ASCANIO DÈ MORI 4

La cantina si trova in buono stato conservativo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 5 - UFFICIO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA BARTOLOMEO STEFANI 5, PIANO T

L'ufficio presenta pavimenti e rivestimento in gres porcellanato e ceramica, impianto di riscaldamento a pavimento con teleriscaldamento, serramenti esterni con doppio vetro, intonaci al civile.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA ASCANIO DÈ MORI 4, PIANO T

Struttura dell'autorimessa realizzata in cemento armato, serramento metallico.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 5 - UFFICIO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA BARTOLOMEO STEFANI 5, PIANO T

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 30/11/2022
- Scadenza contratto: 31/10/2028
- Scadenza disdetta: 31/07/2028

Canoni di locazione

Canone mensile: € 300,00

Contratto di locazione conduttore ditta **** Omissis **** Il valore del canone di locazione annuo si ritiene congruo.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA ASCANIO DÈ MORI 4, PIANO T

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 30/11/2022
- Scadenza contratto: 31/10/2028
- Scadenza disdetta: 31/07/2028

Come bene n.5 - Contratto di locazione conduttore ditta **** Omissis ****

BENE N° 7 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA ASCANIO DÈ MORI 4

L'immobile risulta libero

La cantina risulta libera.

PROVENIENZE VENTENNALI**BENE N° 5 - UFFICIO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA BARTOLOMEO STEFANI 5, PIANO T**

Come lotto n.1.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA ASCANIO DÈ MORI 4, PIANO T

Come lotto n.1.

BENE N° 7 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA ASCANIO DÈ MORI 4

Come lotto n.1.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 5 - UFFICIO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA BARTOLOMEO STEFANI 5, PIANO T

Come lotto n.1.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA ASCANIO DÈ MORI 4, PIANO T

Come lotto n.1.

BENE N° 7 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA ASCANIO DÈ MORI 4

Come lotto n.1.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 5 - UFFICIO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA BARTOLOMEO STEFANI 5, PIANO T

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Permesso di costruire PDC 35/07 del 19/04/2007.

DIA prot.47940/11 del 20/12/2021 di completamento per variazioni.

Agibilità del 27/05/2014 prot.20620.

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA ASCANIO DÈ MORI 4, PIANO T

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Permesso di costruire PDC 35/07 del 19/04/2007.

DIA prot.47940/11 del 20/12/2021 di completamento per variazioni.

Agibilità del 24/08/2012 prot.29774.

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto.

BENE N° 7 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA ASCANIO DÈ MORI 4

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Permesso di costruire PDC 35/07 del 19/04/2007.

DIA prot.47940/11 del 20/12/2021 di completamento per variazioni.

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 5 - UFFICIO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA BARTOLOMEO STEFANI 5, PIANO T

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Come da allegato risulta una spesa preventivata annuale pari a € 1.031,55. Il periodo preso in esame è anno 2023 e metà anno 2024. L'importo pertanto che verrà detratto dal valore di stima è pari a € 1.547,3, arrotondato ad € 1.550,00.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 8** - Ufficio ubicato a Mantova (MN) - Via Bartolomeo Stefani 13, piano T
- **Bene N° 9** - Garage ubicato a Mantova (MN) - Via Ascanio Dè Mori 4

TITOLARITÀ

BENE N° 8 - UFFICIO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA BARTOLOMEO STEFANI 13, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA ASCANIO DÈ MORI 4

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 8 - UFFICIO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA BARTOLOMEO STEFANI 13, PIANO T

A nord confina con vuoto su sub.30, ad est con mappali 14 e 6, a sud e ovest con b.c.n.c sub.1, fatto salvo più precisi come in fatto;

BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA ASCANIO DÈ MORI 4

L'autorimessa confina a nord con subalterno 223, ad est con subalterno 157, a sud con subalterno 86, ad ovest con corsello comune mappale 30, fatto salvo più precisi come in fatto;

BENE N° 8 - UFFICIO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA BARTOLOMEO STEFANI 13, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Ufficio	64,70 mq	79,80 mq	1	79,80 mq	2,80 m	T
Balcone	7,00 mq	7,50 mq	0,30	2,25 mq	0,00 m	T
Area	36,00 mq	36,00 mq	0,1	3,60 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				85,65 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				85,65 mq		

BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA ASCANIO DÈ MORI 4

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	18,00 mq	19,00 mq	0,5	9,50 mq	2,40 m	S1
Totale superficie convenzionale:				9,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				9,50 mq		

DATI CATASTALI

BENE N° 8 - UFFICIO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA BARTOLOMEO STEFANI 13, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	82	472	167		A10	4	6 vani	81 mq	2277,57 €	T	

Corrispondenza catastale

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

A seguito di presentazione DOCFA da parte del sottoscritto ora sussiste corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA ASCANIO DÈ MORI 4

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	82	472	181		C6	2	18 mq	19 mq	43,69 €	S1	

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

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 8 - UFFICIO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA BARTOLOMEO STEFANI 13, PIANO T

L'ufficio si presenta in buono stato manutentivo.

BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA ASCANIO DÈ MORI 4

L'autorimessa si trova in buono stato conservativo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 8 - UFFICIO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA BARTOLOMEO STEFANI 13, PIANO T

L'ufficio presenta pavimenti e rivestimento in gres porcellanato e ceramica, impianto di riscaldamento a pavimento con teleriscaldamento, serramenti esterni con doppio vetro, intonaci al civile.

BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA ASCANIO DÈ MORI 4

Struttura dell'autorimessa realizzata in cemento armato, serramento metallico.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 8 - UFFICIO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA BARTOLOMEO STEFANI 13, PIANO T

L'immobile risulta libero

L'ufficio risulta libero, occupato solo da mobilio.

BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA ASCANIO DÈ MORI 4

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 15/05/2023
- Scadenza contratto: 30/04/2029
- Scadenza disdetta: 30/10/2028

Canoni di locazione

Canone mensile: € 40,00

L'autorimessa risulta affittata a Partito Democratico e totalmente occupata da materiali vari. Il canone mensile risulta congruo.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 8 - UFFICIO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA BARTOLOMEO STEFANI 13, PIANO T

Come lotto n.1.

BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA ASCANIO DÈ MORI 4

Come lotto n.1.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 8 - UFFICIO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA BARTOLOMEO STEFANI 13, PIANO T

Come lotto n.1.

BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA ASCANIO DÈ MORI 4

Come lotto n.1.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 8 - UFFICIO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA BARTOLOMEO STEFANI 13, PIANO T

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Permesso di costruire PDC 35/07 del 19/04/2007.
DIA prot.47940/11 del 20/12/2021 di completamento per variazioni.

Non sussiste la corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima pratica edilizia. In particolare vi è tramezza interna che divide in due il locale di ingresso. E' possibile la regolarizzazione tramite pratica di sanatoria edilizia, il costo di tale pratica complessivo di oblazione si quantifica in € 2.000,00.

BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA ASCANIO DÈ MORI 4

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Permesso di costruire PDC 35/07 del 19/04/2007.
DIA prot.47940/11 del 20/12/2021 di completamento per variazioni.

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 8 - UFFICIO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA BARTOLOMEO STEFANI 13, PIANO T

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 2.344,44

Come da allegato risulta una spesa preventivata annuale pari a € 2.344. Il periodo preso in esame è anno 2023 e metà anno 2024. L'importo pertanto che verrà detratto dal valore di stima è pari a € 3.516,00, arrotondato ad € 3.500.

LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via Bartolomeo Stefani 9
- **Bene N° 11** - Garage ubicato a Mantova (MN) - Via Ascanio Dè Mori 4

- **Bene N° 12** - Cantina ubicata a Mantova (MN) - Via Ascanio Dè Mori 4

TITOLARITÀ

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA BARTOLOMEO STEFANI 9

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 11 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA ASCANIO DÈ MORI 4

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 12 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA ASCANIO DÈ MORI 4

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA BARTOLOMEO STEFANI 9

L'appartamento confina a nord con vano scale comune sub.5 e sub.97, ad est con sub. 97 e 166, a sud con vuoto, ad ovest con sub.200, fatto salvo più precisi come in fatto;

BENE N° 11 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA ASCANIO DÈ MORI 4

L'autorimessa confina a nord con subalterni 109 e 175, ad est con subalterni 40 e 211, a sud con subalterno 183, ad ovest con corsello comune sub. 30, fatto salvo più precisi come in fatto;

BENE N° 12 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA ASCANIO DÈ MORI 4

La cantina confina a nord con corridoio comune sub. 42, ad est con sub. 72, a sud con sub. 75, ad ovest con sub. 152, fatto salvo più precisi come in fatto;

CONSISTENZA

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA BARTOLOMEO STEFANI 9

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione piano secondo	54,40 mq	61,80 mq	1	61,80 mq	2,80 m	2
Totale superficie convenzionale:				61,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				61,80 mq		

BENE N° 11 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA ASCANIO DÈ MORI 4

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Autorimessa	18,00 mq	19,00 mq	0,5	9,50 mq	2,40 m	S1
Totale superficie convenzionale:				9,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				9,50 mq		

BENE N° 12 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA ASCANIO DÈ MORI 4

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Cantina	6,00 mq	8,00 mq	0,5	4,00 mq	2,40 m	S1

Totale superficie convenzionale:		4,00 mq	
Incidenza condominiale:		0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:		4,00 mq	

DATI CATASTALI

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA BARTOLOMEO STEFANI 9

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	82	472	117		A2	3	4 vani	62 mq	568,1 €	2	

Corrispondenza catastale

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

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

BENE N° 11 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA ASCANIO DÈ MORI 4

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	82	472	110		C6	3	18	19 mq	51,13 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

BENE N° 12 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA ASCANIO DÈ MORI 4

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	82	472	147		C2	2	6 mq	8 mq	11,16 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA BARTOLOMEO STEFANI 9

L'appartamento si trova allo stato grezzo.

BENE N° 11 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA ASCANIO DÈ MORI 4

L'autorimessa si trova in buono stato conservativo.

BENE N° 12 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA ASCANIO DÈ MORI 4

La cantina si trova in buono stato conservativo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA BARTOLOMEO STEFANI 9

L'appartamento risulta allo stato grezzo, nel dettaglio mancano pavimenti, serramenti interni e parzialmente impianto elettrico e idrico-sanitario.

BENE N° 11 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA ASCANIO DÈ MORI 4

Struttura dell'autorimessa realizzata in cemento armato, serramento metallico.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA BARTOLOMEO STEFANI 9

L'immobile risulta libero

BENE N° 11 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA ASCANIO DÈ MORI 4

L'immobile risulta libero

L'autorimessa risulta libera.

BENE N° 12 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA ASCANIO DÈ MORI 4

L'immobile risulta libero

La cantina risulta libera.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA BARTOLOMEO STEFANI 9

Come lotto n.1.

BENE N° 11 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA ASCANIO DÈ MORI 4

Come lotto n.1.

BENE N° 12 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA ASCANIO DÈ MORI 4

Come lotto n.1.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA BARTOLOMEO STEFANI 9

Come lotto n.1.

BENE N° 11 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA ASCANIO DÈ MORI 4

Come lotto n.1.

BENE N° 12 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA ASCANIO DÈ MORI 4

Come lotto n.1.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA BARTOLOMEO STEFANI 9

Permesso di costruire PDC 35/07 del 19/04/2007.

DIA prot.47940/11 del 20/12/2021 di completamento per variazioni.

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto.

BENE N° 11 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA ASCANIO DÈ MORI 4

Permesso di costruire PDC 35/07 del 19/04/2007.

DIA prot.47940/11 del 20/12/2021 di completamento per variazioni.

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto.

BENE N° 12 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA ASCANIO DÈ MORI 4

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Permesso di costruire PDC 35/07 del 19/04/2007.

DIA prot.47940/11 del 20/12/2021 di completamento per variazioni.

Agibilità prot.54825 del 11/12/2014.

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA BARTOLOMEO STEFANI 9

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 767,11

Come da allegato risulta una spesa preventivata annuale pari a € 767,11. Il periodo preso in esame è anno 2023 e metà anno 2024. L'importo pertanto che verrà detratto dal valore di stima è pari a € 1.150,66, arrotondato ad € 1.150,00.

LOTTO 6

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 13** - Ufficio ubicato a Mantova (MN) - Via Bartolomeo Stefani 21, piano T

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

A nord confina con vano scale comune sub.7, ad est con sub. 19, a sud con sub.1, ad ovest con subalterno 1, fatto salvo più precisi come in fatto;

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Ufficio	35,10 mq	47,50 mq	1	47,50 mq	2,80 m	T
Totale superficie convenzionale:				47,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				47,50 mq		

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	82	472	18		F3						

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'ufficio risulta mancante di alcune opere di finitura, porte interne, completamento di impianto idro-termo sanitario ed elettrico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'ufficio risulta mancante di alcune opere di finitura, porte interne, completamento di impianto idro-termo sanitario ed elettrico.

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: 08/08/2019
- Scadenza contratto: 31/07/2025
- Scadenza disdetta: 31/07/2024

Canoni di locazione

Canone mensile: € 300,00

Contratto di locazione conduttore signora **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Come lotto n.1.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Come lotto n.1.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Permesso di costruire PDC 35/07 del 19/04/2007.

DIA prot.47940/11 del 20/12/2021 di completamento per variazioni.

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 7

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 14** - Ufficio ubicato a Mantova (MN) - Via Bartolomeo Stefani 17, piano T

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

A nord confina con sub.3 e sub.67, ad est con sub. 16, a sud con vano scale comune sub.7, ad ovest con subalterno 1, fatto salvo più precisi come in fatto;

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Ufficio	35,10 mq	47,50 mq	1	47,50 mq	2,80 m	T
Totale superficie convenzionale:				47,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				47,50 mq		

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	Dati di classamento	

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	82	472	17		F4						

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'ufficio risulta mancante di alcune opere di finitura, porte interne, completamento di impianto idro-termo sanitario ed elettrico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'ufficio risulta mancante di alcune opere di finitura, porte interne, completamento di impianto idro-termo sanitario ed elettrico.

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: 08/08/2019
- Scadenza contratto: 31/07/2025
- Scadenza disdetta: 31/07/2024

Canoni di locazione

Canone mensile: € 300,00

Contratto di locazione conduttore signora **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Come lotto n.1.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Come lotto n.1.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Permesso di costruire PDC 35/07 del 19/04/2007.

DIA prot.47940/11 del 20/12/2021 di completamento per variazioni.

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Come da allegato risulta una spesa preventivata annuale pari a € 810,49. Il periodo preso in esame è anno 2023 e metà anno 2024. L'importo pertanto che verrà detratto dal valore di stima è pari a € 1.215,73, arrotondato ad € 1.200,00.

LOTTO 8

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 15** - Locale caldaia, cabina elettrica ubicata a Mantova (MN) - Via Ascanio Dè Mori 4

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il locale tecnico al piano interrato confina a nord con subalterno 30, ad est con subalterno 134, a sud con subalterno 5 vano scale comune, ad ovest con subalterno 122, fatto salvo più precisi come in fatto; il locale tecnico al piano quarto confina a nord con vuoto, ad est con vuoto, a sud con vuoto, ad ovest vano scale comune subalterno 4 e subalterno 150 fatto salvo più precisi come in fatto;

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale tecnico	9,00 mq	12,00 mq	0,3	6,00 mq	2,40 m	S1
Locale tecnico	28,00 mq	37,00 mq	0,3	11,10 mq	0,00 m	4
Totale superficie convenzionale:				17,10 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				17,10 mq		

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	82	472	224		F3					S1-4	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Trattasi di locali tecnici con all'interno impiantistica condominiale al servizio dell'intero condominio.

ASTE GIUDIZIARIE® STATO CONSERVATIVO

I locali si trovano allo stato grezzo.



PARTI COMUNI

Trattasi di locali tecnici con all'interno impiantistica condominiale.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Trattasi di locali tecnici con all'interno impiantistica condominiale al servizio dell'intero condominio.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

I locali si trovano allo stato grezzo.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



Trattasi di locali tecnici con all'interno impiantistica condominiale al servizio dell'intero condominio.



PROVENIENZE VENTENNALI

Come lotto n.1.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.



Permesso di costruire PDC 35/07 del 19/04/2007.

DIA prot.47940/11 del 20/12/2021 di completamento per variazioni.



Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI



Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

La formazione dei singoli lotti è stata effettuata basandosi sui contratti di locazione esistenti.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Mantova (MN) - Via Bartolomeo Stefani 11, piano T
Trattasi di ufficio posto al piano terra in complesso residenziale sito in Mantova via Bartolomeo Stefani 11. Il complesso si colloca in zona residenziale a sud di Mantova. L'ufficio si compone di due ambienti, disimpegno, bagno, portico e terrazza di proprietà.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 82, Part. 472, Sub. 231, Categoria A10
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 36.715,00
Il valore di mercato è stato determinato mediante il procedimento del Market Comparison Approach (MCA) (o metodo del confronto di mercato), è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo. Il parametro scaturito per l'ufficio risulta pari a €/mq 700,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Ufficio Mantova (MN) - Via Bartolomeo Stefani 11, piano T	52,45 mq	700,00 €/mq	€ 36.715,00	100,00%	€ 36.715,00
Valore di stima:					€ 36.715,00

Valore di stima: € 36.715,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Spese condominiali insolute	200,00	€

Valore finale di stima: € 32.843,50

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via Bartolomeo Stefani 9

Trattasi della stima di appartamento duplex posto al piano secondo-terzo in complesso residenziale sito in Mantova via Bartolomeo Stefani 9. Il complesso si colloca in zona residenziale a sud di Mantova. L'appartamento si compone al piano secondo di soggiorno con zona cottura, disimpegno e bagno, al piano terzo con accesso da scala interna da bagno e locali soffitta, tali locali adibiti a soffitta risultano non abitabili come da pratica edilizia citata nel paragrafo regolarità edilizia.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 82, Part. 472, Sub. 97, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 80.670,00

Il valore di mercato è stato determinato mediante il procedimento del Market Comparison Approach (MCA) (o metodo del confronto di mercato), è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo. Il parametro scaturito risulta pari a €/mq 1.000,00.
- Bene N° 3** - Garage ubicato a Mantova (MN) - Via Ascanio Dè Mori 4

Autorimessa sita in complesso residenziale sito in Mantova angolo via Ascanio Dè Mori e via Bartolomeo Stefani. Il complesso si colloca in zona residenziale a sud di Mantova. L'autorimessa si colloca al piano interrato del complesso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 82, Part. 472, Sub. 65, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 12.000,00

Il valore di mercato è stato determinato mediante il procedimento del Market Comparison Approach (MCA) (o metodo del confronto di mercato), è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo. Il parametro scaturito risulta pari a €/mq 1.000,00.
- Bene N° 4** - Cantina ubicata a Mantova (MN) - Via Ascanio Dè Mori 4

Cantina sita in complesso residenziale sito in Mantova angolo via Ascanio Dè Mori e via Bartolomeo Stefani. Il complesso si colloca in zona residenziale a sud di Mantova. La cantina si colloca al piano interrato del complesso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 82, Part. 472, Sub. 62, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 6.000,00

Il valore di mercato è stato determinato mediante il procedimento del Market Comparison Approach

(MCA) (o metodo del confronto di mercato), è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo. Il parametro scaturito risulta pari a €/mq 1.000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Mantova (MN) - Via Bartolomeo Stefani 9	80,67 mq	1.000,00 €/mq	€ 80.670,00	100,00%	€ 80.670,00
Bene N° 3 - Garage Mantova (MN) - Via Ascanio Dè Mori 4	12,00 mq	1.000,00 €/mq	€ 12.000,00	100,00%	€ 12.000,00
Bene N° 4 - Cantina Mantova (MN) - Via Ascanio Dè Mori 4	6,00 mq	1.000,00 €/mq	€ 6.000,00	100,00%	€ 6.000,00
Valore di stima:					€ 98.670,00

Valore di stima: € 98.670,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Spese condominiali insolute	2900,00	€

Valore finale di stima: € 85.903,00

LOTTO 3

- Bene N° 5** - Ufficio ubicato a Mantova (MN) - Via Bartolomeo Stefani 5, piano T
 Trattasi di ufficio posto al piano terra in complesso residenziale sito in Mantova via Bartolomeo Stefani 5. Il complesso si colloca in zona residenziale a sud di Mantova. L'ufficio si compone di due ambienti e bagno.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 82, Part. 472, Sub. 131, Categoria A10
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 49.700,00

Il valore di mercato è stato determinato mediante il procedimento del Market Comparison Approach (MCA) (o metodo del confronto di mercato), è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello

stesso segmento di mercato. Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo. Il parametro scaturito risulta per l'ufficio pari a €/mq 700,00.

- Bene N° 6** - Garage ubicato a Mantova (MN) - Via Ascanio Dè Mori 4, piano T
 Autorimessa sita in complesso residenziale sito in Mantova angolo via Ascanio Dè Mori e via Bartolomeo Stefani. Il complesso si colloca in zona residenziale a sud di Mantova. L'autorimessa si colloca al piano interrato del complesso.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 82, Part. 472, Sub. 35, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 11.500,00
 Il valore di mercato è stato determinato mediante il procedimento del Market Comparison Approach (MCA) (o metodo del confronto di mercato), è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo. Il parametro scaturito risulta pari a €/mq 1.000,00.
- Bene N° 7** - Cantina ubicata a Mantova (MN) - Via Ascanio Dè Mori 4
 Cantina sita in complesso residenziale sito in Mantova angolo via Ascanio Dè Mori-via Bartolomeo Stefani. Il complesso si colloca in zona residenziale a sud di Mantova. La cantina si colloca al piano interrato del complesso.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 82, Part. 472, Sub. 96, Categoria C2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 4.000,00
 Il valore di mercato è stato determinato mediante il procedimento del Market Comparison Approach (MCA) (o metodo del confronto di mercato), è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo. Il parametro scaturito risulta pari a €/mq 1.000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Ufficio Mantova (MN) - Via Bartolomeo Stefani 5, piano T	71,00 mq	700,00 €/mq	€ 49.700,00	100,00%	€ 49.700,00
Bene N° 6 - Garage Mantova (MN) - Via Ascanio Dè Mori 4, piano T	11,50 mq	1.000,00 €/mq	€ 11.500,00	100,00%	€ 11.500,00
Bene N° 7 - Cantina Mantova (MN) - Via Ascanio Dè Mori 4	4,00 mq	1.000,00 €/mq	€ 4.000,00	100,00%	€ 4.000,00
Valore di stima:					€ 65.200,00

Valore di stima: € 65.200,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Spese condominiali insolute	1550,00	€

Valore finale di stima: € 57.130,00

LOTTO 4

- **Bene N° 8** - Ufficio ubicato a Mantova (MN) - Via Bartolomeo Stefani 13, piano T
Trattasi di ufficio con ambulatori posto al piano terra in complesso residenziale sito in Mantova via Bartolomeo Stefani 13. Il complesso si colloca in zona residenziale a sud di Mantova. L'immobile si compone di ufficio/sala attesa, due ambulatori di cui uno con balcone e ripostiglio, bagni.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 82, Part. 472, Sub. 167, Categoria A10
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 59.955,00
Il valore di mercato è stato determinato mediante il procedimento del Market Comparison Approach (MCA) (o metodo del confronto di mercato), è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo. Il parametro scaturito per l'ufficio risulta pari a €/mq 700,00.
- **Bene N° 9** - Garage ubicato a Mantova (MN) - Via Ascanio Dè Mori 4
Autorimessa sita in complesso residenziale sito in Mantova in via Ascanio Dè Mori. Il complesso si colloca in zona residenziale a sud di Mantova. L'autorimessa si colloca al piano interrato del complesso.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 82, Part. 472, Sub. 181, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 9.500,00
Il valore di mercato è stato determinato mediante il procedimento del Market Comparison Approach (MCA) (o metodo del confronto di mercato), è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo. Il parametro scaturito risulta pari a €/mq 1.000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 8 - Ufficio Mantova (MN) - Via Bartolomeo Stefani 13, piano T	85,65 mq	700,00 €/mq	€ 59.955,00	100,00%	€ 59.955,00
Bene N° 9 - Garage Mantova (MN) - Via Ascanio Dè Mori 4	9,50 mq	1.000,00 €/mq	€ 9.500,00	100,00%	€ 9.500,00
Valore di stima:					€ 69.455,00

Valore di stima: € 69.455,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Spese condominiali insolute	3500,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2000,00	€

Valore finale di stima: € 57.009,50

LOTTO 5

- Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via Bartolomeo Stefani 9

Trattasi della stima di appartamento posto al piano secondo in complesso residenziale sito in Mantova via Bartolomeo Stefani 9. Il complesso si colloca in zona residenziale a sud di Mantova. L'appartamento si compone al piano secondo di soggiorno con cucina, disimpegno, bagno e camera. L'appartamento risulta allo stato grezzo, nel dettaglio mancano pavimenti, serramenti interni e parzialmente impianto elettrico e idrico-sanitario.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 82, Part. 472, Sub. 117, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 37.080,00

Il valore di mercato è stato determinato mediante il procedimento del Market Comparison Approach (MCA) (o metodo del confronto di mercato), è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo. Il parametro scaturito risulta pari a €/mq 1.000,00 per l'appartamento finito, per l'appartamento viste le opere di finitura mancanti si considera un parametro pari a € 600,00.

- Bene N° 11** - Garage ubicato a Mantova (MN) - Via Ascanio Dè Mori 4

Autorimessa sita in complesso residenziale sito in Mantova angolo via Ascanio Dè Mori e via Bartolomeo Stefani. Il complesso si colloca in zona residenziale a sud di Mantova. L'autorimessa si

colloca al piano interrato del complesso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 82, Part. 472, Sub. 110, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 9.500,00

Il valore di mercato è stato determinato mediante il procedimento del Market Comparison Approach (MCA) (o metodo del confronto di mercato), è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo. Il parametro scaturito risulta pari a €/mq 1.000,00.

- **Bene N° 12** - Cantina ubicata a Mantova (MN) - Via Ascanio Dè Mori 4

Cantina sita in complesso residenziale sito in Mantova in via Ascanio Dè Mori. Il complesso si colloca in zona residenziale a sud di Mantova. La cantina si colloca al piano interrato del complesso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 82, Part. 472, Sub. 147, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 4.000,00

Il valore di mercato è stato determinato mediante il procedimento del Market Comparison Approach (MCA) (o metodo del confronto di mercato), è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo. Il parametro scaturito risulta pari a €/mq 1.000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 10 - Appartamento Mantova (MN) - Via Bartolomeo Stefani 9	61,80 mq	600,00 €/mq	€ 37.080,00	100,00%	€ 37.080,00
Bene N° 11 - Garage Mantova (MN) - Via Ascanio Dè Mori 4	9,50 mq	1.000,00 €/mq	€ 9.500,00	100,00%	€ 9.500,00
Bene N° 12 - Cantina Mantova (MN) - Via Ascanio Dè Mori 4	4,00 mq	1.000,00 €/mq	€ 4.000,00	100,00%	€ 4.000,00
Valore di stima:					€ 50.580,00

Valore di stima: € 50.580,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
-------------------------	--------	------

Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
--------------------------------------	-------	---

Valore finale di stima: € 45.522,00

LOTTO 6

- Bene N° 13** - Ufficio ubicato a Mantova (MN) - Via Bartolomeo Stefani 21, piano T
 Trattasi di ufficio posto al piano terra in complesso residenziale sito in Mantova via Bartolomeo Stefani 21. Il complesso si colloca in zona residenziale a sud di Mantova. L'ufficio risulta mancante di alcune opere di finitura, porte interne, completamento di impianto idro-termo sanitario ed elettrico.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 82, Part. 472, Sub. 18, Categoria F3
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 23.750,00

Il valore di mercato è stato determinato mediante il procedimento del Market Comparison Approach (MCA) (o metodo del confronto di mercato), è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo. Il parametro scaturito per l'ufficio risulta pari a €/mq 500,0 considerando gli elementi mancanti di finitura.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 13 - Ufficio Mantova (MN) - Via Bartolomeo Stefani 21, piano T	47,50 mq	500,00 €/mq	€ 23.750,00	100,00%	€ 23.750,00
Valore di stima:					€ 23.750,00

Valore di stima: € 23.750,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: € 21.375,00

LOTTO 7

- Bene N° 14** - Ufficio ubicato a Mantova (MN) - Via Bartolomeo Stefani 17, piano T
 Trattasi di ufficio posto al piano terra in complesso residenziale sito in Mantova via Bartolomeo Stefani

17. Il complesso si colloca in zona residenziale a sud di Mantova. L'ufficio risulta mancante di alcune opere di finitura, porte interne, completamento di impianto idro-termo sanitario ed elettrico.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 82, Part. 472, Sub. 17, Categoria F4

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

Valore di stima del bene: € 23.750,00

Il valore di mercato è stato determinato mediante il procedimento del Market Comparison Approach (MCA) (o metodo del confronto di mercato), è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo. Il parametro scaturito per l'ufficio risulta pari a €/mq 500,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 14 - Ufficio Mantova (MN) - Via Bartolomeo Stefani 17, piano T	47,50 mq	500,00 €/mq	€ 23.750,00	100,00%	€ 23.750,00
				Valore di stima:	€ 23.750,00

Valore di stima: € 23.750,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Spese condominiali insolute	1200,00	€

Valore finale di stima: € 20.175,00

LOTTO 8

- Bene N° 15** - Locale caldaia, cabina elettrica ubicata a Mantova (MN) - Via Ascanio Dè Mori 4
Locale tecnico sito in complesso residenziale sito in Mantova via Bartolomeo Stefani. Il complesso si colloca in zona residenziale a sud di Mantova. Il locale tecnico si colloca al piano interrato del complesso e al piano quarto.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 82, Part. 472, Sub. 224, Categoria F3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 17.100,00
Il valore di mercato è stato determinato mediante il procedimento del Market Comparison Approach (MCA) (o metodo del confronto di mercato), è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme

di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo. Il parametro scaturito risulta pari a €/mq 1.000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 15 - Locale caldaia, cabina elettrica Mantova (MN) - Via Ascanio Dè Mori 4	17,10 mq	1.000,00 €/mq	€ 17.100,00	100,00%	€ 17.100,00
Valore di stima:					€ 17.100,00

Valore di stima: € 17.100,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Stato di possesso	20,00	%

Valore finale di stima: € 11.970,00

Il bene in questione essendo locali ad uso condominiale non risulta vendibile.

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.

Asola, li 13/06/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Savoldini Fiorenzo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Visure e schede catastali - All.1-Visura lotto 1
- ✓ Planimetrie catastali - All.2-Planimetria lotto 1
- ✓ Visure e schede catastali - All.3-Visure lotto 2
- ✓ Planimetrie catastali - All.4-Planimetrie lotto 2
- ✓ Visure e schede catastali - All.5-Visure lotto 3
- ✓ Planimetrie catastali - All.6-Planimetrie lotto 3
- ✓ Visure e schede catastali - All.7-Visure lotto 4
- ✓ Planimetrie catastali - All.8-Planimetrie lotto 4
- ✓ Visure e schede catastali - All.9-Visure lotto 5
- ✓ Planimetrie catastali - All.10-Planimetrie lotto 5
- ✓ Visure e schede catastali - All.11-Visura lotto 6
- ✓ Visure e schede catastali - All.12-Visura lotto 7
- ✓ Estratti di mappa - All.13-Estratto di mappa
- ✓ Altri allegati - All.14-Elaborato planimetrico ed elenco subalterni
- ✓ Foto - All.15-Fotografie lotto 1
- ✓ Foto - All.16-Fotografie lotto 2
- ✓ Foto - All.17-Fotografie lotto 3
- ✓ Foto - All.18-Fotografie lotto 4
- ✓ Foto - All.19-Fotografie lotto 5
- ✓ Foto - All.20-Fotografie lotto 6
- ✓ Foto - All.21-Fotografie lotto 7
- ✓ Altri allegati - All.22-Contratto di locazione lotto 1
- ✓ Altri allegati - All.23-Contratto di locazione bene 2 (lotto 2)
- ✓ Altri allegati - All.24-Contratti di locazione beni 5 e 6 (lotto 3)
- ✓ Altri allegati - All.25-Contratto di locazione bene 9 (lotto 4)
- ✓ Visure e schede catastali - All.26-Visura lotto 8
- ✓ Altri allegati - All.27-Ricevuta di variazione docfa relativa a lotto 1
- ✓ Foto - All.28-Fotografie lotto 8



- ✓ Foto - All.29-Fotografie generiche condominio
- ✓ Concessione edilizia - All.30-Concessioni edilizie
- ✓ Concessione edilizia - All.31-Agibilità varie
- ✓ Altri allegati - All.32-Spese condominiali arretrate



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Mantova (MN) - Via Bartolomeo Stefani 11, piano T
Trattasi di ufficio posto al piano terra in complesso residenziale sito in Mantova via Bartolomeo Stefani 11. Il complesso si colloca in zona residenziale a sud di Mantova. L'ufficio si compone di due ambienti, disimpegno, bagno, portico e terrazza di proprietà. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 82, Part. 472, Sub. 231, Categoria A10
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 32.843,50

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via Bartolomeo Stefani 9
Trattasi della stima di appartamento duplex posto al piano secondo-terzo in complesso residenziale sito in Mantova via Bartolomeo Stefani 9. Il complesso si colloca in zona residenziale a sud di Mantova. L'appartamento si compone al piano secondo di soggiorno con zona cottura, disimpegno e bagno, al piano terzo con accesso da scala interna da bagno e locali soffitta, tali locali adibiti a soffitta risultano non abitabili come da pratica edilizia citata nel paragrafo regolarità edilizia. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 82, Part. 472, Sub. 97, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Mantova (MN) - Via Ascanio Dè Mori 4
Autorimessa sita in complesso residenziale sito in Mantova angolo via Ascanio Dè Mori e via Bartolomeo Stefani. Il complesso si colloca in zona residenziale a sud di Mantova. L'autorimessa si colloca al piano interrato del complesso. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 82, Part. 472, Sub. 65, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 4** - Cantina ubicata a Mantova (MN) - Via Ascanio Dè Mori 4
Cantina sita in complesso residenziale sito in Mantova angolo via Ascanio Dè Mori e via Bartolomeo Stefani. Il complesso si colloca in zona residenziale a sud di Mantova. La cantina si colloca al piano interrato del complesso. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 82, Part. 472, Sub. 62, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Come lotto n.1.

Prezzo base d'asta: € 85.903,00

LOTTO 3

- **Bene N° 5** - Ufficio ubicato a Mantova (MN) - Via Bartolomeo Stefani 5, piano T
Trattasi di ufficio posto al piano terra in complesso residenziale sito in Mantova via Bartolomeo Stefani 5. Il complesso si colloca in zona residenziale a sud di Mantova. L'ufficio si compone di due ambienti e bagno. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 82, Part. 472, Sub. 131, Categoria A10
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Mantova (MN) - Via Ascanio Dè Mori 4, piano T
Autorimessa sita in complesso residenziale sito in Mantova angolo via Ascanio Dè Mori e via Bartolomeo Stefani. Il complesso si colloca in zona residenziale a sud di Mantova. L'autorimessa si colloca al piano interrato del complesso. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 82, Part. 472, Sub. 35, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 7** - Cantina ubicata a Mantova (MN) - Via Ascanio Dè Mori 4
Cantina sita in complesso residenziale sito in Mantova angolo via Ascanio Dè Mori-via Bartolomeo Stefani. Il complesso si colloca in zona residenziale a sud di Mantova. La cantina si colloca al piano interrato del complesso. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 82, Part. 472, Sub. 96, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 57.130,00

LOTTO 4

- **Bene N° 8** - Ufficio ubicato a Mantova (MN) - Via Bartolomeo Stefani 13, piano T
Trattasi di ufficio con ambulatori posto al piano terra in complesso residenziale sito in Mantova via Bartolomeo Stefani 13. Il complesso si colloca in zona residenziale a sud di Mantova. L'immobile si compone di ufficio/sala attesa, due ambulatori di cui uno con balcone e ripostiglio, bagni. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 82, Part. 472, Sub. 167, Categoria A10
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 9** - Garage ubicato a Mantova (MN) - Via Ascanio Dè Mori 4
Autorimessa sita in complesso residenziale sito in Mantova in via Ascanio Dè Mori. Il complesso si colloca in zona residenziale a sud di Mantova. L'autorimessa si colloca al piano interrato del complesso. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 82, Part. 472, Sub. 181, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 57.009,50

LOTTO 5

- **Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via Bartolomeo Stefani 9
Trattasi della stima di appartamento posto al piano secondo in complesso residenziale sito in Mantova via Bartolomeo Stefani 9. Il complesso si colloca in zona residenziale a sud di Mantova. L'appartamento si compone al piano secondo di soggiorno con cucina, disimpegno, bagno e camera. L'appartamento risulta allo stato grezzo, nel dettaglio mancano pavimenti, serramenti interni e parzialmente impianto elettrico e idrico-sanitario. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 82, Part. 472, Sub. 117, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 11** - Garage ubicato a Mantova (MN) - Via Ascanio Dè Mori 4
Autorimessa sita in complesso residenziale sito in Mantova angolo via Ascanio Dè Mori e via Bartolomeo Stefani. Il complesso si colloca in zona residenziale a sud di Mantova. L'autorimessa si colloca al piano interrato del complesso. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 82, Part. 472, Sub. 110, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

- **Bene N° 12** - Cantina ubicata a Mantova (MN) - Via Ascanio Dè Mori 4

Cantina sita in complesso residenziale sito in Mantova in via Ascanio Dè Mori. Il complesso si colloca in zona residenziale a sud di Mantova. La cantina si colloca al piano interrato del complesso. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 82, Part. 472, Sub. 147, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 45.522,00

LOTTO 6

- **Bene N° 13** - Ufficio ubicato a Mantova (MN) - Via Bartolomeo Stefani 21, piano T

Trattasi di ufficio posto al piano terra in complesso residenziale sito in Mantova via Bartolomeo Stefani 21. Il complesso si colloca in zona residenziale a sud di Mantova. L'ufficio risulta mancante di alcune opere di finitura, porte interne, completamento di impianto idro-termo sanitario ed elettrico. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 82, Part. 472, Sub. 18, Categoria F3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 21.375,00

LOTTO 7

- **Bene N° 14** - Ufficio ubicato a Mantova (MN) - Via Bartolomeo Stefani 17, piano T

Trattasi di ufficio posto al piano terra in complesso residenziale sito in Mantova via Bartolomeo Stefani 17. Il complesso si colloca in zona residenziale a sud di Mantova. L'ufficio risulta mancante di alcune opere di finitura, porte interne, completamento di impianto idro-termo sanitario ed elettrico. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 82, Part. 472, Sub. 17, Categoria F4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 20.175,00

LOTTO 8

- **Bene N° 15** - Locale caldaia, cabina elettrica ubicata a Mantova (MN) - Via Ascanio Dè Mori 4

Locale tecnico sito in complesso residenziale sito in Mantova via Bartolomeo Stefani. Il complesso si colloca in zona residenziale a sud di Mantova. Il locale tecnico si colloca al piano interrato del complesso e al piano quarto. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 82, Part. 472, Sub. 224, Categoria F3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 11.970,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 169/2023 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 32.843,50

Bene N° 1 - Ufficio			
Ubicazione:	Mantova (MN) - Via Bartolomeo Stefani 11, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 82, Part. 472, Sub. 231, Categoria A10	Superficie	52,45 mq
Stato conservativo:	L'ufficio si trova in buono stato conservativo.		
Descrizione:	Trattasi di ufficio posto al piano terra in complesso residenziale sito in Mantova via Bartolomeo Stefani 11. Il complesso si colloca in zona residenziale a sud di Mantova. L'ufficio si compone di due ambienti, disimpegno, bagno, portico e terrazza di proprietà.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 85.903,00

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Mantova (MN) - Via Bartolomeo Stefani 9		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 82, Part. 472, Sub. 97, Categoria A2	Superficie	80,67 mq
Stato conservativo:	L'appartamento si trova in buono stato conservativo.		
Descrizione:	Trattasi della stima di appartamento duplex posto al piano secondo-terzo in complesso residenziale sito in Mantova via Bartolomeo Stefani 9. Il complesso si colloca in zona residenziale a sud di Mantova. L'appartamento si compone al piano secondo di soggiorno con zona cottura, disimpegno e bagno, al piano terzo con accesso da scala interna da bagno e locali soffitta, tali locali adibiti a soffitta risultano non abitabili come da pratica edilizia citata nel paragrafo regolarità edilizia.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 3 - Garage			
Ubicazione:	Mantova (MN) - Via Ascanio Dè Mori 4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1

Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 82, Part. 472, Sub. 65, Categoria C6	Superficie	12,00 mq
Stato conservativo:	L'autorimessa si trova in buono stato conservativo.		
Descrizione:	Autorimessa sita in complesso residenziale sito in Mantova angolo via Ascanio Dè Mori e via Bartolomeo Stefani. Il complesso si colloca in zona residenziale a sud di Mantova. L'autorimessa si colloca al piano interrato del complesso.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 4 - Cantina			
Ubicazione:	Mantova (MN) - Via Ascanio Dè Mori 4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 82, Part. 472, Sub. 62, Categoria C2	Superficie	6,00 mq
Stato conservativo:	La cantina si trova in buono stato conservativo.		
Descrizione:	Cantina sita in complesso residenziale sito in Mantova angolo via Ascanio Dè Mori e via Bartolomeo Stefani. Il complesso si colloca in zona residenziale a sud di Mantova. La cantina si colloca al piano interrato del complesso.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 57.130,00

Bene N° 5 - Ufficio			
Ubicazione:	Mantova (MN) - Via Bartolomeo Stefani 5, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 82, Part. 472, Sub. 131, Categoria A10	Superficie	71,00 mq
Stato conservativo:	L'ufficio si presenta in buono stato manutentivo.		
Descrizione:	Trattasi di ufficio posto al piano terra in complesso residenziale sito in Mantova via Bartolomeo Stefani 5. Il complesso si colloca in zona residenziale a sud di Mantova. L'ufficio si compone di due ambienti e bagno.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 6 - Garage			
Ubicazione:	Mantova (MN) - Via Ascanio Dè Mori 4, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 82, Part. 472, Sub. 35, Categoria C6	Superficie	11,50 mq
Stato conservativo:	L'autorimessa si trova in buono stato conservativo.		
Descrizione:	Autorimessa sita in complesso residenziale sito in Mantova angolo via Ascanio Dè Mori e via Bartolomeo Stefani. Il complesso si colloca in zona residenziale a sud di Mantova. L'autorimessa si colloca al piano interrato del complesso.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 7 - Cantina			
Ubicazione:	Mantova (MN) - Via Ascanio Dè Mori 4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 82, Part. 472, Sub. 96, Categoria C2	Superficie	4,00 mq
Stato conservativo:	La cantina si trova in buono stato conservativo.		
Descrizione:	Cantina sita in complesso residenziale sito in Mantova angolo via Ascanio Dè Mori-via Bartolomeo Stefani. Il complesso si colloca in zona residenziale a sud di Mantova. La cantina si colloca al piano interrato del complesso.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 57.009,50

Bene N° 8 - Ufficio			
Ubicazione:	Mantova (MN) - Via Bartolomeo Stefani 13, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 82, Part. 472, Sub. 167, Categoria A10	Superficie	85,65 mq
Stato conservativo:	L'ufficio si presenta in buono stato manutentivo.		
Descrizione:	Trattasi di ufficio con ambulatori posto al piano terra in complesso residenziale sito in Mantova via Bartolomeo Stefani 13. Il complesso si colloca in zona residenziale a sud di Mantova. L'immobile si		

	compone di ufficio/sala attesa, due ambulatori di cui uno con balcone e ripostiglio, bagni.
Vendita soggetta a IVA:	SI
Stato di occupazione:	Libero

Bene N° 9 - Garage			
Ubicazione:	Mantova (MN) - Via Ascanio Dè Mori 4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 82, Part. 472, Sub. 181, Categoria C6	Superficie	9,50 mq
Stato conservativo:	L'autorimessa si trova in buono stato conservativo.		
Descrizione:	Autorimessa sita in complesso residenziale sito in Mantova in via Ascanio Dè Mori. Il complesso si colloca in zona residenziale a sud di Mantova. L'autorimessa si colloca al piano interrato del complesso.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 45.522,00

Bene N° 10 - Appartamento			
Ubicazione:	Mantova (MN) - Via Bartolomeo Stefani 9		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 82, Part. 472, Sub. 117, Categoria A2	Superficie	61,80 mq
Stato conservativo:	L'appartamento si trova allo stato grezzo.		
Descrizione:	Trattasi della stima di appartamento posto al piano secondo in complesso residenziale sito in Mantova via Bartolomeo Stefani 9. Il complesso si colloca in zona residenziale a sud di Mantova. L'appartamento si compone al piano secondo di soggiorno con cucina, disimpegno, bagno e camera. L'appartamento risulta allo stato grezzo, nel dettaglio mancano pavimenti, serramenti interni e parzialmente impianto elettrico e idrico-sanitario.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 11 - Garage			
Ubicazione:	Mantova (MN) - Via Ascanio Dè Mori 4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1

Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 82, Part. 472, Sub. 110, Categoria C6	Superficie	9,50 mq
Stato conservativo:	L'autorimessa si trova in buono stato conservativo.		
Descrizione:	Autorimessa sita in complesso residenziale sito in Mantova angolo via Ascanio Dè Mori e via Bartolomeo Stefani. Il complesso si colloca in zona residenziale a sud di Mantova. L'autorimessa si colloca al piano interrato del complesso.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 12 - Cantina			
Ubicazione:	Mantova (MN) - Via Ascanio Dè Mori 4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 82, Part. 472, Sub. 147, Categoria C2	Superficie	4,00 mq
Stato conservativo:	La cantina si trova in buono stato conservativo.		
Descrizione:	Cantina sita in complesso residenziale sito in Mantova in via Ascanio Dè Mori. Il complesso si colloca in zona residenziale a sud di Mantova. La cantina si colloca al piano interrato del complesso.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 6 - PREZZO BASE D'ASTA: € 21.375,00

Bene N° 13 - Ufficio			
Ubicazione:	Mantova (MN) - Via Bartolomeo Stefani 21, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 82, Part. 472, Sub. 18, Categoria F3	Superficie	47,50 mq
Stato conservativo:	L'ufficio risulta mancante di alcune opere di finitura, porte interne, completamento di impianto idro-termo sanitario ed elettrico.		
Descrizione:	Trattasi di ufficio posto al piano terra in complesso residenziale sito in Mantova via Bartolomeo Stefani 21. Il complesso si colloca in zona residenziale a sud di Mantova. L'ufficio risulta mancante di alcune opere di finitura, porte interne, completamento di impianto idro-termo sanitario ed elettrico.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 7 - PREZZO BASE D'ASTA: € 20.175,00

Bene N° 14 - Ufficio			
Ubicazione:	Mantova (MN) - Via Bartolomeo Stefani 17, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 82, Part. 472, Sub. 17, Categoria F4	Superficie	47,50 mq
Stato conservativo:	L'ufficio risulta mancante di alcune opere di finitura, porte interne, completamento di impianto idro-termo sanitario ed elettrico.		
Descrizione:	Trattasi di ufficio posto al piano terra in complesso residenziale sito in Mantova via Bartolomeo Stefani 17. Il complesso si colloca in zona residenziale a sud di Mantova. L'ufficio risulta mancante di alcune opere di finitura, porte interne, completamento di impianto idro-termo sanitario ed elettrico.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 8 - PREZZO BASE D'ASTA: € 11.970,00

Bene N° 15 - Locale caldaia, cabina elettrica			
Ubicazione:	Mantova (MN) - Via Ascanio Dè Mori 4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale caldaia, cabina elettrica Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 82, Part. 472, Sub. 224, Categoria F3	Superficie	17,10 mq
Stato conservativo:	I locali si trovano allo stato grezzo.		
Descrizione:	Locale tecnico sito in complesso residenziale sito in Mantova via Bartolomeo Stefani. Il complesso si colloca in zona residenziale a sud di Mantova. Il locale tecnico si colloca al piano interrato del complesso e al piano quarto.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

RIFERIMENTO ES.IMM.169/2023

PROMOSSA DA BCC NPLS 2021 SRL CONTRO VIRGILIANA IMMOBILIARE SRL

INTEGRAZIONE A PERIZIA DEL 13/06/2024

In riferimento allo stato di occupazione si segnala che per i lotti n.6 e n.7 non risultano contratti di locazione, erroneamente i due lotti sono stati segnalati come occupati nella perizia originaria.

Asola, 31/01/2025

Ing. Fiorenzo Savoldini