

TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Toregiani Paolo, nell'Esecuzione Immobiliare 194/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Compendio pignorato ubicato a Mantova (MN) - Strada Chiesa Nuova	4
Bene N° 2 - Compendio pignorato ubicato a Mantova (MN) - Strada Chiesa Nuova	4
Lotto 1.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Compendio pignorato ubicato a Mantova (MN) - Strada Chiesa Nuova	5
Bene N° 2 - Compendio pignorato ubicato a Mantova (MN) - Strada Chiesa Nuova	5
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Compendio pignorato ubicato a Mantova (MN) - Strada Chiesa Nuova	5
Bene N° 2 - Compendio pignorato ubicato a Mantova (MN) - Strada Chiesa Nuova	5
Confini.....	6
Bene N° 1 - Compendio pignorato ubicato a Mantova (MN) - Strada Chiesa Nuova	6
Bene N° 2 - Compendio pignorato ubicato a Mantova (MN) - Strada Chiesa Nuova	6
Consistenza.....	6
Bene N° 1 - Compendio pignorato ubicato a Mantova (MN) - Strada Chiesa Nuova	6
Bene N° 2 - Compendio pignorato ubicato a Mantova (MN) - Strada Chiesa Nuova	7
Dati Catastali.....	7
Bene N° 1 - Compendio pignorato ubicato a Mantova (MN) - Strada Chiesa Nuova	7
Bene N° 2 - Compendio pignorato ubicato a Mantova (MN) - Strada Chiesa Nuova	8
Stato conservativo	8
Bene N° 1 - Compendio pignorato ubicato a Mantova (MN) - Strada Chiesa Nuova	9
Bene N° 2 - Compendio pignorato ubicato a Mantova (MN) - Strada Chiesa Nuova	9
Parti Comuni	9
Bene N° 1 - Compendio pignorato ubicato a Mantova (MN) - Strada Chiesa Nuova	9
Bene N° 2 - Compendio pignorato ubicato a Mantova (MN) - Strada Chiesa Nuova	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Bene N° 1 - Compendio pignorato ubicato a Mantova (MN) - Strada Chiesa Nuova	9
Bene N° 2 - Compendio pignorato ubicato a Mantova (MN) - Strada Chiesa Nuova	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Bene N° 1 - Compendio pignorato ubicato a Mantova (MN) - Strada Chiesa Nuova	11

Bene N° 2 - Compendio pignorato ubicato a Mantova (MN) - Strada Chiesa Nuova	11
Stato di occupazione	12
Bene N° 1 - Compendio pignorato ubicato a Mantova (MN) - Strada Chiesa Nuova	12
Bene N° 2 - Compendio pignorato ubicato a Mantova (MN) - Strada Chiesa Nuova	13
Provenienze Ventennali	13
Bene N° 1 - Compendio pignorato ubicato a Mantova (MN) - Strada Chiesa Nuova	13
Bene N° 2 - Compendio pignorato ubicato a Mantova (MN) - Strada Chiesa Nuova	14
Formalità pregiudizievoli	15
Bene N° 1 - Compendio pignorato ubicato a Mantova (MN) - Strada Chiesa Nuova	15
Bene N° 2 - Compendio pignorato ubicato a Mantova (MN) - Strada Chiesa Nuova	16
Normativa urbanistica	18
Bene N° 1 - Compendio pignorato ubicato a Mantova (MN) - Strada Chiesa Nuova	18
Bene N° 2 - Compendio pignorato ubicato a Mantova (MN) - Strada Chiesa Nuova	18
Regolarità edilizia	18
Bene N° 1 - Compendio pignorato ubicato a Mantova (MN) - Strada Chiesa Nuova	18
Bene N° 2 - Compendio pignorato ubicato a Mantova (MN) - Strada Chiesa Nuova	18
Vincoli od oneri condominiali.....	19
Bene N° 1 - Compendio pignorato ubicato a Mantova (MN) - Strada Chiesa Nuova	19
Bene N° 2 - Compendio pignorato ubicato a Mantova (MN) - Strada Chiesa Nuova	20
Stima / Formazione lotti.....	20
Riepilogo bando d'asta.....	23
Lotto 1	23
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 194/2024 del R.G.E.	24
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 590.000,00	24

In data 11/10/2024, il sottoscritto Ing. Toregiani Paolo, con studio in Via XX Settembre, 24 E - 46040 - Solferino (MN), email paolo.toregiani@gmail.com;paolo.toregiani@libero.it, PEC paolo.toregiani@ingpec.eu, Tel. 0376 1818405, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data _____ accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Compendio pignorato ubicato a Mantova (MN) - Strada Chiesa Nuova
- **Bene N° 2** - Compendio pignorato ubicato a Mantova (MN) - Strada Chiesa Nuova

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA CHIESA NUOVA

Compendio immobiliare composto da una palazzina a destinazione mista commerciale e residenziale e da un'ampia area esterna di pertinenza.

Il compendio si pone in una zona semiperiferica del centro abitato di Mantova (Dosso del Corso); l'area sita all'incrocio tra Strada Chiesanuova e la la Strada Provinciale n. 420 è ricca di attività commerciali, anche di vicinato e dotata delle principali opere di urbanizzazione primaria quali parcheggi, illuminazione pubblica ed è prossima ai mezzi di trasporto pubblici.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 2 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA CHIESA NUOVA

Compendio immobiliare composto da una porzione di capannone ad uso ufficio spedizioni con relativo magazzino ed aree esterne di competenza.

Il compendio si pone in una zona semiperiferica del centro abitato di Mantova (Dosso del Corso); l'area sita all'incrocio tra Strada Chiesanuova e la la Strada Provinciale n. 420 è ricca di attività commerciali, anche di vicinato e dotata delle principali opere di urbanizzazione primaria quali parcheggi, illuminazione pubblica ed è prossima ai mezzi di trasporto pubblici.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Compendio pignorato ubicato a Mantova (MN) - Strada Chiesa Nuova
- **Bene N° 2** - Compendio pignorato ubicato a Mantova (MN) - Strada Chiesa Nuova

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA CHIESA NUOVA

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

BENE N° 2 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA CHIESA NUOVA

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA CHIESA NUOVA

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° 2 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA CHIESA NUOVA

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° 1 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA CHIESA NUOVA

Il compendio immobiliare (palazzina ed area circostante) evidenzia i seguenti confini:

NORD - STRADA PROVINCIALE N. 420

EST - RAGIONI DI CUI AL FOGLIO N. 48, MAPP. 407 - FOGLIO N. 48, MAPP. 414

SUD - RAGIONI DI CUI AL FOGLIO N. 48, MAPP. 391 - FOGLIO N. 48, MAPP. 392

OVEST - STRADA CHIESANUOVA

BENE N° 2 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA CHIESA NUOVA

Il compendio immobiliare (porzione di fabbricato ed aree di pertinenza) evidenzia i seguenti confini:

NORD - RAGIONI DI CUI AL FOGLIO N. 48, MAPP. 390 graffato con mapp. 93/308

EST - RAGIONI DI CUI AL FOGLIO N. 48, MAPP. 414

SUD - RAGIONI DI CUI AL FOGLIO N. 48, MAPP. 116, MAPP. 117, MAPP. 118

OVEST - RAGIONI DI CUI AL FOGLIO N. 48, MAPP. 95/11, MAPP. 95/12, MAPP. 391/1

CONSISTENZA

BENE N° 1 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA CHIESA NUOVA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Sedime edificio e area esterna	1045,00 mq	1045,00 mq	1	1045,00 mq	0,00 m	T
Piazzale	2845,00 mq	2845,00 mq	1	2845,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				3890,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3890,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il compendio immobiliare si compone di una palazzina sviluppantesi su tre livelli a destinazione mista commerciale e residenziale con la relativa area di pertinenza e da un piazzale asfaltato utilizzato come spazio per attività commerciali all'aperto (mercato contadino); le pessime condizioni del fabbricato e la sua scarsa

appetibilità sul mercato immobiliare, unitamente al fatto che il PGT del comune di Mantova classifica la zona come "edificabile", suggeriscono di procedere alla stima mediante un criterio che valorizzi l'area anziché i fabbricati.

Per questo motivo le superfici sopra descritte si limitano alla pura area di sedime del fabbricato con la relativa area esterna ed alla superficie del piazzale.

BENE N° 2 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA CHIESA NUOVA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	433,00 mq	485,00 mq	1	485,00 mq	7,00 m	T
Aree esterne	1855,00 mq	1855,00 mq	0,05	92,75 mq	0,00 m	T
Magazzino	728,00 mq	703,00 mq	0,5	351,50 mq	7,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				929,25 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				929,25 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il compendio immobiliare si compone di una porzione di capannone adibito ad ufficio spedizioni con magazzino e dalle relative aree esterne di pertinenza.

Le planimetrie catastali evidenziano la presenza di un vano completamente interrato NON ACCESSIBILE in quanto privo di vie di accesso (murate); la superficie di questo vano non sarà computata ai fini del valore di stima ritenendo lo spazio come assimilabile ad un "vuoto sanitario" afferente alle strutture dell'edificio.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA CHIESA NUOVA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	48	93	302		A3	3	6 vani	133 mq	464,81 €	T-1	
	48	93	303		A3	3	5 vani	88 mq	387,34 €	T-1	
	48	93	307		C1	10	110mq	117 mq	2539,42 €	T	

ASTE GIUDIZIARIE®	48	93	308		D8	ASTE GIUDIZIARIE®	4030 €	T-2	390
-------------------	----	----	-----	--	----	-------------------	--------	-----	-----

Corrispondenza catastale

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

Gli immobili corrispondono in via generale a quanto riportato sulle planimetrie catastali; si evidenziano alcune piccole difformità nelle aperture esterne che non inficiano la rappresentazione catastale non arrecando potenziali modifiche su rendite o classamenti.

BENE N° 2 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA CHIESA NUOVA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	48	95	6		D8				5665,4 €	S1-T	392/1
	48	395			F1		959mq			T	
	48	396			F1		127mq			T	
	48	393	1		F1		423mq			T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'immobile di cui al Foglio 48 particella 95/6 graffato con la particella 392/1 evidenzia una distribuzione interna leggermente diversa da quanto illustrato sulle planimetrie catastali; si allegano le planimetrie aggiornate.

Le aree urbane corrispondono a quanto appresentato sulle mappe catastali.

I dati indicati corrispondono a quelli derivanti dall'aggiornamento catastale.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA CHIESA NUOVA

Il bene immobile di cui al Foglio n. 48, particella n. 93 (palazzina) versa, in generale, in pessime condizioni soprattutto per quanto attiene la sicurezza statica delle strutture di copertura e del secondo impalcato in merito ai quali il sottoscritto ha già relazionato al G.E. in data 16/01/2025; si veda in merito l'Allegato 01. Le aree esterne si presentano, per contro, in ottime condizioni frutto dei lavori effettuati nel corso dell'anno 2023 da parte dell'associazione comodataria (Consorzio Agrituristico Mantovano) che hanno comportato il rifacimento delle linee di raccolta delle acque meteoriche e della pavimentazione nella sua interezza.

BENE N° 2 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA CHIESA NUOVA

I beni immobili versano in buone condizioni e sono utilizzati come uffici logistici con annesso magazzino spedizioni.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA CHIESA NUOVA

Non si rileva la presenza di parti comuni identificate come tali da un apposito elaborato planimetrico; l'area esterna di pertinenza ai subalterni di cui alla palazzina identificata al foglio n. 48 mapp. n. 93 è identificata in planimetria come "area comune".

BENE N° 2 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA CHIESA NUOVA

Non si rileva la presenza di parti comuni identificate come tali da un apposito elaborato planimetrico. L'accesso al compendio avviene mediante il passaggio sul piazzale identificato al Foglio n.48, mapp. 390 graffato con il mapp. 93/308.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA CHIESA NUOVA

Con riferimento all'atto di compravendita del 09/05/2008 rep. 6179/22082 trascritto il 04/06/2008 Rg. 7910, Rp. 4569 relativo al trasferimento di una porzione dell'edificio identificato (allora) al Foglio n.48, part. n. 95/3 (attualmente 95/8 - 95/11 - 95/12 - 95/10) si rileva quanto segue:

" QUANTO IN CONTRATTO VIENE TRASFERITO CON TUTTE LE GARANZIE DI LEGGE, ANCHE PER OGNI CASO DI EVIZIONE, NELLO STATO DI FATTO IN CUI SI TROVA, STATO BEN NOTO ALLA PARTE ACQUIRENTE ATTUALMENTE AL GREZZO PRIVO DI OGNI TIPO DI IMPIANTO, INOLTRE SI PRECISA CHE QUANTO IN CONTRATTO VIENE VENDUTO ED ACQUISTATO A CORPO E NON A MISURA, CON TUTTI GLI INERENTI DIRITTI, RAGIONI, AZIONI, ONERI, SERVITU' ATTIVE E PASSIVE, PERTINENZE ED ACCESSIONI CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALLE SERVITU' ESISTENTI SULLE PARTI COMUNI CONDOMINIALI E DERIVANTI DALLA COLLOCAZIONE DEGLI IMPIANTI E DELLE RELATIVE CANALIZZAZIONI E FUTURI ADEGUAMENTI. INOLTRE LE PARTI, COME SOPRA RAPPRESENTATE, SI IMPEGNANO ED OBBLIGANO A RECIPROCA MENTE COSTITUIRE, LIMITATAMENTE AI FINI DELLA NORMATIVA ANTINCENDIO ED AL PIANO DI EVACUAZIONE DEL PERSONALE, A FAVORE DEL MANUFATTO OGGETTO DEL PRESENTE ATTO, TUTTE LE NECESSARIE SERVITU' DI PASSAGGIO, PEDONALE E CARRAIO (ANCHE ATTRAVERSO USCITE DI SICUREZZA), DI EVENTUALE ATTRAVERSAMENTI DI SOTTOSERVIZI ED IMPIANTI AL FINE DI CONSENTIRE

GLI ACCESSI ALLA E DALLA PUBBLICA VIA ED AL FINE DI CONSENTIRE IL RILASCIO DELL'AUTORIZZAZIONE ALLA REALIZZAZIONE E GESTIONE DI UN ARCHIVIO PER ATTI PUBBLICI ED AMMINISTRATIVI ALL'INTERNO DEL MANUFATTO MEDESIMO.

LA DETTA UNITA' IMMOBILIARE (foglio n.48, mapp. 95/3, attualmente 95/8-95/10-95/11-95/12) GODE INOLTRE DELLA SERVITU' DI PASSAGGIO CON OGNI MEZZO E SENZA LIMITAZIONE DI SORTA PER AVERE ACCESSO E RECESSO DALLA VIA CHIESANUOVA A CARICO DELLA STRISCIA DI TERRENO, DELLA LARGHEZZA DI METRI LINEARI 6 (SEI), COSI' COME INDIVIDUATA CON IL COLORE GIALLO NELLA PLANIMETRIA ALLEGATA SUB "C" ALL'ATTO IN DATA 28 DICEMBRE 2007 N. 60.924/21.610 DI REP (porzione di area di cui al Foglio n.48, mapp. 93/308 graffato 390) #DOTTOR MASSIMO BERTOLUCCI# REGISTRATO A MANTOVA IL 21 GENNAIO 2008 AI NN. 877/IT ED IVI TRASCritto IN PARI DATA AI NN. 884/522.

LA PORZIONE DEL MAPPALE 391 COLORATA IN VERDE NELLA CITATA PLANIMETRIA ALLEGATA SUB "C" E' GRAVATA DALLA SERVITU' DI PASSAGGIO CON OGNI MEZZO E SENZA LIMITAZIONE DI SORTA A FAVORE DELLE RAGIONI DEL MAPPALE 392 (attualmente mapp. 395)."

Per maggiore chiarezza si allega estratto del sopra citato "Allegato C".

BENE N° 2 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA CHIESA NUOVA

Con riferimento all'atto di compravendita del 09/05/2008 rep. 6179/22082 trascritto il 04/06/2008 Rg. 7910, Rp. 4569 relativo al trasferimento di una porzione dell'edificio identificato (allora) al Foglio n.48, part. n. 95/3 (attualmente 95/8 - 95/11 - 95/12 - 95/10) si rileva quanto segue:

" QUANTO IN CONTRATTO VIENE TRASFERITO CON TUTTE LE GARANZIE DI LEGGE, ANCHE PER OGNI CASO DI EVIZIONE, NELLO STATO DI FATTO IN CUI SI TROVA, STATO BEN NOTO ALLA PARTE ACQUIRENTE ATTUALMENTE AL GREZZO PRIVO DI OGNI TIPO DI IMPIANTO, INOLTRE SI PRECISA CHE QUANTO IN CONTRATTO VIENE VENDUTO ED ACQUISTATO A CORPO E NON A MISURA, CON TUTTI GLI INERENTI DIRITTI, RAGIONI, AZIONI, ONERI, SERVITU' ATTIVE E PASSIVE, PERTINENZE ED ACCESSIONI CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALLE SERVITU' ESISTENTI SULLE PARTI COMUNI CONDOMINIALI E DERIVANTI DALLA COLLOCAZIONE DEGLI IMPIANTI E DELLE RELATIVE CANALIZZAZIONI E FUTURI ADEGUAMENTI.

INOLTRE LE PARTI, COME SOPRA RAPPRESENTATE, SI IMPEGNANO ED OBBLIGANO A RECIPROCA MENTE COSTITUIRE, LIMITATAMENTE AI FINI DELLA NORMATIVA ANTINCENDIO ED AL PIANO DI EVACUAZIONE DEL PERSONALE, A FAVORE DEL MANUFATTO OGGETTO DEL PRESENTE ATTO,

TUTTE LE NECESSARIE SERVITU' DI PASSAGGIO, PEDONALE E CARRAIO (ANCHE ATTRAVERSO USCITE DI SICUREZZA), DI EVENTUALE ATTRAVERSAMENTI DI SOTTOSERVIZI ED IMPIANTI AL FINE DI CONSENTIRE GLI ACCESSI ALLA E DALLA PUBBLICA VIA ED AL FINE DI CONSENTIRE IL RILASCIO DELL'AUTORIZZAZIONE ALLA REALIZZAZIONE E GESTIONE DI UN ARCHIVIO PER ATTI PUBBLICI ED AMMINISTRATIVI ALL'INTERNO DEL MANUFATTO MEDESIMO.

LA DETTA UNITA' IMMOBILIARE (foglio n.48, mapp. 95/3, attualmente 95/8-95/10-95/11-95/12) GODE INOLTRE DELLA SERVITU' DI PASSAGGIO CON OGNI MEZZO E SENZA LIMITAZIONE DI SORTA PER AVERE ACCESSO E RECESSO DALLA VIA CHIESANUOVA A CARICO DELLA STRISCIA DI TERRENO, DELLA LARGHEZZA DI METRI LINEARI 6 (SEI), COSI' COME INDIVIDUATA CON IL COLORE GIALLO NELLA PLANIMETRIA ALLEGATA SUB "C" ALL'ATTO IN DATA 28 DICEMBRE 2007 N. 60.924/21.610 DI REP (porzione di area di cui al Foglio n.48, mapp. 93/308 graffato 390) #DOTTOR MASSIMO BERTOLUCCI# REGISTRATO A MANTOVA IL 21 GENNAIO 2008 AI NN. 877/IT ED IVI

TRASCritto IN PARI DATA AI NN. 884/522.

LA PORZIONE DEL MAPPALE 391 COLORATA IN VERDE NELLA CITATA PLANIMETRIA ALLEGATA SUB "C" E' GRAVATA DALLA SERVITU' DI PASSAGGIO CON OGNI MEZZO E SENZA LIMITAZIONE DI SORTA A FAVORE DELLE RAGIONI DEL MAPPALE 392 (attualmente mapp. 395)."

Per maggiore chiarezza si allega estratto del sopra citato "Allegato C".

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA CHIESA NUOVA

PALAZZINA FOGLIO N. 48 MAPP. N. 93

L'immobile, sviluppantesi su tre livelli fuori terra (terra, primo e secondo) evidenzia uno sviluppo regolare in pianta ed in altezza; il fabbricato è realizzato in fregio alla strada Provinciale n. 420 ed ha accesso da questa mediante varchi sulla recinzione muniti di cancellata metallica ad azionamento manuale.

L'edificio, risalente ai primi anni del ventesimo secolo e ristrutturato negli anni settanta dello stesso evidenzia un impianto strutturale di tipo tradizionale: elementi portanti verticali in muratura di mattoni pieni, orizzontamenti e copertura in legno.

Gli elementi principali di finitura risalgono all'ultima ristrutturazione (effettuata negli anni settanta del ventesimo secolo) e versano in cattive condizioni; le superfici esterne, intonacate e tinteggiate, manifestano notevoli segni di scrostature dovute ad infiltrazioni d'acqua dalla copertura; le cornici di gronda sono pericolanti (alcuni pezzi sono accatastati ai piedi della muratura perimetrale); la porzione basale delle murature è scrostata ed evidenzia sensibili tracce di umidità; la pavimentazione esterna (la porzione pavimentata in ceramica) è sconnessa ed in cattive condizioni

Il piano terreno è da tempo utilizzato come lavanderia ed evidenzia uno stato di conservazione ed un livello interno di finitura discreti; gli elementi principali di finitura sono i seguenti:

- superfici interne intonacate al civile e tinteggiate di colori chiari;
- controsoffitto ad elementi quadrati ispezionabile;
- pavimentazione in ceramica di qualità ordinaria;
- finestre con telaio in legno e vetratura di tipo semplice dotate di griglie metalliche anti intrusione;
- porte interne a struttura tamburata impiallacciate di colore noce;
- serramenti di ingresso con telaio in alluminio anodizzato e vetratura di discreto spessore

Il piano terreno è dotato di impianti elettrici ed idraulici nonché di impianto di riscaldamento; gli impianti sono funzionanti.

I piani superiori sono inutilizzati da tempo e versano in stato di abbandono; il sopralluogo effettuato in data 16/01/2025 allo scopo di verificare le condizioni di sicurezza dell'immobile ha evidenziato le precarie condizioni di sicurezza statica delle strutture di copertura e di quelle del secondo impalcato; gli elementi di finitura del piano primo (adibito ad abitazione) e del piano secondo (adibito a magazzino) sono assolutamente fatiscenti; gli impianti non sono in funzione.

PIAZZALE FOGLIO N. 48 MAPP. N. 93/308 graffato 390

Il piazzale, utilizzato dall'associazione comodataria per lo svolgimento del periodico "Mercato contadino" versa in ottime condizioni frutto delle opere di ripristino effettuate nel corso dell'anno 2023 che hanno comportato la formazione di una nuova linea di raccolta per le acque meteoriche, la risagomatura delle superfici, l'asfaltatura e la pavimentazione in cemento colorato per le piazzole sedi del mercato; il piazzale è inoltre dotato di colonne a scomparsa per l'allacciamento elettrico degli stand degli espositori.

BENE N° 2 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA CHIESA NUOVA

UFFICI E MAGAZZINO FOGLIO N. 48 MAPP. N. 95/6 graffato con il mapp. 392/1

L'immobile, sviluppantesi su un livello fuori terra ed uno interrato (non accessibile) consta nella porzione di un edificio a struttura prefabbricata un tempo adibito all'uso di media struttura di vendita.

Il fabbricato ha accesso dalla Strada Provinciale n. 420 attraverso il passaggio sull'area di cui al Foglio n. 48 mapp. n. 390 graffato con il mapp. n. 93/308.

L'immobile allo stato attuale deriva dalla ristrutturazione con ampliamento di una struttura preesistente risalente agli anni settanta del ventesimo secolo; i lavori risalgono alla fine degli anni ottanta del ventesimo

secolo; nel corso degli anni successivi, fino alla prima decade degli anni duemila, l'edificio è stato oggetto di modifiche volte all'adeguamento alle esigenze degli utilizzatori che si sono susseguiti.

Il fabbricato, adibito all'uso di uffici logistici e magazzino spedizioni, evidenzia le seguenti caratteristiche principali:

Struttura prefabbricata a telaio in calcestruzzo armato; pilastri, travi a doppia pendenza e tegoli di copertura.

Tamponamento in pannelli di calcestruzzo prefabbricati con finitura in graniglia.

Veletta di coronamento e gronda perimetrale con rivestimento a doghe metalliche.

Serramenti esterni con telaio in alluminio anodizzato; i serramenti posti all'ingresso degli uffici evidenziano apertura automatica scorrevole.

Portoni esterni del magazzino a struttura metallica.

Aree esterne pavimentate in asfalto ed adibite al passaggio ed al parcheggio dei veicoli.

Lo spazio sopraelevato posto in fronte agli uffici è rivestito con un tappeto di erba sintetica.

I principali elementi di finitura, di discreto livello per la tipologia di fabbricato, possono essere così sinteticamente illustrati:

ZONA MAGAZZINO:

Superfici verticali interne intonacate e tinteggiate di colore bianco.

Copertura in calcestruzzo fondo cassero a vista.

Pavimentazione in ceramica di qualità ordinaria posata a file ortogonali senza fughe.

ZONA UFFICI:

Divisorie realizzate mediante pareti attrezzate dotate di vetrate e rivestite con pannelli laminati.

Controsoffitto ispezionabile a quadrotti.

Pavimentazione in ceramica di qualità ordinaria posata a file ortogonali senza fughe.

La zona uffici è dotata di impianto di riscaldamento e climatizzazione estiva funzionante a mezzo di unità ventilanti interne asservite ad un generatore di calore ed un gruppo frigorifero installati in copertura; l'impianto è dotato di dichiarazione di conformità di cui alla vigente normativa. L'impianto elettrico, di recente realizzazione è completato da una rete dati ed è dotato di Dichiarazione di Conformità di cui alla vigente normativa.

L'immobile, nel complesso, è dotato di rete idrica antincendio.

Il vano interrato rappresentato sulle planimetrie è inaccessibile (non sono presenti varchi di ingresso) e, pertanto, sarà considerato alla stregua di un "vuoto sanitario" a livello delle fondazioni.

Nel complesso si può asserire che il compendio immobiliare composto dalla porzione di fabbricato ad uso uffici e magazzino e dalle aree esterne pertinenziali si presenta in buono stato di conservazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA CHIESA NUOVA

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 01/02/1997
- Scadenza contratto: 31/01/2027

Canone mensile: € 1.171,34

L'immobile identificato al foglio n. 48 particella n. 93 (palazzina) è attualmente locato dalla ditta che gestisce la Lavanderia - sartoria "Oblò"; il contratto, stipulato in data 01/02/1997 è stato oggetto di cessione in data 07/01/2008 ed in data 04/08/2015 ed è stato oggetto di proroga fino al 31/01/2027; il contratto è opponibile alla procedura e prevede un canone annuo pari ad Euro 14.056,08 che si ritiene congruo.

Il piazzale identificato al Foglio n. 48, particella n. 93/308 graffato al mapp. 390 è attualmente in uso dal "Consorzio Agrituristico Mantovano Verdi terre d'acqua" in forza ad un contratto di comodato gratuito stipulato in data 14/01/2019; Il contratto non è opponibile alla procedura.

BENE N° 2 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA CHIESA NUOVA

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 28/02/2020
- Scadenza contratto: 31/01/2026

Canone mensile: € 2.900,00

L'immobile è locato da una ditta che si occupa di logistica nell'ambito dell'arredamento. IL contratto di locazione è stato stipulato in data 01/02/2014 con termine il 31/01/2020; in data 28/02/2020 è stato rinnovato per ulteriori sei anni fino al 31/01/2026.

Si ritiene congruo il canone di locazione stabilito (Euro 2900+IVA).

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA CHIESA NUOVA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/11/1998 al 20/12/2007	**** Omissis ****	Fusione per incorporazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Notaio Romolo Rummo	26/11/2998	40157	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	28/12/1998	12824	8599
		Registrazione			
Dal 20/12/2007 al 24/09/2024	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni Varchetta	20/12/2007	92257	25339
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	09/01/2008	370	213
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Precisazioni Catastali:

Gli immobili riportati in NCEU a Foglio 48 Particella 93 Subalterno 307 e Subalterno 308 graffato Particella 390, Particella 396, Particella 395, Particella 393 Subalterno 1 e Particella 392 Subalterno 1 graffato Particella 95 Subalterno 6 derivano dagli immobili riportati in NCEU a Foglio 48 Particella 93 Subalterno 301, Subalterno 304 e Particella 95.

BENE N° 2 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA CHIESA NUOVA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/11/1998 al 20/12/2007	**** Omissis ****	Fusione per incorporazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Romolo Rummo	26/11/2998	40157	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	28/12/1998	12824	8599
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 20/12/2007 al 24/09/2024	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni Varchetta	20/12/2007	92257	25339
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	09/01/2008	370	213
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Precisazioni Catastali:

Gli immobili riportati in NCEU a Foglio 48 Particella 93 Subalterno 307 e Subalterno 308 graffato Particella 390, Particella 396, Particella 395, Particella 393 Subalterno 1 e Particella 392 Subalterno 1 graffato Particella 95 Subalterno 6 derivano dagli immobili riportati in NCEU a Foglio 48 Particella 93 Subalterno 301, Subalterno 304 e Particella 95.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA CHIESA NUOVA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di MANTOVA aggiornate al 24/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Mantova il 28/12/2012
Reg. gen. 13374 - Reg. part. 1821
Importo: € 2.400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.600.000,00
Rogante: NOTAIO ANDREA FATUZZO
Data: 30/11/2012
N° repertorio: 3541
N° raccolta: 2487
- **Ipoteca** derivante da Mutuo Fondiario
Iscritto a Mantova il 27/12/2016
Reg. gen. 14390 - Reg. part. 2276
Importo: € 1.500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.000.000,00

Rogante: NOTAIO ELENA COVRI
Data: 23/12/2016
N° repertorio: 31358
N° raccolta: 9985

- **Ipoteca della riscossione** derivante da Avviso di accertamento esecutivo
Iscritto a Mantova il 09/03/2022
Reg. gen. 2882 - Reg. part. 484
Importo: € 424.800,94
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 212.400,47
Rogante: Agenzia delle Entrate
Data: 08/03/2022
N° repertorio: 3266
N° raccolta: 9522

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Mantova il 24/09/2024
Reg. gen. 12424 - Reg. part. 9104
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Gli oneri per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli (iscrizioni e trascrizioni), per ogni formalità, saranno calcolati nel modo seguente:

Imposta ipotecaria 0,50% (Calcolato sul minor valore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti) ai sensi della tariffa allegata al dpr 31.10.1990, n. 347
Tassa ipotecaria €. 35,00 ai sensi della tabella allegata al dpr 31.10.1990, n. 347
Bollo €. 59,00.

BENE N° 2 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA CHIESA NUOVA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di MANTOVA aggiornate al 24/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Mantova il 28/12/2012
Reg. gen. 13374 - Reg. part. 1821
Importo: € 2.400.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 1.600.000,00

Rogante: NOTAIO ANDREA FATUZZO

Data: 30/11/2012

N° repertorio: 3541

N° raccolta: 2487

- **Ipoteca** derivante da Mutuo Fondiario

Iscritto a Mantova il 27/12/2016

Reg. gen. 14390 - Reg. part. 2276

Importo: € 1.500.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 1.000.000,00

Rogante: NOTAIO ELENA COVRI

Data: 23/12/2016

N° repertorio: 31358

N° raccolta: 9985

- **Ipoteca della riscossione** derivante da Avviso di accertamento esecutivo

Iscritto a Mantova il 09/03/2022

Reg. gen. 2882 - Reg. part. 484

Importo: € 424.800,94

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 212.400,47

Rogante: Agenzia delle Entrate

Data: 08/03/2022

N° repertorio: 3266

N° raccolta: 9522

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Mantova il 24/09/2024

Reg. gen. 12424 - Reg. part. 9104

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

Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Gli oneri per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli (iscrizioni e trascrizioni), per ogni formalità, saranno calcolati nel modo seguente:

Imposta ipotecaria 0,50% (Calcolato sul minor valore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti) ai sensi della tariffa allegata al dpr 31.10.1990, n. 347

Tassa ipotecaria €. 35,00 ai sensi della tabella allegata al dpr 31.10.1990, n. 347

Bollo €. 59,00.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA CHIESA NUOVA

Dal punto di vista urbanistico il vigente Piano di Governo del Territorio classifica le aree e gli immobili di cui alla presente relazione di stima all'interno del Sistema insediativo consolidato come "Aree residenziali (Art. D19) facenti parte dei "Tessuti consolidati esterni ai nuclei di antica formazione".
Si allega certificato di destinazione urbanistica.

BENE N° 2 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA CHIESA NUOVA

Dal punto di vista urbanistico il vigente Piano di Governo del Territorio classifica le aree e gli immobili di cui alla presente relazione di stima all'interno del Sistema insediativo consolidato come "Aree residenziali (Art. D19) facenti parte dei "Tessuti consolidati esterni ai nuclei di antica formazione".
Si allega certificato di destinazione urbanistica.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA CHIESA NUOVA

Il fabbricato di cui al Foglio n. 48, particella n. 93, per caratteristiche architettoniche e costruttive pare risalire ai primi anni del XX secolo; l'immobile è successivamente stato ristrutturato i forza ai seguenti provvedimenti edilizi:

- LICENZA DI COSTRUZIONE n.3201/70 del 07/01/1971 (ristrutturazione fabbricato)
- LICENZA DI COSTRUZIONE n.7787/71 del 07/01/1972 (ristrutturazione fabbricato)
- LICENZA DI COSTRUZIONE n.4751/71 del 10/09/1971 (realizzazione recinzione)
- LICENZA DI COSTRUZIONE n.1760/73 del 09/06/1973 (ristrutturazione primo piano)
- DIA DEL 13/11/1997 (realizzazione di un locale ad uso lavanderia al piano terreno)

I fabbricati, a meno di piccole discordanze nella disposizione interna, sono conformi agli atti autorizzativi; con riferimento alla metodologia di stima adottata non si ritiene di dover valutare costi aggiuntivi per oneri di regolarizzazione urbanistica.

BENE N° 2 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA CHIESA NUOVA

L'immobile risulta agibile.

L'immobile di cui alla presente relazione di stima è stato edificato in forza ai seguenti provvedimenti edilizi:

- LICENZA DI COSTRUZIONE n. 6286 di P.G. 1967 del 31/07/1969 (Costruzione nuova sede SEAB)
- LICENZA DI COSTRUZIONE n. 6286 di P.G. 1968 del 1973 (Installazione tettoia metallica prefabbricata)
- LICENZA DI COSTRUZIONE n. 6286 di P.G. 1968 del 10/01/1974 (Variante al progetto di costruzione sede

SEAB)

- LICENZA DI COSTRUZIONE n. 1125 di P.G. 1974 del 09/07/1974 (Ampliamento capannone)
 - CONCESSIONE PER ESEGUIRE OPERE EDILIZIE n.101/1987 N. 18287 DI PG. del 05/06/1987 (ristrutturazione ed ampliamento edificio per insediamento supermarket)
 - CONCESSIONE PER ESEGUIRE OPERE EDILIZIE n.253/1987 N. 18287 DI PG. del 04/11/1987 (variante alla ristrutturazione ed ampliamento edificio per insediamento supermarket)
 - CONCESSIONE PER ESEGUIRE OPERE EDILIZIE n.279/1987 N. 18287 DI PG. del 16/11/1987 (variante alla ristrutturazione ed ampliamento edificio per insediamento supermarket)
 - CONCESSIONE PER ESEGUIRE OPERE EDILIZIE n.140/1988 N. 18287 DI PG. del 31/05/1988 (variante alla ristrutturazione ed ampliamento edificio per insediamento supermarket)
 - CONCESSIONE PER ESEGUIRE OPERE EDILIZIE n.361/1988 N. 18287 DI PG. del 24/11/1988 (variante alla ristrutturazione ed ampliamento edificio per insediamento supermarket)
 - DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' del 09/08/2007 (ristrutturazione, nuova suddivisione interna)
 - DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' del 17/01/2008 (ristrutturazione, nuova suddivisione interna - variante alla precedente)
 - DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' del 30/04/2008 (ristrutturazione, nuova suddivisione interna - variante alla precedente)
- L'immobile è agibile in seguito a Dichiarazione di Agibilità di Edifici destinati ad Attività Economiche del 28/11/2008

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

La zona uffici evidenzia piccole difformità nelle divisioni interne; il costo di regolarizzazione urbanistica sarà valutato in sede di stima.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA CHIESA NUOVA

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

Non si rileva la sussistenza di vincoli o oneri di tipo condominiale.

BENE N° 2 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA CHIESA NUOVA

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

Non si rileva la sussistenza di vincoli o oneri di tipo condominiale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

I beni immobili di cui alla presente relazione di stima sono strettamente interconnessi:

La palazzina identificata al foglio n.48, mapp. 93/302-93/303-93/307-93/308 graffato con il mapp. 390 è catastalmente unita al piazzale (individuato al foglio n.48 mapp. n. 390).

La porzione di fabbricato ad uso uffici/magazzino e le relative aree di competenza hanno accesso dal piazzale di cui al Foglio n.48, mapp. 390 (graffato al mapp. 93/308 facente parte della palazzina).

Si ritiene pertanto che, a meno di frazionamenti e/o istituzioni di servitù di passaggio che, oltre che soggettive ed arbitrarie, esulano dall'incarico del sottoscritto, i beni immobili di cui alla presente relazione debbano andare a costituire un unico lotto di vendita.

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

- **Bene N° 1 - Compendio pignorato ubicato a Mantova (MN) - Strada Chiesa Nuova**

Compendio immobiliare composto da una palazzina a destinazione mista commerciale e residenziale e da un'ampia area esterna di pertinenza. Il compendio si pone in una zona semiperiferica del centro abitato di Mantova (Dosso del Corso); l'area sita all'incrocio tra Strada Chiesanuova e la Strada Provinciale n. 420 è ricca di attività commerciali, anche di vicinato e dotata delle principali opere di urbanizzazione primaria quali parcheggi, illuminazione pubblica ed è prossima ai mezzi di trasporto pubblici.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 93, Sub. 302, Categoria A3 - Fg. 48, Part. 93, Sub. 303, Categoria A3 - Fg. 48, Part. 93, Sub. 307, Categoria C1 - Fg. 48, Part. 93, Sub. 308, Categoria D8, Graffato 390

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

Valore di stima del bene: € 237.290,00

I beni immobili oggetto di stima evidenziano condizioni particolari che non consentono di effettuare una valutazione di mercato per comparazione diretta:

La palazzina individuata al Foglio n.48, particella n. 93 versa in pessime condizioni, al punto che necessiterebbe di importanti opere di ristrutturazione per renderla utilizzabile.

Il piazzale (graffato al sub. 308 della palazzina) è stato completamente riattato per l'utilizzo come "mercato all'aperto".

Il complesso dell'area di sedime della palazzina e del piazzale sono classificati dal vigente Piano di Governo del Territorio del Comune di Mantova come "Area residenziale" facente parte del tessuto consolidato esterno ai nuclei di antica formazione (edificabile).

Quanto sopra illustrato suggerisce di valutare il compendio immobiliare mediante una metodologia di tipo comparativo indiretto a valore di riproduzione (Residual value method, higher and Best Use - HBU); si veda in merito l'allegato 03.

- **Bene N° 2** - Compendio pignorato ubicato a Mantova (MN) - Strada Chiesa Nuova

Compendio immobiliare composto da una porzione di capannone ad uso ufficio spedizioni con relativo magazzino ed aree esterne di competenza. Il compendio si pone in una zona semiperiferica del centro abitato di Mantova (Dosso del Corso); l'area sita all'incrocio tra Strada Chiesanuova e la la Strada Provinciale n. 420 è ricca di attività commerciali, anche di vicinato e dotata delle principali opere di urbanizzazione primaria quali parcheggi, illuminazione pubblica ed è prossima ai mezzi di trasporto pubblici.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 95, Sub. 6, Categoria D8, Graffato 392/1 - Fg. 48, Part. 395, Categoria F1 - Fg. 48, Part. 396, Categoria F1 - Fg. 48, Part. 393, Sub. 1, Categoria F1

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

Valore di stima del bene: € 360.000,00

Per chiarimenti in merito alla metodologia di stima si veda l'allegato n. 03.

Il valore complessivo deve essere decurtato di una cifra forfettaria che tenga conto degli oneri di regolarizzazione urbanistica comprensivi di spese tecniche D=10.000€

Pertanto il valore complessivo diviene $371.700 - 10.000 = 361.700$ arrotondato a 360.000,00€

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Compendio pignorato Mantova (MN) - Strada Chiesa Nuova	3890,00 mq	61,00 €/mq	€ 237.290,00	100,00%	€ 237.290,00
Bene N° 2 - Compendio pignorato Mantova (MN) - Strada Chiesa Nuova	929,25 mq	400,00 €/mq	€ 371.700,00	100,00%	€ 360.000,00
				Valore di stima:	€ 597.290,00

Valore di stima: € 590.000,00

Valore finale di stima: € 590.000,00

Il valore di stima del bene n.1, pari ad Euro 237.290,00 è arrotondato per difetto a Euro 230.000,00 mentre il valore di stima del bene n.2, già precedentemente corretto ed arrotondato è pari ad Euro 360.000.

Pertanto il valore complessivo della stima è pari a $230.000 + 360.000 = 590.000$ €

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.

Solferino, li 21/03/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Toregiani Paolo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 01-RELAZIONE SICUREZZA STATICA
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 02-CLASSIFICAZIONE URBANISTICA
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 03-METODOLOGIA DI STIMA
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 04-CONTRATTI DI LOCAZIONE
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 05-ILLUSTRAZIONE SERVITU'
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 06-DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 07-DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 08-CONFORMITA' IMPIANTI UFFICI
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 09-RILIEVO FOTOGRAFICO
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 10-SCHEDA DI CONTROLLO
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 11-PERIZIA PRIVACY
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 12-IDENTIFICATIVI CATASTALI

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Compendio pignorato ubicato a Mantova (MN) - Strada Chiesa Nuova
Compendio immobiliare composto da una palazzina a destinazione mista commerciale e residenziale e da un'ampia area esterna di pertinenza. Il compendio si pone in una zona semiperiferica del centro abitato di Mantova (Dosso del Corso); l'area sita all'incrocio tra Strada Chiesanuova e la la Strada Provinciale n. 420 è ricca di attività commerciali, anche di vicinato e dotata delle principali opere di urbanizzazione primaria quali parcheggi, illuminazione pubblica ed è prossima ai mezzi di trasporto pubblici.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 93, Sub. 302, Categoria A3 - Fg. 48, Part. 93, Sub. 303, Categoria A3 - Fg. 48, Part. 93, Sub. 307, Categoria C1 - Fg. 48, Part. 93, Sub. 308, Categoria D8, Graffato 390
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dal punto di vista urbanistico il vigente Piano di Governo del Territorio classifica le aree e gli immobili di cui alla presente relazione di stima all'interno del Sistema insediativo consolidato come "Aree residenziali (Art. D19) facenti parte dei "Tessuti consolidati esterni ai nuclei di antica formazione". Si allega certificato di destinazione urbanistica.
- **Bene N° 2** - Compendio pignorato ubicato a Mantova (MN) - Strada Chiesa Nuova
Compendio immobiliare composto da una porzione di capannone ad uso ufficio spedizioni con relativo magazzino ed aree esterne di competenza. Il compendio si pone in una zona semiperiferica del centro abitato di Mantova (Dosso del Corso); l'area sita all'incrocio tra Strada Chiesanuova e la la Strada Provinciale n. 420 è ricca di attività commerciali, anche di vicinato e dotata delle principali opere di urbanizzazione primaria quali parcheggi, illuminazione pubblica ed è prossima ai mezzi di trasporto pubblici.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 95, Sub. 6, Categoria D8, Graffato 392/1 - Fg. 48, Part. 395, Categoria F1 - Fg. 48, Part. 396, Categoria F1 - Fg. 48, Part. 393, Sub. 1, Categoria F1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dal punto di vista urbanistico il vigente Piano di Governo del Territorio classifica le aree e gli immobili di cui alla presente relazione di stima all'interno del Sistema insediativo consolidato come "Aree residenziali (Art. D19) facenti parte dei "Tessuti consolidati esterni ai nuclei di antica formazione". Si allega certificato di destinazione urbanistica.

Prezzo base d'asta: € 590.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 194/2024 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 590.000,00

Bene N° 1 - Compendio pignorato			
Ubicazione:	Mantova (MN) - Strada Chiesa Nuova		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Compendio pignorato Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 93, Sub. 302, Categoria A3 - Fg. 48, Part. 93, Sub. 303, Categoria A3 - Fg. 48, Part. 93, Sub. 307, Categoria C1 - Fg. 48, Part. 93, Sub. 308, Categoria D8, Graffato 390	Superficie	3890,00 mq
Stato conservativo:	Il bene immobile di cui al Foglio n. 48, particella n. 93 (palazzina) versa, in generale, in pessime condizioni soprattutto per quanto attiene la sicurezza statica delle strutture di copertura e del secondo impalcato in merito ai quali il sottoscritto ha già relazionato al G.E. in data 16/01/2025; si veda in merito l'Allegato 01. Le aree esterne si presentano, per contro, in ottime condizioni frutto dei lavori effettuati nel corso dell'anno 2023 da parte dell'associazione comodataria (Consorzio Agrituristico Mantovano) che hanno comportato il rifacimento delle linee di raccolta delle acque meteoriche e della pavimentazione nella sua interezza.		
Descrizione:	Compendio immobiliare composto da una palazzina a destinazione mista commerciale e residenziale e da un'ampia area esterna di pertinenza. Il compendio si pone in una zona semiperiferica del centro abitato di Mantova (Dosso del Corso); l'area sita all'incrocio tra Strada Chiesanuova e la Strada Provinciale n. 420 è ricca di attività commerciali, anche di vicinato e dotata delle principali opere di urbanizzazione primaria quali parcheggi, illuminazione pubblica ed è prossima ai mezzi di trasporto pubblici.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 2 - Compendio pignorato			
Ubicazione:	Mantova (MN) - Strada Chiesa Nuova		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Compendio pignorato Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 95, Sub. 6, Categoria D8, Graffato 392/1 - Fg. 48, Part. 395, Categoria F1 - Fg. 48, Part. 396, Categoria F1 - Fg. 48, Part. 393, Sub. 1, Categoria F1	Superficie	929,25 mq
Stato conservativo:	I beni immobili versano in buone condizioni e sono utilizzati come uffici logistici con annesso magazzino spedizioni.		
Descrizione:	Compendio immobiliare composto da una porzione di capannone ad uso ufficio spedizioni con relativo magazzino ed aree esterne di competenza. Il compendio si pone in una zona semiperiferica del centro abitato di Mantova (Dosso del Corso); l'area sita all'incrocio tra Strada Chiesanuova e la Strada Provinciale n. 420 è ricca di attività commerciali, anche di vicinato e dotata delle principali opere di urbanizzazione primaria quali parcheggi, illuminazione pubblica ed è prossima ai mezzi di trasporto		

	pubblici.
Vendita soggetta a IVA:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®