TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Andreoli Stefano, nell'Esecuzione Immobiliare 222/2022 del R.G.E.

promossa da

******* Omissis *******

contro

******* Omissis *******

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SOMMARIO

Incarico 6

Premessa 6

Descrizione 6

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Viale Brigata Mantova, 3, edificio Condominio Fossa Paiolo, interno 9, piano 2 6

Bene N° 2 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Viale Generale Tellera, SNC, edificio Condominio Fossa Paiolo, piano S1 6

Bene N° 3 - Cantina ubicata a Mantova (MN) - Viale Generale Tellera, SNC, edificio Condominio Fossa Paiolo, piano S1 7

Lotto Unico 7

Completezza documentazione ex art. 567 7

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Viale Brigata Mantova, 3, edificio Condominio Fossa Paiolo, interno 9, piano 2 7

Bene N° 2 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Viale Generale Tellera, SNC, edificio Condominio Fossa Paiolo, piano S1 7

Bene N° 3 - Cantina ubicata a Mantova (MN) - Viale Generale Tellera, SNC, edificio Condominio Fossa Paiolo, piano S1 7

Titolarità 8

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Viale Brigata Mantova, 3, edificio Condominio Fossa Paiolo, interno 9, piano 2 8

Bene N° 2 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Viale Generale Tellera, SNC, edificio Condominio Fossa Paiolo, piano S1 8

Bene N° 3 - Cantina ubicata a Mantova (MN) - Viale Generale Tellera, SNC, edificio Condominio Fossa Paiolo, piano S1 8

Confini 9

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Viale Brigata Mantova, 3, edificio Condominio Fossa Paiolo, interno 9, piano 2 9

Bene N° 2 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Viale Generale Tellera, SNC, edificio Condominio Fossa Paiolo, piano S1 9

Bene N° 3 - Cantina ubicata a Mantova (MN) - Viale Generale Tellera, SNC, edificio Condominio Fossa Paiolo, piano S1 9

Consistenza 9

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Viale Brigata Mantova, 3, edificio Condominio Fossa Paiolo, interno 9, piano 2 9

Bene N° 2 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Viale Generale Tellera, SNC, edificio Condominio Fossa Paiolo, piano S1 9

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Bene N° 3 - Cantina ubicata a Mantova (MN) - Viale Generale Tellera, SNC, edificio Condominio Fossa Paiolo, piano S1 10

Dati Catastali 10

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Viale Brigata Mantova, 3, edificio Condominio Fossa Paiolo, interno 9, piano 2 10

Bene N° 2 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Viale Generale Tellera, SNC, edificio Condominio Fossa Paiolo, piano S1 11

Bene N° 3 - Cantina ubicata a Mantova (MN) - Viale Generale Tellera, SNC, edificio Condominio Fossa Paiolo, piano S1 11

Stato conservativo 12

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Viale Brigata Mantova, 3, edificio Condominio Fossa Paiolo, interno 9, piano 2 12

Bene N° 2 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Viale Generale Tellera, SNC, edificio Condominio Fossa Paiolo, piano S1 12

Bene N° 3 - Cantina ubicata a Mantova (MN) - Viale Generale Tellera, SNC, edificio Condominio Fossa Paiolo, piano S1 12

Parti Comuni 12

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Viale Brigata Mantova, 3, edificio Condominio Fossa Paiolo, interno 9, piano 2 12

Bene N° 2 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Viale Generale Tellera, SNC, edificio Condominio Fossa Paiolo, piano S1 12

Bene N° 3 - Cantina ubicata a Mantova (MN) - Viale Generale Tellera, SNC, edificio Condominio Fossa Paiolo, piano S1 12

Caratteristiche costruttive prevalenti 13

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Viale Brigata Mantova, 3, edificio Condominio Fossa Paiolo, interno 9, piano 2 13

Bene N° 2 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Viale Generale Tellera, SNC, edificio Condominio Fossa Paiolo, piano S1 13

Bene N° 3 - Cantina ubicata a Mantova (MN) - Viale Generale Tellera, SNC, edificio Condominio Fossa Paiolo, piano S1 13

Stato di occupazione 13

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Viale Brigata Mantova, 3, edificio Condominio Fossa Paiolo, interno 9, piano 2 13

Bene N° 2 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Viale Generale Tellera, SNC, edificio Condominio Fossa Paiolo, piano S1 14

Bene N° 3 - Cantina ubicata a Mantova (MN) - Viale Generale Tellera, SNC, edificio Condominio Fossa Paiolo, piano S1 14

Provenienze Ventennali 14

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Viale Brigata Mantova, 3, edificio Condominio Fossa Paiolo, interno 9, piano 2 14

Bene N° 2 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Viale Generale Tellera, SNC, edificio Condominio Fossa Paiolo, piano S1 15

Bene N° 3 - Cantina ubicata a Mantova (MN) - Viale Generale Tellera, SNC, edificio Condominio Fossa Paiolo, piano S1 17

Formalità pregiudizievoli 18

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Viale Brigata Mantova, 3, edificio Condominio Fossa Paiolo, interno 9, piano 2 18

Bene N° 2 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Viale Generale Tellera, SNC, edificio Condominio Fossa Paiolo, piano S1 18

Bene N° 3 - Cantina ubicata a Mantova (MN) - Viale Generale Tellera, SNC, edificio Condominio Fossa Paiolo, piano S1 19

Normativa urbanistica 19

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Viale Brigata Mantova, 3, edificio Condominio Fossa Paiolo, interno 9, piano 2 19

Bene N° 2 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Viale Generale Tellera, SNC, edificio Condominio Fossa Paiolo, piano S1 19

Bene N° 3 - Cantina ubicata a Mantova (MN) - Viale Generale Tellera, SNC, edificio Condominio Fossa Paiolo, piano S1 19

Regolarità edilizia 20

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Viale Brigata Mantova, 3, edificio Condominio Fossa Paiolo, interno 9, piano 2 20

Bene N° 2 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Viale Generale Tellera, SNC, edificio Condominio Fossa Paiolo, piano S1 20

Bene N° 3 - Cantina ubicata a Mantova (MN) - Viale Generale Tellera, SNC, edificio Condominio Fossa Paiolo, piano S1 21

Vincoli od oneri condominiali 22

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Viale Brigata Mantova, 3, edificio Condominio Fossa Paiolo, interno 9, piano 2 22

Bene N° 2 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Viale Generale Tellera, SNC, edificio Condominio Fossa Paiolo, piano S1 22

Bene N° 3 - Cantina ubicata a Mantova (MN) - Viale Generale Tellera, SNC, edificio Condominio Fossa Paiolo, piano S1 23

Stima / Formazione lotti 23

Riserve e particolarità da segnalare 25

Riepilogo bando d'asta 27

Lotto Unico 27

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 222/2022 del R.G.E. 28
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 80.289,00 28

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INCARICO

All'udienza del 27/03/2023, il sottoscritto Geom. Andreoli Stefano, con studio in Strada Cipata, 34 - 46100 - Mantova (MN), email stefano.andreoli@mail.com, PEC stefano.andreoli@geopec.it, Tel. 0376 1590505, Fax 0376 1590506, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/03/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Viale Brigata Mantova, 3, edificio Condominio Fossa Paiolo, interno 9, piano 2 (Coord. Geografiche: 45.14937693713152, 10.782382339135486)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Mantova (MN) - Viale Generale Tellera, SNC, edificio Condominio Fossa Paiolo, piano S1
- **Bene N° 3** - Cantina ubicata a Mantova (MN) - Viale Generale Tellera, SNC, edificio Condominio Fossa Paiolo, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIALE BRIGATA MANTOVA, 3, EDIFICIO CONDOMINIO FOSSA PAIOLO, INTERNO 9, PIANO 2

Appartamento in condominio posto al P2 con ascensore

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 05/07/2023.

Custode delle chiavi: Sovemo

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIALE GENERALE TELLERA, SNC, EDIFICIO CONDOMINIO FOSSA PAIOLO, PIANO S1

Box singolo al piano S1

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 05/07/2023.

Custode delle chiavi: Sovemo

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIALE GENERALE TELLERA, SNC, EDIFICIO CONDOMINIO FOSSA PAIOLO, PIANO S1

Cantina al PS1

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 05/07/2023.

Custode delle chiavi: Sovemo

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Viale Brigata Mantova, 3, edificio Condominio Fossa Paiolo, interno 9, piano 2
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Mantova (MN) - Viale Generale Tellera, SNC, edificio Condominio Fossa Paiolo, piano S1
- **Bene N° 3** - Cantina ubicata a Mantova (MN) - Viale Generale Tellera, SNC, edificio Condominio Fossa Paiolo, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIALE BRIGATA MANTOVA, 3, EDIFICIO CONDOMINIO FOSSA PAIOLO, INTERNO 9, PIANO 2

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIALE GENERALE TELLERA, SNC, EDIFICIO CONDOMINIO FOSSA PAIOLO, PIANO S1

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

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIALE GENERALE TELLERA, SNC, EDIFICIO CONDOMINIO FOSSA PAIOLO, PIANO S1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIALE BRIGATA MANTOVA, 3, EDIFICIO CONDOMINIO FOSSA PAIOLO, INTERNO 9, PIANO 2

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIALE GENERALE TELLERA, SNC, EDIFICIO CONDOMINIO FOSSA PAIOLO, PIANO S1

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIALE GENERALE TELLERA, SNC, EDIFICIO CONDOMINIO FOSSA PAIOLO, PIANO S1

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)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIALE BRIGATA MANTOVA, 3, EDIFICIO CONDOMINIO FOSSA PAIOLO, INTERNO 9, PIANO 2

Da N in senso orario: altra u.i., vano scala comune, muri di confine.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIALE GENERALE TELLERA, SNC, EDIFICIO CONDOMINIO FOSSA PAIOLO, PIANO S1

Da N in senso orario: altra u.i., cortile e passaggio comune, corridoio comune.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIALE GENERALE TELLERA, SNC, EDIFICIO CONDOMINIO FOSSA PAIOLO, PIANO S1

Da N in senso orario: altra u.i., corridoio comune, altra u.i., muro di confine.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIALE BRIGATA MANTOVA, 3, EDIFICIO CONDOMINIO FOSSA PAIOLO, INTERNO 9, PIANO 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	86,00 mq	102,00 mq	1	102,00 mq	3,05 m	2
Loggia	5,00 mq	5,00 mq	0,4	1,60 mq	3,05 m	2
Loggia	5,00 mq	5,00 mq	0,3	1,50 mq	3,05 m	2
			Totale superficie convenzionale:	**105,10 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**105,10 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIALE GENERALE TELLERA, SNC, EDIFICIO CONDOMINIO FOSSA PAIOLO, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional	Altezza	Piano

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

				e		
Box	12,00 mq	14,00 mq	0,5	7,00 mq	2,60 m	S1
				Totale superficie convenzionale:	**7,00 mq**	
				Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**
				Superficie convenzionale complessiva:	**7,00 mq**	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIALE GENERALE TELLERA, SNC, EDIFICIO CONDOMINIO FOSSA PAIOLO, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	5,00 mq	6,00 mq	0,25	1,50 mq	2,64 m	S1
				Totale superficie convenzionale:	**1,50 mq**	
				Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**
				Superficie convenzionale complessiva:	**1,50 mq**	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIALE BRIGATA MANTOVA, 3, EDIFICIO CONDOMINIO FOSSA PAIOLO, INTERNO 9, PIANO 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	52	292	313		A2	3	5 vani	110 mq	710,13 €	2	

Corrispondenza catastale

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La situazione catastale è stata variata mediante creazione di 3 distinte u.i. - appartamento, box e cantina, originariamente censiti in una unica particella; inoltre sono state aggiornate le planimetrie per renderle conformi allo stato reale dei luoghi.
Per quanto concerne l'intestazione catastale delle u.i. si precisa che non è stato possibile registrare le volture in quanto non sono state ancora registrate le successioni all'AE.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIALE GENERALE TELLERA, SNC, EDIFICIO CONDOMINIO FOSSA PAIOLO, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	52	292	314		C6	6	12 mq	14 mq	54,54 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

La situazione catastale è stata variata mediante creazione di 3 distinte u.i. - appartamento, box e cantina, originariamente censiti in una unica particella; inoltre sono state aggiornate le planimetrie per renderle conformi allo stato reale dei luoghi.
Per quanto concerne l'intestazione catastale delle u.i. si precisa che non è stato possibile registrare le volture in quanto non sono state ancora registrate le successioni all'AE.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIALE GENERALE TELLERA, SNC, EDIFICIO CONDOMINIO FOSSA PAIOLO, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	52	292	315		C2	6	5 mq	6 mq	17,56 €	S1	

Corrispondenza catastale

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

La situazione catastale è stata variata mediante creazione di 3 distinte u.i. - appartamento, box e cantina, originariamente censiti in una unica particella; inoltre sono state aggiornate le planimetrie per renderle conformi allo stato reale dei luoghi.
Per quanto concerne l'intestazione catastale delle u.i. si precisa che non è stato possibile registrare le volture in quanto non sono state ancora registrate le successioni all'AE.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIALE BRIGATA MANTOVA, 3, EDIFICIO CONDOMINIO FOSSA PAIOLO, INTERNO 9, PIANO 2

In generale l'appartamento versa di pessimo stato di conservazione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIALE GENERALE TELLERA, SNC, EDIFICIO CONDOMINIO FOSSA PAIOLO, PIANO S1

In generale il box versa di pessimo stato di conservazione.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIALE GENERALE TELLERA, SNC, EDIFICIO CONDOMINIO FOSSA PAIOLO, PIANO S1

In generale la cantina versa di pessimo stato di conservazione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIALE BRIGATA MANTOVA, 3, EDIFICIO CONDOMINIO FOSSA PAIOLO, INTERNO 9, PIANO 2

Il lotto è in regime di condominio e partecipa quindi ai diritti, comunioni, servitù, oneri e vincoli derivanti da tale stato di condominio in cui si trova. Più precisamente il lotto partecipa alla comproprietà delle parti comuni in ragione di 63/1000 così distinti: 58/1000 per l'appartamento e la cantina e 5/1000 per il box.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIALE GENERALE TELLERA, SNC, EDIFICIO CONDOMINIO FOSSA PAIOLO, PIANO S1

Il lotto è in regime di condominio e partecipa quindi ai diritti, comunioni, servitù, oneri e vincoli derivanti da tale stato di condominio in cui si trova. Più precisamente il lotto partecipa alla comproprietà delle parti comuni in ragione di 63/1000 così distinti: 58/1000 per l'appartamento e la cantina e 5/1000 per il box.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIALE GENERALE TELLERA, SNC, EDIFICIO CONDOMINIO FOSSA PAIOLO, PIANO S1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il lotto è in regime di condominio e partecipa quindi ai diritti, comunioni, servitù, oneri e vincoli derivanti da tale stato di condominio in cui si trova. Più precisamente il lotto partecipa alla comproprietà delle parti comuni in ragione di 63/1000 così distinti: 58/1000 per l'appartamento e la cantina e 5/1000 per il box.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIALE BRIGATA MANTOVA, 3, EDIFICIO CONDOMINIO FOSSA PAIOLO, INTERNO 9, PIANO 2

L'edificio condominiale di cui l'immobile è parte è stato costruito nel 1957-58. La struttura è di tipo misto in cemento armato e muratura di laterizio con fondazioni presumibilmente di c.a. e solai i laterocemento. La copertura è a falde con tegole in cotto. I paramenti esterni sono rivestiti in cotto fino alla quota del primo solaio fuori terra e intonacati e tinteggiati la restante parte fino alla gronda del tetto. Le partizioni interne sono in mattoni di laterizio intonacati e tinteggiati. La cucina e il bagno presentano rivestimenti ceramici alle pareti. I pavimenti esterni sono in battuto di cemento e in pietra limitatamente al vialetto di ingresso; internamente i pavimenti sono in marmette di graniglia e in legno nelle camere da letto. Gli infissi esterni sono di legno con doppio vetro e tapparella, quelli interni sono in legno. Gli impianti sono risalenti all'epoca della costruzione e comprendono la distribuzione FM, illuminazione, telefono, citofono, acqua calda sanitaria prodotta da caldaia a gas naturale installata nella veranda, riscaldamento centralizzato con corpi radianti a piastra e termovalvole.
Costituiscono pertinenza condominiale l'androne, il vano scala con l'ascensore, il sottotetto, i corridoi di distribuzione al PS1 e il cortile.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIALE GENERALE TELLERA, SNC, EDIFICIO CONDOMINIO FOSSA PAIOLO, PIANO S1

L'edificio condominiale di cui l'immobile è parte è stato costruito nel 1957-58. La struttura è di tipo misto in cemento armato e muratura di laterizio con fondazioni presumibilmente di c.a. e solai i laterocemento. La copertura è a falde con tegole in cotto. I paramenti esterni sono rivestiti in cotto fino alla quota del primo solaio fuori terra e intonacati e tinteggiati la restante parte fino alla gronda del tetto. Il pavimento è in batturo di cemento e il serramento è costituito da una serranda a rullo in acciaio.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIALE GENERALE TELLERA, SNC, EDIFICIO CONDOMINIO FOSSA PAIOLO, PIANO S1

L'edificio condominiale di cui l'immobile è parte è stato costruito nel 1957-58. La struttura è di tipo misto in cemento armato e muratura di laterizio con fondazioni presumibilmente di c.a. e solai i laterocemento. La copertura è a falde con tegole in cotto. I paramenti esterni sono rivestiti in cotto fino alla quota del primo solaio fuori terra e intonacati e tinteggiati la restante parte fino alla gronda del tetto. Il pavimento è in batturo di cemento, la porta di accesso è in legno con chiusura a lecchetto.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIALE BRIGATA MANTOVA, 3, EDIFICIO CONDOMINIO FOSSA PAIOLO, INTERNO 9, PIANO 2

L'immobile risulta libero

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

A seguito di accesso forzoso eseguito in data 05/07/2023 con conseguente sostituzione serrature, l'immobile risulta libero da persone ma occupato da mobilio, apparecchiature domestiche ed effetti personali dell'esecutato.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIALE GENERALE TELLERA, SNC, EDIFICIO CONDOMINIO FOSSA PAIOLO, PIANO S1

L'immobile risulta libero

A seguito di accesso forzoso eseguito in data 05/07/2023 con conseguente sostituzione serrature, l'immobile risulta libero da persone ma occupato da mobilio, apparecchiature domestiche ed effetti personali dell'esecutato.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIALE GENERALE TELLERA, SNC, EDIFICIO CONDOMINIO FOSSA PAIOLO, PIANO S1

L'immobile risulta libero

A seguito di accesso forzoso eseguito in data 05/07/2023 con conseguente sostituzione serrature, l'immobile risulta libero da persone ma occupato da mobilio, apparecchiature domestiche ed effetti personali dell'esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIALE BRIGATA MANTOVA, 3, EDIFICIO CONDOMINIO FOSSA PAIOLO, INTERNO 9, PIANO 2

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="9">Dal 31/05/1982 al 15/12/2010</td><td rowspan="9">**** Omissis ****</td><td colspan="4">Compravendita</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Scardapane</td><td>31/05/1982</td><td>83475</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Mantova</td><td>24/06/1982</td><td>4982</td><td>3247</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
</table>

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dal **15/12/2010** al **18/03/2021**	**** Omissis ****	**Accettazione tacita di eredità**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Tribunale di Mantova	15/12/2010	2471	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Mantova	21/10/2022	13426	9476
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **18/03/2021**	**** Omissis ****	**Accettazione tacita di eredità**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Tribunale di Mantova	18/03/2021	2471	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Mantova	21/10/2022	13437	9477
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si segnala che devono essere trascritti gli atti di successione all'AE

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIALE GENERALE TELLERA, SNC, EDIFICIO CONDOMINIO FOSSA PAIOLO, PIANO S1

Periodo	**Proprietà**	**Atti**			
Dal **31/05/1982** al **15/12/2010**	**** Omissis ****	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Scardapane	31/05/1982	83475	

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Mantova	24/06/1982	4982	3247
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **15/12/2010** al **18/03/2021**	**** Omissis ****	**Accettazione tacita di eredità**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Tribunale di Mantova	15/12/2010	2471	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Mantova	21/10/2022	13426	9476
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **18/03/2021**	**** Omissis ****	**Accettazione tacita di eredità**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Tribunale di Mantova	18/03/2021	2471	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Mantova	21/10/2022	13437	9477
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si segnala che devono essere trascritti gli atti di successione all'AE

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIALE GENERALE TELLERA, SNC, EDIFICIO CONDOMINIO FOSSA PAIOLO, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **31/05/1982** al **15/12/2010**	**** Omissis ****	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Scardapane	31/05/1982	83475	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Mantova	24/06/1982	4982	3247
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **15/12/2010** al **18/03/2021**	**** Omissis ****	**Accettazione tacita di eredità**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Tribunale di Mantova	15/12/2010	2471	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Mantova	21/10/2022	13426	9476
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **18/03/2021**	**** Omissis ****	**Accettazione tacita di eredità**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Tribunale di Mantova	18/03/2021	2471	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Mantova	21/10/2022	13437	9477
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si segnala che devono essere trascritti gli atti di successione all'AE.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIALE BRIGATA MANTOVA, 3, EDIFICIO CONDOMINIO FOSSA PAIOLO, INTERNO 9, PIANO 2

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a Mantova il 21/10/2022
  Reg. gen. 13438 - Reg. part. 2344
  Importo: € 40.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 28.962,40

Trascrizioni

- **Pignoramento**
  Trascritto a Mantova il 09/12/2022
  Reg. gen. 15911 - Reg. part. 11215
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIALE GENERALE TELLERA, SNC, EDIFICIO CONDOMINIO FOSSA PAIOLO, PIANO S1

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a Mantova il 21/10/2022
  Reg. gen. 13438 - Reg. part. 2344
  Importo: € 40.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 28.962,40

Trascrizioni

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- **Pignoramento**
  Trascritto a Mantova il 09/12/2022
  Reg. gen. 15911 - Reg. part. 11215
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIALE GENERALE TELLERA, SNC, EDIFICIO CONDOMINIO FOSSA PAIOLO, PIANO S1

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a Mantova il 21/10/2022
  Reg. gen. 13438 - Reg. part. 2344
  Importo: € 40.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 28.962,40

Trascrizioni

- **Pignoramento**
  Trascritto a Mantova il 09/12/2022
  Reg. gen. 15911 - Reg. part. 11215
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIALE BRIGATA MANTOVA, 3, EDIFICIO CONDOMINIO FOSSA PAIOLO, INTERNO 9, PIANO 2

Ai sensi del PGT approvato con DCC n. 60 del 21/11/2012 e succ. aggiornamenti, l'immobile risulta inquadrato nell'area residenziale di Valletta Paiolo (art. D18 delle NTA).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIALE GENERALE TELLERA, SNC, EDIFICIO CONDOMINIO FOSSA PAIOLO, PIANO S1

Ai sensi del PGT approvato con DCC n. 60 del 21/11/2012 e succ. aggiornamenti, l'immobile risulta inquadrato nell'area residenziale di Valletta Paiolo (art. D18 delle NTA).

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIALE GENERALE TELLERA, SNC, EDIFICIO CONDOMINIO FOSSA PAIOLO, PIANO S1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ai sensi del PGT approvato con DCC n. 60 del 21/11/2012 e succ. aggiornamenti, l'immobile risulta inquadrato nell'area residenziale di Valletta Paiolo (art. D18 delle NTA).

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIALE BRIGATA MANTOVA, 3, EDIFICIO CONDOMINIO FOSSA PAIOLO, INTERNO 9, PIANO 2

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

A seguito di richiesta di accesso atti al comune di Mantova prot. n. 67.41361/2023 è stata reperita la seguente documentazione edilizia afferente la costruzione del condominio di cui l'u.i. è parte:
-Licenza di costruzione prot. 9199 del 21/01/1957 afferente "edificio di 5 piani ad uso civle abitazione";
-Licenza di costruzione prot. 6280 del 19/08/1957 afferente "variante alla lic. 9199/57 per ulteriore sesto piano fuori terra";
-Certificato di abitabilità in data 22/09/1958;
-Concessione edilizia in sanatoria n. 1853/1 del 29/06/1995 afferente "formazione veranda per chiusura balcone posto sul lato N-E".

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Dal confronto fra gli elaborati grafici allegati ai titoli su citati e lo stato dei luoghi è emerso quanto segue.
Difformità per apertura di un vano finestra nella cucina dim. cm. 80xh121 prospiciente la veranda.
Si segnala la non adeguatezza dell'impianto elettrico alle norme vigenti; per la messa a norma dello stesso si stima una spesa di €. 2.500 oltre l'IVA

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIALE GENERALE TELLERA, SNC, EDIFICIO CONDOMINIO FOSSA PAIOLO, PIANO S1

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

A seguito di richiesta di accesso atti al comune di Mantova prot. n. 67.41361/2023 è stata reperita la seguente documentazione edilizia afferente la costruzione del condominio di cui l'u.i. è parte:
-Licenza di costruzione prot. 9199 del 21/01/1957 afferente "edificio di 5 piani ad uso civle abitazione";

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

-Licenza di costruzione prot. 6280 del 19/08/1957 afferente "variante alla lic. 9199/57 per ulteriore sesto piano fuori terra";
-Certificato di abitabilità in data 22/09/1958;
-Concessione edilizia in sanatoria n. 1853/1 del 29/06/1995 afferente "formazione veranda per chiusura balcone posto sul lato N-E".

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Dal confronto fra gli elaborati grafici allegati ai titoli su citati e lo stato dei luoghi è emerso quanto segue.
Difformità per apertura di un vano porta fra il box e il corridoio comune.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIALE GENERALE TELLERA, SNC, EDIFICIO CONDOMINIO FOSSA PAIOLO, PIANO S1

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

A seguito di richiesta di accesso atti al comune di Mantova prot. n. 67.41361/2023 è stata reperita la seguente documentazione edilizia afferente la costruzione del condominio di cui l'u.i. è parte:
-Licenza di costruzione prot. 9199 del 21/01/1957 afferente "edificio di 5 piani ad uso civle abitazione";
-Licenza di costruzione prot. 6280 del 19/08/1957 afferente "variante alla lic. 9199/57 per ulteriore sesto piano fuori terra";
-Certificato di abitabilità in data 22/09/1958;
-Concessione edilizia in sanatoria n. 1853/1 del 29/06/1995 afferente "formazione veranda per chiusura balcone posto sul lato N-E".

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dal confronto fra gli elaborati grafici allegati ai titoli su citati e lo stato dei luoghi è emersa la sostanziale conformità.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIALE BRIGATA MANTOVA, 3, EDIFICIO CONDOMINIO FOSSA PAIOLO, INTERNO 9, PIANO 2

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 2.500,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 4.976,08

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

L'importo totale delle spese per l'anno in corso e precedente è desunto dai bilanci di esercizio del condominio Fossa Paiolo periodo dal 01/06/2021 al 31/05/2023. Suddetto importo non comprende il saldo precedente dell'esecutato e le spese per la procedura di esecuzione immobiliare (bilanci sono allegati alla perizia).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIALE GENERALE TELLERA, SNC, EDIFICIO CONDOMINIO FOSSA PAIOLO, PIANO S1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 2.500,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 4.976,08

L'importo totale delle spese per l'anno in corso e precedente è desunto dai bilanci di esercizio del condominio Fossa Paiolo periodo dal 01/06/2021 al 31/05/2023. Suddetto importo non comprende il saldo precedente dell'esecutato e le spese per la procedura di esecuzione immobiliare (bilanci sono allegati alla perizia).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIALE GENERALE TELLERA, SNC, EDIFICIO CONDOMINIO FOSSA PAIOLO, PIANO S1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 2.500,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 4.976,08

L'importo totale delle spese per l'anno in corso e precedente è desunto dai bilanci di esercizio del condominio Fossa Paiolo periodo dal 01/06/2021 al 31/05/2023. Suddetto importo non comprende il saldo precedente dell'esecutato e le spese per la procedura di esecuzione immobiliare (bilanci sono allegati alla perizia).

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

I beni oggetto di esecuzione sono funzionalmente parte di un unico lotto.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Viale Brigata Mantova, 3, edificio Condominio Fossa Paiolo, interno 9, piano 2
  Appartamento in condominio posto al P2 con ascensore
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 52, Part. 292, Sub. 313, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 84.080,00
  Il metodo estimativo utilizzato è quello del confronto. Nei mercati immobiliari attivi il metodo del confronto è ritenuto il più diretto, probante e documentato.
  Il valore di stima è espresso dal prodotto della superficie commerciale per il prezzo medio. La superficie commerciale è il prodotto della superficie esterna lorda misurata sulle planimetrie catastali, opportunamente ridotte in scala tramite misure a campione assunte in loco, per il corrispondente fattore di ragguaglio. Il prezzo medio è ottenuto tramite ricerca di mercato su immobili appartenenti al medesimo segmento di mercato dell'immobile da stimare.
  Il valore unitario del bene tiene conto dei costi per:
  -regolarizzazione della finestra della cucina che versa sulla veranda per la quale è necessario ottenere l'autorizzazione edilizia in sanatoria il cui costo è stimato in €. 3.500 esclusa l'IVA ed escluse eventuali opere strutturali di compensazione derivanti dall'analisi della sicurezza sismica (questa compresa) a cura di ingegnere abilitato;
  -adeguamento impianto elettrico alle vigenti norme il cui costo è stimato in €. 2.500 esclusa l'IVA.
  -spese condominiali insolute relative agli ultimi 2 esercizi che ammontano a €. 4.976,08

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Mantova (MN) - Viale Generale Tellera, SNC, edificio Condominio Fossa Paiolo, piano S1
  Box singolo al piano S1
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 52, Part. 292, Sub. 314, Categoria C6
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 3.780,00
  Il metodo estimativo utilizzato è quello del confronto. Nei mercati immobiliari attivi il metodo del confronto è ritenuto il più diretto, probante e documentato.
  Il valore di stima è espresso dal prodotto della superficie commerciale per il prezzo medio. La superficie commerciale è il prodotto della superficie esterna lorda misurata sulle planimetrie catastali, opportunamente ridotte in scala tramite misure a campione assunte in loco, per il corrispondente fattore di ragguaglio. Il prezzo medio è ottenuto tramite ricerca di mercato su immobili appartenenti al medesimo segmento di mercato dell'immobile da stimare.
  Il valore unitario del bene tiene conto dei costi di regolarizzazione stimati in € 2.500 esclusa l'IVA che comprendono la pratica edilizia in sanatoria e la relativa sanzione per l'apertura di porta interna su tramezzo divisorio fra box e corridoio condominiale. Il costo per spese condominiali insolute è integralmente contabilizzato nella stima del Bene N. 1 (appartamento).

- **Bene N° 3** - Cantina ubicata a Mantova (MN) - Viale Generale Tellera, SNC, edificio Condominio Fossa Paiolo, piano S1
  Cantina al PS1
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 52, Part. 292, Sub. 315, Categoria C2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 1.350,00
  Il metodo estimativo utilizzato è quello del confronto. Nei mercati immobiliari attivi il metodo del confronto è ritenuto il più diretto, probante e documentato.
  Il valore di stima è espresso dal prodotto della superficie commerciale per il prezzo medio. La superficie commerciale è il prodotto della superficie esterna lorda misurata sulle planimetrie catastali, opportunamente ridotte in scala tramite misure a campione assunte in loco, per il corrispondente fattore di ragguaglio. Il prezzo medio è ottenuto tramite ricerca di mercato su immobili appartenenti al medesimo segmento di mercato dell'immobile da stimare.
  Il costo per spese condominiali insolute è integralmente contabilizzato nella stima del Bene N. 1 (appartamento).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Mantova (MN) - Viale Brigata Mantova, 3, edificio Condominio Fossa Paiolo, interno 9, piano 2	105,10 mq	800,00 €/mq	€ 84.080,00	100,00%	€ 84.080,00
Bene N° 2 - Garage Mantova (MN) - Viale Generale Tellera, SNC, edificio Condominio Fossa Paiolo, piano S1	7,00 mq	540,00 €/mq	€ 3.780,00	100,00%	€ 3.780,00
Bene N° 3 - Cantina Mantova (MN) - Viale Generale Tellera, SNC,	1,50 mq	900,00 €/mq	€ 1.350,00	100,00%	€ 1.350,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

edificio Condominio Fossa Paiolo, piano S1					
				Valore di stima:	€ 89.210,00

Valore di stima: € 89.210,00

Deprezzamenti

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

Valore finale di stima: **€ 80.289,00**

Per il metodo di stima si rimanda alla stima dei singoli beni.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità riscontrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte dell'esperto stimatore di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, si constata l'impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Mantova, li 07/08/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Andreoli Stefano

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - documentazione catastale (Aggiornamento al 07/08/2023)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Ispezione ipotecaria (Aggiornamento al 07/08/2023)
- ✓ N° 3 Atto di provenienza - Provenienza (Aggiornamento al 07/08/2023)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Certificazione notarile (Aggiornamento al 07/08/2023)
- ✓ N° 5 Concessione edilizia - Documentazione edilizia (Aggiornamento al 07/08/2023)
- ✓ N° 6 Altri allegati - Certificati anagrafe esecutato (Aggiornamento al 07/08/2023)
- ✓ N° 7 Altri allegati - Bilanci condominio (Aggiornamento al 07/08/2023)
- ✓ N° 8 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 07/08/2023)
- ✓ N° 9 Altri allegati - Check-list (Aggiornamento al 07/08/2023)
- ✓ N° 10 Altri allegati - Quadro riassuntivo immobili (Aggiornamento al 07/08/2023)
- ✓ N° 11 Altri allegati - Perizia privacy (Aggiornamento al 07/08/2023)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Viale Brigata Mantova, 3, edificio Condominio Fossa Paiolo, interno 9, piano 2
  Appartamento in condominio posto al P2 con ascensore
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 52, Part. 292, Sub. 313, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: Ai sensi del PGT approvato con DCC n. 60 del 21/11/2012 e succ. aggiornamenti, l'immobile risulta inquadrato nell'area residenziale di Valletta Paiolo (art. D18 delle NTA).

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Mantova (MN) - Viale Generale Tellera, SNC, edificio Condominio Fossa Paiolo, piano S1
  Box singolo al piano S1
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 52, Part. 292, Sub. 314, Categoria C6
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: Ai sensi del PGT approvato con DCC n. 60 del 21/11/2012 e succ. aggiornamenti, l'immobile risulta inquadrato nell'area residenziale di Valletta Paiolo (art. D18 delle NTA).

- **Bene N° 3** - Cantina ubicata a Mantova (MN) - Viale Generale Tellera, SNC, edificio Condominio Fossa Paiolo, piano S1
  Cantina al PS1
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 52, Part. 292, Sub. 315, Categoria C2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: Ai sensi del PGT approvato con DCC n. 60 del 21/11/2012 e succ. aggiornamenti, l'immobile risulta inquadrato nell'area residenziale di Valletta Paiolo (art. D18 delle NTA).

Prezzo base d'asta: **€ 80.289,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 80.289,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Mantova (MN) - Viale Brigata Mantova, 3, edificio Condominio Fossa Paiolo, interno 9, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 52, Part. 292, Sub. 313, Categoria A2	**Superficie**	105,10 mq
Stato conservativo:	In generale l'appartamento versa di pessimo stato di conservazione.		
Descrizione:	Appartamento in condominio posto al P2 con ascensore		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Mantova (MN) - Viale Generale Tellera, SNC, edificio Condominio Fossa Paiolo, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 52, Part. 292, Sub. 314, Categoria C6	**Superficie**	7,00 mq
Stato conservativo:	In generale il box versa di pessimo stato di conservazione.		
Descrizione:	Box singolo al piano S1		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 3 - Cantina			
Ubicazione:	Mantova (MN) - Viale Generale Tellera, SNC, edificio Condominio Fossa Paiolo, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati	**Superficie**	1,50 mq

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

	- Fg. 52, Part. 292, Sub. 315, Categoria C2		
Stato conservativo:	In generale la cantina versa di pessimo stato di conservazione.		
Descrizione:	Cantina al PS1		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009