

TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Guernieri Cristiano, nell'Esecuzione Immobiliare 23/2025 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	7
Premessa.....	7
Descrizione.....	7
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Mantova (MN) - Strada Dosso del Corso n.3, piano Terra-seminterrato	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Strada Dosso del Corso n.3, piano Terra.....	8
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Strada Dosso del Corso n.3, piano Terra-seminterrato-primi e secondo	8
Bene N° 4 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Strada Dosso del Corso n.3, piano Seminterrato.....	9
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Mantova (MN) - Strada Dosso del Corso n.3, piano Terra	9
Lotto 1	10
Completezza documentazione ex art. 567.....	10
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Mantova (MN) - Strada Dosso del Corso n.3, piano Terra-seminterrato.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Strada Dosso del Corso n.3, piano Terra.....	10
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Strada Dosso del Corso n.3, piano Terra-seminterrato-primi e secondo	11
Bene N° 4 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Strada Dosso del Corso n.3, piano Seminterrato	11
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Mantova (MN) - Strada Dosso del Corso n.3, piano Terra.....	12
Titolarità	12
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Mantova (MN) - Strada Dosso del Corso n.3, piano Terra-seminterrato.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Strada Dosso del Corso n.3, piano Terra	12
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Strada Dosso del Corso n.3, piano Terra-seminterrato-primi e secondo	13
Bene N° 4 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Strada Dosso del Corso n.3, piano Seminterrato	13
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Mantova (MN) - Strada Dosso del Corso n.3, piano Terra.....	13
Confini.....	13
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Mantova (MN) - Strada Dosso del Corso n.3, piano Terra-seminterrato.....	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Strada Dosso del Corso n.3, piano Terra	14
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Strada Dosso del Corso n.3, piano Terra-seminterrato-primi e secondo	14
Bene N° 4 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Strada Dosso del Corso n.3, piano Seminterrato	14

Bene N° 5 - Terreno ubicato a Mantova (MN) - Strada Dosso del Corso n.3, piano Terra.....	14
Consistenza.....	14
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Mantova (MN) - Strada Dosso del Corso n.3, piano Terra-seminterrato.....	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Strada Dosso del Corso n.3, piano Terra	15
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Strada Dosso del Corso n.3, piano Terra-seminterrato-primi e secondo	15
Bene N° 4 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Strada Dosso del Corso n.3, piano Seminterrato	16
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Mantova (MN) - Strada Dosso del Corso n.3, piano Terra.....	16
Cronistoria Dati Catastali.....	17
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Mantova (MN) - Strada Dosso del Corso n.3, piano Terra-seminterrato.....	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Strada Dosso del Corso n.3, piano Terra	18
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Strada Dosso del Corso n.3, piano Terra-seminterrato-primi e secondo	19
Bene N° 4 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Strada Dosso del Corso n.3, piano Seminterrato	19
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Mantova (MN) - Strada Dosso del Corso n.3, piano Terra.....	20
Dati Catastali	21
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Mantova (MN) - Strada Dosso del Corso n.3, piano Terra-seminterrato.....	21
Bene N° 2 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Strada Dosso del Corso n.3, piano Terra	22
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Strada Dosso del Corso n.3, piano Terra-seminterrato-primi e secondo	22
Bene N° 4 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Strada Dosso del Corso n.3, piano Seminterrato	23
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Mantova (MN) - Strada Dosso del Corso n.3, piano Terra.....	23
Precisazioni.....	24
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Mantova (MN) - Strada Dosso del Corso n.3, piano Terra-seminterrato.....	24
Bene N° 2 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Strada Dosso del Corso n.3, piano Terra	24
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Strada Dosso del Corso n.3, piano Terra-seminterrato-primi e secondo	24
Bene N° 4 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Strada Dosso del Corso n.3, piano Seminterrato	24
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Mantova (MN) - Strada Dosso del Corso n.3, piano Terra.....	24
Stato conservativo	25

Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Mantova (MN) - Strada Dosso del Corso n.3, piano Terra-seminterrato.....	25
Bene N° 2 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Strada Dosso del Corso n.3, piano Terra	25
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Strada Dosso del Corso n.3, piano Terra-seminterrato-prim o e secondo	25
Bene N° 4 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Strada Dosso del Corso n.3, piano Seminterrato	25
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Mantova (MN) - Strada Dosso del Corso n.3, piano Terra.....	25
Parti Comuni.....	25
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Mantova (MN) - Strada Dosso del Corso n.3, piano Terra-seminterrato.....	25
Bene N° 2 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Strada Dosso del Corso n.3, piano Terra	25
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Strada Dosso del Corso n.3, piano Terra-seminterrato-prim o e secondo	26
Bene N° 4 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Strada Dosso del Corso n.3, piano Seminterrato	26
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	26
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Mantova (MN) - Strada Dosso del Corso n.3, piano Terra-seminterrato.....	26
Bene N° 2 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Strada Dosso del Corso n.3, piano Terra	28
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Strada Dosso del Corso n.3, piano Terra-seminterrato-prim o e secondo	28
Bene N° 4 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Strada Dosso del Corso n.3, piano Seminterrato	29
Stato di occupazione	30
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Mantova (MN) - Strada Dosso del Corso n.3, piano Terra-seminterrato.....	30
Bene N° 2 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Strada Dosso del Corso n.3, piano Terra	31
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Strada Dosso del Corso n.3, piano Terra-seminterrato-prim o e secondo	32
Bene N° 4 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Strada Dosso del Corso n.3, piano Seminterrato	32
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Mantova (MN) - Strada Dosso del Corso n.3, piano Terra.....	33
Provenienze Ventennali	33
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Mantova (MN) - Strada Dosso del Corso n.3, piano Terra-seminterrato.....	33
Bene N° 2 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Strada Dosso del Corso n.3, piano Terra	34
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Strada Dosso del Corso n.3, piano Terra-seminterrato-prim o e secondo	35

Bene N° 4 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Strada Dosso del Corso n.3, piano Seminterrato	35
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Mantova (MN) - Strada Dosso del Corso n.3, piano Terra.....	36
Formalità pregiudizievoli	37
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Mantova (MN) - Strada Dosso del Corso n.3, piano Terra-seminterrato.....	37
Bene N° 2 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Strada Dosso del Corso n.3, piano Terra.....	39
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Strada Dosso del Corso n.3, piano Terra-seminterrato-primi e secondo	40
Bene N° 4 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Strada Dosso del Corso n.3, piano Seminterrato	42
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Mantova (MN) - Strada Dosso del Corso n.3, piano Terra.....	44
Normativa urbanistica	45
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Mantova (MN) - Strada Dosso del Corso n.3, piano Terra-seminterrato.....	45
Bene N° 2 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Strada Dosso del Corso n.3, piano Terra	46
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Strada Dosso del Corso n.3, piano Terra-seminterrato-primi e secondo	46
Bene N° 4 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Strada Dosso del Corso n.3, piano Seminterrato	47
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Mantova (MN) - Strada Dosso del Corso n.3, piano Terra.....	47
Regolarità edilizia	47
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Mantova (MN) - Strada Dosso del Corso n.3, piano Terra-seminterrato.....	47
Bene N° 2 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Strada Dosso del Corso n.3, piano Terra	49
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Strada Dosso del Corso n.3, piano Terra-seminterrato-primi e secondo	49
Bene N° 4 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Strada Dosso del Corso n.3, piano Seminterrato	50
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Mantova (MN) - Strada Dosso del Corso n.3, piano Terra.....	51
Stima / Formazione lotti.....	52
Riepilogo bando d'asta.....	56
Lotto 1	56
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 23/2025 del R.G.E.....	59
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 693.000,00	59
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	62
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Mantova (MN) - Strada Dosso del Corso n.3, piano Terra-seminterrato.....	62
Bene N° 2 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Strada Dosso del Corso n.3, piano Terra	63

Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Strada Dosso del Corso n.3, piano Terra-seminterrato-primo e secondo	64
Bene N° 4 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Strada Dosso del Corso n.3, piano Seminterrato	66
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Mantova (MN) - Strada Dosso del Corso n.3, piano Terra.....	67



All'udienza del 20/02/2025, il sottoscritto Arch. Guernieri Cristiano, con studio in Via Principe Amedeo, 23 - 46100 - Mantova (MN), email c.guernieri@archiworld.it, PEC cristiano.guernieri@archiworldpec.it, Tel. 347 8918566, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Mantova (MN) - Strada Dosso del Corso n.3, piano Terra-seminterrato
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Mantova (MN) - Strada Dosso del Corso n.3, piano Terra
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Strada Dosso del Corso n.3, piano Terra-seminterrato-primo e secondo
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Mantova (MN) - Strada Dosso del Corso n.3, piano Seminterrato
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Mantova (MN) - Strada Dosso del Corso n.3, piano Terra

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA DOSSO DEL CORSO N.3, PIANO TERRA-SEMITERRATO

Porzione di immobile adibita a ristorante - Trattasi di uno spazio commerciale al piano terra, composta da ingresso, cucina, due sale ristorante, ballatoio d'ingresso, corridoio, zona lavaggio, wc, spogliatoio, due disimpegni e servizi per avventori, con cantina al piano seminterrato collegata da scala interna esclusiva, oltre ad area cortiva esclusiva con rustici, portici, gazebo e piscina.

La vendita del bene non 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.

L'immobile si inserisce nel tessuto residenziale di Mantova, con tipologia mista e con ville unifamiliari nelle diverse modalità di aggregazione (villetta, casa a 2 e 3 piani).

Dal punto di vista urbanistico è inserito in un contesto residenziale del Comune di Mantova con n.2 ingressi da giardino privato dalla via principale, uno pedonale e l'altro carrabile.

Lo scrivente Esperto Stimatore in data 07/07/2025, si recava alla presenza del legale rappresentante **** Omissis **** della Società esecutata **** Omissis **** presso l'immobile e il garage (bene n.2), l'appartamento (bene n.3), il garage (bene n.4) ed il terreno indipendente (bene n.5) posti a Mantova (MN).

In tale occasione si visionava l'edificio e contestualmente si effettuava opportuna ricognizione fotografica.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA DOSSO DEL CORSO N.3, PIANO TERRA

Garage/Magazzino - Trattasi di una costruzione al piano terra, composta da una vano unico destinato a garage/magazzino.

La vendita del bene non 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.

L'immobile si inserisce nel tessuto residenziale di Mantova, con tipologia mista e con ville unifamiliari nelle diverse modalità di aggregazione (villetta, casa a 2 e 3 piani).

Dal punto di vista urbanistico è inserito in un contesto residenziale del Comune di Mantova con n.2 ingressi da giardino privato dalla via principale, uno pedonale e l'altro carrabile.

Lo scrivente Esperto Stimatore in data 07/07/2025, si recava alla presenza del legale rappresentante **** Omissis **** della Società esecutata **** Omissis **** presso l'immobile e la porzione dell'edificio adiacente destinata a Ristorante (bene n.1), l'appartamento (bene n.3), il garage (bene n.4) ed il terreno indipendente (bene n.5) posti a Mantova (MN).

In tale occasione si visionava l'edificio e contestualmente si effettuava opportuna ricognizione fotografica.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA DOSSO DEL CORSO N.3, PIANO TERRA-SEMINTERRATO-PRIMO E SECONDO

Appartamento - Trattasi di uno spazio abitativo composto da zona giorno con zona cottura, quattro camere da letto, tre bagni, wc, disimpegno, corridoio e balcone al piano primo nonché quattro soffitte e wc al piano secondo, il tutto collegato da scala interna a chiocciola esclusiva, con quattro cantine, tre ripostigli, disimpegno e corridoio al piano seminterrato.

La vendita del bene non 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.

L'immobile si inserisce nel tessuto residenziale di Mantova, con tipologia mista e con ville unifamiliari nelle diverse modalità di aggregazione (villetta, casa a 2 e 3 piani).

Dal punto di vista urbanistico è inserito in un contesto residenziale del Comune di Mantova con n.2 ingressi da giardino privato dalla via principale, uno pedonale e l'altro carrabile.

Lo scrivente Esperto Stimatore in data 07/07/2025, si recava alla presenza del legale rappresentante **** Omissis **** della Società esecutata **** Omissis **** presso l'immobile e la porzione adibita a ristorante (bene n.1), garage (bene n.2), il garage (bene n.4) ed il terreno indipendente (bene n.5) posti a Mantova (MN). In tale occasione si visionava l'edificio e contestualmente si effettuava opportuna ricognizione fotografica.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA DOSSO DEL CORSO N.3, PIANO SEMINTERRATO

Garage - Trattasi di un garage posto al piano seminterrato della stessa unità abitativa.

La vendita del bene non 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.

L'immobile si inserisce nel tessuto residenziale di Mantova, con tipologia mista e con ville unifamiliari nelle diverse modalità di aggregazione (villetta, casa a 2 e 3 piani).

Dal punto di vista urbanistico è inserito in un contesto residenziale del Comune di Mantova con n.2 ingressi da giardino privato dalla via principale, uno pedonale e l'altro carrabile.

Lo scrivente Esperto Stimatore in data 07/07/2025, si recava alla presenza del legale rappresentante **** Omissis **** della Società esecutata **** Omissis **** presso l'immobile e la porzione adibita a ristorante (bene n.1), il garage (bene n.2), l'appartamento (bene n.3) ed il terreno indipendente (bene n.5) posti a Mantova (MN).

In tale occasione si visionava l'edificio e contestualmente si effettuava opportuna ricognizione fotografica.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA DOSSO DEL CORSO N.3, PIANO TERRA

Terreno - Trattasi di un terreno ad uso seminativo in aderenza all'area ad uso del ristorante ed adiacente alla linea ferroviaria Cremona-Mantova.

Presenta un accesso carrabile e prospetta su un terreno residuale privato per accedere dalla via Pacifico Andreani.

La vendita del bene non 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.

Il terreno si inserisce nel tessuto residenziale di Mantova, con tipologia mista e con ville unifamiliari nelle diverse modalità di aggregazione (villetta, casa a 2 e 3 piani).

Dal punto di vista urbanistico è inserito in un contesto residenziale del Comune di Mantova con n.2 ingressi da giardino privato dalla via principale, uno pedonale e l'altro carrabile.

Lo scrivente Esperto Stimatore in data 07/07/2025, si recava alla presenza del legale rappresentante **** Omissis **** della Società esecutata **** Omissis **** presso il terreno e la porzione dell'immobile adibita a ristorante (bene n.1), il garage (bene n.2), l'appartamento (bene n.3), il garage (bene n.4) posti a Mantova (MN). In tale occasione si visionava l'edificio e contestualmente si effettuava opportuna ricognizione fotografica.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Mantova (MN) - Strada Dosso del Corso n.3, piano Terra-seminterrato
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Mantova (MN) - Strada Dosso del Corso n.3, piano Terra
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Strada Dosso del Corso n.3, piano Terra-seminterrato-primi e secondi
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Mantova (MN) - Strada Dosso del Corso n.3, piano Seminterrato
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Mantova (MN) - Strada Dosso del Corso n.3, piano Terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA DOSSO DEL CORSO N.3, PIANO TERRA-SEMITERRATO

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

In merito al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, si precisa quanto segue:

- il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva;
- la Certificazione si estende per un periodo di almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento;
- la documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2, risulta parzialmente priva delle visure catastali attuali e delle visure catastali storiche per gli immobili intestati;
- il certificato di stato civile dell'esecutato non è presente.

La "Completezza documentazione ex art. 567" è valido anche per i beni n.2 garage, n.3 appartamento, n.4 garage, n.5 terreno indipendente.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA DOSSO DEL CORSO N.3, PIANO TERRA

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

In merito al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, si precisa quanto segue:

- il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva;
- la Certificazione si estende per un periodo di almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento;
- la documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2, risulta parzialmente priva delle visure catastali attuali e delle visure catastali storiche per gli immobili intestati;
- il certificato di stato civile dell'esecutato non è presente.

La "Completezza documentazione ex art. 567" è valido anche per i beni n.1 porzione dell'immobile adibita a ristorante, n.3 appartamento, n.4 garage e n.5 terreno indipendente.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA DOSSO DEL CORSO N.3, PIANO TERRA-SEMINTERRATO-PRIMO E SECONDO

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

In merito al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, si precisa quanto segue:

- il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva;
- la Certificazione si estende per un periodo di almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento;
- la documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2, risulta parzialmente priva delle visure catastali attuali e delle visure catastali storiche per gli immobili intestati;
- il certificato di stato civile dell'esecutato non è presente.

La "Completezza documentazione ex art. 567" è valido anche per i beni n.1 porzione dell'immobile adibita a ristorante, n.2 garage, n.4 garage e n.5 terreno indipendente.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA DOSSO DEL CORSO N.3, PIANO SEMINTERRATO

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

In merito al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, si precisa quanto segue:

- il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva;
- la Certificazione si estende per un periodo di almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento;
- la documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2, risulta parzialmente priva delle visure catastali attuali e delle visure catastali storiche per gli immobili intestati;
- il certificato di stato civile dell'esecutato non è presente.

La "Completezza documentazione ex art. 567" è valido anche per i beni n.1 porzione dell'immobile adibita a ristorante, n.2 garage, n.3 appartamento e n.5 terreno indipendente.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA DOSSO DEL CORSO N.3, PIANO TERRA

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

In merito al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, si precisa quanto segue:

- il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva;
- la Certificazione si estende per un periodo di almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento;
- la documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2, risulta parzialmente priva delle visure catastali attuali e delle visure catastali storiche per gli immobili intestati;
- il certificato di stato civile dell'esecutato non è presente.

La "Completezza documentazione ex art. 567" è valido anche per i beni n.1 porzione dell'immobile adibita a ristorante, n.2 garage, n.3 appartamento e n.4 garage.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA DOSSO DEL CORSO N.3, PIANO TERRA-SEMINTERRATO

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 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA DOSSO DEL CORSO N.3, PIANO TERRA

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA DOSSO DEL CORSO N.3, PIANO TERRA-SEMINTERRATO-PRIMO E SECONDO

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA DOSSO DEL CORSO N.3, PIANO SEMINTERRATO

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° 5 - TERRENO UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA DOSSO DEL CORSO N.3, PIANO TERRA

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 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA DOSSO DEL CORSO N.3, PIANO TERRA-SEMINTERRATO**

L'unità commerciale confina da nord in senso orario con l'area identificata al FG. 48 mapp.248, a nord-est con l'unità abitativa identificata col mapp. 181, ad est con l'unità abitativa identificata col mapp. 180 e con l'unità abitativa identificata col mapp. 177 e con il fosso, a sud con la Strada Dosso del Corso, a ovest con le unità abitative identificate coi mapp.li 14, 137, 9, 140, 139, 138 e con l'area identificata al mapp. 254.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA DOSSO DEL CORSO N.3, PIANO TERRA

L'unità confina da nord, est e sud in senso orario con l'area identificata al FG. 48 mapp.16, a ovest con le unità abitative identificate coi mapp.li 140, 139 e 138.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA DOSSO DEL CORSO N.3, PIANO TERRA-SEMINTERRATO-PRIMO E SECONDO

L'unità abitativa confina da nord in senso orario con l'area identificata al FG. 48 mapp.248, a nord-est con l'unità abitativa identificata col mapp. 181, ad est con l'unità abitativa identificata col mapp. 180 e con l'unità abitativa identificata col mapp. 177 e con il fosso, a sud con la Strada Dosso del Corso, a ovest con le unità abitative identificate coi mapp.li 14, 137, 9, 140, 139, 138 e con l'area identificata al mapp. 254.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA DOSSO DEL CORSO N.3, PIANO SEMINTERRATO

L'unità abitativa confina da nord in senso orario con l'area identificata al FG. 48 mapp.248, a nord-est con l'unità abitativa identificata col mapp. 181, ad est con l'unità abitativa identificata col mapp. 180 e con l'unità abitativa identificata col mapp. 177 e con il fosso, a sud con la Strada Dosso del Corso, a ovest con le unità abitative identificate coi mapp.li 14, 137, 9, 140, 139, 138 e con l'area identificata al mapp. 254.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA DOSSO DEL CORSO N.3, PIANO TERRA

Il terreno confina da nord in senso orario con l'area identificata al FG. 48 mapp.287 e mapp.299, a est con l'unità abitativa identificata col mapp. 181, ad est con l'unità abitativa identificata col mapp. 180 a sud con l'unità abitativa identificata col mapp. 16, il mapp. 254 ed a ovest con l'area identificata al mapp. 252 e 247.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA DOSSO DEL CORSO N.3, PIANO TERRA-SEMINTERRATO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Ristorante	175,46 mq	250,65 mq	1	250,65 mq	3,27 m	P.R.
Balcone scoperto	4,02 mq	4,02 mq	0,25	1,00 mq	0,00 m	P.R.
Giardino	1756,90 mq	1756,90 mq	0,1	175,69 mq	0,00 m	P.T.
Piscina	100,00 mq	100,00 mq	0,4	40,00 mq	0,00 m	P.T.
Area comune Fg.48 mapp.16 sub.7	865,41 mq	865,41 mq	0,05	43,27 mq	0,00 m	P.T.

cantina	19,57 mq	23,11 mq	0,2	4,62 mq	2,07 m	P. Semint
Totale superficie convenzionale:				515,23 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				515,23 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie convenzionale è stata calcolata utilizzando la superficie lorda ragguagliandola con gli idonei coefficienti di riduzione a seconda della destinazione e grado di finitura.

Si sono riscontrate difficoltà nella verifica dei locali, avendo trovato gli affittuari, ecc masserizie, che limitavano la visita tecnica.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA DOSSO DEL CORSO N.3, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	33,00 mq	46,50 mq	0,40	18,60 mq	2,46 m	P.T.
Totale superficie convenzionale:				18,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				18,60 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie convenzionale è stata calcolata utilizzando la superficie lorda ragguagliandola con gli idonei coefficienti di riduzione a seconda della destinazione e grado di finitura.

Si sono riscontrate difficoltà nella verifica dei locali, avendo trovato gli affittuari, ecc masserizie, che limitavano la visita tecnica.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA DOSSO DEL CORSO N.3, PIANO TERRA-SEMINTERRATO-PRIMO E SECONDO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	136,14 mq	194,48 mq	1	194,48 mq	2,90 m	P.1.
Balcone scoperto	14,84 mq	14,84 mq	0,25	3,71 mq	0,00 m	P.1.
vano scala	5,84 mq	5,84 mq	0,20	1,17 mq	0,00 m	P.seminterrato.

						/P.T.
Soffitta	81,18 mq	115,98 mq	0,33	38,27 mq	2,20 m	P.2.
cantina	114,00 mq	162,85 mq	0,2	32,57 mq	2,07 m	P. Semint
Totale superficie convenzionale:				270,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				270,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie convenzionale è stata calcolata utilizzando la superficie lorda ragguagliandola con gli idonei coefficienti di riduzione a seconda della destinazione e grado di finitura.
Si sono riscontrate difficoltà nella verifica dei locali, avendo trovato gli affittuari, ecc masserizie, che limitavano la visita tecnica.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA DOSSO DEL CORSO N.3, PIANO SEMINTERRATO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	55,00 mq	62,00 mq	0,4	24,80 mq	2,90 m	S1
Totale superficie convenzionale:				24,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				24,80 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie convenzionale è stata calcolata utilizzando la superficie lorda ragguagliandola con gli idonei coefficienti di riduzione a seconda della destinazione e grado di finitura.
Si sono riscontrate difficoltà nella verifica dei locali, avendo trovato gli affittuari, ecc masserizie, che limitavano la visita tecnica.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA DOSSO DEL CORSO N.3, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	393,00 mq	393,00 mq	1	393,00 mq	0,00 m	T

Totale superficie convenzionale:	393,00 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	393,00 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA DOSSO DEL CORSO N.3, PIANO TERRA-SEMINTERRATO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. E897, Fg. 48, Part. 16, Sub. 1 Categoria A7 Cl.5, Cons. 18 Rendita € 3,53 Piano PT-S-T
Dal 01/01/1992 al 29/05/1995	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. E897, Fg. 48, Part. 16, Sub. 1 Categoria A7 Cl.5, Cons. 18 Rendita € 2.743,00 Piano PT-S-T
Dal 29/05/1995 al 30/03/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. E897, Fg. 48, Part. 16,255, Sub. 3 Categoria A7 Cl.5, Cons. 19 Rendita € 2.894,74 Piano S1-T-1
Dal 30/03/2001 al 12/09/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. E897, Fg. 48, Part. 16, 255, Sub. 3 Categoria A7 Cl.5, Cons. 19 Rendita € 2.894,74 Piano S1-T-1
Dal 12/09/2012 al 27/07/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. E897, Fg. 48, Part. 16, 255, Sub. 3 Categoria A7 Cl.5, Cons. 19 Superficie catastale 669 mq Rendita € 2.894,74 Piano S1-T-1
Dal 29/07/2021 al 15/07/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. E897, Fg. 48, Part. 16, Sub. 4 Categoria C1 Cl.12, Cons. 239 Superficie catastale 573 mq Rendita € 7.467,71 Piano S1-T
Dal 15/07/2022 al 19/07/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. E897, Fg. 48, Part. 16, Sub. 4 Categoria C1 Cl.12, Cons. 239

		Superficie catastale 573 mq Rendita € 7.467,71 Piano S1-T
--	--	---

La titolare catastale corrisponde a quella reale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA DOSSO DEL CORSO N.3, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. E897, Fg. 48, Part. 16, Sub. 1 Categoria A7 Cl.5, Cons. 18 Rendita € 3,53 Piano PT-S-T
Dal 01/01/1992 al 29/05/1995	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. E897, Fg. 48, Part. 16, Sub. 1 Categoria A7 Cl.5, Cons. 18 Rendita € 2.743,00 Piano PT-S-T
Dal 29/05/1995 al 30/03/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. E897, Fg. 48, Part. 16,255, Sub. 3 Categoria A7 Cl.5, Cons. 19 Rendita € 2.894,74 Piano S1-T-1
Dal 30/03/2001 al 12/09/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. E897, Fg. 48, Part. 16, 255, Sub. 3 Categoria A7 Cl.5, Cons. 19 Rendita € 2.894,74 Piano S1-T-1
Dal 12/09/2012 al 27/07/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. E897, Fg. 48, Part. 16, 255, Sub. 3 Categoria A7 Cl.5, Cons. 19 Superficie catastale 669 mq Rendita € 2.894,74 Piano S1-T-1
Dal 29/07/2021 al 15/07/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. E897, Fg. 48, Part. 16, Sub. 6 Categoria C2 Cl.7, Cons. 40 mq Superficie catastale 46 mq Rendita € 165,27 Piano T
Dal 15/07/2022 al 19/07/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. E897, Fg. 48, Part. 16, Sub. 6 Categoria C2 Cl.7, Cons. 40 mq Superficie catastale 46 mq Rendita € 165,27 Piano T

La titolare catastale corrisponde a quella reale.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA DOSSO DEL CORSO N.3, PIANO TERRA-SEMINTERRATO-PRIMO E SECONDO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. E897, Fg. 48, Part. 16, Sub. 1 Categoria A7 Cl.5, Cons. 18 Rendita € 3,53 Piano PT-S-T
Dal 01/01/1992 al 29/05/1995	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. E897, Fg. 48, Part. 16, Sub. 1 Categoria A7 Cl.5, Cons. 18 Rendita € 2.743,00 Piano PT-S-T
Dal 29/05/1995 al 30/03/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. E897, Fg. 48, Part. 16,255, Sub. 3 Categoria A7 Cl.5, Cons. 19 Rendita € 2.894,74 Piano S1-T-1
Dal 30/03/2001 al 12/09/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. E897, Fg. 48, Part. 16, 255, Sub. 3 Categoria A7 Cl.5, Cons. 19 Rendita € 2.894,74 Piano S1-T-1
Dal 12/09/2012 al 27/07/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. E897, Fg. 48, Part. 16, 255, Sub. 3 Categoria A7 Cl.5, Cons. 19 Superficie catastale 669 mq Rendita € 2.894,74 Piano S1-T-1
Dal 29/07/2021 al 15/07/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. E897, Fg. 48, Part. 16, Sub. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 11,5 Superficie catastale 293 mq Rendita € 1.395,72 Piano S1-T-1-2
Dal 15/07/2022 al 19/07/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. E897, Fg. 48, Part. 16, Sub. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 11,5 Superficie catastale 293 mq Rendita € 1.395,72 Piano S1-T-1-2

La titolare catastale corrisponde a quella reale.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA DOSSO DEL CORSO N.3, PIANO SEMINTERRATO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. E897, Fg. 48, Part. 16, Sub. 2 Categoria C6 Cl.3, Cons. 42 mq Rendita € 0,21 Piano S-T
Dal 01/01/1992 al 29/05/1995	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. E897, Fg. 48, Part. 16, Sub. 2 Categoria C6 Cl.3, Cons. 42 mq Rendita € 119,30 Piano S-T
Dal 29/05/1995 al 30/03/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. E897, Fg. 48, Part. 16, Sub. 2 Categoria C6 Cl.3, Cons. 55 mq Rendita € 156,23 Piano S1
Dal 30/03/2001 al 12/09/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. E897, Fg. 48, Part. 16, Sub. 2 Categoria C6 Cl.3, Cons. 55 mq Rendita € 156,23 Piano S1
Dal 12/09/2012 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. E897, Fg. 48, Part. 16, Sub. 2 Categoria C6 Cl.3, Cons. 55 mq Rendita € 156,23 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 19/07/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. E897, Fg. 48, Part. 16, Sub. 2 Categoria C6 Cl.3, Cons. 55 mq Superficie catastale 62 mq Rendita € 156,23 Piano S1

La titolare catastale corrisponde a quella reale.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA DOSSO DEL CORSO N.3, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 09/01/1993	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 48, Part. 6 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 3 ha 69 are 90 ca Reddito dominicale € 259,43 Reddito agrario € 238,80
Dal 09/01/1993 al 31/03/1993	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 48, Part. 248 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 0 ha 3 a 93 ca Reddito dominicale € 2,76

		Reddito agrario € 2,54
Dal 31/03/1993 al 31/03/1993	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 48, Part. 248 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 0 ha 3 a 93 ca Reddito dominicale € 2,76 Reddito agrario € 2,54
Dal 31/03/1993 al 30/03/2001	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 48, Part. 248 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 0 ha 3 a 93 ca Reddito dominicale € 2,76 Reddito agrario € 2,54
Dal 30/03/2001 al 12/09/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 48, Part. 248 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 0 ha 3 a 93 ca Reddito dominicale € 2,76 Reddito agrario € 2,54
Dal 12/09/2012 al 19/07/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 48, Part. 248 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 0 ha 3 a 93 ca Reddito dominicale € 2,76 Reddito agrario € 2,54

La titolare catastale corrisponde a quella reale.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA DOSSO DEL CORSO N.3, PIANO TERRA-SEMINTERRATO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	48	16	4		C1	12	239	573 mq	7467,71 €	S1-T	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	

48	16				Ente Urbano	0 ha 31 a 7 ca mq			
----	----	--	--	--	----------------	----------------------	--	--	--

Corrispondenza catastale

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

In merito al sopralluogo del 07/07/2025 sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

All'interno del bene n.1 viene previsto anche il Bene comune non censibile-Particella speciale A individuato al FG 48 mapp 16 sub 7.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA DOSSO DEL CORSO N.3, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	48	16	6		C2	7	40 mq	46 mq	165,27 €	T	

Corrispondenza catastale

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

In merito al sopralluogo del 07/07/2025 sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA DOSSO DEL CORSO N.3, PIANO TERRA-SEMINTERRATO-PRIMO E SECONDO

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

48	16	5		A2	2	11,5	293 mq	1395,72 €	S1-T-1-2	
----	----	---	--	----	---	------	--------	-----------	----------	--

Corrispondenza catastale

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

In merito al sopralluogo del 07/07/2025 sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA DOSSO DEL CORSO N.3, PIANO SEMINTERRATO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	48	16	2		C6	3	55 mq	62 mq	156,23 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

In merito al sopralluogo del 07/07/2025 sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA DOSSO DEL CORSO N.3, PIANO TERRA

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
48	248				Seminativo	3	0 ha 3 a 93 ca mq	2,76 €	2,54 €	

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

In merito al sopralluogo del 07/07/2025 sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA DOSSO DEL CORSO N.3, PIANO TERRA-SEMINTERRATO

Dalle risultanze delle indagini presso i componenti uffici, non è emersa l'esistenza di usi civici, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura o vincoli monumentali o paesaggistici.

Le "Precisazioni" sono valide anche per i beni n.2 garage, n.3 appartamento, n.4 garage e n.5 terreno indipendente -Lotto 1.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA DOSSO DEL CORSO N.3, PIANO TERRA

Dalle risultanze delle indagini presso i componenti uffici, non è emersa l'esistenza di usi civici, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura o vincoli monumentali o paesaggistici.

Le "Precisazioni" sono valide anche per i beni n.1 porzione dell'immobile adibita a ristorante, n.3 appartamento, n.4 garage e n.5 terreno indipendente -Lotto 1.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA DOSSO DEL CORSO N.3, PIANO TERRA-SEMINTERRATO-PRIMO E SECONDO

Dalle risultanze delle indagini presso i componenti uffici, non è emersa l'esistenza di usi civici, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura o vincoli monumentali o paesaggistici.

Le "Precisazioni" sono valide anche per i beni n.1 porzione dell'immobile adibita a ristorante, n.2 garage, n.4 garage e n.5 terreno indipendente -Lotto 1.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA DOSSO DEL CORSO N.3, PIANO SEMINTERRATO

Dalle risultanze delle indagini presso i componenti uffici, non è emersa l'esistenza di usi civici, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura o vincoli monumentali o paesaggistici.

Le "Precisazioni" sono valide anche per i beni n.1 porzione dell'immobile adibita a ristorante, n.2 garage, n.3 appartamento e n.5 terreno indipendente - Lotto 1.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA DOSSO DEL CORSO N.3, PIANO TERRA

Dalle risultanze delle indagini presso i componenti uffici, non è emersa l'esistenza di usi civici, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura o vincoli monumentali o paesaggistici.

Le "Precisioni" sono valide anche per i beni n.1 porzione dell'immobile adibita a ristorante, n.2 garage, n.3 appartamento e n.4 garage - Lotto 1.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA DOSSO DEL CORSO N.3, PIANO TERRA-SEMINTERRATO

L'immobile risulta in sufficiente stato conservativo, ma con alcuni segni di scarsa manutenzione e alcuni punti di umidità.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA DOSSO DEL CORSO N.3, PIANO TERRA

L'immobile risulta in sufficiente stato conservativo, ma con alcuni segni di scarsa manutenzione.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA DOSSO DEL CORSO N.3, PIANO TERRA-SEMINTERRATO-PRIMO E SECONDO

L'immobile risulta in sufficiente stato conservativo, ma con problemi di infiltrazioni di acqua piovana dalla copertura.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA DOSSO DEL CORSO N.3, PIANO SEMINTERRATO

L'immobile risulta in sufficiente stato conservativo.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA DOSSO DEL CORSO N.3, PIANO TERRA

Il terreno risulta sistemato a prato.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA DOSSO DEL CORSO N.3, PIANO TERRA-SEMINTERRATO

L'immobile pignorato risulta inserito in un contesto condiviso con un'altra unità della stessa proprietà e del medesimo edificio e con l'area cortiva su Strada Dossò del Corso, dove prospettano le facciate sia della parte residenziale che quella adibita a ristorante.

Attualmente l'accesso pedonale e carraio sono condivise sulla strada Dossò del Corso essendo dello stesso proprietario, e con il Bene comune non censibile-Particella speciale A individuato al FG 48 mapp 16 sub 7.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA DOSSO DEL CORSO N.3, PIANO TERRA

L'immobile pignorato risulta inserito in un contesto condiviso con un'altra unità della stessa proprietà e con l'area cortiva su Strada Dosso del Corso, dove prospettano le facciate sia della parte residenziale che quella adibita a ristorante.

Attualmente l'accesso pedonale e carraio sono condivise sulla strada Dosso del Corso essendo dello stesso proprietario.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA DOSSO DEL CORSO N.3, PIANO TERRA-SEMINTERRATO-PRIMO E SECONDO

L'immobile pignorato risulta inserito in un contesto condiviso con un'altra unità della stessa proprietà e del medesimo edificio e con l'area cortiva su Strada Dosso del Corso, dove prospettano le facciate sia della parte residenziale che quella adibita a ristorante.

Attualmente l'accesso pedonale e carraio sono condivise sulla strada Dosso del Corso essendo dello stesso proprietario, e con il Bene comune non censibile-Particella speciale A individuato al FG 48 mapp 16 sub 7.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA DOSSO DEL CORSO N.3, PIANO SEMINTERRATO

L'immobile pignorato risulta inserito in un contesto condiviso con un'altra unità della stessa proprietà e del medesimo edificio e con l'area cortiva su Strada Dosso del Corso, dove prospettano le facciate sia della parte residenziale che quella adibita a ristorante.

Attualmente l'accesso pedonale e carraio sono condivise sulla strada Dosso del Corso essendo dello stesso proprietario.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA DOSSO DEL CORSO N.3, PIANO TERRA-SEMINTERRATO

Il fabbricato complessivamente ha subito molte trasformazioni nel tempo e attualmente risulta con prospetti intonacati e in parte rivestiti di legno, scanditi da aperture regolari, con manto di copertura con marsigliesi.

Lo stabile si compone di ambienti areati ed illuminati naturalmente così dislocati:

Porzione di immobile destinato/adibito a ristorante - Trattasi di uno spazio commerciale al piano rialzato, composta da ingresso, cucina, due sale ristorante, ballatoio d'ingresso, corridoio, zona lavaggio, wc, spogliatoio, due disimpegni e servizi per avventori, con cantina al piano seminterrato collegata da scala interna esclusiva, oltre ad area cortiva esclusiva con rustici, portici, gazebo e piscina.

1) PORZIONE DI IMMOBILE DESTINATO/ADIBITO A RISTORANTE.

Caratteristiche costruttive:

- Strutture in elevazione: muratura mista in mattoni/laterizio;
 - Solai: in laterocemento;
 - Murature perimetrali: muratura intonacata a civile;
 - Copertura: in marsigliesi;
 - Prospetti: intonacati a civile con alcune parti rivestite in legno;
 - Infissi interni ed esterni: serramenti in legno non tutti a taglio termico
- qualità scadente con relative tapparelle e scuri, porte interne in legno;
- Pavimenti e rivestimenti: pavimenti in ceramica, alcune parti effetto cotto, e piastrelle alle pareti dei bagni;
 - Impianto di riscaldamento e produzione di istantanea di acqua calda sanitaria funzionante con radiatori metallici.

- Impianto elettrico funzionante in buone condizioni di manutenzione;
- Impianto idrico sanitari: in buone condizioni di manutenzione;
- Sanitari e rubinetteria: i bagni sono dotati di sanitari in porcellana di buone condizioni;
- Una parte dell'edificio è verandata in legno naturale a vista.

2) Elenco di modeste strutture sistemate nell'area cortiva e destinate alla somministrazione e precisamente:

A) STRUTTURA-RUSTICO con portico:

- Strutture/murature in elevazione: in legno;
- Prospetti esterni: legno naturale trattato;
- Copertura: struttura in travi di legno e copertura in legno;
- Pavimenti in legno.

B) STRUTTURA-RUSTICO con portico:

- Strutture/murature in elevazione: in legno;
- Prospetti esterni: legno naturale trattato;
- Copertura: struttura in travi di legno e copertura in legno;
- Pavimenti in legno;

C) PORTICO:

- Strutture/murature in elevazione: in legno;
- Prospetti esterni: legno naturale trattato;
- Copertura: struttura in travi di legno e copertura in legno;
- Pavimenti in legno.

D) GAZEBO:

- Strutture/murature in elevazione: in legno;
- Copertura: struttura in travi di legno e copertura in legno;
- Pavimenti in legno e pietra;
- n°2 camini in pietra e mattoni a vista;

E) STRUTTURA-RUSTICO con portico:

- Strutture/murature in elevazione: in legno;
- Prospetti esterni: legno naturale trattato e copertura in legno;
- Copertura: struttura in travi di legno;
- Pavimenti in legno.

F) PLATEATICO:

- Strutture/murature in elevazione: pergolato metallico;
- Pavimenti in legno.

PISCINA SKIMMER:

- Strutture/murature in elevazione: in cemento;
- Finitura interna: in PVC.

Con riferimento a quanto sopra esposto si può affermare che all'atto della visita, l'unità immobiliare presa in esame, non manifesta vizi e/o difetti di particolare rilevanza, ma significativi carenze manutentive sia per la parte edilizia.

Le tipologie delle finiture risultano di sufficiente qualità, compreso lo stato di manutenzione e conservazione, come pure gli impianti esistenti.

Si precisa che il sopralluogo effettuato è stato di tipo ricognitivo senza procedere a verifiche di tipo invasivo e/o adoperando qualsiasi sistema che potesse alterare lo stato dei luoghi pertanto lo scrivente si solleva dalla responsabilità legata a eventuali presenze di vizi, difetti, materiali da costruzione di tipo pericoloso/nocivo etc. e qualsiasi altro elemento non riscontrabile sul posto e che dovessero emergere in futuro e non relazionata

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA DOSSO DEL CORSO N.3, PIANO TERRA

Il fabbricato ha prospetti intonacati scanditi da aperture regolari, con manto di copertura con marsigliesi. Lo stabile si compone di un unico ambiente areato ed illuminato naturalmente.

Caratteristiche costruttive:

- Strutture in elevazione: muratura in laterizio;
- Murature perimetrali: muratura intonacata a civile;
- Copertura: a falde in laterizio con struttura metallica;
- Prospetti: intonacati a civile;
- Infissi esterni: serramenti in legno;
- Pavimenti e rivestimenti: pavimento in pietra;
- Impianto elettrico funzionante in buone condizioni di manutenzione;
- Impianto idrico: in buone condizioni di manutenzione.

Con riferimento a quanto sopra esposto si può affermare che all'atto della visita, l'unità immobiliare presa in esame, non manifesta difetti.

La tipologia delle finiture risulta di sufficiente qualità, compreso lo stato di manutenzione e conservazione, come pure gli impianti esistenti.

Si precisa che il sopralluogo effettuato è stato di tipo ricognitivo senza procedere a verifiche di tipo invasivo e/o adoperando qualsiasi sistema che potesse alterare lo stato dei luoghi pertanto lo scrivente si solleva dalla responsabilità legata a eventuali presenze di vizi, difetti, materiali da costruzione di tipo pericoloso/nocivo etc. e qualsiasi altro elemento non riscontrabile sul posto e che dovessero emergere in futuro e non relazionat

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA DOSSO DEL CORSO N.3, PIANO TERRA-SEMITERRATO-PRIMO E SECONDO

Il fabbricato complessivamente ha subito molte trasformazioni nel tempo e attualmente risulta con prospetti intonacati e in parte rivestiti di legno, scanditi da aperture regolari, con manto di copertura con marsigliesi.

Lo stabile si compone di ambienti areati ed illuminati naturalmente così dislocati:

Appartamento - Trattasi di uno spazio abitativo composto da una zona giorno con zona cottura, quattro camere da letto, tre bagni, wc, disimpegno, corridoio e balcone al piano primo nonché da quattro soffitte e wc al piano secondo, il tutto collegato da scala interna a chioccola esclusiva, da quattro cantine, tre ripostigli, disimpegno e corridoio al piano seminterrato.

Caratteristiche costruttive:

- Strutture in elevazione: muratura mista in mattoni/laterizio;
- Solai: in laterocemento e in legno quello di copertura;
- Murature perimetrali: muratura intonacata a civile;
- Copertura: in marsigliesi;
- Prospetti: intonacati a civile con alcune parti rivestite in legno;
- Infissi interni ed esterni: serramenti in legno non tutti a taglio termico qualità scadente con relative tapparelle e scuri, porte interne in legno;

- Pavimenti e rivestimenti: pavimenti in ceramica, alcune parti effetto cotto, e in parquet, piastrelle alle pareti dei bagni;
- Scala interna a chiocciola che porta al piano secondo: gradini e parapetto in legno;
- Scala interna dal piano terra al piano primo: gradini e parapetto in legno;
- Scala interna dal piano terra al piano seminterrato: in muratura, gradini in ceramica e parapetto in ferro e legno;
- Balcone piano primo: in aggetto in muratura, pavimentazione in ceramica e parapetto in legno;
- Impianto di riscaldamento e produzione di istantanea di acqua calda sanitaria funzionante con radiatori metallici.
- Impianto elettrico funzionante in buone condizioni di manutenzione;
- Impianto idrico sanitari: in buone condizioni di manutenzione;
- Sanitari e rubinetteria: i bagni sono dotati di sanitari in porcellana di buone condizioni.

Con riferimento a quanto sopra esposto si può affermare che all'atto della visita, l'unità immobiliare presa in esame, non manifesta vizi e/o difetti di particolare rilevanza, ma significative carenze manutentive per la parte edilizia.

Le tipologie delle finiture risultano di sufficiente qualità, compreso lo stato di manutenzione e conservazione, come pure gli impianti esistenti.

Si rilevano infiltrazioni diffuse su tutto il tetto.

Per la sistemazione di tale criticità si prevede una decurtazione di circa € 50.000,00 (cinquantamila/00).

Si precisa che il sopralluogo effettuato è stato di tipo ricognitivo senza procedere a verifiche di tipo invasivo e/o adoperando qualsiasi sistema che potesse alterare lo stato dei luoghi pertanto lo scrivente si solleva dalla responsabilità legata a eventuali presenze di vizi, difetti, materiali da costruzione di tipo pericoloso/nocivo etc. e qualsiasi altro elemento non riscontrabile sul posto e che dovessero emergere in futuro e non relazionata

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA DOSSO DEL CORSO N.3, PIANO SEMINTERRATO

Il fabbricato risulta con prospetti intonacati scanditi da aperture regolari.

Il bene si compone di due ambienti:

Garage - Trattasi di uno spazio unico con due posti auto al piano seminterrato.

Caratteristiche costruttive:

- Strutture in elevazione: muratura mista in mattoni/laterizio;
- Solai: in laterocemento;
- Murature perimetrali: muratura intonacata a civile;
- Prospetti: intonacati a civile con alcune parti rivestite in legno in buone condizioni;
- Infissi interni ed esterni: n.2 basculanti in metallo rivestite di legno verso esterno;
- Pavimenti e rivestimenti: pavimenti in ceramica;
- Impianto di riscaldamento: non presente;
- Impianto elettrico funzionante in buone condizioni di manutenzione;
- Impianto idrico sanitari: non presente;

Con riferimento a quanto sopra esposto si può affermare che all'atto della visita, l'unità immobiliare presa in esame, non manifesta vizi e/o difetti di particolare rilevanza.

Le tipologie delle finiture risultano di sufficiente qualità, compreso lo stato di manutenzione e conservazione, come pure gli impianti esistenti.

Si precisa che il sopralluogo effettuato è stato di tipo ricognitivo senza procedere a verifiche di tipo invasivo e/o

adoperando qualsiasi sistema che potesse alterare lo stato dei luoghi pertanto lo scrivente si solleva dalla responsabilità legata a eventuali presenze di vizi, difetti, materiali da costruzione di tipo pericoloso/nocivo etc. e qualsiasi altro elemento non riscontrabile sul posto e che dovessero emergere in futuro e non relazionata

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA DOSSO DEL CORSO N.3, PIANO TERRA-SEMINTERRATO

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 12/10/2021
- Scadenza contratto: 30/09/2033

Stato della causa in corso per il rilascio

L'unità immobiliare risulta occupata dall'affittuario Sig. **** Omissis **** con un "contratto di locazione di AD USO DIVERSO DA ABITAZIONE" a tempo determinato stipulato il 01/10/2021 (come da contratto allegato) con **** Omissis ****.

Il contratto è stato registrato il 12/10/2021 presso l'Agenzia delle Entrate di Mantova prima della data di trascrizione del pignoramento tra **** Omissis ****, nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, residente in [redacted] codice fiscale [redacted] quale - "Parte Locatrice" - nella sua qualità di Proprietaria, **** Omissis ****, nato a [redacted] residente in [redacted] codice fiscale [redacted] non in proprio ma in qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante della società [redacted], corrente in [redacted]

Parte Locatrice concede in locazione al Conduttore, che a sua volta accetta, i locali di sua proprietà, ad uso ristorante con annessi deposito ed area pertinenziale, siti in Mantova, Strada Dosso del Corso, n. 3, così catastalmente identificato al NCEU del comune di Mantova:

- Foglio 48, Mappale 16, sub 4, cat. C1, consistenza 239, sup.cat. 573, RCTL euro 7.467,71;
- Foglio 48, Mappale 16, sub 6, cat. C2, cl. 7, consistenza 40, sup.cat. 46, RCTL. euro 165,27;
- Foglio 48, Mappale 16, sub 7, area cortiva di pertinenza.

L'affitto pattuito di € 3.000,00 al mese è CONGRUO con la zona, con il mercato attuale in crisi e con la condizione sufficiente del fabbricato pignorato.

L'immobile risulta occupato dall'affittuario sig. **** Omissis ****.

Il presente affitto comprende anche il bene n.2 garage.

Canone mensile: € 3.000,00

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA DOSSO DEL CORSO N.3, PIANO TERRA

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 12/10/2021
- Scadenza contratto: 30/09/2033

Stato della causa in corso per il rilascio

L'unità immobiliare risulta occupata dall'affittuario Sig. **** Omissis **** con un "contratto di locazione di AD USO DIVERSO DA ABITAZIONE" a tempo determinato stipulato il 01/10/2021 (come da contratto allegato) con **** Omissis ****.

Il contratto è stato registrato il 12/10/2021 presso l'Agenzia delle Entrate di Mantova prima della data di trascrizione del pignoramento tra **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, residente in [redacted] codice fiscale [redacted] quale - "Parte Locatrice" - nella sua qualità di Proprietaria, **** Omissis ****, nato a [redacted] il [redacted], residente in [redacted], codice fiscale [redacted] non in proprio ma in qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante della società [redacted] corrente in [redacted]

Parte Locatrice concede in locazione al Conduttore, che a sua volta accetta, i locali di sua proprietà, ad uso ristorante con annessi deposito ed area pertinenziale, siti in Mantova, Strada Dosso del Corso, n. 3, così catastalmente identificato al NCEU del comune di Mantova:

- Foglio 48, Mappale 16, sub 4, cat. C1, consistenza 239, sup.cat. 573, RCTL euro 7.467,71;
- Foglio 48, Mappale 16, sub 6, cat. C2, cl. 7, consistenza 40, sup.cat. 46, RCTL. euro 165,27;
- Foglio 48, Mappale 16, sub 7, area cortiva di pertinenza.

L'affitto pattuito di € 3.000,00 al mese è CONGRUO con la zona, con il mercato attuale in crisi e con la condizione sufficiente del fabbricato pignorato.

L'immobile risulta occupato dall'affittuario sig. **** Omissis ****.

Il presente affitto comprende anche il bene n.1 ristorante.

Canone mensile: € 3.000,00

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA DOSSO DEL CORSO N.3, PIANO TERRA-SEMINTERRATO-PRIMO E SECONDO

L'immobile risulta occupato da :

Debitore: **** Omissis ****, nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, Codice Fiscale **** Omissis ****;

Figlio: **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, residente in **** Omissis ****, Codice Fiscale **** Omissis ****;

Figlio: **** Omissis ****, nato il **** Omissis ****;

Compagna del figlio: **** Omissis ****, nata il **** Omissis ****;

Nipote: **** Omissis **** nato il **** Omissis ****;

Nipote: **** Omissis **** nato il **** Omissis ****.

Tutti hanno la residenza in **** Omissis ****.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA DOSSO DEL CORSO N.3, PIANO SEMINTERRATO

L'immobile risulta occupato da :

Debitore: **** Omissis ****, nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, Codice Fiscale **** Omissis ****;

Figlio: **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, residente in **** Omissis ****, Codice Fiscale **** Omissis ****;

Figlio: **** Omissis ****, nato il **** Omissis ****;

Compagna del figlio: **** Omissis ****, nata il **** Omissis ****;

Nipote: **** Omissis **** nato il **** Omissis ****;

Nipote: **** Omissis **** nato il **** Omissis ****.

Tutti hanno la residenza in **** Omissis ****.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA DOSSO DEL CORSO N.3, PIANO TERRA

L'immobile risulta occupato da :

Debitore: **** Omissis ****, nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, Codice Fiscale **** Omissis ****;

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA DOSSO DEL CORSO N.3, PIANO TERRA-SEMINTERRATO

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

PROVENIENZA NEL VENTENNIO:

*** Anteriormente al ventennio il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto era di titolarità della signora **** Omissis **** (O **** Omissis ****), nata a **** Omissis ****, Codice Fiscale [REDACTED];

** quanto agli immobili sub A) (Intero fabbricato sito in Strada Dosso del Corso al civico numero 3 , costituito da: ristorante al piano terra, garage al piano seminterrato, appartamento al piano primo-secondo e seminterrato, deposito al piano terra, area cortiva al piano terra), in forza di atto di compravendita in data 31 luglio 1952 n. 12.179/2.562 di repertorio Notaio Alberto Togliani di Suzzara (MN), trascritto a Mantova il 5 agosto 1952 ai n.ri 3012/2517;

** quanto all'immobile sub B) (adiacente terreno), in forza di:

* compravendita per scrittura privata autenticata in data 31 marzo 1993 n.70.634 di repertorio Notaio Sergio Lodigiani di Mantova, trascritta a Mantova il 28 aprile 1993 ai n.ri 3331/2166;

* divisione per scrittura privata autenticata in data 31 marzo 1993 n. 70.635 di repertorio Notaio Sergio Lodigiani di Mantova, trascritta a Mantova il 28 aprile 1993 ai n.ri 3332/2167;

*** in dipendenza di successione testamentaria in morte della predetta signora [REDACTED], apertasi in

data 30 marzo 2001, regolata da testamento pubblicato con verbale in data 28 maggio 2001 n.52.554 di repertorio Notaio Daniele Molinari di Mantova, trascritto a Mantova il 7 giugno 2001 ai n.ri 7035/4577 (dichiarazione di successione registrata all'Ufficio del Registro di Mantova il 31 agosto 2001 al n.21 vol. 1356 e trascritta a Mantova l'11 giugno 2002 ai n.ri 7462/4690), il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto veniva devoluto a favore dei signori [REDACTED], nato a [REDACTED] [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED] per il diritto di usufrutto vitalizio, e [REDACTED] per il diritto di nuda proprietà, con precisazione che la predetta signora [REDACTED] accettava tacitamente l'eredità devoluta a suo favore in forza di atto in data 11 luglio 2013 n. 73.482/25.304 di repertorio Notaio Giampaolo Fabbi di Mantova, trascritto a Mantova il 15 luglio 2013 ai n.ri 7135/5039 quale accettazione tacita;

*** per effetto della morte del predetto signor [REDACTED], deceduto in data 12 settembre 2012, si verificava il ricongiungimento alla proprietà del diritto di usufrutto al medesimo spettante.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA DOSSO DEL CORSO N.3, PIANO TERRA

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

PROVENIENZA NEL VENTENNIO:

*** Anteriormente al ventennio il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto era di titolarità della signora **** Omissis **** (O **** Omissis ****), nata a **** Omissis **** [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED]

** quanto agli immobili sub A)(Intero fabbricato sito in Strada Dosso del Corso al civico numero 3 , costituito da: ristorante al piano terra, garage al piano seminterrato, appartamento al piano primo-secondo e seminterrato, deposito al piano terra, area cortiva al piano terra), in forza di atto di compravendita in data 31 luglio 1952 n. 12.179/2.562 di repertorio Notaio Alberto Togliani di Suzzara (MN), trascritto a Mantova il 5 agosto 1952 ai n.ri 3012/2517;

** quanto all'immobile sub B) (adiacente terreno), in forza di:

* compravendita per scrittura privata autenticata in data 31 marzo 1993 n.70.634 di repertorio Notaio Sergio Lodigiani di Mantova, trascritta a Mantova il 28 aprile 1993 ai n.ri 3331/2166;

* divisione per scrittura privata autenticata in data 31 marzo 1993 n. 70.635 di repertorio Notaio Sergio Lodigiani di Mantova, trascritta a Mantova il 28 aprile 1993 ai n.ri 3332/2167;

*** in dipendenza di successione testamentaria in morte della predetta signora [REDACTED], apertasi in data 30 marzo 2001, regolata da testamento pubblicato con verbale in data 28 maggio 2001 n.52.554 di repertorio Notaio Daniele Molinari di Mantova, trascritto a Mantova il 7 giugno 2001 ai n.ri 7035/4577 (dichiarazione di successione registrata all'Ufficio del Registro di Mantova il 31 agosto 2001 al n.21 vol. 1356 e trascritta a Mantova l'11 giugno 2002 ai n.ri 7462/4690), il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto veniva devoluto a favore dei signori [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED] per il diritto di usufrutto vitalizio, e [REDACTED] per il diritto di nuda proprietà, con precisazione che la predetta signora [REDACTED] accettava tacitamente l'eredità devoluta a suo favore in forza di atto in data 11 luglio 2013 n. 73.482/25.304 di repertorio Notaio Giampaolo Fabbi di Mantova, trascritto a Mantova il 15 luglio 2013 ai n.ri 7135/5039 quale accettazione tacita;

*** per effetto della morte del predetto signor [REDACTED] deceduto in data 12 settembre 2012, si

verificava il ricongiungimento alla proprietà del diritto di usufrutto al medesimo spettante.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA DOSSO DEL CORSO N.3, PIANO TERRA-SEMINTERRATO-PRIMO E SECONDO

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

PROVENIENZA NEL VENTENNIO:

*** Anteriormente al ventennio il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto era di titolarità della signora **** Omissis **** (O **** Omissis ****), nata a **** Omissis ****

Codice Fiscale

** quanto agli immobili sub A) (intero fabbricato sito in Strada Dosso del Corso al civico numero 3, costituito da: ristorante al piano terra, garage al piano seminterrato, appartamento al piano primo-secondo e seminterrato, deposito al piano terra, area cortiva al piano terra), in forza di atto di compravendita in data 31 luglio 1952 n. 12.179/2.562 di repertorio Notaio Alberto Togliani di Suzzara (MN), trascritto a Mantova il 5 agosto 1952 ai n.ri 3012/2517;

** quanto all'immobile sub B) (adiacente terreno), in forza di:

* compravendita per scrittura privata autenticata in data 31 marzo 1993 n.70.634 di repertorio Notaio Sergio Lodigiani di Mantova, trascritta a Mantova il 28 aprile 1993 ai n.ri 3331/2166;

* divisione per scrittura privata autenticata in data 31 marzo 1993 n. 70.635 di repertorio Notaio Sergio Lodigiani di Mantova, trascritta a Mantova il 28 aprile 1993 ai n.ri 3332/2167;

*** in dipendenza di successione testamentaria in morte della predetta signora apertasi in data 30 marzo 2001, regolata da testamento pubblicato con verbale in data 28 maggio 2001 n.52.554 di repertorio Notaio Daniele Molinari di Mantova, trascritto a Mantova il 7 giugno 2001 ai n.ri 7035/4577 (dichiarazione di successione registrata all'Ufficio del Registro di Mantova il 31 agosto 2001 al n.21 vol. 1356 e trascritta a Mantova l'11 giugno 2002 ai n.ri 7462/4690), il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto veniva devoluto a favore dei signori nato a

Codice Fiscale, per il diritto di usufrutto vitalizio, e per il diritto di nuda proprietà, con precisazione che la predetta signora accettava tacitamente l'eredità devoluta a suo favore in forza di atto in data 11 luglio 2013 n. 73.482/25.304 di repertorio Notaio Giampaolo Fabbi di Mantova, trascritto a Mantova il 15 luglio 2013 ai n.ri 7135/5039 quale accettazione tacita;

*** per effetto della morte del predetto signor, deceduto in data 12 settembre 2012, si verificava il ricongiungimento alla proprietà del diritto di usufrutto al medesimo spettante.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA DOSSO DEL CORSO N.3, PIANO SEMINTERRATO

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

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

PROVENIENZA NEL VENTENNIO:

*** Anteriormente al ventennio il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto era di titolarità della signora **** Omissis **** (O **** Omissis ****), nata a **** Omissis ****

Codice Fiscale

** quanto agli immobili sub A) (Intero fabbricato sito in Strada Dosso del Corso al civico numero 3, costituito da: ristorante al piano terra, garage al piano seminterrato, appartamento al piano primo-secondo e seminterrato, deposito al piano terra, area cortiva al piano terra), in forza di atto di compravendita in data 31 luglio 1952 n. 12.179/2.562 di repertorio Notaio Alberto Togliani di Suzzara (MN), trascritto a Mantova il 5 agosto 1952 ai n.ri 3012/2517;

** quanto all'immobile sub B) (adiacente terreno), in forza di:

* compravendita per scrittura privata autenticata in data 31 marzo 1993 n.70.634 di repertorio Notaio Sergio Lodigiani di Mantova, trascritta a Mantova il 28 aprile 1993 ai n.ri 3331/2166;

* divisione per scrittura privata autenticata in data 31 marzo 1993 n. 70.635 di repertorio Notaio Sergio Lodigiani di Mantova, trascritta a Mantova il 28 aprile 1993 ai n.ri 3332/2167;

*** in dipendenza di successione testamentaria in morte della predetta signora, apertasi in data 30 marzo 2001, regolata da testamento pubblicato con verbale in data 28 maggio 2001 n.52.554 di repertorio Notaio Daniele Molinari di Mantova, trascritto a Mantova il 7 giugno 2001 ai n.ri 7035/4577 (dichiarazione di successione registrata all'Ufficio del Registro di Mantova il 31 agosto 2001 al n.21 vol. 1356 e trascritta a Mantova l'11 giugno 2002 ai n.ri 7462/4690), il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto veniva devoluto a favore dei signori nato a , Codice Fiscale , per il diritto di usufrutto vitalizio, e per il diritto di nuda proprietà, con precisazione che la predetta signora accettava tacitamente l'eredità devoluta a suo favore in forza di atto in data 11 luglio 2013 n. 73.482/25.304 di repertorio Notaio Giampaolo Fabbi di Mantova, trascritto a Mantova il 15 luglio 2013 ai n.ri 7135/5039 quale accettazione tacita;

*** per effetto della morte del predetto signor , deceduto in data 12 settembre 2012, si verificava il ricongiungimento alla proprietà del diritto di usufrutto al medesimo spettante.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA DOSSO DEL CORSO N.3, PIANO TERRA

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

PROVENIENZA NEL VENTENNIO:

*** Anteriormente al ventennio il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto era di titolarità della signora **** Omissis **** (O **** Omissis ****), nata a **** Omissis ****

Codice Fiscale

** quanto agli immobili sub A) (Intero fabbricato sito in Strada Dosso del Corso al civico numero 3, costituito da: ristorante al piano terra, garage al piano seminterrato, appartamento al piano primo-secondo e

seminterrato, deposito al piano terra, area cortiva al piano terra), in forza di atto di compravendita in data 31 luglio 1952 n. 12.179/2.562 di repertorio Notaio Alberto Togliani di Suzzara (MN), trascritto a Mantova il 5 agosto 1952 ai n.ri 3012/2517;

** quanto all'immobile sub B) (adiacente terreno), in forza di:

* compravendita per scrittura privata autenticata in data 31 marzo 1993 n.70.634 di repertorio Notaio Sergio Lodigiani di Mantova, trascritta a Mantova il 28 aprile 1993 ai n.ri 3331/2166;

* divisione per scrittura privata autenticata in data 31 marzo 1993 n. 70.635 di repertorio Notaio Sergio Lodigiani di Mantova, trascritta a Mantova il 28 aprile 1993 ai n.ri 3332/2167;

*** in dipendenza di successione testamentaria in morte della predetta signora [REDACTED] apertasi in data 30 marzo 2001, regolata da testamento pubblicato con verbale in data 28 maggio 2001 n.52.554 di repertorio Notaio Daniele Molinari di Mantova, trascritto a Mantova il 7 giugno 2001 ai n.ri 7035/4577 (dichiarazione di successione registrata all'Ufficio del Registro di Mantova il 31 agosto 2001 al n.21 vol. 1356 e trascritta a Mantova l'11 giugno 2002 ai n.ri 7462/4690), il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto veniva devoluto a favore dei signori [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED] per il diritto di usufrutto vitalizio, e [REDACTED] per il diritto di nuda proprietà, con precisazione che la predetta signora [REDACTED] accettava tacitamente l'eredità devoluta a suo favore in forza di atto in data 11 luglio 2013 n. 73.482/25.304 di repertorio Notaio Giampaolo Fabbi di Mantova, trascritto a Mantova il 15 luglio 2013 ai n.ri 7135/5039 quale accettazione tacita;

*** per effetto della morte del predetto signor [REDACTED] deceduto in data 12 settembre 2012, si verificava il ricongiungimento alla proprietà del diritto di usufrutto al medesimo spettante.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA DOSSO DEL CORSO N.3, PIANO TERRA-SEMITERRATO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di AGENZIA DELLE ENTRATE aggiornate al 19/07/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritto a Mantova il 15/07/2013
Reg. gen. 7136 - Reg. part. 825
Quota: 1/1
Importo: € 354.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 177.000,00
Percentuale interessi: 7,225 %
Rogante: Notaio Fabbi Giampaolo
Data: 11/07/2013
N° repertorio: 73484
N° raccolta: 25306
Note: Gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili censiti con i mappali 16/2 e 16/3=255 (graffati tra loro) del Foglio 48 di Catasto Fabbricati nonché 248, di Ha.0.03.93, e 253, Ha.0.17.32, del Foglio 48 di Catasto Terreni, a garanzia di mutuo.

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario

Iscritto a Mantova il 15/07/2013

Reg. gen. 7136 - Reg. part. 824

Quota: 1/1

Importo: € 450.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 300.000,00

Spese: € 150.000,00

Percentuale interessi: 5,067 %

Rogante: Notaio Fabbi Giampaolo

Data: 11/07/2013

N° repertorio: 73483

N° raccolta: 25305

Note: Gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili censiti con i mappali 16/2 e 16/3=255 (graffati tra loro) del Foglio 48 di Catasto Fabbricati nonché 248, di Ha.0.03.93, e 253, Ha.0.17.32, del Foglio 48 di Catasto Terreni, a garanzia di mutuo.

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo

Iscritto a Mantova il 15/07/2013

Reg. gen. 7136 - Reg. part. 823

Quota: 1/1

Importo: € 750.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 400.000,00

Spese: € 350.000,00

Percentuale interessi: 6,00 %

Rogante: Notaio Fabbi Giampaolo

Data: 11/07/2013

N° repertorio: 73482

N° raccolta: 25304

Note: Gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili censiti con i mappali 16/2 e 16/3=255 (graffati tra loro) del Foglio 48 di Catasto Fabbricati nonché 248, di Ha.0.03.93, e 253, Ha.0.17.32, del Foglio 48 di Catasto Terreni, a garanzia di mutuo.

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Mantova il 12/02/2025

Reg. gen. 1519 - Reg. part. 1101

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Le tasse per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono a carico della procedura mentre gli oneri per l'esecuzione di dette formalità sono a carico dell'aggiudicatario.

Le "Formalità Pregiudizievoli" sono valide anche per i beni n.2/3/4/5.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA DOSSO DEL CORSO N.3, PIANO TERRA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di AGENZIA DELLE ENTRATE aggiornate al 19/07/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritto a Mantova il 15/07/2013
Reg. gen. 7136 - Reg. part. 825
Quota: 1/1
Importo: € 354.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 177.000,00
Percentuale interessi: 7,225 %
Rogante: Notaio Fabbi Giampaolo
Data: 11/07/2013
N° repertorio: 73484
N° raccolta: 25306
Note: Gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili censiti con i mappali 16/2 e 16/3=255 (graffati tra loro) del Foglio 48 di Catasto Fabbricati nonché 248, di Ha.0.03.93, e 253, Ha.0.17.32, del Foglio 48 di Catasto Terreni, a garanzia di mutuo.
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritto a Mantova il 15/07/2013
Reg. gen. 7136 - Reg. part. 824
Quota: 1/1
Importo: € 450.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 300.000,00
Spese: € 150.000,00
Percentuale interessi: 5,067 %
Rogante: Notaio Fabbi Giampaolo
Data: 11/07/2013
N° repertorio: 73483
N° raccolta: 25305
Note: Gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili censiti con i mappali 16/2 e 16/3=255 (graffati tra loro) del Foglio 48 di Catasto Fabbricati nonché 248, di Ha.0.03.93, e 253, Ha.0.17.32, del Foglio 48 di Catasto Terreni, a garanzia di mutuo.

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo

Iscritto a Mantova il 15/07/2013

Reg. gen. 7136 - Reg. part. 823

Quota: 1/1

Importo: € 750.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 400.000,00

Spese: € 350.000,00

Percentuale interessi: 6,00 %

Rogante: Notaio Fabbi Giampaolo

Data: 11/07/2013

N° repertorio: 73482

N° raccolta: 25304

Note: Gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili censiti con i mappali 16/2 e 16/3=255 (graffati tra loro) del Foglio 48 di Catasto Fabbricati nonché 248, di Ha.0.03.93, e 253, Ha.0.17.32, del Foglio 48 di Catasto Terreni, a garanzia di mutuo.

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Mantova il 12/02/2025

Reg. gen. 1519 - Reg. part. 1101

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Le tasse per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono a carico della procedura mentre gli oneri per l'esecuzione di dette formalità sono a carico dell'aggiudicatario.

Le "Formalità Pregiudizievoli" sono valide anche per i beni n.2/3/4/5.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA DOSSO DEL CORSO N.3, PIANO TERRA-SEMINTERRATO-PRIMO E SECONDO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di AGENZIA DELLE ENTRATE aggiornate al 19/07/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

• **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario

Iscritto a Mantova il 15/07/2013

Reg. gen. 7136 - Reg. part. 825

Quota: 1/1

Importo: € 354.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 177.000,00

Percentuale interessi: 7,225 %

Rogante: Notaio Fabbi Giampaolo

Data: 11/07/2013

N° repertorio: 73484

N° raccolta: 25306

Note: Gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili censiti con i mappali 16/2 e 16/3=255 (graffati tra loro) del Foglio 48 di Catasto Fabbricati nonché 248, di Ha.0.03.93, e 253, Ha.0.17.32, del Foglio 48 di Catasto Terreni, a garanzia di mutuo.

• **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario

Iscritto a Mantova il 15/07/2013

Reg. gen. 7136 - Reg. part. 824

Quota: 1/1

Importo: € 450.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 300.000,00

Spese: € 150.000,00

Percentuale interessi: 5,067 %

Rogante: Notaio Fabbi Giampaolo

Data: 11/07/2013

N° repertorio: 73483

N° raccolta: 25305

Note: Gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili censiti con i mappali 16/2 e 16/3=255 (graffati tra loro) del Foglio 48 di Catasto Fabbricati nonché 248, di Ha.0.03.93, e 253, Ha.0.17.32, del Foglio 48 di Catasto Terreni, a garanzia di mutuo.

• **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo

Iscritto a Mantova il 15/07/2013

Reg. gen. 7136 - Reg. part. 823

Quota: 1/1

Importo: € 750.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 400.000,00

Spese: € 350.000,00

Percentuale interessi: 6,00 %

Rogante: Notaio Fabbi Giampaolo

Data: 11/07/2013

N° repertorio: 73482

N° raccolta: 25304

Note: Gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili censiti con i mappali 16/2 e 16/3=255 (graffati tra loro) del Foglio 48 di Catasto Fabbricati nonché 248, di Ha.0.03.93, e 253, Ha.0.17.32, del Foglio 48 di Catasto Terreni, a garanzia di mutuo.

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Mantova il 12/02/2025

Reg. gen. 1519 - Reg. part. 1101

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Le tasse per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono a carico della procedura mentre gli oneri per l'esecuzione di dette formalità sono a carico dell'aggiudicatario.

Le "Formalità Pregiudizievoli" sono valide anche per i beni n.2/3/4/5.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA DOSSO DEL CORSO N.3, PIANO SEMINTERRATO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di AGENZIA DELLE ENTRATE aggiornate al 19/07/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario

Iscritto a Mantova il 15/07/2013

Reg. gen. 7136 - Reg. part. 825

Quota: 1/1

Importo: € 354.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 177.000,00

Percentuale interessi: 7,225 %

Rogante: Notaio Fabbi Giampaolo

Data: 11/07/2013

N° repertorio: 73484

N° raccolta: 25306

Note: Gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili censiti con i mappali 16/2 e 16/3=255 (graffati tra loro) del Foglio 48 di Catasto Fabbricati nonché 248, di Ha.0.03.93, e 253, Ha.0.17.32, del Foglio 48 di Catasto Terreni, a garanzia di mutuo.

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario

Iscritto a Mantova il 15/07/2013

Reg. gen. 7136 - Reg. part. 824

Quota: 1/1

Importo: € 450.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 300.000,00

Spese: € 150.000,00

Percentuale interessi: 5,067 %

Rogante: Notaio Fabbi Giampaolo

Data: 11/07/2013

N° repertorio: 73483

N° raccolta: 25305

Note: Gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili censiti con i mappali 16/2 e 16/3=255 (graffati tra loro) del Foglio 48 di Catasto Fabbricati nonché 248, di Ha.0.03.93, e 253, Ha.0.17.32, del Foglio 48 di Catasto Terreni, a garanzia di mutuo.

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo

Iscritto a Mantova il 15/07/2013

Reg. gen. 7136 - Reg. part. 823

Quota: 1/1

Importo: € 750.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 400.000,00

Spese: € 350.000,00

Percentuale interessi: 6,00 %

Rogante: Notaio Fabbi Giampaolo

Data: 11/07/2013

N° repertorio: 73482

N° raccolta: 25304

Note: Gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili censiti con i mappali 16/2 e 16/3=255 (graffati tra loro) del Foglio 48 di Catasto Fabbricati nonché 248, di Ha.0.03.93, e 253, Ha.0.17.32, del Foglio 48 di Catasto Terreni, a garanzia di mutuo.

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Mantova il 12/02/2025

Reg. gen. 1519 - Reg. part. 1101

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Le tasse per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono a carico della procedura mentre gli oneri per l'esecuzione di dette formalità sono a carico dell'aggiudicatario.

Le "Formalità Pregiudizievoli" sono valide anche per i beni n.1/2/3/5.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA DOSSO DEL CORSO N.3, PIANO TERRA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di AGENZIA DELLE ENTRATE aggiornate al 19/07/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia

Iscritto a Mantova il 15/07/2013

Reg. gen. 7136 - Reg. part. 825

Quota: 1/1

Importo: € 354.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 177.000,00

Percentuale interessi: 7,225 %

Rogante: Notaio Fabbi Giampaolo

Data: 11/07/2013

N° repertorio: 73484

N° raccolta: 25306

Note: Gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili censiti con i mappali 16/2 e 16/3=255 (graffati tra loro) del Foglio 48 di Catasto Fabbricati nonché 248, di Ha.0.03.93, e 253, Ha.0.17.32, del Foglio 48 di Catasto Terreni, a garanzia di mutuo.

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia

Iscritto a Mantova il 15/07/2013

Reg. gen. 7136 - Reg. part. 824

Quota: 1/1

Importo: € 450.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 300.000,00

Spese: € 150.000,00

Percentuale interessi: 5,067 %

Rogante: Notaio Fabbi Giampaolo

Data: 11/07/2013

N° repertorio: 73483

N° raccolta: 25305

Note: Gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili censiti con i mappali 16/2 e 16/3=255 (graffati tra loro) del Foglio 48 di Catasto Fabbricati nonché 248, di Ha.0.03.93, e 253, Ha.0.17.32, del Foglio 48 di Catasto Terreni, a garanzia di mutuo.

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia

Iscritto a Mantova il 15/07/2013

Reg. gen. 7136 - Reg. part. 823

Quota: 1/1

Importo: € 750.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 400.000,00

Spese: € 350.000,00

Percentuale interessi: 6,00 %

Rogante: Notaio Fabbi Giampaolo

Data: 11/07/2013

N° repertorio: 73482

N° raccolta: 25304

Note: Gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili censiti con i mappali 16/2 e 16/3=255 (graffati tra loro) del Foglio 48 di Catasto Fabbricati nonché 248, di Ha.0.03.93, e 253, Ha.0.17.32, del Foglio 48 di Catasto Terreni, a garanzia di mutuo.

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Mantova il 12/02/2025

Reg. gen. 1519 - Reg. part. 1101

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Le tasse per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono a carico della procedura mentre gli oneri per l'esecuzione di dette formalità sono a carico dell'aggiudicatario.

Le "Formalità Pregiudizievoli" sono valide anche per i beni n.1/2/3/4.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA DOSSO DEL CORSO N.3, PIANO TERRA-SEMINTERRATO

In merito alla norma del PGT del Comune di Mantova si evidenzia quanto segue:

Art. D19 - Aree residenziali

19.1 Destinazione principale per tali aree è la residenza (R). Funzioni incompatibili: produttiva industriale/artigianale (AE1); commerciale (AE5) eccedente il vicinato salvo quanto disposto dall'art. D37 delle presenti NTA; sale giochi, sale scommesse e sale bingo (AE7); attività agricole (AG) fatta eccezione per il mercato contadino; industrie insalubri di prima classe.

Le altre funzioni sono ammesse in via accessoria.

19.2 Nelle zone edificate o edificabili prevalentemente residenziali sature sono ammissibili interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia e urbanistica, nuova costruzione.

19.3 Per gli interventi di nuova costruzione dovranno osservarsi i seguenti indici:

If max: 0,75 mq./mq.;

H max: quella risultante dalla media tra le altezze degli edifici confinanti o prospicienti.

Rc max: 50%;
Ro max: 60%.

19.4 Negli edifici destinati in tutto o in parte a residenza è, inoltre, consentito, previo parere della competente Sovrintendenza per gli edifici e le aree sottoposte a specifico vincolo monumentale ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., il recupero a solo scopo residenziale del piano sottotetto esistente secondo il disposto di cui agli artt. 63 e ss. della L.R. 12/2005 e s.m.i..

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA DOSSO DEL CORSO N.3, PIANO TERRA

In merito alla norma del PGT del Comune di Mantova si evidenzia quanto segue:

Art. D19 - Aree residenziali

19.1 Destinazione principale per tali aree è la residenza (R). Funzioni incompatibili: produttiva industriale/artigianale (AE1); commerciale (AE5) eccedente il vicinato salvo quanto disposto dall'art. D37 delle presenti NTA; sale giochi, sale scommesse e sale bingo (AE7); attività agricole (AG) fatta eccezione per il mercato contadino; industrie insalubri di prima classe.

Le altre funzioni sono ammesse in via accessoria.

19.2 Nelle zone edificate o edificabili prevalentemente residenziali sature sono ammissibili interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia e urbanistica, nuova costruzione.

19.3 Per gli interventi di nuova costruzione dovranno osservarsi i seguenti indici:

If max: 0,75 mq./mq.;

H max: quella risultante dalla media tra le altezze degli edifici confinanti o prospicienti.

Rc max: 50%;

Ro max: 60%.

19.4 Negli edifici destinati in tutto o in parte a residenza è, inoltre, consentito, previo parere della competente Sovrintendenza per gli edifici e le aree sottoposte a specifico vincolo monumentale ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., il recupero a solo scopo residenziale del piano sottotetto esistente secondo il disposto di cui agli artt. 63 e ss. della L.R. 12/2005 e s.m.i..

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA DOSSO DEL CORSO N.3, PIANO TERRA-SEMINTERRATO-PRIMO E SECONDO

In merito alla norma del PGT del Comune di Mantova si evidenzia quanto segue:

Art. D19 - Aree residenziali

19.1 Destinazione principale per tali aree è la residenza (R). Funzioni incompatibili: produttiva industriale/artigianale (AE1); commerciale (AE5) eccedente il vicinato salvo quanto disposto dall'art. D37 delle presenti NTA; sale giochi, sale scommesse e sale bingo (AE7); attività agricole (AG) fatta eccezione per il mercato contadino; industrie insalubri di prima classe.

Le altre funzioni sono ammesse in via accessoria.

19.2 Nelle zone edificate o edificabili prevalentemente residenziali sature sono ammissibili interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia e urbanistica, nuova costruzione.

19.3 Per gli interventi di nuova costruzione dovranno osservarsi i seguenti indici:

If max: 0,75 mq./mq.;

H max: quella risultante dalla media tra le altezze degli edifici confinanti o prospicienti.

Rc max: 50%;

Ro max: 60%.

19.4 Negli edifici destinati in tutto o in parte a residenza è, inoltre, consentito, previo parere della competente Sovrintendenza per gli edifici e le aree sottoposte a specifico vincolo monumentale ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., il recupero a solo scopo residenziale del piano sottotetto esistente secondo il disposto di cui agli artt. 63 e ss. della L.R. 12/2005 e s.m.i..

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA DOSSO DEL CORSO N.3, PIANO SEMINTERRATO

In merito alla norma del PGT del Comune di Mantova si evidenzia quanto segue:

Art. D19 - Aree residenziali

19.1 Destinazione principale per tali aree è la residenza (R). Funzioni incompatibili: produttiva industriale/artigianale (AE1); commerciale (AE5) eccedente il vicinato salvo quanto disposto dall'art. D37 delle presenti NTA; sale giochi, sale scommesse e sale bingo (AE7); attività agricole (AG) fatta eccezione per il mercato contadino; industrie insalubri di prima classe.

Le altre funzioni sono ammesse in via accessoria.

19.2 Nelle zone edificate o edificabili prevalentemente residenziali sature sono ammissibili interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia e urbanistica, nuova costruzione.

19.3 Per gli interventi di nuova costruzione dovranno osservarsi i seguenti indici:

If max: 0,75 mq./mq.;

H max: quella risultante dalla media tra le altezze degli edifici confinanti o prospicienti.

Rc max: 50%;

Ro max: 60%.

19.4 Negli edifici destinati in tutto o in parte a residenza è, inoltre, consentito, previo parere della competente Sovrintendenza per gli edifici e le aree sottoposte a specifico vincolo monumentale ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., il recupero a solo scopo residenziale del piano sottotetto esistente secondo il disposto di cui agli artt. 63 e ss. della L.R. 12/2005 e s.m.i..

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA DOSSO DEL CORSO N.3, PIANO TERRA

In merito alla norma del PGT del Comune di Mantova si evidenzia quanto segue:

Art. D19 - Aree residenziali

19.1 Destinazione principale per tali aree è la residenza (R). Funzioni incompatibili: produttiva industriale/artigianale (AE1); commerciale (AE5) eccedente il vicinato salvo quanto disposto dall'art. D37 delle presenti NTA; sale giochi, sale scommesse e sale bingo (AE7); attività agricole (AG) fatta eccezione per il mercato contadino; industrie insalubri di prima classe.

Le altre funzioni sono ammesse in via accessoria.

19.2 Nelle zone edificate o edificabili prevalentemente residenziali sature sono ammissibili interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia e urbanistica, nuova costruzione.

19.3 Per gli interventi di nuova costruzione dovranno osservarsi i seguenti indici:

If max: 0,75 mq./mq.;

H max: quella risultante dalla media tra le altezze degli edifici confinanti o prospicienti.

Rc max: 50%;

Ro max: 60%.

19.4 Negli edifici destinati in tutto o in parte a residenza è, inoltre, consentito, previo parere della competente Sovrintendenza per gli edifici e le aree sottoposte a specifico vincolo monumentale ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., il recupero a solo scopo residenziale del piano sottotetto esistente secondo il disposto di cui agli artt. 63 e ss. della L.R. 12/2005 e s.m.i..

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA DOSSO DEL CORSO N.3, PIANO TERRA-SEMITERRATO

L'immobile 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.

All'atto di accesso degli atti in Comune di Mantova in data 09-10/04/2025 si sono riscontati i seguenti titoli abilitativi:

-PG. 6521/1952 progetto di COSTRUZIONE VILLETTA E PARTICOLARI CAMINO ESTERNO intestata a **** Omissis ****;
-PG. 1179/1972 PROGETTO AMPLIAMENTO intestata a **** Omissis **** E **** Omissis ****;
-PG. 3459.3459/1993 PROGETTO DI AMPLIAMENTO DOSSO DEL CORSO;
-PG. 13092.13092/1994 PROGETTO IMPIANTO FOGNARIO DOSSO DEL CORSO;
-PG. 8004.8004/2010 DOSSO DEL CORSO 03 RICHIESTA PERMESSO DI COSTRUIRE SANATORIA PER REALIZZARE PISCINA E LOCALE DA ADIBIRE A AUTORIMESSA IN VIA DOSSO DEL CORSO 03;
1106/1972 CEMENTI ARMATI intestato a **** Omissis **** - ABITAZIONE CIVILE - DOSSO DEL CORSO;
42520/1993 CEMENTI ARMATI intestato a **** Omissis **** - ABITAZIONE CIVILE - DOSSO DEL CORSO;
PG 18924/2020: **** Omissis **** - SEGNALE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ EDILIZIA IN ALTERNATIVA A PDC PER OPERE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA CON PARZIALE CAMBIO D'USO DA RESIDENZIALE A RISTORANTE DI IMMOBILE SITO IN STRADA DOSSO DEL CORSO 3;
-PG 74487/2020: **** Omissis **** - SEGNALE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ A SANATORIA PER INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE IN EDIFICIO RESIDENZIALE UNIFAMILIARE DI STRADA DOSSO DEL CORSO 3;
-PG 81971/2020: **** Omissis **** - RICHIESTA PERMESSO DI COSTRUIRE PER RISTRUTTURAZIONE, CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO A COMMERCIALE/RISTORAZIONE AL PIANO RIALZATO, IN STRADA DOSSO DEL CORSO 3;
-PG 83921/2020: **** Omissis **** - RICHIESTA PERMESSO DI COSTRUIRE PER NUOVA COSTRUZIONE MANUFATTI LEGGERI PIÙ SANATORIA PER OPERE DI ARREDO URBANO CON ALLEGATO ESAME DI IMPATTO PAESISTICO IN STRADA DOSSO DEL CORSO 3;
-PG 83968/2020: RICHIESTA DI ISTRUTTORIA PER ESAME DI IMPATTO PAESISTICO PER NUOVA COSTRUZIONE MANUFATTI LEGGERI E SANATORIA OPERE DI ARREDO URBANO IN STRADA DOSSO DEL CORSO 3 - intestato a **** Omissis ****;
-PG 41092/2021: **** Omissis **** - SEGNALE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ EDILIZIA PER VARIANTE IN CORSO D'OPERA PER DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA IN STRADA DOSSO DEL CORSO 3;
-PG 123052/2021: **** Omissis **** - SEGNALE CERTIFICATA DI AGIBILITÀ PER UNITÀ IMMOBILIARE IN STRADA DOSSO DEL CORSO 3.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA DOSSO DEL CORSO N.3, PIANO TERRA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non 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.

All'atto di accesso degli atti in Comune di Mantova in data 09-10/04/2025 si sono riscontati i seguenti titoli abilitativi:

- PDC. 143/2010;
- PG. 8004/2010 DOSSO DEL CORSO 03 RICHIESTA PERMESSO DI COSTRUIRE SANATORIA PER REALIZZARE PISCINA E LOCALE DA ADIBIRE A AUTORIMESSA IN VIA DOSSO DEL CORSO 03.

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.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA DOSSO DEL CORSO N.3, PIANO TERRA-SEMINTERRATO-PRIMO E SECONDO

L'immobile 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.

All'atto di accesso degli atti in Comune di Mantova in data 09-10/04/2025 si sono riscontati i seguenti titoli abilitativi:

- PG. 6521/1952 progetto di COSTRUZIONE VILLETTA E PARTICOLARI CAMINO ESTERNO intestata a **** Omissis ****;
- PG. 1179/1972 PROGETTO AMPLIAMENTO intestata a **** Omissis **** E **** Omissis ****;
- PG. 3459.3459/1993 PROGETTO DI AMPLIAMENTO DOSSO DEL CORSO;
- PG. 13092.13092/1994 PROGETTO IMPIANTO FOGNARIO DOSSO DEL CORSO;
- PG. 8004.8004/2010 DOSSO DEL CORSO 03 RICHIESTA PERMESSO DI COSTRUIRE SANATORIA PER REALIZZARE PISCINA E LOCALE DA ADIBIRE A AUTORIMESSA IN VIA DOSSO DEL CORSO 03;
- 1106/1972 CEMENTI ARMATI intestato a **** Omissis **** - ABITAZIONE CIVILE - DOSSO DEL CORSO;
- 42520/1993 CEMENTI ARMATI intestato a **** Omissis **** - ABITAZIONE CIVILE - DOSSO DEL CORSO;
- PG 18924/2020: **** Omissis **** - SEGNALE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ EDILIZIA IN ALTERNATIVA A PDC PER OPERE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA CON PARZIALE CAMBIO D'USO DA

RESIDENZIALE A RISTORANTE DI IMMOBILE SITO IN STRADA DOSSO DEL CORSO 3;

-PG 74487/2020: **** Omissis **** - SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ A SANATORIA PER INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE IN EDIFICIO RESIDENZIALE UNIFAMILIARE DI STRADA DOSSO DEL CORSO 3;

-PG 81971/2020: **** Omissis **** - RICHIESTA PERMESSO DI COSTRUIRE PER RISTRUTTURAZIONE, CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO A COMMERCIALE/RISTORAZIONE AL PIANO RIALZATO, IN STRADA DOSSO DEL CORSO 3;

-PG 83921/2020: **** Omissis **** - RICHIESTA PERMESSO DI COSTRUIRE PER NUOVA COSTRUZIONE MANUFATTI LEGGERI PIÙ SANATORIA PER OPERE DI ARREDO URBANO CON ALLEGATO ESAME DI IMPATTO PAESISTICO IN STRADA DOSSO DEL CORSO 3;

-PG 83968/2020: RICHIESTA DI ISTRUTTORIA PER ESAME DI IMPATTO PAESISTICO PER NUOVA COSTRUZIONE MANUFATTI LEGGERI E SANATORIA OPERE DI ARREDO URBANO IN STRADA DOSSO DEL CORSO 3 - intestato a **** Omissis ****;

-PG 41092/2021: **** Omissis **** - SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ EDILIZIA PER VARIANTE IN CORSO D'OPERA PER DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA IN STRADA DOSSO DEL CORSO 3;

-PG 123052/2021: **** Omissis **** - SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI AGIBILITÀ PER UNITÀ IMMOBILIARE IN STRADA DOSSO DEL CORSO 3.

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.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA DOSSO DEL CORSO N.3, PIANO SEMINTERRATO

L'immobile 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.

All'atto di accesso degli atti in Comune di Mantova in data ../11/2024 si sono riscontati i seguenti titoli abilitativi:

-PG. 6521/1952 progetto di COSTRUZIONE VILLETTA E PARTICOLARI CAMINO ESTERNO intestata a **** Omissis ****;

-PG. 1179/1972 PROGETTO AMPLIAMENTO intestata a **** Omissis **** E **** Omissis ****;

-PG. 3459.3459/1993 PROGETTO DI AMPLIAMENTO DOSSO DEL CORSO;

-PG. 13092.13092/1994 PROGETTO IMPIANTO FOGNARIO DOSSO DEL CORSO;

-PG. 8004.8004/2010 DOSSO DEL CORSO 03 RICHIESTA PERMESSO DI COSTRUIRE SANATORIA PER REALIZZARE PISCINA E LOCALE DA ADIBIRE A AUTORIMESSA IN VIA DOSSO DEL CORSO 03;
1106/1972 CEMENTI ARMATI intestato a **** Omissis **** - ABITAZIONE CIVILE - DOSSO DEL CORSO;
42520/1993 CEMENTI ARMATI intestato a **** Omissis **** - ABITAZIONE CIVILE - DOSSO DEL CORSO;
-PG 18924/2020: **** Omissis **** - SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ EDILIZIA IN ALTERNATIVA A PDC PER OPERE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA CON PARZIALE CAMBIO D'USO DA RESIDENZIALE A RISTORANTE DI IMMOBILE SITO IN STRADA DOSSO DEL CORSO 3;
-PG 74487/2020: **** Omissis **** - SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ A SANATORIA PER INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE IN EDIFICIO RESIDENZIALE UNIFAMILIARE DI STRADA DOSSO DEL CORSO 3;
-PG 81971/2020: **** Omissis **** - RICHIESTA PERMESSO DI COSTRUIRE PER RISTRUTTURAZIONE, CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO A COMMERCIALE/RISTORAZIONE AL PIANO RIALZATO, IN STRADA DOSSO DEL CORSO 3;
-PG 83921/2020: **** Omissis **** - RICHIESTA PERMESSO DI COSTRUIRE PER NUOVA COSTRUZIONE MANUFATTI LEGGERI PIÙ SANATORIA PER OPERE DI ARREDO URBANO CON ALLEGATO ESAME DI IMPATTO PAESISTICO IN STRADA DOSSO DEL CORSO 3;
-PG 83968/2020: RICHIESTA DI ISTRUTTORIA PER ESAME DI IMPATTO PAESISTICO PER NUOVA COSTRUZIONE MANUFATTI LEGGERI E SANATORIA OPERE DI ARREDO URBANO IN STRADA DOSSO DEL CORSO 3 - intestato a **** Omissis ****;
-PG 41092/2021: **** Omissis **** - SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ EDILIZIA PER VARIANTE IN CORSO D'OPERA PER DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA IN STRADA DOSSO DEL CORSO 3;
-PG 123052/2021: **** Omissis **** - SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI AGIBILITÀ PER UNITÀ IMMOBILIARE IN STRADA DOSSO DEL CORSO 3.

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.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA DOSSO DEL CORSO N.3, PIANO TERRA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

All'atto di accesso degli atti in Comune di Mantova in data 09-10/04/2025 si sono riscontati i seguenti titoli abilitativi legati all'abitazione e all'abitazione dell'esecutato dove comprende il terreno edificabile del bene n.5:
-PG. 6521/1952 progetto di COSTRUZIONE VILLETTA E PARTICOLARI CAMINO ESTERNO intestata a ****

Omissis ****;

-PG. 1179/1972 PROGETTO AMPLIAMENTO intestata a **** Omissis **** E **** Omissis ****;

-PG. 3459.3459/1993 PROGETTO DI AMPLIAMENTO DOSSO DEL CORSO;

-PG. 13092.13092/1994 PROGETTO IMPIANTO FOGNARIO DOSSO DEL CORSO;

-PG. 8004.8004/2010 DOSSO DEL CORSO 03 RICHIESTA PERMESSO DI COSTRUIRE SANATORIA PER REALIZZARE PISCINA E LOCALE DA ADIBIRE A AUTORIMESSA IN VIA DOSSO DEL CORSO 03;

1106/1972 CEMENTI ARMATI intestato a **** Omissis **** - ABITAZIONE CIVILE - DOSSO DEL CORSO;

42520/1993 CEMENTI ARMATI intestato a **** Omissis **** - ABITAZIONE CIVILE - DOSSO DEL CORSO;

PG 18924/2020: **** Omissis **** - SEGNALE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ EDILIZIA IN ALTERNATIVA A PDC PER OPERE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA CON PARZIALE CAMBIO D'USO DA RESIDENZIALE A RISTORANTE DI IMMOBILE SITO IN STRADA DOSSO DEL CORSO 3;

-PG 74487/2020: **** Omissis **** - SEGNALE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ A SANATORIA PER INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE IN EDIFICIO RESIDENZIALE UNIFAMILIARE DI STRADA DOSSO DEL CORSO 3;

-PG 81971/2020: **** Omissis **** - RICHIESTA PERMESSO DI COSTRUIRE PER RISTRUTTURAZIONE, CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO A COMMERCIALE/RISTORAZIONE AL PIANO RIALZATO, IN STRADA DOSSO DEL CORSO 3;

-PG 83921/2020: **** Omissis **** - RICHIESTA PERMESSO DI COSTRUIRE PER NUOVA COSTRUZIONE MANUFATTI LEGGERI PIÙ SANATORIA PER OPERE DI ARREDO URBANO CON ALLEGATO ESAME DI IMPATTO PAESISTICO IN STRADA DOSSO DEL CORSO 3;

-PG 83968/2020: RICHIESTA DI ISTRUTTORIA PER ESAME DI IMPATTO PAESISTICO PER NUOVA COSTRUZIONE MANUFATTI LEGGERI E SANATORIA OPERE DI ARREDO URBANO IN STRADA DOSSO DEL CORSO 3 - intestato a **** Omissis ****;

-PG 41092/2021: **** Omissis **** - SEGNALE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ EDILIZIA PER VARIANTE IN CORSO D'OPERA PER DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA IN STRADA DOSSO DEL CORSO 3;

-PG 123052/2021: **** Omissis **** - SEGNALE CERTIFICATA DI AGIBILITÀ PER UNITÀ IMMOBILIARE IN STRADA DOSSO DEL CORSO 3.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Per determinare il valore di mercato dei beni è stato utilizzato il metodo comparativo (MCA), stima a "Market Comparison Approach", ed è stato svolto in applicazione degli standard di valutazione internazionali e nazionali e precisamente:

- International Valuation Standard (IVS);

- RICS Valuation Standards by Royal Institution Of Chartered Surveyors;

- European Valuation Standards; - Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa in considerazione della realtà nazionale;

- Circolare della Banca d'Italia del 27 dicembre 2006 n. 263 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1 (che ha recepito la Direttiva Europea sulla vigilanza Bancaria 2006/48 - Credit Requirement Directive);

- Linee Guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie promosse da ABI per le valutazioni in ambito creditizio.

- Linee Guida per la valutazione degli immobili nelle vendite giudiziarie promosse da E-Valuations per le valutazioni in ambito giudiziario.

Il fabbricato pignorato è ubicato nella zona residenziale di Mantova (MN) Strada Dosso del Corso.

In tali condizioni, il bene oggetto della presente procedura, appare di buona appetibilità, considerato che lo stesso rappresenta una delle tipologie produttive annesse maggiormente richieste dal mercato.

Il fabbricato pignorato, oggetto di esecuzione, ai sensi dell'art. 10 del DPR 633/1972, non è soggetto ad I.V.A. in quanto la proprietà non è società in possesso di partita I.V.A. ed in quanto sono già trascorsi più di 5 anni dalla data di ultimazione della costruzione e/o di ripristino della stessa.

Nella valutazione commerciale degli immobili, oltre a quanto più sopra citato, con gli standard internazionali (MCA), è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di vincoli e servitù passive o attive, gli affitti in essere all'interno delle unità pignorate, sui dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima

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

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Mantova (MN) - Strada Dosso del Corso n.3, piano Terra-seminterrato
Porzione di immobile adibita a ristorante - Trattasi di uno spazio commerciale al piano terra, composta da ingresso, cucina, due sale ristorante, ballatoio d'ingresso, corridoio, zona lavaggio, wc, spogliatoio, due disimpegni e servizi per avventori, con cantina al piano seminterrato collegata da scala interna esclusiva, oltre ad area cortiva esclusiva con rustici, portici, gazebo e piscina.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 16, Sub. 4, Categoria C1 al catasto Terreni - Fg. 48, Part. 16, Qualità Ente Urbano
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 566.753,00
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Mantova (MN) - Strada Dosso del Corso n.3, piano Terra
Garage/Magazzino - Trattasi di una costruzione al piano terra, composta da una vano unico destinato a garage/magazzino.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 16, Sub. 6, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 18.600,00
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Strada Dosso del Corso n.3, piano Terra-seminterrato-primario e secondo
Appartamento - Trattasi di uno spazio abitativo composto da zona giorno con zona cottura, quattro camere da letto, tre bagni, wc, disimpegno, corridoio e balcone al piano primo nonché quattro soffitte e wc al piano secondo, il tutto collegato da scala interna a chiocciola esclusiva, con quattro cantine, tre ripostigli, disimpegno e corridoio al piano seminterrato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 16, Sub. 5, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 297.220,00

- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Mantova (MN) - Strada Dosso del Corso n.3, piano Seminterrato
Garage - Trattasi di un garage posto al piano seminterrato della stessa unità abitativa.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 16, Sub. 2, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 27.280,00

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Mantova (MN) - Strada Dosso del Corso n.3, piano Terra
Terreno - Trattasi di un terreno ad uso seminativo in aderenza all'area ad uso del ristorante ed adiacente alla linea ferroviaria Cremona-Mantova. Presenta un accesso carrabile e prospetta su un terreno residuale privato per accedere dalla via Pacifico Andreani.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 48, Part. 248, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 19.650,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Locale commerciale Mantova (MN) - Strada Dosso del Corso n.3, piano Terra-seminterrato	515,23 mq	1.100,00 €/mq	€ 566.753,00	100,00%	€ 566.753,00
Bene N° 2 - Garage Mantova (MN) - Strada Dosso del Corso n.3, piano Terra	18,60 mq	1.000,00 €/mq	€ 18.600,00	100,00%	€ 18.600,00
Bene N° 3 - Appartamento Mantova (MN) - Strada Dosso del Corso n.3, piano Terra-seminterrato-primi e secondo	270,20 mq	1.100,00 €/mq	€ 297.220,00	100,00%	€ 297.220,00
Bene N° 4 - Garage Mantova (MN) - Strada Dosso del Corso n.3, piano Seminterrato	24,80 mq	1.100,00 €/mq	€ 27.280,00	100,00%	€ 27.280,00
Bene N° 5 - Terreno Mantova (MN) - Strada Dosso del Corso n.3, piano Terra	393,00 mq	50,00 €/mq	€ 19.650,00	100,00%	€ 19.650,00
Valore di stima:					€ 929.503,00

Valore di stima: € 929.503,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Stato di possesso	10,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	50000,00	€

Valore finale di stima: € 693.000,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Mantova, li 29/10/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Guernieri Cristiano

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 5 Altri allegati - Rilievo fotografico (Aggiornamento al 07/07/2025)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Planimetrie catastali (Aggiornamento al 19/07/2025)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Visure catastali e storiche (Aggiornamento al 19/07/2025)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Ispezione Ipotecaria (Aggiornamento al 19/07/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Contratto di locazione ad uso diverso da locazione-Registrato
- ✓ N° 1 Altri allegati - Relazione notarile Ventennale (Aggiornamento al 13/01/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Planimetria generale plateatico-ristorante

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Mantova (MN) - Strada Dosso del Corso n.3, piano Terra-seminterrato

Porzione di immobile adibita a ristorante - Trattasi di uno spazio commerciale al piano terra, composta da ingresso, cucina, due sale ristorante, ballatoio d'ingresso, corridoio, zona lavaggio, wc, spogliatoio, due disimpegni e servizi per avventori, con cantina al piano seminterrato collegata da scala interna esclusiva, oltre ad area cortiva esclusiva con rustici, portici, gazebo e piscina.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 16, Sub. 4, Categoria C1 al catasto Terreni - Fg. 48, Part. 16, Qualità Ente Urbano

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

Destinazione urbanistica: In merito alla norma del PGT del Comune di Mantova si evidenzia quanto segue: Art. D19 - Aree residenziali 19.1 Destinazione principale per tali aree è la residenza (R). Funzioni incompatibili: produttiva industriale/artigianale (AE1); commerciale (AE5) eccedente il vicinato salvo quanto disposto dall'art. D37 delle presenti NTA; sale giochi, sale scommesse e sale bingo (AE7); attività agricole (AG) fatta eccezione per il mercato contadino; industrie insalubri di prima classe. Le altre funzioni sono ammesse in via accessoria. 19.2 Nelle zone edificate o edificabili prevalentemente residenziali sature sono ammissibili interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia e urbanistica, nuova costruzione. 19.3 Per gli interventi di nuova costruzione dovranno osservarsi i seguenti indici: If max: 0,75 mq./mq.; H max: quella risultante dalla media tra le altezze degli edifici confinanti o prospicienti. Rc max: 50%; Ro max: 60%. 19.4 Negli edifici destinati in tutto o in parte a residenza è, inoltre, consentito, previo parere della competente Sovrintendenza per gli edifici e le aree sottoposte a specifico vincolo monumentale ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., il recupero a solo scopo residenziale del piano sottotetto esistente secondo il disposto di cui agli artt. 63 e ss. della L.R. 12/2005 e s.m.i..

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Mantova (MN) - Strada Dosso del Corso n.3, piano Terra Garage/Magazzino - Trattasi di una costruzione al piano terra, composta da una vano unico destinato a garage/magazzino.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 16, Sub. 6, Categoria C2

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

Destinazione urbanistica: In merito alla norma del PGT del Comune di Mantova si evidenzia quanto segue: Art. D19 - Aree residenziali 19.1 Destinazione principale per tali aree è la residenza (R). Funzioni incompatibili: produttiva industriale/artigianale (AE1); commerciale (AE5) eccedente il vicinato salvo quanto disposto dall'art. D37 delle presenti NTA; sale giochi, sale scommesse e sale bingo (AE7); attività agricole (AG) fatta eccezione per il mercato contadino; industrie insalubri di prima classe. Le altre funzioni sono ammesse in via accessoria. 19.2 Nelle zone edificate o edificabili prevalentemente residenziali sature sono ammissibili interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia e urbanistica, nuova costruzione. 19.3 Per gli interventi di nuova costruzione dovranno osservarsi i seguenti indici: If max: 0,75 mq./mq.; H max: quella risultante dalla media tra le altezze degli edifici confinanti o prospicienti. Rc max: 50%; Ro max: 60%. 19.4 Negli edifici destinati in tutto o in parte a residenza è, inoltre, consentito, previo parere della competente Sovrintendenza per gli edifici e le aree sottoposte a specifico vincolo monumentale ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., il recupero a solo scopo residenziale del piano sottotetto esistente secondo il disposto di cui agli artt. 63 e ss. della L.R. 12/2005 e s.m.i..

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Strada Dosso del Corso n.3, piano Terra-seminterrato-primo e secondo

Appartamento - Trattasi di uno spazio abitativo composto da zona giorno con zona cottura, quattro camere da letto, tre bagni, wc, disimpegno, corridoio e balcone al piano primo nonché quattro soffitte e wc al piano secondo, il tutto collegato da scala interna a chiocciola esclusiva, con quattro cantine, tre ripostigli, disimpegno e corridoio al piano seminterrato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 16, Sub. 5, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: In merito alla norma del PGT del Comune di Mantova si evidenzia quanto segue: Art. D19 - Aree residenziali 19.1 Destinazione principale per tali aree è la residenza (R). Funzioni incompatibili: produttiva industriale/artigianale (AE1); commerciale (AE5) eccedente il vicinato salvo quanto disposto dall'art. D37 delle presenti NTA; sale giochi, sale scommesse e sale bingo (AE7); attività agricole (AG) fatta eccezione per il mercato contadino; industrie insalubri di prima classe. Le altre funzioni sono ammesse in via accessoria. 19.2 Nelle zone edificate o edificabili prevalentemente residenziali sature sono ammissibili interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia e urbanistica, nuova costruzione. 19.3 Per gli interventi di nuova costruzione dovranno osservarsi i seguenti indici: If max: 0,75 mq./mq.; H max: quella risultante dalla media tra le altezze degli edifici confinanti o prospicienti. Rc max: 50%; Ro max: 60%. 19.4 Negli edifici destinati in tutto o in parte a residenza è, inoltre, consentito, previo parere della competente Sovrintendenza per gli edifici e le aree sottoposte a specifico vincolo monumentale ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., il recupero a solo scopo residenziale del piano sottotetto esistente secondo il disposto di cui agli artt. 63 e ss. della L.R. 12/2005 e s.m.i..

- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Mantova (MN) - Strada Dosso del Corso n.3, piano Seminterrato

Garage - Trattasi di un garage posto al piano seminterrato della stessa unità abitativa.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 16, Sub. 2, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: In merito alla norma del PGT del Comune di Mantova si evidenzia quanto segue: Art. D19 - Aree residenziali 19.1 Destinazione principale per tali aree è la residenza (R). Funzioni incompatibili: produttiva industriale/artigianale (AE1); commerciale (AE5) eccedente il vicinato salvo quanto disposto dall'art. D37 delle presenti NTA; sale giochi, sale scommesse e sale bingo (AE7); attività agricole (AG) fatta eccezione per il mercato contadino; industrie insalubri di prima classe. Le altre funzioni sono ammesse in via accessoria. 19.2 Nelle zone edificate o edificabili prevalentemente residenziali sature sono ammissibili interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia e urbanistica, nuova costruzione. 19.3 Per gli interventi di nuova costruzione dovranno osservarsi i seguenti indici: If max: 0,75 mq./mq.; H max: quella risultante dalla media tra le altezze degli edifici confinanti o prospicienti. Rc max: 50%; Ro max: 60%. 19.4 Negli edifici destinati in tutto o in parte a residenza è, inoltre, consentito, previo parere della competente Sovrintendenza per gli edifici e le aree sottoposte a specifico vincolo monumentale ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., il recupero a solo scopo residenziale del piano sottotetto esistente secondo il disposto di cui agli artt. 63 e ss. della L.R. 12/2005 e s.m.i..

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Mantova (MN) - Strada Dosso del Corso n.3, piano Terra

Terreno - Trattasi di un terreno ad uso seminativo in aderenza all'area ad uso del ristorante ed adiacente alla linea ferroviaria Cremona-Mantova. Presenta un accesso carrabile e prospetta su un terreno residuale privato per accedere dalla via Pacifico Andreani.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 48, Part. 248, Qualità Seminativo

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

Destinazione urbanistica: In merito alla norma del PGT del Comune di Mantova si evidenzia quanto segue: Art. D19 - Aree residenziali 19.1 Destinazione principale per tali aree è la residenza (R). Funzioni incompatibili: produttiva industriale/artigianale (AE1); commerciale (AE5) eccedente il vicinato salvo quanto disposto dall'art. D37 delle presenti NTA; sale giochi, sale scommesse e sale bingo (AE7); attività agricole (AG) fatta eccezione per il mercato contadino; industrie insalubri di prima classe. Le altre funzioni sono ammesse in via accessoria. 19.2 Nelle zone edificate o edificabili

prevalentemente residenziali sature sono ammissibili interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia e urbanistica, nuova costruzione. 19.3 Per gli interventi di nuova costruzione dovranno osservarsi i seguenti indici: If max: 0,75 mq./mq.; H max: quella risultante dalla media tra le altezze degli edifici confinanti o prospicienti. Rc max: 50%; Ro max: 60%. 19.4 Negli edifici destinati in tutto o in parte a residenza è, inoltre, consentito, previo parere della competente Sovrintendenza per gli edifici e le aree sottoposte a specifico vincolo monumentale ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., il recupero a solo scopo residenziale del piano sottotetto esistente secondo il disposto di cui agli artt. 63 e ss. della L.R. 12/2005 e s.m.i..

Prezzo base d'asta: € 693.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 23/2025 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 693.000,00

Bene N° 1 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Mantova (MN) - Strada Dosso del Corso n.3, piano Terra-seminterrato		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 16, Sub. 4, Categoria C1 Identificato al catasto Terreni - Fg. 48, Part. 16, Qualità Ente Urbano	Superficie	515,23 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta in sufficiente stato conservativo, ma con alcuni segni di scarsa manutenzione e alcuni punti di umidità.		
Descrizione:	Porzione di immobile adibita a ristorante - Trattasi di uno spazio commerciale al piano terra, composta da ingresso, cucina, due sale ristorante, ballatoio d'ingresso, corridoio, zona lavaggio, wc, spogliatoio, due disimpegni e servizi per avventori, con cantina al piano seminterrato collegata da scala interna esclusiva, oltre ad area cortiva esclusiva con rustici, portici, gazebo e piscina.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Mantova (MN) - Strada Dosso del Corso n.3, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 16, Sub. 6, Categoria C2	Superficie	18,60 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta in sufficiente stato conservativo, ma con alcuni segni di scarsa manutenzione.		
Descrizione:	Garage/Magazzino - Trattasi di una costruzione al piano terra, composta da una vano unico destinato a garage/magazzino.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	Mantova (MN) - Strada Dosso del Corso n.3, piano Terra-seminterrato-primo e secondo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 16, Sub. 5, Categoria A2	Superficie	270,20 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta in sufficiente stato conservativo, ma con problemi di infiltrazioni di acqua piovana dalla copertura.		
Descrizione:	Appartamento - Trattasi di uno spazio abitativo composto da zona giorno con zona cottura, quattro camere da letto, tre bagni, wc, disimpegno, corridoio e balcone al piano primo nonché quattro soffitte e wc al piano secondo, il tutto collegato da scala interna a chiocciola esclusiva, con quattro cantine, tre ripostigli, disimpegno e corridoio al piano seminterrato.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato da : Debitore: **** Omissis ****, nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, Codice Fiscale **** Omissis ****; Figlio: **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, residente in **** Omissis ****, Codice Fiscale **** Omissis ****; Figlio: **** Omissis ****, nato il **** Omissis ****; Compagna del figlio: **** Omissis ****, nata il **** Omissis ****; Nipote: **** Omissis **** nato il **** Omissis ****; Nipote: **** Omissis **** nato il **** Omissis ****. Tutti hanno la residenza in **** Omissis ****.		

Bene N° 4 - Garage			
Ubicazione:	Mantova (MN) - Strada Dosso del Corso n.3, piano Seminterrato		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 16, Sub. 2, Categoria C6	Superficie	24,80 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta in sufficiente stato conservativo.		
Descrizione:	Garage - Trattasi di un garage posto al piano seminterrato della stessa unità abitativa.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato da : Debitore: **** Omissis ****, nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, Codice Fiscale **** Omissis ****; Figlio: **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, residente in **** Omissis ****, Codice Fiscale **** Omissis ****; Figlio: **** Omissis ****, nato il **** Omissis ****; Compagna del figlio: **** Omissis ****, nata il **** Omissis ****; Nipote: **** Omissis **** nato il **** Omissis ****; Nipote: **** Omissis **** nato il **** Omissis ****. Tutti hanno la residenza in **** Omissis ****.		

Bene N° 5 - Terreno	
Ubicazione:	Mantova (MN) - Strada Dosso del Corso n.3, piano Terra

Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 48, Part. 248, Qualità Seminativo	Superficie	393,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno risulta sistemato a prato.		
Descrizione:	Terreno - Trattasi di un terreno ad uso seminativo in aderenza all'area ad uso del ristorante ed adiacente alla linea ferroviaria Cremona-Mantova. Presenta un accesso carrabile e prospetta su un terreno residuale privato per accedere dalla via Pacifico Andreani.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato da : debitore: **** Omissis ****, nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, Codice Fiscale **** Omissis ****;		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA DOSSO DEL CORSO N.3, PIANO TERRA-SEMINTERRATO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo
Iscritto a Mantova il 15/07/2013
Reg. gen. 7136 - Reg. part. 823
Quota: 1/1
Importo: € 750.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 400.000,00
Spese: € 350.000,00
Percentuale interessi: 6,00 %
Rogante: Notaio Fabbi Giampaolo
Data: 11/07/2013
N° repertorio: 73482
N° raccolta: 25304
Note: Gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili censiti con i mappali 16/2 e 16/3=255 (graffati tra loro) del Foglio 48 di Catasto Fabbricati nonché 248, di Ha.0.03.93, e 253, Ha.0.17.32, del Foglio 48 di Catasto Terreni, a garanzia di mutuo.
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritto a Mantova il 15/07/2013
Reg. gen. 7136 - Reg. part. 824
Quota: 1/1
Importo: € 450.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 300.000,00
Spese: € 150.000,00
Percentuale interessi: 5,067 %
Rogante: Notaio Fabbi Giampaolo
Data: 11/07/2013
N° repertorio: 73483
N° raccolta: 25305
Note: Gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili censiti con i mappali 16/2 e 16/3=255 (graffati tra loro) del Foglio 48 di Catasto Fabbricati nonché 248, di Ha.0.03.93, e 253, Ha.0.17.32, del Foglio 48 di Catasto Terreni, a garanzia di mutuo.
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritto a Mantova il 15/07/2013
Reg. gen. 7136 - Reg. part. 825
Quota: 1/1
Importo: € 354.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 177.000,00

Percentuale interessi: 7,225 %
Rogante: Notaio Fabbi Giampaolo
Data: 11/07/2013
N° repertorio: 73484
N° raccolta: 25306

Note: Gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili censiti con i mappali 16/2 e 16/3=255 (graffati tra loro) del Foglio 48 di Catasto Fabbricati nonché 248, di Ha.0.03.93, e 253, Ha.0.17.32, del Foglio 48 di Catasto Terreni, a garanzia di mutuo.

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Mantova il 12/02/2025
Reg. gen. 1519 - Reg. part. 1101
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA DOSSO DEL CORSO N.3, PIANO TERRA

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo

Iscritto a Mantova il 15/07/2013
Reg. gen. 7136 - Reg. part. 823
Quota: 1/1
Importo: € 750.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 400.000,00
Spese: € 350.000,00
Percentuale interessi: 6,00 %
Rogante: Notaio Fabbi Giampaolo
Data: 11/07/2013
N° repertorio: 73482
N° raccolta: 25304

Note: Gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili censiti con i mappali 16/2 e 16/3=255 (graffati tra loro) del Foglio 48 di Catasto Fabbricati nonché 248, di Ha.0.03.93, e 253, Ha.0.17.32, del Foglio 48 di Catasto Terreni, a garanzia di mutuo.

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario

Iscritto a Mantova il 15/07/2013
Reg. gen. 7136 - Reg. part. 824
Quota: 1/1
Importo: € 450.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 300.000,00
Spese: € 150.000,00

Percentuale interessi: 5,067 %
Rogante: Notaio Fabbi Giampaolo
Data: 11/07/2013
N° repertorio: 73483
N° raccolta: 25305

Note: Gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili censiti con i mappali 16/2 e 16/3=255 (graffati tra loro) del Foglio 48 di Catasto Fabbricati nonché 248, di Ha.0.03.93, e 253, Ha.0.17.32, del Foglio 48 di Catasto Terreni, a garanzia di mutuo.

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario

Iscritto a Mantova il 15/07/2013
Reg. gen. 7136 - Reg. part. 825
Quota: 1/1

Importo: € 354.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 177.000,00

Percentuale interessi: 7,225 %

Rogante: Notaio Fabbi Giampaolo

Data: 11/07/2013

N° repertorio: 73484

N° raccolta: 25306

Note: Gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili censiti con i mappali 16/2 e 16/3=255 (graffati tra loro) del Foglio 48 di Catasto Fabbricati nonché 248, di Ha.0.03.93, e 253, Ha.0.17.32, del Foglio 48 di Catasto Terreni, a garanzia di mutuo.

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Mantova il 12/02/2025

Reg. gen. 1519 - Reg. part. 1101

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA DOSSO DEL CORSO N.3, PIANO TERRA-SEMINTERRATO-PRIMO E SECONDO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo

Iscritto a Mantova il 15/07/2013

Reg. gen. 7136 - Reg. part. 823

Quota: 1/1

Importo: € 750.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 400.000,00

Spese: € 350.000,00

Percentuale interessi: 6,00 %

Rogante: Notaio Fabbi Giampaolo

Data: 11/07/2013

N° repertorio: 73482

N° raccolta: 25304

Note: Gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili censiti con i mappali 16/2 e 16/3=255 (graffati tra loro) del Foglio 48 di Catasto Fabbricati nonché 248, di Ha.0.03.93, e 253, Ha.0.17.32, del Foglio 48 di Catasto Terreni, a garanzia di mutuo.

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario

Iscritto a Mantova il 15/07/2013

Reg. gen. 7136 - Reg. part. 824

Quota: 1/1

Importo: € 450.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 300.000,00

Spese: € 150.000,00

Percentuale interessi: 5,067 %

Rogante: Notaio Fabbi Giampaolo

Data: 11/07/2013

N° repertorio: 73483

N° raccolta: 25305

Note: Gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili censiti con i mappali 16/2 e 16/3=255 (graffati tra loro) del Foglio 48 di Catasto Fabbricati nonché 248, di Ha.0.03.93, e 253, Ha.0.17.32, del Foglio 48 di Catasto Terreni, a garanzia di mutuo.

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario

Iscritto a Mantova il 15/07/2013

Reg. gen. 7136 - Reg. part. 825

Quota: 1/1

Importo: € 354.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 177.000,00

Percentuale interessi: 7,225 %

Rogante: Notaio Fabbi Giampaolo

Data: 11/07/2013

N° repertorio: 73484

N° raccolta: 25306

Note: Gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili censiti con i mappali 16/2 e 16/3=255 (graffati tra loro) del Foglio 48 di Catasto Fabbricati nonché 248, di Ha.0.03.93, e 253, Ha.0.17.32, del Foglio 48 di Catasto Terreni, a garanzia di mutuo.

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Mantova il 12/02/2025

Reg. gen. 1519 - Reg. part. 1101

Quota: 1/1

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

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA DOSSO DEL CORSO N.3, PIANO SEMINTERRATO**Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo
Iscritto a Mantova il 15/07/2013
Reg. gen. 7136 - Reg. part. 823
Quota: 1/1
Importo: € 750.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 400.000,00
Spese: € 350.000,00
Percentuale interessi: 6,00 %
Rogante: Notaio Fabbi Giampaolo
Data: 11/07/2013
N° repertorio: 73482
N° raccolta: 25304
Note: Gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili censiti con i mappali 16/2 e 16/3=255 (graffati tra loro) del Foglio 48 di Catasto Fabbricati nonché 248, di Ha.0.03.93, e 253, Ha.0.17.32, del Foglio 48 di Catasto Terreni, a garanzia di mutuo.
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritto a Mantova il 15/07/2013
Reg. gen. 7136 - Reg. part. 824
Quota: 1/1
Importo: € 450.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 300.000,00
Spese: € 150.000,00
Percentuale interessi: 5,067 %
Rogante: Notaio Fabbi Giampaolo
Data: 11/07/2013
N° repertorio: 73483
N° raccolta: 25305
Note: Gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili censiti con i mappali 16/2 e 16/3=255 (graffati tra loro) del Foglio 48 di Catasto Fabbricati nonché 248, di Ha.0.03.93, e 253, Ha.0.17.32, del Foglio 48 di Catasto Terreni, a garanzia di mutuo.
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritto a Mantova il 15/07/2013
Reg. gen. 7136 - Reg. part. 825
Quota: 1/1
Importo: € 354.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura
Capitale: € 177.000,00
Percentuale interessi: 7,225 %
Rogante: Notaio Fabbi Giampaolo
Data: 11/07/2013
N° repertorio: 73484
N° raccolta: 25306

Note: Gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili censiti con i mappali 16/2 e 16/3=255 (graffati tra loro) del Foglio 48 di Catasto Fabbricati nonché 248, di Ha.0.03.93, e 253, Ha.0.17.32, del Foglio 48 di Catasto Terreni, a garanzia di mutuo.

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Mantova il 12/02/2025
Reg. gen. 1519 - Reg. part. 1101
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA DOSSO DEL CORSO N.3, PIANO TERRA

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia

Iscritto a Mantova il 15/07/2013
Reg. gen. 7136 - Reg. part. 823
Quota: 1/1
Importo: € 750.000,00

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

Capitale: € 400.000,00
Spese: € 350.000,00

Percentuale interessi: 6,00 %

Rogante: Notaio Fabbi Giampaolo

Data: 11/07/2013

N° repertorio: 73482

N° raccolta: 25304

Note: Gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili censiti con i mappali 16/2 e 16/3=255 (graffati tra loro) del Foglio 48 di Catasto Fabbricati nonché 248, di Ha.0.03.93, e 253, Ha.0.17.32, del Foglio 48 di Catasto Terreni, a garanzia di mutuo.

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia

Iscritto a Mantova il 15/07/2013

Reg. gen. 7136 - Reg. part. 824

Quota: 1/1

Importo: € 450.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 300.000,00

Spese: € 150.000,00

Percentuale interessi: 5,067 %

Rogante: Notaio Fabbi Giampaolo

Data: 11/07/2013

N° repertorio: 73483

N° raccolta: 25305

Note: Gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili censiti con i mappali 16/2 e 16/3=255 (graffati tra loro) del Foglio 48 di Catasto Fabbricati nonché 248, di Ha.0.03.93, e 253, Ha.0.17.32, del Foglio 48 di Catasto Terreni, a garanzia di mutuo.

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia

Iscritto a Mantova il 15/07/2013

Reg. gen. 7136 - Reg. part. 825

Quota: 1/1

Importo: € 354.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 177.000,00

Percentuale interessi: 7,225 %

Rogante: Notaio Fabbi Giampaolo

Data: 11/07/2013

N° repertorio: 73484

N° raccolta: 25306

Note: Gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili censiti con i mappali 16/2 e 16/3=255 (graffati tra loro) del Foglio 48 di Catasto Fabbricati nonché 248, di Ha.0.03.93, e 253, Ha.0.17.32, del Foglio 48 di Catasto Terreni, a garanzia di mutuo.

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Mantova il 12/02/2025

Reg. gen. 1519 - Reg. part. 1101

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****