

TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Zunica Glauco, nell'Esecuzione Immobiliare 253/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



SOMMARIO

Incarico.....	8
Premessa.....	8
Lotto 1.....	9
Descrizione	10
Bene N° 1 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Corso Giuseppe Garibaldi n° 157, piano S1	10
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Corso Giuseppe Garibaldi n° 157, piano T	10
Completezza documentazione ex art. 567	11
Bene N° 1 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Corso Giuseppe Garibaldi n° 157, piano S1	11
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Corso Giuseppe Garibaldi n° 157, piano T	11
Titolarità	11
Bene N° 1 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Corso Giuseppe Garibaldi n° 157, piano S1	11
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Corso Giuseppe Garibaldi n° 157, piano T	11
Confini.....	12
Bene N° 1 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Corso Giuseppe Garibaldi n° 157, piano S1	12
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Corso Giuseppe Garibaldi n° 157, piano T	12
Consistenza.....	12
Bene N° 1 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Corso Giuseppe Garibaldi n° 157, piano S1	12
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Corso Giuseppe Garibaldi n° 157, piano T	13
Cronistoria Dati Catastali.....	13
Bene N° 1 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Corso Giuseppe Garibaldi n° 157, piano S1	13
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Corso Giuseppe Garibaldi n° 157, piano T	14
Dati Catastali	14
Bene N° 1 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Corso Giuseppe Garibaldi n° 157, piano S1	14
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Corso Giuseppe Garibaldi n° 157, piano T	15
Stato conservativo	16
Bene N° 1 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Corso Giuseppe Garibaldi n° 157, piano S1	16
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Corso Giuseppe Garibaldi n° 157, piano T	16
Parti Comuni	16
Bene N° 1 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Corso Giuseppe Garibaldi n° 157, piano S1	16
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Corso Giuseppe Garibaldi n° 157, piano T	16
Servitù, censo, livello, usi civici.....	16

Bene N° 1 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Corso Giuseppe Garibaldi n° 157, piano S1	16
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Corso Giuseppe Garibaldi n° 157, piano T	16
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	16
Bene N° 1 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Corso Giuseppe Garibaldi n° 157, piano S1	16
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Corso Giuseppe Garibaldi n° 157, piano T	17
Stato di occupazione	17
Bene N° 1 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Corso Giuseppe Garibaldi n° 157, piano S1	17
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Corso Giuseppe Garibaldi n° 157, piano T	18
Provenienze Ventennali	18
Bene N° 1 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Corso Giuseppe Garibaldi n° 157, piano S1	18
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Corso Giuseppe Garibaldi n° 157, piano T	18
Formalità pregiudizievoli	19
Bene N° 1 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Corso Giuseppe Garibaldi n° 157, piano S1	19
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Corso Giuseppe Garibaldi n° 157, piano T	20
Normativa urbanistica	21
Bene N° 1 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Corso Giuseppe Garibaldi n° 157, piano S1	21
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Corso Giuseppe Garibaldi n° 157, piano T	22
Regolarità edilizia	22
Bene N° 1 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Corso Giuseppe Garibaldi n° 157, piano S1	22
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Corso Giuseppe Garibaldi n° 157, piano T	23
Vincoli od oneri condominiali	24
Bene N° 1 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Corso Giuseppe Garibaldi n° 157, piano S1	24
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Corso Giuseppe Garibaldi n° 157, piano T	25
Lotto 2	26
Descrizione	27
Bene N° 2 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Corso Giuseppe Garibaldi n° 157, piano S1	27
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Corso Giuseppe Garibaldi n° 157, piano T	27
Completezza documentazione ex art. 567	28
Bene N° 2 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Corso Giuseppe Garibaldi n° 157, piano S1	28
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Corso Giuseppe Garibaldi n° 157, piano T	28
Titolarità	28
Bene N° 2 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Corso Giuseppe Garibaldi n° 157, piano S1	28

Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Corso Giuseppe Garibaldi n° 157, piano T	28
Confini.....	29
Bene N° 2 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Corso Giuseppe Garibaldi n° 157, piano S1	29
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Corso Giuseppe Garibaldi n° 157, piano T	29
Consistenza.....	29
Bene N° 2 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Corso Giuseppe Garibaldi n° 157, piano S1	29
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Corso Giuseppe Garibaldi n° 157, piano T	30
Cronistoria Dati Catastali.....	30
Bene N° 2 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Corso Giuseppe Garibaldi n° 157, piano S1	30
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Corso Giuseppe Garibaldi n° 157, piano T	31
Dati Catastali.....	31
Bene N° 2 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Corso Giuseppe Garibaldi n° 157, piano S1	31
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Corso Giuseppe Garibaldi n° 157, piano T	32
Stato conservativo	32
Bene N° 2 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Corso Giuseppe Garibaldi n° 157, piano S1	32
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Corso Giuseppe Garibaldi n° 157, piano T	33
Parti Comuni	33
Bene N° 2 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Corso Giuseppe Garibaldi n° 157, piano S1	33
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Corso Giuseppe Garibaldi n° 157, piano T	33
Servitù, censo, livello, usi civici.....	33
Bene N° 2 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Corso Giuseppe Garibaldi n° 157, piano S1	33
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Corso Giuseppe Garibaldi n° 157, piano T	33
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	33
Bene N° 2 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Corso Giuseppe Garibaldi n° 157, piano S1	33
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Corso Giuseppe Garibaldi n° 157, piano T	34
Stato di occupazione.....	34
Bene N° 2 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Corso Giuseppe Garibaldi n° 157, piano S1	34
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Corso Giuseppe Garibaldi n° 157, piano T	35
Provenienze Ventennali.....	36
Bene N° 2 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Corso Giuseppe Garibaldi n° 157, piano S1	36
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Corso Giuseppe Garibaldi n° 157, piano T	36
Formalità pregiudizievoli.....	37

Bene N° 2 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Corso Giuseppe Garibaldi n° 157, piano S1	37
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Corso Giuseppe Garibaldi n° 157, piano T	38
Normativa urbanistica	39
Bene N° 2 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Corso Giuseppe Garibaldi n° 157, piano S1	39
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Corso Giuseppe Garibaldi n° 157, piano T	40
Regolarità edilizia	40
Bene N° 2 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Corso Giuseppe Garibaldi n° 157, piano S1	40
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Corso Giuseppe Garibaldi n° 157, piano T	41
Vincoli od oneri condominiali	42
Bene N° 2 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Corso Giuseppe Garibaldi n° 157, piano S1	42
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Corso Giuseppe Garibaldi n° 157, piano T	43
Lotto 3	44
Descrizione	45
Bene N° 3 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Corso Giuseppe Garibaldi n° 157, piano S1	45
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Corso Giuseppe Garibaldi n° 157, piano T	45
Completezza documentazione ex art. 567	46
Bene N° 3 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Corso Giuseppe Garibaldi n° 157, piano S1	46
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Corso Giuseppe Garibaldi n° 157, piano T	46
Titolarità	46
Bene N° 3 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Corso Giuseppe Garibaldi n° 157, piano S1	46
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Corso Giuseppe Garibaldi n° 157, piano T	46
Confini	47
Bene N° 3 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Corso Giuseppe Garibaldi n° 157, piano S1	47
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Corso Giuseppe Garibaldi n° 157, piano T	47
Consistenza	47
Bene N° 3 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Corso Giuseppe Garibaldi n° 157, piano S1	47
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Corso Giuseppe Garibaldi n° 157, piano T	48
Cronistoria Dati Catastali	48
Bene N° 3 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Corso Giuseppe Garibaldi n° 157, piano S1	48
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Corso Giuseppe Garibaldi n° 157, piano T	49
Dati Catastali	49
Bene N° 3 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Corso Giuseppe Garibaldi n° 157, piano S1	49

Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Corso Giuseppe Garibaldi n° 157, piano T	50
Stato conservativo	50
Bene N° 3 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Corso Giuseppe Garibaldi n° 157, piano S1	50
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Corso Giuseppe Garibaldi n° 157, piano T	50
Parti Comuni	51
Bene N° 3 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Corso Giuseppe Garibaldi n° 157, piano S1	51
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Corso Giuseppe Garibaldi n° 157, piano T	51
Servitù, censo, livello, usi civici	51
Bene N° 3 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Corso Giuseppe Garibaldi n° 157, piano S1	51
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Corso Giuseppe Garibaldi n° 157, piano T	51
Caratteristiche costruttive prevalenti	51
Bene N° 3 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Corso Giuseppe Garibaldi n° 157, piano S1	51
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Corso Giuseppe Garibaldi n° 157, piano T	52
Stato di occupazione	52
Bene N° 3 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Corso Giuseppe Garibaldi n° 157, piano S1	52
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Corso Giuseppe Garibaldi n° 157, piano T	53
Provenienze Ventennali	54
Bene N° 3 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Corso Giuseppe Garibaldi n° 157, piano S1	54
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Corso Giuseppe Garibaldi n° 157, piano T	54
Formalità pregiudizievoli	55
Bene N° 3 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Corso Giuseppe Garibaldi n° 157, piano S1	55
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Corso Giuseppe Garibaldi n° 157, piano T	56
Normativa urbanistica	57
Bene N° 3 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Corso Giuseppe Garibaldi n° 157, piano S1	57
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Corso Giuseppe Garibaldi n° 157, piano T	57
Regolarità edilizia	57
Bene N° 3 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Corso Giuseppe Garibaldi n° 157, piano S1	58
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Corso Giuseppe Garibaldi n° 157, piano T	58
Vincoli od oneri condominiali	60
Bene N° 3 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Corso Giuseppe Garibaldi n° 157, piano S1	60
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Corso Giuseppe Garibaldi n° 157, piano T	60
Stima / Formazione lotti	61

Lotto 1	61
Lotto 2	62
Lotto 3	64
Riserve e particolarità da segnalare.....	65
Riepilogo bando d'asta.....	69
Lotto 1	69
Lotto 2	69
Lotto 3	70
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 253/2024 del R.G.E.....	72
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 153.000,00	72
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 127.000,00	73
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 142.000,00	73
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	75
Bene N° 1 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Corso Giuseppe Garibaldi n° 157, piano S1.....	75
Bene N° 2 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Corso Giuseppe Garibaldi n° 157, piano S1.....	76
Bene N° 3 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Corso Giuseppe Garibaldi n° 157, piano S1.....	77
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Corso Giuseppe Garibaldi n° 157, piano T.....	78
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Corso Giuseppe Garibaldi n° 157, piano T.....	79
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Corso Giuseppe Garibaldi n° 157, piano T.....	80



All'udienza del 15/01/2025, il sottoscritto Geom. Zunica Glauco, con studio in Via Eremo, 37/C - 46010 - Curtatone (MN), email gzunica@studiozunica.com, PEC glauco.zunica@geopec.it, Tel. 0376290238, Fax 0376292022, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/01/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Mantova (MN) - Corso Giuseppe Garibaldi n° 157, piano S1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Mantova (MN) - Corso Giuseppe Garibaldi n° 157, piano S1
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Mantova (MN) - Corso Giuseppe Garibaldi n° 157, piano S1
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Corso Giuseppe Garibaldi n° 157, piano T
- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Corso Giuseppe Garibaldi n° 157, piano T
- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Corso Giuseppe Garibaldi n° 157, piano T



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Mantova (MN) - Corso Giuseppe Garibaldi n° 157, piano S1
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Corso Giuseppe Garibaldi n° 157, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - CORSO GIUSEPPE GARIBALDI N° 157, PIANO S1

Piena proprietà di unità immobiliare a destinazione autorimessa "C/6" sita nel Comune di Mantova (MN) - Corso Giuseppe Garibaldi n. 157.

L'unità immobiliare si sviluppa al piano interrato ed è formata da un unico ambiente.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Trattamento fiscale alla vendita:

dalle notizie acquisite il debitore esecutato risulta essere persona fisica che possiede privatamente l'immobile; ne deriva che non vi sono i presupposti soggettivi per cui la vendita sia soggetta ad i.v.a..

Il trasferimento del sopra citato bene sarà pertanto assoggettato a imposta di registro, ipotecaria e catastale.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - CORSO GIUSEPPE GARIBALDI N° 157, PIANO T

Piena proprietà di unità immobiliare a destinazione abitazione di tipo civile "A/2" costituita da trilocale ad un piano fuori terra con area di pertinenza cortiva identificata catastalmente al mapp. 376 sub. 1 graffato, il tutto sito nel Comune di Mantova (MN) - Corso Giuseppe Garibaldi n. 157.

L'unità residenziale si sviluppa al piano terra ed è composta da soggiorno, ripostiglio, disimpegno, cucina, camera da letto, due bagni e area pertinenziale esterna posta a sud-ovest del fabbricato.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Trattamento fiscale alla vendita:

dalle notizie acquisite il debitore esecutato risulta essere persona fisica che possiede privatamente l'immobile; ne deriva che non vi sono i presupposti soggettivi per cui la vendita sia soggetta ad i.v.a..

Il trasferimento del sopra citato bene sarà pertanto assoggettato a imposta di registro, ipotecaria e catastale.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - CORSO GIUSEPPE GARIBALDI N° 157, PIANO S1

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

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - CORSO GIUSEPPE GARIBALDI N° 157, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - CORSO GIUSEPPE GARIBALDI N° 157, PIANO S1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Mantova - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, dall'atto di provenienza e dalla certificazione notarile in atti, è possibile evincere che, al momento della notifica del pignoramento, l'immobile oggetto della presente relazione risultava intestato al debitore esecutato e più precisamente:

- **** Omissis **** titolare della quota di 1/1 della piena proprietà, in forza di atto di compravendita del Notaio STANISLAO CAVANDOLI del 20.03.2007 n. 77479/20388 di rep., trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mantova il 16/04/2007 al n. 3763 di formalità (si veda allegato n. 1).

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - CORSO GIUSEPPE GARIBALDI N° 157, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Mantova - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, dall'atto di provenienza e dalla certificazione notarile in atti, è possibile evincere che al momento della notifica del pignoramento, l'immobile oggetto della presente relazione risultava intestato al debitore esecutato e più precisamente:

- **** Omissis **** titolare della quota di 1/1 della piena proprietà, in forza di atto di compravendita del Notaio STANISLAO CAVANDOLI del 20.03.2007 n. 77479/20388 di rep., trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mantova il 16/04/2007 al n. 3763 di formalità (si veda allegato n. 1).

CONFINI

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - CORSO GIUSEPPE GARIBALDI N° 157, PIANO S1

In senso N.E.S.O.

Quanto al mapp.le 376 sub. 3 in corpo unico con rag. mapp.le 189, ancora rag. mapp.le 189, rag. mapp.le 376 sub. 4 (zona di manovra comune), rag. mapp.le 199.

Salvo come più esatti in mappa e di fatto.

Il tutto come risulta dall'estratto di mappa (prot. n. T423497/2025 del 03.02.2025), dalla planimetria catastale (prot. n. MN0026787 del 14.02.2011) e dall'elaborato planimetrico (prot. n. MN0039996 del 05/10/2022) (si veda allegato n. 2).

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - CORSO GIUSEPPE GARIBALDI N° 157, PIANO T

In senso N.E.S.O.

Quanto al mapp.le 191 sub. 13 (bene n. 4) in corpo unico con rag. mapp.le 188, rag. mapp.le 189, rag. mapp.le 191 sub. 14 (B.C.N.C. - vano scala), ancora mapp.le 191 altro sub., rag. mapp.le 200 (area comune), ancora rag. mapp.le 191 sub. 14 (B.C.N.C. - vano scala), rag. mapp.le 376 sub. 1 (area pertinenziale) e ancora rag. mapp.le 191 sub. 14 (B.C.N.C. - vano scala).

Salvo come più esatti in mappa e di fatto.

Il tutto come risulta dall'estratto di mappa (prot. n. T423497/2025 del 03.02.2025), dalla planimetria catastale (prot. n. MN0026787 del 14.02.2011) e dall'elaborato planimetrico (prot. n. MN0039996 del 05/10/2022) (si veda allegato n. 2).

CONSISTENZA

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - CORSO GIUSEPPE GARIBALDI N° 157, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	18,00 mq	22,20 mq	0,50	11,10 mq	2,10 m	S1
Totale superficie convenzionale:				11,10 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				11,10 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La consistenza dell'unità immobiliare al lordo delle murature (S.E.L.) ed opportunamente adeguata con i relativi coefficienti, è stata desunta ove possibile dagli elaborati di progetto reperiti durante l'accesso atti al Comune di Mantova (MN), in mancanza di questi dalla planimetria catastale depositata presso il Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova, previo rilievo in sede di sopralluogo delle misure di controllo.

Giova precisare che la presente valutazione è da intendersi a corpo e non a misura essendo il calcolo della consistenza immobiliare puramente orientativo per l'individuazione di un corretto valore di stima.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - CORSO GIUSEPPE GARIBALDI N° 157, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	58,54 mq	77,60 mq	1	77,60 mq	2,70 m	T
Cortile	39,00 mq	39,00 mq	0,20	7,80 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				85,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				85,40 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La consistenza dell'unità immobiliare al lordo delle murature (S.E.L.) ed opportunamente adeguata con i relativi coefficienti, è stata desunta ove possibile dagli elaborati di progetto reperiti durante l'accesso atti al Comune di Mantova (MN), in mancanza di questi dalla planimetria catastale depositata presso il Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova, previo rilievo in sede di sopralluogo delle misure di controllo.

Giova precisare che la presente valutazione è da intendersi a corpo e non a misura essendo il calcolo della consistenza immobiliare puramente orientativo per l'individuazione di un corretto valore di stima.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - CORSO GIUSEPPE GARIBALDI N° 157, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/02/2011 al 18/01/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 376, Sub. 3 Categoria C6 Cl.5 Superficie catastale 18 mq

		Rendita € 69,72
Dal 18/01/2012 al 23/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 376, Sub. 3 Categoria C6 Cl.5 Superficie catastale 18 mq Rendita € 69,72

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - CORSO GIUSEPPE GARIBALDI N° 157, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/02/2011 al 18/01/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 191, Sub. 13 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5 vani Superficie catastale 76 mq Rendita € 710,13 Piano T Graffato mapp.le 376 sub. 1
Dal 18/01/2012 al 23/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 191, Sub. 13 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5 vani Superficie catastale 76 mq Rendita € 710,13 Piano T Graffato mapp.le 376 sub. 1

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - CORSO GIUSEPPE GARIBALDI N° 157, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	60	376	3		C6	5	18	21 mq	69,72 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

Il bene immobile oggetto della presente relazione, al momento del conferimento d'incarico allo scrivente perito stimatore, risultava censito al Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova - Comune di Mantova (MN) e più precisamente (si veda allegato n. 2):

- fg. 60 mapp.le 376 sub. 3 - Corso Giuseppe Garibaldi n. 157 - p. S1 - Cat. C/6 - Cl. 5 - Cons. 18 mq. - Superficie

catastale totale: 21 mq. - Rend. € 69,72.

In merito alla corrispondenza catastale, presa in esame la planimetria dell'immobile sopra citato, presentata presso il Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova il 14.02.2011, si precisa che nel sopralluogo effettuato si sono riscontrate alcune incongruenze di seguito indicate:

- diversa conformazione di una delle pareti interne per la presenza di alcune nicchie.

Si precisa che, come disposto dalla Circolare n. 2 del 09/02/2010 - prot. n. 36607 dell'Agenzia del Territorio, le incongruenze sopraindicate non costituiscono rilievo e, quindi, motivazione di variazione catastale in quanto non incidenti direttamente sulla consistenza, sull'attribuzione della categoria/classe e conseguentemente sulla rendita dell'unità immobiliare.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - CORSO GIUSEPPE GARIBALDI N° 157, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	60	191	13		A2	3	5 vani	76 mq	710,13 €	T	376 sub. 1

Corrispondenza catastale

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

Il bene immobile oggetto della presente relazione, al momento del conferimento d'incarico allo scrivente perito stimatore, risultava censito al Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova - Comune di Mantova (MN) e più precisamente (si veda allegato n. 2):

- fg. 60 mapp.le 191 sub. 13 e mapp.le 376 sub. 1 graffati tra loro - Corso Giuseppe Garibaldi n. 157 - p. T - Cat. A/2 - Cl. 3 - Cons. 5 vani - Superficie catastale totale: 76 mq. - Rend. € 710,13.

In merito alla corrispondenza catastale, presa in esame la planimetria dell'immobile sopra citato, presentata presso il Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova il 14.02.2011, si precisa che nel sopralluogo effettuato si sono riscontrate alcune incongruenze di seguito indicate:

- mancata rappresentazione di profili HEA nel soggiorno e nella camera da letto,
- errata rappresentazione del vano scala comune,
- le altezze interne del locale ripostiglio risultano indicate in modo parziale, con una zona ribassata.

Si precisa che, come disposto dalla Circolare n. 2 del 09/02/2010 - prot. n. 36607 dell'Agenzia del Territorio, le incongruenze sopraindicate non costituiscono rilievo e, quindi, motivazione di variazione catastale in quanto non incidenti direttamente sulla consistenza, sull'attribuzione della categoria/classe e conseguentemente sulla rendita dell'unità immobiliare.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - CORSO GIUSEPPE GARIBALDI N° 157, PIANO S1

Le condizioni di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare, al momento del sopralluogo, si possono considerare discrete.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - CORSO GIUSEPPE GARIBALDI N° 157, PIANO T

Le condizioni di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare, al momento del sopralluogo, si possono considerare pessime data la presenza di molteplici segni di umidità sulle pareti, efflorescenze, intonaco scrostato, svariate macchie sulle pareti del locale cucina nonché alcuni segni e graffi sui serramenti.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - CORSO GIUSEPPE GARIBALDI N° 157, PIANO S1

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è inserita in un contesto condominiale con le conseguenti comunioni, pesi, servitù attive e/o passive, se e come esistenti ed aventi legali ragioni di esistere, derivanti da tale contesto.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - CORSO GIUSEPPE GARIBALDI N° 157, PIANO T

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è inserita in un contesto condominiale con le conseguenti comunioni, pesi, servitù attive e/o passive, se e come esistenti ed aventi legali ragioni di esistere, derivanti da tale contesto.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - CORSO GIUSEPPE GARIBALDI N° 157, PIANO S1

In forza degli atti e della documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mantova (MN), relativa al bene oggetto di esecuzione immobiliare, attualmente non risulta essere in corso alcuna procedura espropriativa per pubblica utilità.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - CORSO GIUSEPPE GARIBALDI N° 157, PIANO T

In forza degli atti e della documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mantova (MN), relativa al bene oggetto di esecuzione immobiliare, attualmente non risulta essere in corso alcuna procedura espropriativa per pubblica utilità.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - CORSO GIUSEPPE GARIBALDI N° 157, PIANO S1

Trattasi di unità immobiliare a destinazione autorimessa, posta al piano interrato di piccolo complesso condominiale sito nel Comune di Mantova (MN), Corso Giuseppe Garibaldi n. 157.

La suddetta unità immobiliare è così identificata:

- fg. 60 mapp.le 376 sub. 3, autorimessa.

Le strutture presenti, come si evince dal Collaudo Statico depositato in data 12/03/2012, sono costituite da pareti perimetrali in "murature piene [...] più pilastri in acciaio", strutture orizzontali in "travi in c.a. e acciaio".

Dal punto di vista distributivo l'unità è costituita da un unico vano (il tutto con una superficie lorda pari a 22,20 mq circa) accessibile da area di manovra comune.

Per quanto concerne le finiture queste si possono considerare di buon livello, in quanto l'unità immobiliare risulta in stato conservativo buono e presenta pavimentazione in gres; il serramento esistente è costituito da basculante in metallo.

Per quanto concerne gli impianti si è potuto rilevare, nel sopralluogo effettuato, quanto segue: l'unità immobiliare è priva di impianto di riscaldamento; l'impianto elettrico è costituito da canaline a vista con illuminazione a neon.

Le pareti interne risultano tinteggiate con colori tenui a base acqua con pochi segni di umidità; esternamente il fabbricato principale presenta tinteggiatura in ottimo stato conservativo.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - CORSO GIUSEPPE GARIBALDI N° 157, PIANO T

Trattasi di unità immobiliare a destinazione residenziale, posta al piano terra di piccolo complesso condominiale sito nel Comune di Mantova (MN), Corso Giuseppe Garibaldi n. 157.

La suddetta unità immobiliare è così identificata:

- fg. 60 mapp.le 191 sub. 13, abitazione di tipo civile.

Le strutture presenti, come si evince dal Collaudo Statico depositato in data 12/03/2012, sono costituite da pareti perimetrali in "murature piene [...] più pilastri in acciaio", solai "in legno con connettori in appoggio su travi in acciaio serie IPE, UNP e HE", strutture orizzontali in "travi in c.a. e acciaio", copertura con "orditura lignea e travi in acciaio".

Dal punto di vista distributivo l'unità è costituita da soggiorno, ripostiglio, cucina, due bagni, camera da letto e disimpegno (il tutto con una superficie lorda pari a 75,60 mq circa) accessibile da area pertinenziale (mapp.le 376 sub. 1 graffato) (con una superficie lorda pari a 39,00 mq circa).

Per quanto concerne le finiture queste si possono considerare di buon livello in quanto l'unità immobiliare presenta pavimentazione in gres effetto legno e soffitto in legno a vista; i serramenti esistenti sono in legno bianco con vetrocamera.

Per quanto concerne gli impianti si è potuto rilevare, nel sopralluogo effettuato, quanto segue: l'unità immobiliare è provvista di impianto di riscaldamento con collettori e caldaia a condensazione marca "Herran"; l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia.

Le pareti interne risultano tinteggiate con colori tenui a base acqua con segni di umidità, macchie ed efflorescenze; esternamente il fabbricato principale presenta tinteggiatura in ottimo stato conservativo.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - CORSO GIUSEPPE GARIBALDI N° 157, PIANO S1

L'immobile risulta libero

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - CORSO GIUSEPPE GARIBALDI N° 157, PIANO T

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - CORSO GIUSEPPE GARIBALDI N° 157, PIANO S1

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;

Si riporta quanto indicato nel certificato notarile agli atti:

"- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Cavandoli Stanislao, Notaio in Mantova, del 20/03/2007 rep.77479/20388, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mantova il 16/04/2007 al n. 3763 di formalità; favore: **** Omissis **** per i diritti di 1/1 di piena proprietà; contro: **** Omissis **** per i diritti di 1/2 di piena proprietà, **** Omissis **** per i diritti di 1/2 di piena proprietà.

08/02/2007 al n. 23/1536, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mantova il 20/03/2007 al n. 2729 di formalità; favore: **** Omissis **** per i diritti di 1/2 di piena proprietà, **** Omissis **** per i diritti di 1/2 di piena proprietà; contro: **** Omissis ****, per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

20/03/2007 rep.77479/20388, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mantova il 16/04/2007 al n. 3762 di formalità.

- Ante ventennio, già di proprietà del de cuius, in virtù di giusti e legittimi titoli ultra cinquantennali."

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - CORSO GIUSEPPE GARIBALDI N° 157, PIANO T

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;

Si riporta quanto indicato nel certificato notarile agli atti:

"- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Cavandoli Stanislao, Notaio in Mantova, del 20/03/2007 rep. 77479/20388, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mantova il 16/04/2007 al n. 3763 di formalità; favore: **** Omissis **** per i diritti di 1/1 di piena proprietà; contro: **** Omissis **** per i diritti di 1/2 di piena proprietà, **** Omissis **** per i diritti di 1/2 di piena proprietà.

08/02/2007 al n. 23/1536, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mantova il 20/03/2007 al n. 2729 di formalità; favore: **** Omissis **** per i diritti di 1/2 di piena proprietà, **** Omissis **** per i diritti di 1/2 di piena proprietà; contro: **** Omissis ****, per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

20/03/2007 rep. 77479/20388, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mantova il 16/04/2007 al n. 3762 di formalità.

- Ante ventennio, già di proprietà del de cuius, in virtù di giusti e legittimi titoli ultra cinquantennali."

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - CORSO GIUSEPPE GARIBALDI N° 157, PIANO S1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritto a Mantova il 19/10/2010
Reg. gen. 13442 - Reg. part. 2790
Importo: € 750.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 500.000,00
Percentuale interessi: 3,90 %
- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Mantova il 30/05/2013
Reg. gen. 5274 - Reg. part. 586
Importo: € 1.125.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 750.000,00
Interessi: € 375.000,00
Percentuale interessi: 5,22 %
- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di apertura credito
Iscritto a Mantova il 31/07/2017
Reg. gen. 9180 - Reg. part. 1373
Importo: € 75.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 50.000,00
Percentuale interessi: 4,00 %

- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia di credito
Iscritto a Mantova il 18/05/2021
Reg. gen. 6006 - Reg. part. 830
Importo: € 60.000,00
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 42.312,80
- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia di credito
Iscritto a Mantova il 18/05/2021
Reg. gen. 6006 - Reg. part. 829
Importo: € 40.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 29.678,04

Trascrizioni

- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione**
Trascritto a Mantova il 16/10/2023
Reg. gen. 12509 - Reg. part. 1970
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - CORSO GIUSEPPE GARIBALDI N° 157, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritto a Mantova il 19/10/2010
Reg. gen. 13442 - Reg. part. 2790
Importo: € 750.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 500.000,00
Percentuale interessi: 3,90 %
- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Mantova il 30/05/2013
Reg. gen. 5274 - Reg. part. 586
Importo: € 1.125.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 750.000,00

Interessi: € 375.000,00

Percentuale interessi: 5,22 %

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di apertura credito

Iscritto a Mantova il 31/07/2017

Reg. gen. 9180 - Reg. part. 1373

Importo: € 75.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 50.000,00

Percentuale interessi: 4,00 %

- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia di credito

Iscritto a Mantova il 18/05/2021

Reg. gen. 6006 - Reg. part. 830

Importo: € 60.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 42.312,80

- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia di credito

Iscritto a Mantova il 18/05/2021

Reg. gen. 6006 - Reg. part. 829

Importo: € 40.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 29.678,04

Trascrizioni

- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione**

Trascritto a Mantova il 16/11/2016

Reg. gen. 12332 - Reg. part. 1988

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione**

Trascritto a Mantova il 16/10/2023

Reg. gen. 12509 - Reg. part. 1970

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - CORSO GIUSEPPE GARIBALDI N° 157, PIANO S1

Dal punto di vista urbanistico, come indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Mantova (MN) il 14.02.2025 - Protocollo Generale n. 12596/25 (si veda allegato n. 6), i beni immobili oggetto

di stima sorgono in zona classificata, nel P.G.T. vigente (approvato con D.C.C. n. 60 del 21.11.2012), come:

Tessuto residenziale dei nuclei di antica formazione – Nucleo A3 (Aree con caratteristiche di continuità con l'area Unesco):

Classe di sensibilità paesaggistica molto alta:

- artt. D43-D44-D45 delle N.T.A. del Piano delle Regole del P.G.T. - Scheda A3

Il mappale richiesto risulta interessato dal "Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico" (P.A.I.) - Fascia fluviale C (D.P.C.M. 24.05.01 e ss.mm.ii.) come indicato dagli elaborati tecnici del P.A.I. ai quali si rimanda.

Valgono i regolamenti Edilizio e di Igiene per quanto d'interesse.

Si certifica quanto sopra per gli scopi previsti dalla Legge sopra richiamata, facendo salve altre normative di competenza dello Stato, della Regione o di altri Enti Territoriali competenti.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - CORSO GIUSEPPE GARIBALDI N° 157, PIANO T

Dal punto di vista urbanistico, come indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Mantova (MN) il 14.02.2025 - Protocollo Generale n. 12596/25 (si veda allegato n. 6), i beni immobili oggetto di stima sorgono in zona classificata, nel P.G.T. vigente (approvato con D.C.C. n. 60 del 21.11.2012), come:

Tessuto residenziale dei nuclei di antica formazione – Nucleo A3 (Aree con caratteristiche di continuità con l'area Unesco):

Classe di sensibilità paesaggistica molto alta:

- artt. D43-D44-D45 delle N.T.A. del Piano delle Regole del P.G.T. - Scheda A3

Il mappale richiesto risulta interessato dal "Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico" (P.A.I.) - Fascia fluviale C (D.P.C.M. 24.05.01 e ss.mm.ii.) come indicato dagli elaborati tecnici del P.A.I. ai quali si rimanda.

Valgono i regolamenti Edilizio e di Igiene per quanto d'interesse.

Si certifica quanto sopra per gli scopi previsti dalla Legge sopra richiamata, facendo salve altre normative di competenza dello Stato, della Regione o di altri Enti Territoriali competenti.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - CORSO GIUSEPPE GARIBALDI N° 157, PIANO S1

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Dall'esame della documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Mantova (MN), con richiesta di accesso agli atti inviata telematicamente tramite lo sportello telematico in data 06.02.2025 (prot: 13859 del 06.02.2025), si prende atto che l'immobile oggetto della presente relazione di stima è stato edificato in forza delle seguenti pratiche edilizie (si veda allegato n. 6):

- Autorizzazione Paesistica n. 90/07 – P.G. n. 18178/07 - prot. n. 26967/07 del 09/10/2007 rilasciata al geom. Fante Silvio per “opere di sistemazione della casetta a tre piani e la costruzione di n. 3 autorimesse”;

- Denuncia di Inizio Attività del 19/10/2007 inviata dal geom. Fante Silvio in riferimento alle “opere di sistemazione della casetta a tre piani e la costruzione di n. 3 autorimesse” come da Autorizzazione Paesistica n. 90/07;

P.G. n. 156/08 – prot. n. 18274/08 del 16/06/2008 rilasciato al geom. Fante Silvio per “sistemazione della casetta a tre piani nel cortile interno”;

- Permesso di Costruire in Sanatoria n. 42/09 – P.G. n. 13086/2009 – prot. n. 17046/09 del 03/06/2009 rilasciato al geom. Fante Silvio “per aver proseguito le opere sopra citate in periodo di sospensione del titolo abilitativo”.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

In merito alla conformità edilizia, presi in esame i documenti e gli elaborati grafici di progetto in possesso dello scrivente sopra menzionati, depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mantova (MN), con richiesta di accesso agli atti inviata telematicamente in data 06.02.2025, nel sopralluogo effettuato si è riscontrato che lo stato dei luoghi dell'autorimessa (sub. 3) risulta difforme per i seguenti elementi:

- diversa conformazione di una delle pareti interne per la presenza di alcune nicchie.

In merito alle difformità di cui al punto che precede lo scrivente ritiene che le stesse siano emendabili mediante richiesta di adeguato titolo abilitativo al Comune di Mantova (MN), previa la verifica di tutti i parametri urbanistici in vigore. oggetto di stima, così come indicato nel paragrafo “stima”, a fronte dei costi tecnico/amministrativi e oblativi da sostenere per emendare le sopra citate difformità, fatto salvo maggiori oneri che l'Amministrazione Comunale potrebbe richiedere, in sede di presentazione del titolo abilitativo, oggi non determinabili.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - CORSO GIUSEPPE GARIBALDI N° 157, PIANO T

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile risulta agibile.

Dall'esame della documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Mantova (MN), con richiesta di accesso agli atti inviata telematicamente tramite lo sportello telematico in data 06.02.2025 (prot: 13859 del 06.02.2025), si prende atto che l'immobile oggetto della presente relazione di stima è stato edificato in forza delle seguenti pratiche edilizie (si veda allegato n. 6):

- Richiesta n. 3955 - prot. n. 818/1941 del 07/08/1941 presentata dall'arch. dott. Umberto Preziotti per conto del sig. Bernini Carlo per "riduzione a magazzino e quartieri di civile abitazione del rustico interno posto sul Corso Garibaldi n. 157";

- Autorizzazione Paesistica n. 90/07 – P.G. n. 18178/07 - prot. n. 26967/07 del 09/10/2007 rilasciata al geom. Fante Silvio per “opere di sistemazione della casetta a tre piani e la costruzione di n. 3 autorimesse”;

- Denuncia di Inizio Attività del 19/10/2007 inviata dal geom. Fante Silvio in riferimento alle “opere di sistemazione della casetta a tre piani e la costruzione di n. 3 autorimesse” come da Autorizzazione Paesistica n. 90/07;

P.G. n. 156/08 – prot. n. 18274/08 del 16/06/2008 rilasciato al geom. Fante Silvio per “sistemazione della casetta a tre piani nel cortile interno”;

- Permesso di Costruire in Sanatoria n. 42/09 - P.G. n. 13086/2009 - prot. n. 17046/09 del 03/06/2009 rilasciato al geom. Fante Silvio "per aver proseguito le opere sopra citate in periodo di sospensione del titolo abilitativo".

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

In merito alla conformità edilizia, presi in esame i documenti e gli elaborati grafici di progetto in possesso dello scrivente sopra menzionati, depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mantova (MN), con richiesta di accesso agli atti inviata telematicamente in data 06.02.2025, nel sopralluogo effettuato si è riscontrato che lo stato dei luoghi dell'abitazione (sub. 13) risulta difforme per i seguenti elementi:

- diversa posizione e dimensione delle finestre esistenti,
- presenza di una porzione di controparete nel soggiorno in corrispondenza della porta di accesso al ripostiglio,
- presenza di ulteriori partizioni interne a delimitazione del locale cucina e disimpegno,
- diversa posizione della tramezza tra disimpegno e camera da letto,
- diversa dimensione del bagno posto nella camera da letto,
- diversa altezza interna dei locali.

In merito alle difformità di cui ai punti che precedono lo scrivente ritiene che le stesse siano emendabili mediante richiesta di adeguato titolo abilitativo al Comune di Mantova (MN), previa la verifica di tutti i parametri urbanistici in vigore.

A titolo prudenziale verrà adottata una svalutazione percentuale del valore dell'immobile oggetto di stima, così come indicato nel paragrafo "stima", a fronte dei costi tecnico/amministrativi e oblativi da sostenere per emendare le sopra citate difformità, fatto salvo maggiori oneri che l'Amministrazione Comunale potrebbe richiedere, in sede di presentazione del titolo abilitativo, oggi non determinabili.

A seguito della verifica effettuata sul portale CENED in merito all'immobile identificato come Bene n. 4 si è riscontrata l'esistenza di un Attestato di Prestazione Energetica, cod. n. 2003000099312, registrato in data 04/04/2012 e scaduto in data 04/04/2022.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - CORSO GIUSEPPE GARIBALDI N° 157, PIANO S1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - CORSO GIUSEPPE GARIBALDI N° 157, PIANO T



Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Mantova (MN) - Corso Giuseppe Garibaldi n° 157, piano S1
- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Corso Giuseppe Garibaldi n° 157, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - CORSO GIUSEPPE GARIBALDI N° 157, PIANO S1

Piena proprietà di unità immobiliare a destinazione autorimessa "C/6", il tutto sito nel Comune di Mantova (MN) - Corso Giuseppe Garibaldi n. 157.

L'unità immobiliare si sviluppa al piano interrato ed è formata da un unico ambiente.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Trattamento fiscale alla vendita:

dalle notizie acquisite il debitore esecutato risulta essere persona fisica che possiede privatamente l'immobile; ne deriva che non vi sono i presupposti soggettivi per cui la vendita sia soggetta ad i.v.a..

Il trasferimento del sopra citato bene sarà pertanto assoggettato a imposta di registro, ipotecaria e catastale.

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - CORSO GIUSEPPE GARIBALDI N° 157, PIANO T

Piena proprietà di unità immobiliare a destinazione abitazione di tipo civile "A/2" costituita da quadrilocale a tre piani fuori terra, il tutto sito nel Comune di Mantova (MN) - Corso Giuseppe Garibaldi n. 157.

L'accesso all'unità residenziale avviene da vano scala comune affacciato su area cortiva comune; è composta al piano primo da soggiorno, cucina con balcone sul fronte ovest, antibagno e bagno, al piano secondo da due camere da letto (una delle quali con balcone sul fronte ovest) e bagno, al piano sottotetto da soffitta a soppalco e piccola terrazza.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Trattamento fiscale alla vendita:

dalle notizie acquisite il debitore esecutato risulta essere persona fisica che possiede privatamente l'immobile; ne deriva che non vi sono i presupposti soggettivi per cui la vendita sia soggetta ad i.v.a..

Il trasferimento del sopra citato bene sarà pertanto assoggettato a imposta di registro, ipotecaria e catastale.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - CORSO GIUSEPPE GARIBALDI N° 157, PIANO S1

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

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - CORSO GIUSEPPE GARIBALDI N° 157, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - CORSO GIUSEPPE GARIBALDI N° 157, PIANO S1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Mantova - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, dall'atto di provenienza e dalla certificazione notarile in atti, è possibile evincere che al momento della notifica del pignoramento, l'immobile oggetto della presente relazione risultava intestato al debitore esecutato e più precisamente:

- **** Omissis **** titolare della quota di 1/1 della piena proprietà, in forza di atto di compravendita del Notaio STANISLAO CAVANDOLI del 20.03.2007 n. 77479/20388 di rep., trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mantova il 16/04/2007 al n. 3763 di formalità (si veda allegato n. 1).

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - CORSO GIUSEPPE GARIBALDI N° 157, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Mantova – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, dall'atto di provenienza e dal certificato notarile in atti, è possibile evincere che al momento della notifica del pignoramento, l'immobile oggetto della presente relazione risultava intestato al debitore esecutato e più precisamente:

- **** Omissis **** titolare della quota di 1/1 della piena proprietà, in forza di atto di compravendita del Notaio STANISLAO CAVANDOLI del 20.03.2007 n. 77479/20388 di rep., trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mantova il 16/04/2007 al n. 3763 di formalità (si veda allegato n. 1).

CONFINI

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - CORSO GIUSEPPE GARIBALDI N° 157, PIANO S1

In senso N.E.S.O.

Quanto al mapp.le 376 sub. 2 (bene n. 2) in corpo unico con rag. mapp.le 189, terrapieno sotto mapp.le 200, rag. mapp.le 377 (rampa comune), rag. mapp.le 376 sub. 4 (zona di manovra comune).

Salvo come più esatti in mappa e di fatto.

Il tutto come risulta dall'estratto di mappa (prot. n. T423497/2025 del 03.02.2025), dalla planimetria catastale (prot. n. MN0026787 del 14.02.2011) e dall'elaborato planimetrico (prot. n. MN0039996 del 05.10.2022) (si veda allegato n. 2).

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - CORSO GIUSEPPE GARIBALDI N° 157, PIANO T

In senso N.E.S.O.

Quanto al mapp.le 191 sub. 16 (bene n. 5) in corpo unico con rag. mapp.le 188, rag. mapp.le 189, rag. mapp.le 191 sub. 14 (B.C.N.C. vano scala), vuoto su rag. mapp.le 200, vuoto su rag. mapp.le 376 sub. 1.

Salvo come più esatti in mappa e di fatto.

Il tutto come risulta dall'estratto di mappa (prot. n. T423497/2025 del 03.02.2025), dalla planimetria catastale (prot. n. MN0026787 del 14/02/2011) e dall'elaborato planimetrico (prot. n. MN0039996 del 05/10/2022) (si veda allegato n. 2).

CONSISTENZA

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - CORSO GIUSEPPE GARIBALDI N° 157, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	13,00 mq	17,00 mq	0,50	8,50 mq	2,10 m	S1
Totale superficie convenzionale:				8,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				8,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La consistenza dell'unità immobiliare al lordo delle murature (S.E.L.) ed opportunamente adeguata con i relativi coefficienti, è stata desunta ove possibile dagli elaborati di progetto reperiti durante l'accesso atti al Comune di Mantova (MN), in mancanza di questi dalla planimetria catastale depositata presso il Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova, previo rilievo in sede di sopralluogo delle misure di controllo.

Giova precisare che la presente valutazione è da intendersi a corpo e non a misura essendo il calcolo della consistenza immobiliare puramente orientativo per l'individuazione di un corretto valore di stima.

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - CORSO GIUSEPPE GARIBALDI N° 157, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	48,87 mq	66,14 mq	1	66,14 mq	2,85 m	1-2
Soffitta	8,50 mq	11,26 mq	0,20	2,25 mq	2,00 m	3
Balconi scoperti	9,44 mq	9,44 mq	0,25	2,36 mq	0,00 m	1-2
Terrazza	3,54 mq	3,54 mq	0,15	0,53 mq	0,00 m	3
Totale superficie convenzionale:				71,28 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				71,28 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La consistenza dell'unità immobiliare al lordo delle murature (S.E.L.) ed opportunamente adeguata con i relativi coefficienti, è stata desunta ove possibile dagli elaborati di progetto reperiti durante l'accesso atti al Comune di Mantova (MN), in mancanza di questi dalla planimetria catastale depositata presso il Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova, previo rilievo in sede di sopralluogo delle misure di controllo.

Giova precisare che la presente valutazione è da intendersi a corpo e non a misura essendo il calcolo della consistenza immobiliare puramente orientativo per l'individuazione di un corretto valore di stima.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - CORSO GIUSEPPE GARIBALDI N° 157, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/02/2011 al 18/01/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 376, Sub. 2

		Categoria C6 Cl.5, Cons. 13 mq Superficie catastale 16 mq Rendita € 50,35 Piano S1
Dal 18/01/2012 al 23/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 376, Sub. 2 Categoria C6 Cl.5, Cons. 13 mq Rendita € 50,35 Piano S1

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - CORSO GIUSEPPE GARIBALDI N° 157, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/02/2011 al 18/01/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 191, Sub. 16 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 vani Rendita € 781,14
Dal 18/01/2012 al 23/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 191, Sub. 16 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 vani Rendita € 781,14

DATI CATASTALI

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - CORSO GIUSEPPE GARIBALDI N° 157, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	60	376	2		C6	5	13	16 mq	50,35 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

Il bene immobile oggetto della presente relazione, al momento del conferimento d'incarico allo scrivente perito stimatore, risultava censito al Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova – Comune di Mantova (MN) e più precisamente (si veda allegato n. 2):

- fg. 60 mapp.le 376 sub. 2 – Corso Giuseppe Garibaldi n. 157 – p. S1 – Cat. C/6 – Cl. 5 – Cons. 13 mq. – Superficie catastale totale: 16 mq. - Rend. € 50,35.

In merito alla corrispondenza catastale, presa in esame la planimetria dell'immobile sopra citato, presentata

prezzo il Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova il 14.02.2011, si precisa che nel sopralluogo effettuato si sono riscontrate alcune incongruenze di seguito indicate:

- diverso andamento del muro di fondo del garage (lato est).

Si precisa che, come disposto dalla Circolare n. 2 del 09/02/2010 - prot. n. 36607 dell'Agenzia del Territorio, le incongruenze sopraindicate non costituiscono rilievo e, quindi, motivazione di variazione catastale in quanto non incidenti direttamente sulla consistenza, sull'attribuzione della categoria/classe e conseguentemente sulla rendita dell'unità immobiliare.

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - CORSO GIUSEPPE GARIBALDI N° 157, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	60	191	16		A2	3	5,5 vani	70 mq	781,14 €	1-2-3	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Il bene immobile oggetto della presente relazione, al momento del conferimento d'incarico allo scrivente perito stimatore, risultava censito al Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova - Comune di Mantova (MN) e più precisamente (si veda allegato n. 2):

- fg. 60 mapp.le 191 sub. 16 - Corso Giuseppe Garibaldi n. 157 - p. 1, 2 e 3 - Cat. A/2 - Cl. 3 - Cons. 5,5 vani - Superficie catastale totale: 70 mq. - Rend. € 781,14.

In merito alla corrispondenza catastale, presa in esame la planimetria dell'immobile sopra citato, presentata presso il Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova il 14.02.2011, nel sopralluogo effettuato si è riscontrato che la stessa risultava essere difforme per i seguenti elementi:

- mancata rappresentazione del balcone presente al piano primo a servizio del locale cucina,
- rilevata una maggiore altezza media interna al piano secondo.

A seguito delle difformità riscontrate in fase di sopralluogo e sopra descritte, il sottoscritto ha provveduto alla predisposizione di idonea planimetria catastale per raffigurare correttamente lo stato dei luoghi (si veda allegato n. 3).

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - CORSO GIUSEPPE GARIBALDI N° 157, PIANO S1

Le condizioni di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare, al momento del sopralluogo, si possono considerare discrete.

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - CORSO GIUSEPPE GARIBALDI N° 157, PIANO T

Le condizioni di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare, al momento del sopralluogo, si possono considerare ottime data la presenza di pavimentazione in gres e tinteggiatura alle pareti in ottimo stato, con finiture di buon livello.

PARTI COMUNI

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - CORSO GIUSEPPE GARIBALDI N° 157, PIANO S1

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è inserita in un contesto condominiale con le conseguenti comunioni, pesi, servitù attive e/o passive, se e come esistenti ed aventi legali ragioni di esistere, derivanti da tale contesto.

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - CORSO GIUSEPPE GARIBALDI N° 157, PIANO T

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è inserita in un contesto condominiale con le conseguenti comunioni, pesi, servitù attive e/o passive, se e come esistenti ed aventi legali ragioni di esistere, derivanti da tale contesto.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - CORSO GIUSEPPE GARIBALDI N° 157, PIANO S1

In forza degli atti e della documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mantova (MN), relativa al bene oggetto di esecuzione immobiliare, attualmente non risulta essere in corso alcuna procedura espropriativa per pubblica utilità.

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - CORSO GIUSEPPE GARIBALDI N° 157, PIANO T

In forza degli atti e della documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mantova (MN), relativa al bene oggetto di esecuzione immobiliare, attualmente non risulta essere in corso alcuna procedura espropriativa per pubblica utilità.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - CORSO GIUSEPPE GARIBALDI N° 157, PIANO S1

Trattasi di unità immobiliare a destinazione autorimessa, posta al piano interrato di piccolo complesso condominiale sito nel Comune di Mantova (MN), Corso Giuseppe Garibaldi n. 157.

La suddetta unità immobiliare è così identificata:

- fg. 60 mapp.le 376 sub. 2, autorimessa.

Le strutture presenti, come si evince dal Collaudo Statico depositato in data 12/03/2012, sono costituite da pareti perimetrali in "murature piene [...] più pilastri in acciaio", strutture orizzontali in "travi in c.a. e acciaio". Dal punto di vista distributivo l'unità è costituita da un unico vano (il tutto con una superficie lorda pari a 17,92 mq circa) accessibile da area di manovra comune.

Per quanto concerne le finiture queste si possono considerare di buon livello, in quanto l'unità immobiliare risulta in stato conservativo buono e presenta pavimentazione in gres; il serramento esistente è costituito da basculante in metallo.

Per quanto concerne gli impianti si è potuto rilevare, nel sopralluogo effettuato, quanto segue: l'unità immobiliare è priva di impianto di riscaldamento; l'impianto elettrico è costituito da canaline a vista con illuminazione a neon.

Le pareti interne risultano tinteggiate con colori tenui a base acqua con pochi segni di umidità; esternamente il fabbricato principale presenta tinteggiatura in ottimo stato conservativo.

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - CORSO GIUSEPPE GARIBALDI N° 157, PIANO T

Trattasi di unità immobiliare a destinazione residenziale, posta ai piani primo, secondo e sottotetto di piccolo complesso condominiale sito nel Comune di Mantova (MN), Corso Giuseppe Garibaldi n. 157.

La suddetta unità immobiliare è così identificata:

- fg. 60 mapp.le 191 sub. 16, abitazione di tipo civile.

Le strutture presenti, come si evince dal Collaudo Statico depositato in data 12/03/2012, sono costituite da pareti perimetrali in "murature piene [...] più pilastri in acciaio", solai "in legno con connettori in appoggio su travi in acciaio serie IPE, UNP e HE", strutture orizzontali in "travi in c.a. e acciaio", copertura con "orditura lignea e travi in acciaio".

Dal punto di vista distributivo l'unità è costituita al piano primo da soggiorno, cucina con balcone e infine bagno con antibagno, al piano secondo da due camere da letto, una delle quali con balcone, poi bagno e disimpegno, al piano sottotetto da una soffitta a soppalco con una piccola terrazza (il tutto con una superficie lorda pari a 90,40 mq circa).

immobiliare presenta pavimentazione in gres effetto legno, scale con rivestimento in graniglia e soffitto in legno a vista; i serramenti esistenti sono in legno bianco con vetrocamera.

Per quanto concerne gli impianti si è potuto rilevare, nel sopralluogo effettuato, quanto segue: l'unità immobiliare è provvista di impianto di riscaldamento con collettori e caldaia a condensazione marca "Herran"; l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia.

Le pareti interne risultano tinteggiate con colori tenui a base acqua, mentre nei bagni è presente un rivestimento in gres; esternamente il fabbricato principale presenta tinteggiatura in ottimo stato conservativo.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - CORSO GIUSEPPE GARIBALDI N° 157, PIANO S1

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 27/02/2019

Canone mensile: € 500,00

Dalle informazioni assunte durante i sopralluoghi e dalla documentazione fornita allo scrivente dal conduttore dell'immobile oggetto di pignoramento, è stato possibile appurare che lo stesso risulta oggetto di contratto di locazione ad uso abitativo registrato presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione provinciale di Mantova - Ufficio Territoriale di Mantova (MN) in data 27.02.2019 al prot. n. 19022733154827543 - 000001 (si veda allegato n. 7).

Al momento del sopralluogo l'immobile pignorato risultava occupato da:

- **** Omissis ****

Risultando il sopra indicato contratto avere data certa anteriore al pignoramento immobiliare, la locazione deve ritenersi opponibile alla procedura esecutiva e all'eventuale aggiudicatario, ai sensi dell'art. 2923 c.c..

In merito alla congruità del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto, lo scrivente, valutato lo stato manutentivo e di conservazione del cespite, l'epoca di costruzione, accertato il grado di finiture e l'ubicazione, assunte altresì le necessarie informazioni presso operatori del settore immobiliare e tenuto conto delle quotazioni fornite dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio OMI al primo semestre 2025, valuta il canone di € 6.000,00 annui (pari a € 500,00 mensili) congruo.

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - CORSO GIUSEPPE GARIBALDI N° 157, PIANO T

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 27/02/2019

Canoni di locazione

Canone mensile: € 500,00

Dalle informazioni assunte durante i sopralluoghi e dalla documentazione fornita allo scrivente dal conduttore dell'immobile oggetto di pignoramento, è stato possibile appurare che lo stesso risulta oggetto di contratto di locazione ad uso abitativo registrato presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione provinciale di Mantova - Ufficio Territoriale di Mantova (MN) in data 27.02.2019 al prot. n. 19022733154827543 - 000001 (si veda allegato n. 7).

Al momento del sopralluogo l'immobile pignorato risultava occupato da:

- **** Omissis ****.

Risultando il sopra indicato contratto avere data certa anteriore al pignoramento immobiliare, la locazione deve ritenersi opponibile alla procedura esecutiva e all'eventuale aggiudicatario, ai sensi dell'art. 2923 c.c..

In merito alla congruità del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto, lo scrivente, valutato lo stato manutentivo e di conservazione del cespite, l'epoca di costruzione, accertato il grado di finiture e l'ubicazione, assunte altresì le necessarie informazioni presso operatori del settore immobiliare e tenuto conto delle quotazioni fornite dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio OMI al primo semestre 2025, valuta il canone di € 6.000,00 annui (pari a € 500,00 mensili) congruo.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - CORSO GIUSEPPE GARIBALDI N° 157, PIANO S1

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;

Si riporta quanto indicato nel certificato notarile agli atti:

"- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Cavandoli Stanislao, Notaio in Mantova, del 20/03/2007 rep. 77479/20388, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mantova il 16/04/2007 al n. 3763 di formalità; favore: **** Omissis **** per i diritti di 1/1 di piena proprietà; contro: **** Omissis **** per i diritti di 1/2 di piena proprietà, **** Omissis **** per i diritti di 1/2 di piena proprietà.

08/02/2007 al n. 23/1536, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mantova il 20/03/2007 al n. 2729 di formalità; favore: **** Omissis **** per i diritti di 1/2 di piena proprietà, **** Omissis **** per i diritti di 1/2 di piena proprietà; contro: **** Omissis ****, per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

20/03/2007 rep. 77479/20388, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mantova il 16/04/2007 al n. 3762 di formalità.

- Ante ventennio, già di proprietà del de cuius, in virtù di giusti e legittimi titoli ultra cinquantennali."

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - CORSO GIUSEPPE GARIBALDI N° 157, PIANO T

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;

Si riporta quanto indicato nel certificato notarile agli atti:

"- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Cavandoli Stanislao, Notaio in Mantova, del 20/03/2007 rep. 77479/20388, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mantova il 16/04/2007 al n. 3763 di formalità; favore: **** Omissis **** per i diritti di 1/1 di piena proprietà; contro: **** Omissis **** per i diritti di 1/2 di piena proprietà, **** Omissis **** per i diritti di 1/2 di piena proprietà.

08/02/2007 al n. 23/1536, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mantova il 20/03/2007 al n. 2729 di formalità; favore: **** Omissis **** per i diritti di 1/2 di piena proprietà, **** Omissis **** per i diritti di 1/2 di piena proprietà; contro: **** Omissis ****, per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

20/03/2007 rep. 77479/20388, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mantova il 16/04/2007 al n. 3762 di formalità.

- Ante ventennio, già di proprietà del de cuius, in virtù di giusti e legittimi titoli ultra cinquantennali.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - CORSO GIUSEPPE GARIBALDI N° 157, PIANO S1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritto a Mantova il 19/10/2010
Reg. gen. 13442 - Reg. part. 2790
Importo: € 750.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 500.000,00
Percentuale interessi: 3,90 %
- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Mantova il 30/05/2013
Reg. gen. 5274 - Reg. part. 586
Importo: € 1.125.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 750.000,00
Interessi: € 375.000,00
Percentuale interessi: 5,22 %
- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di apertura credito
Iscritto a Mantova il 31/07/2017
Reg. gen. 9180 - Reg. part. 1373
Importo: € 75.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 50.000,00
Percentuale interessi: 4,00 %

- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia di credito
Iscritto a Mantova il 18/05/2021
Reg. gen. 6006 - Reg. part. 830
Importo: € 60.000,00
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 42.312,80
- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia di credito
Iscritto a Mantova il 18/05/2021
Reg. gen. 6006 - Reg. part. 829
Importo: € 40.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 29.678,04

Trascrizioni

- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione**
Trascritto a Mantova il 16/10/2023
Reg. gen. 12509 - Reg. part. 1970
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - CORSO GIUSEPPE GARIBALDI N° 157, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritto a Mantova il 19/10/2010
Reg. gen. 13442 - Reg. part. 2790
Importo: € 750.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 500.000,00
Percentuale interessi: 3,90 %
- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Mantova il 30/05/2013
Reg. gen. 5274 - Reg. part. 586
Importo: € 1.125.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 750.000,00

Interessi: € 375.000,00

Percentuale interessi: 5,22 %

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di apertura credito

Iscritto a Mantova il 31/07/2017

Reg. gen. 9180 - Reg. part. 1373

Importo: € 75.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 50.000,00

Percentuale interessi: 4,00 %

- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia di credito

Iscritto a Mantova il 18/05/2021

Reg. gen. 6006 - Reg. part. 830

Importo: € 60.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 42.312,80

- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia di credito

Iscritto a Mantova il 18/05/2021

Reg. gen. 6006 - Reg. part. 829

Importo: € 40.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 29.678,04

Trascrizioni

- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione**

Trascritto a Mantova il 16/11/2016

Reg. gen. 12332 - Reg. part. 1988

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione**

Trascritto a Mantova il 16/10/2023

Reg. gen. 12509 - Reg. part. 1970

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - CORSO GIUSEPPE GARIBALDI N° 157, PIANO S1

Dal punto di vista urbanistico, come indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Mantova (MN) il 14.02.2025 - Protocollo Generale n. 12596/25 (si veda allegato n. 6), i beni immobili oggetto

di stima sorgono in zona classificata, nel P.G.T. vigente (approvato con D.C.C. n. 60 del 21.11.2012), come:

Tessuto residenziale dei nuclei di antica formazione – Nucleo A3 (Aree con caratteristiche di continuità con l'area Unesco):

Classe di sensibilità paesaggistica molto alta:

- artt. D43-D44-D45 delle N.T.A. del Piano delle Regole del P.G.T. - Scheda A3

Il mappale richiesto risulta interessato dal "Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico" (P.A.I.) - Fascia fluviale C (D.P.C.M. 24.05.01 e ss.mm.ii.) come indicato dagli elaborati tecnici del P.A.I. ai quali si rimanda.

Valgono i regolamenti Edilizio e di Igiene per quanto d'interesse.

Si certifica quanto sopra per gli scopi previsti dalla Legge sopra richiamata, facendo salve altre normative di competenza dello Stato, della Regione o di altri Enti Territoriali competenti.

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - CORSO GIUSEPPE GARIBALDI N° 157, PIANO T

Dal punto di vista urbanistico, come indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Mantova (MN) il 14.02.2025 - Protocollo Generale n. 12596/25 (si veda allegato n. 6), i beni immobili oggetto di stima sorgono in zona classificata, nel P.G.T. vigente (approvato con D.C.C. n. 60 del 21.11.2012), come:

Tessuto residenziale dei nuclei di antica formazione – Nucleo A3 (Aree con caratteristiche di continuità con l'area Unesco):

Classe di sensibilità paesaggistica molto alta:

- artt. D43-D44-D45 delle N.T.A. del Piano delle Regole del P.G.T. - Scheda A3

Il mappale richiesto risulta interessato dal "Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico" (P.A.I.) - Fascia fluviale C (D.P.C.M. 24.05.01 e ss.mm.ii.) come indicato dagli elaborati tecnici del P.A.I. ai quali si rimanda.

Valgono i regolamenti Edilizio e di Igiene per quanto d'interesse.

Si certifica quanto sopra per gli scopi previsti dalla Legge sopra richiamata, facendo salve altre normative di competenza dello Stato, della Regione o di altri Enti Territoriali competenti.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - CORSO GIUSEPPE GARIBALDI N° 157, PIANO S1

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile risulta agibile.

Dall'esame della documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Mantova (MN), con richiesta di accesso agli atti inviata telematicamente tramite lo sportello telematico in data 06.02.2025 (prot: 13859 del 06.02.2025), si prende atto che l'immobile oggetto della presente relazione di stima è stato edificato in forza delle seguenti pratiche edilizie (si veda allegato n. 6):

- Autorizzazione Paesistica n. 90/07 – P.G. n. 18178/07 - prot. n. 26967/07 del 09/10/2007 rilasciata al geom. Fante Silvio per “opere di sistemazione della casetta a tre piani e la costruzione di n. 3 autorimesse”;

- Denuncia di Inizio Attività del 19/10/2007 inviata dal geom. Fante Silvio in riferimento alle “opere di sistemazione della casetta a tre piani e la costruzione di n. 3 autorimesse” come da Autorizzazione Paesistica n. 90/07;

P.G. n. 156/08 – prot. n. 18274/08 del 16/06/2008 rilasciato al geom. Fante Silvio per “sistemazione della

casetta a tre piani nel cortile interno”;

- Permesso di Costruire in Sanatoria n. 42/09 – P.G. n. 13086/2009 – prot. n. 17046/09 del 03/06/2009 rilasciato al geom. Fante Silvio “per aver proseguito le opere sopra citate in periodo di sospensione del titolo abilitativo”.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

In merito alla conformità edilizia, presi in esame i documenti e gli elaborati grafici di progetto in possesso dello scrivente sopra menzionati, depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mantova (MN), con richiesta di accesso agli atti inviata telematicamente in data 06.02.2025, nel sopralluogo effettuato si è riscontrato che lo stato dei luoghi dell'autorimessa (sub. 2) risulta difforme per i seguenti elementi:

- diversa conformazione di una delle pareti interne per la presenza di alcune nicchie,
- diverso andamento dello spigolo interno sud/ovest che non risulta inclinato.

In merito alle difformità di cui ai punti che precedono lo scrivente ritiene che le stesse siano emendabili mediante richiesta di adeguato titolo abilitativo al Comune di Mantova (MN), previa la verifica di tutti i parametri urbanistici in vigore.

A titolo prudenziale verrà adottata una svalutazione percentuale del valore dell'immobile oggetto di stima, così come indicato nel paragrafo “stima”, a fronte dei costi tecnico/amministrativi e oblativi da sostenere per emendare le sopra citate difformità, fatto salvo maggiori oneri che l'Amministrazione Comunale potrebbe richiedere, in sede di presentazione del titolo abilitativo, oggi non determinabili.

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - CORSO GIUSEPPE GARIBALDI N° 157, PIANO T

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile risulta agibile.

Dall'esame della documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Mantova (MN), con richiesta di accesso agli atti inviata telematicamente tramite lo sportello telematico in data 06.02.2025 (prot. 13859 del 06.02.2025), si prende atto che l'immobile oggetto della presente relazione di stima è stato edificato in forza delle seguenti pratiche edilizie (si veda allegato n. 6):

- Richiesta n. 3955 - prot. n. 818/1941 del 07/08/1941 presentata dall'arch. dott. Umberto Preziotti per conto del sig. Bernini Carlo per “riduzione a magazzino e quartieri di civile abitazione del rustico interno posto sul Corso Garibaldi n. 157”;

- Autorizzazione Paesistica n. 90/07 – P.G. n. 18178/07 - prot. n. 26967/07 del 09/10/2007 rilasciata al geom. Fante Silvio per “opere di sistemazione della casetta a tre piani e la costruzione di n. 3 autorimesse”;

- Denuncia di Inizio Attività del 19/10/2007 inviata dal geom. Fante Silvio in riferimento alle “opere di sistemazione della casetta a tre piani e la costruzione di n. 3 autorimesse” come da Autorizzazione Paesistica n. 90/07;

P.G. n. 156/08 – prot. n. 18274/08 del 16/06/2008 rilasciato al geom. Fante Silvio per “sistemazione della casetta a tre piani nel cortile interno”;

- Permesso di Costruire in Sanatoria n. 42/09 – P.G. n. 13086/2009 – prot. n. 17046/09 del 03/06/2009

rilasciato al geom. Fante Silvio "per aver proseguito le opere sopra citate in periodo di sospensione del titolo abilitativo".

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

In merito alla conformità edilizia, presi in esame i documenti e gli elaborati grafici di progetto in possesso dello scrivente sopra menzionati, depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mantova (MN), con richiesta di accesso agli atti inviata telematicamente in data 06.02.2025, nel sopralluogo effettuato si è riscontrato che lo stato dei luoghi dell'abitazione (sub. 16) risulta difforme per i seguenti elementi:

- al piano primo presenza di un muretto basso a divisione delle zone soggiorno e cucina,
- al piano secondo diverso posizionamento di una piccola tramezza posta a delimitazione della scala,
- diversa dimensione di alcune finestre,
- diversa posizione della scala di accesso al sottotetto,
- presenza di un muretto basso come parapetto per la zona soffitta/soppalco,
- al piano secondo solo una porzione presenta solaio piano mentre della restante risulta il tetto a vista.

In merito alle difformità di cui ai punti che precedono lo scrivente ritiene che le stesse siano emendabili mediante richiesta di adeguato titolo abilitativo al Comune di Mantova (MN), previa la verifica di tutti i parametri urbanistici in vigore.

A titolo prudenziale verrà adottata una svalutazione percentuale del valore dell'immobile oggetto di stima, così come indicato nel paragrafo "stima", a fronte dei costi tecnico/amministrativi e oblativi da sostenere per emendare le sopra citate difformità, fatto salvo maggiori oneri che l'Amministrazione Comunale potrebbe richiedere, in sede di presentazione del titolo abilitativo, oggi non determinabili.

A seguito della verifica effettuata sul portale CENED in merito all'immobile identificato come Bene n. 5 si è riscontrata l'esistenza di un Attestato di Prestazione Energetica, cod. n. 2003000099512, registrato in data 04/04/2012 e scaduto in data 04/04/2022.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - CORSO GIUSEPPE GARIBALDI N° 157, PIANO S1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - CORSO GIUSEPPE GARIBALDI N° 157, PIANO T



Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 3



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Mantova (MN) - Corso Giuseppe Garibaldi n° 157, piano S1
- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Corso Giuseppe Garibaldi n° 157, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - CORSO GIUSEPPE GARIBALDI N° 157, PIANO S1

Piena proprietà di unità immobiliare a destinazione autorimessa "C/6", il tutto sito nel Comune di Mantova (MN) - Corso Giuseppe Garibaldi n. 157.

L'unità immobiliare si sviluppa al piano interrato ed è formata da un unico ambiente.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Trattamento fiscale alla vendita:

dalle notizie acquisite il debitore esecutato risulta essere persona fisica che possiede privatamente l'immobile; ne deriva che non vi sono i presupposti soggettivi per cui la vendita sia soggetta ad i.v.a..

Il trasferimento del sopra citato bene sarà pertanto assoggettato a imposta di registro, ipotecaria e catastale.

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - CORSO GIUSEPPE GARIBALDI N° 157, PIANO T

Piena proprietà di unità immobiliare a destinazione abitazione di tipo civile "A/2" costituita da quadrilocale a tre piani fuori terra, il tutto sito nel Comune di Mantova (MN) - Corso Giuseppe Garibaldi n. 157.

L'accesso all'unità residenziale avviene da vano scala comune affacciato su area cortiva comune; è composta al piano primo da soggiorno, cucina, antibagno e bagno, al piano secondo da due camere da letto e bagno, al piano sottotetto da soffitta e piccola terrazza.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Trattamento fiscale alla vendita:

dalle notizie acquisite il debitore esecutato risulta essere persona fisica che possiede privatamente l'immobile; ne deriva che non vi sono i presupposti soggettivi per cui la vendita sia soggetta ad i.v.a..

Il trasferimento del sopra citato bene sarà pertanto assoggettato a imposta di registro, ipotecaria e catastale.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - CORSO GIUSEPPE GARIBALDI N° 157, PIANO S1

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

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - CORSO GIUSEPPE GARIBALDI N° 157, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - CORSO GIUSEPPE GARIBALDI N° 157, PIANO S1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Mantova - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, dall'atto di provenienza e dalla certificazione notarile in atti, è possibile evincere che, al momento della notifica del pignoramento, l'immobile oggetto della presente relazione risultava intestato al debitore esecutato e più precisamente:

- **** Omissis **** titolare della quota di 1/1 della piena proprietà, in forza di atto di compravendita del Notaio STANISLAO CAVANDOLI del 20.03.2007 n. 77479/20388 di rep., trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mantova il 16/04/2007 al n. 3763 di formalità (si veda allegato n. 1).

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - CORSO GIUSEPPE GARIBALDI N° 157, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Mantova – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, dall'atto di provenienza e dal certificato notarile in atti, è possibile evincere che al momento della notifica del pignoramento, l'immobile oggetto della presente relazione risultava intestato al debitore esecutato e più precisamente:

- **** Omissis **** titolare per 1/1 della piena proprietà, in forza di atto di compravendita del Notaio STANISLAO CAVANDOLI del 20.03.2007 n. 77479/20388 di rep., trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mantova il 16/04/2007 al n. 3763 di formalità (si veda allegato n. 1).

CONFINI

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - CORSO GIUSEPPE GARIBALDI N° 157, PIANO S1

In senso N.E.S.O.

Quanto al mapp.le 378 sub. 3 (bene n. 3) in corpo unico con rag. mapp.le 378 sub. 4 (zona di manovra comune), terrapieno sotto rag. mapp.le 196, terrapieno sotto rag. mapp.le 378 sub. 1, terrapieno sotto rag. mapp.le 199.

Salvo come più esatti in mappa e di fatto.

Il tutto come risulta dall'estratto di mappa (prot. n. T423497/2025 del 03.02.2025), dalla planimetria catastale (prot. n. MN0026787 del 14.02.2011) e dall'elaborato planimetrico (prot. n. MN0039996 del 05/10/2022) (si veda allegato n. 2).

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - CORSO GIUSEPPE GARIBALDI N° 157, PIANO T

In senso N.E.S.O.

Quanto al mapp.le 191 sub. 15 (bene n. 6) in corpo unico con rag. mapp.le 189, rag. mapp.le 191 altro sub., vuoto su mapp.le 200 (B.C.N.C. - area comune), rag. mapp.le 191 sub. 16.

Salvo come più esatti in mappa e di fatto.

Il tutto come risulta dall'estratto di mappa (prot. n. T423497/2025 del 03.02.2025), dalla planimetria catastale (prot. n. MN0026787 del 14/02/2011) e dall'elaborato planimetrico (prot. n. MN0039996 del 05/10/2022) (si veda allegato n. 2).

CONSISTENZA

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - CORSO GIUSEPPE GARIBALDI N° 157, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	22,00 mq	26,00 mq	0,50	13,00 mq	2,15 m	S1
Totale superficie convenzionale:				13,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				13,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La consistenza dell'unità immobiliare al lordo delle murature (S.E.L.) ed opportunamente adeguata con i relativi coefficienti, è stata desunta ove possibile dagli elaborati di progetto reperiti durante l'accesso atti al Comune di Mantova (MN), in mancanza di questi dalla planimetria catastale depositata presso il Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova, previo rilievo in sede di sopralluogo delle misure di controllo.

Giova precisare che la presente valutazione è da intendersi a corpo e non a misura essendo il calcolo della consistenza immobiliare puramente orientativo per l'individuazione di un corretto valore di stima.

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - CORSO GIUSEPPE GARIBALDI N° 157, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	55,29 mq	75,95 mq	1	75,95 mq	2,80 m	1-2
Soffitta	9,67 mq	16,05 mq	0,20	3,21 mq	2,00 m	3
Terrazza	1,39 mq	1,39 mq	0,15	0,21 mq	0,00 m	3
Totale superficie convenzionale:				79,37 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				79,37 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La consistenza dell'unità immobiliare al lordo delle murature (S.E.L.) ed opportunamente adeguata con i relativi coefficienti, è stata desunta ove possibile dagli elaborati di progetto reperiti durante l'accesso atti al Comune di Mantova (MN), in mancanza di questi dalla planimetria catastale depositata presso il Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova, previo rilievo in sede di sopralluogo delle misure di controllo.

Giova precisare che la presente valutazione è da intendersi a corpo e non a misura essendo il calcolo della consistenza immobiliare puramente orientativo per l'individuazione di un corretto valore di stima.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - CORSO GIUSEPPE GARIBALDI N° 157, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/02/2011 al 18/01/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 378, Sub. 3 Categoria C6 Cl.5, Cons. 22 mq Rendita € 85,22 Piano S1

Dal 18/01/2012 al 23/01/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 378, Sub. 3 Categoria C6 Cl.5, Cons. 22 mq Rendita € 85,22 Piano S1
--	-------------------	--

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - CORSO GIUSEPPE GARIBALDI N° 157, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/02/2011 al 18/01/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 191, Sub. 15 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 76 mq Rendita € 781,14 Piano 1-2-3
Dal 18/01/2012 al 23/01/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 191, Sub. 15 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 76 mq Rendita € 781,14 Piano 1-2-3

DATI CATASTALI

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - CORSO GIUSEPPE GARIBALDI N° 157, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	60	378	3		C6	5	22	25 mq	85,22 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

Il bene immobile oggetto della presente relazione, al momento del conferimento d'incarico allo scrivente perito stimatore, risultava censito al Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova – Comune di Mantova (MN) e più precisamente (si veda allegato n. 2):

- fg. 60 mapp.le 376 sub. 2 – Corso Giuseppe Garibaldi n. 157 – p. S1 – Cat. C/6 – Cl. 5 – Cons. 13 mq. – Superficie catastale totale: 16 mq. – Rend. € 50,35.

In merito alla corrispondenza catastale, presa in esame la planimetria dell'immobile sopra citato, presentata presso il Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova il 14.02.2011, nel sopralluogo

effettuato si è riscontrato che la stessa risultava essere conforme.

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - CORSO GIUSEPPE GARIBALDI N° 157, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	60	191	15		A2	3	5,5 vani	76 mq	781,14 €	1-2-3		

Corrispondenza catastale

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

Il bene immobile oggetto della presente relazione, al momento del conferimento d'incarico allo scrivente perito stimatore, risultava censito al Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova - Comune di Mantova (MN) e più precisamente (si veda allegato n. 2):

- fg. 60 mapp.le 191 sub. 15 - Corso Giuseppe Garibaldi n. 157 - p. 1, 2 e 3 - Cat. A/2 - Cl. 3 - Cons. 5,5 vani - Superficie catastale totale: 76 mq. - Rend. € 781,14.

In merito alla corrispondenza catastale, presa in esame la planimetria dell'immobile sopra citato, presentata presso il Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova il 14.02.2011, si precisa che nel sopralluogo effettuato si sono riscontrate alcune incongruenze di seguito indicate:

- mancata rappresentazione di due gradini (piè d'oca) della scala al piano primo,
- presenza di muretti bassi/parapetti a delimitazione del sottotetto/soppalco al posto dei tamponamenti indicati,

Si precisa che, come disposto dalla Circolare n. 2 del 09/02/2010 - prot. n. 36607 dell'Agenzia del Territorio, le incongruenze sopraindicate non costituiscono rilievo e, quindi, motivazione di variazione catastale in quanto non incidenti direttamente sulla consistenza, sull'attribuzione della categoria/classe e conseguentemente sulla rendita dell'unità immobiliare.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - CORSO GIUSEPPE GARIBALDI N° 157, PIANO S1

Le condizioni di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare, al momento del sopralluogo, si possono considerare ottime data la presenza di pavimentazione in gres e di tinteggiatura ben conservata alle pareti.

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - CORSO GIUSEPPE GARIBALDI N° 157, PIANO T

Le condizioni di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare, al momento del sopralluogo, si possono considerare buone data la presenza di pavimentazione in gres e tinteggiatura alle pareti in ottimo stato, con finiture di buon livello.

Si rileva solamente la presenza di pochi segni di muffa nella zona sottotetto.

PARTI COMUNI

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - CORSO GIUSEPPE GARIBALDI N° 157, PIANO S1

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è inserita in un contesto condominiale con le conseguenti comunioni, pesi, servitù attive e/o passive, se e come esistenti ed aventi legali ragioni di esistere, derivanti da tale contesto.

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - CORSO GIUSEPPE GARIBALDI N° 157, PIANO T

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è inserita in un contesto condominiale con le conseguenti comunioni, pesi, servitù attive e/o passive, se e come esistenti ed aventi legali ragioni di esistere, derivanti da tale contesto.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - CORSO GIUSEPPE GARIBALDI N° 157, PIANO S1

In forza degli atti e della documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mantova (MN), relativa al bene oggetto di esecuzione immobiliare, attualmente non risulta essere in corso alcuna procedura espropriativa per pubblica utilità.

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - CORSO GIUSEPPE GARIBALDI N° 157, PIANO T

In forza degli atti e della documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mantova (MN), relativa al bene oggetto di esecuzione immobiliare, attualmente non risulta essere in corso alcuna procedura espropriativa per pubblica utilità.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - CORSO GIUSEPPE GARIBALDI N° 157, PIANO S1

Trattasi di unità immobiliare a destinazione autorimessa, posta al piano interrato di piccolo complesso condominiale sito nel Comune di Mantova (MN), Corso Giuseppe Garibaldi n. 157.

La suddetta unità immobiliare è così identificata:

- fg. 60 mapp.le 378 sub. 3, autorimessa.

Le strutture presenti, come si evince dal Collaudo Statico depositato in data 12/03/2012, sono costituite da pareti perimetrali in "murature piene [...] più pilastri in acciaio", strutture orizzontali in "travi in c.a. e acciaio".

Dal punto di vista distributivo l'unità è costituita da un unico vano (il tutto con una superficie lorda pari a 22,20 mq circa) accessibile da area di manovra comune.

Per quanto concerne le finiture queste si possono considerare di buon livello, in quanto l'unità immobiliare

risulta in stato conservativo buono e presenta pavimentazione in gres; il serramento esistente è costituito da basculante in metallo.

Per quanto concerne gli impianti si è potuto rilevare, nel sopralluogo effettuato, quanto segue: l'unità immobiliare è priva di impianto di riscaldamento; l'impianto elettrico è costituito da canaline a vista con illuminazione a neon.

Le pareti interne risultano tinteggiate con colori tenui a base acqua; esternamente il fabbricato principale presenta tinteggiatura in ottimo stato conservativo.

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - CORSO GIUSEPPE GARIBALDI N° 157, PIANO T

Trattasi di unità immobiliare a destinazione residenziale, posta ai piani primo, secondo e sottotetto di piccolo complesso condominiale sito nel Comune di Mantova (MN), Corso Giuseppe Garibaldi n. 157.

La suddetta unità immobiliare è così identificata:

- fg. 60 mapp.le 191 sub. 15, abitazione di tipo civile.

Le strutture presenti, come si evince dal Collaudo Statico depositato in data 12/03/2012, sono costituite da pareti perimetrali in "murature piene [...] più pilastri in acciaio", solai "in legno con connettori in appoggio su travi in acciaio serie IPE, UNP e HE", strutture orizzontali in "travi in c.a. e acciaio", copertura con "orditura lignea e travi in acciaio".

Dal punto di vista distributivo l'unità è costituita al piano primo da soggiorno, cucina e bagno con antibagno, al piano secondo da due camere da letto, disimpegno e bagno, al piano sottotetto da una soffitta con una piccola terrazza (il tutto con una superficie lorda pari a 80 mq circa).

Per quanto concerne le finiture queste si possono considerare di buon livello, in quanto l'unità immobiliare presenta pavimentazione in gres effetto legno, scale con rivestimento in graniglia e soffitto in legno a vista; i serramenti esistenti sono in legno bianco con vetrocamera.

Per quanto concerne gli impianti si è potuto rilevare, nel sopralluogo effettuato, quanto segue: l'unità immobiliare è provvista di impianto di riscaldamento con collettori e caldaia a condensazione; l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia.

Le pareti interne risultano tinteggiate con colori tenui a base acqua, mentre nei bagni è presente un rivestimento in gres.

Esternamente il fabbricato principale presenta tinteggiatura in ottimo stato conservativo.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - CORSO GIUSEPPE GARIBALDI N° 157, PIANO S1

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 01/07/2021

Canoni di locazione

Canone mensile: € 600,00

Dalle informazioni assunte durante i sopralluoghi e dalla documentazione fornita allo scrivente dal conduttore dell'immobile oggetto di pignoramento, è stato possibile appurare che lo stesso risulta oggetto di contratto di locazione ad uso abitativo registrato presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione provinciale di Mantova - Ufficio Territoriale di Mantova (MN) in data 19.07.2021 al prot. n. 21071910565828668 (si veda allegato n. 7). Tale contratto è stato stipulato tra l'esecutato (locatore) e il sig. **** Omissis **** (conduttore).

Al momento del sopralluogo l'immobile pignorato risultava occupato da:

- **** Omissis ****.

Risultando il sopra indicato contratto avere data certa anteriore al pignoramento immobiliare, la locazione deve ritenersi opponibile alla procedura esecutiva e all'eventuale aggiudicatario, ai sensi dell'art. 2923 c.c..

In merito alla congruità del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto, lo scrivente, valutato lo stato manutentivo e di conservazione del cespite, l'epoca di costruzione, accertato il grado di finiture e l'ubicazione, assunte altresì le necessarie informazioni presso operatori del settore immobiliare e tenuto conto delle quotazioni fornite dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio OMI al primo semestre 2025, valuta il canone di € 7.200,00 annui (pari a € 600,00 mensili) congruo.

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - CORSO GIUSEPPE GARIBALDI N° 157, PIANO T

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 01/07/2021

Canoni di locazione

Canone mensile: € 600,00

Dalle informazioni assunte durante i sopralluoghi e dalla documentazione fornita allo scrivente dal conduttore dell'immobile oggetto di pignoramento, è stato possibile appurare che lo stesso risulta oggetto di contratto di locazione ad uso abitativo registrato presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione provinciale di Mantova - Ufficio Territoriale di Mantova (MN) in data 19.07.2021 al prot. n. 21071910565828668 (si veda allegato n. 7). Tale contratto è stato stipulato tra l'esecutato (locatore) e il sig. **** Omissis **** (conduttore).

Al momento del sopralluogo l'immobile pignorato risultava occupato da:

- **** Omissis ****.

Risultando il sopra indicato contratto avere data certa anteriore al pignoramento immobiliare, la locazione deve ritenersi opponibile alla procedura esecutiva e all'eventuale aggiudicatario, ai sensi dell'art. 2923 c.c.

In merito alla congruità del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto, lo scrivente, valutato lo stato manutentivo e di conservazione del cespite, l'epoca di costruzione, accertato il grado di finiture e l'ubicazione, assunte altresì le necessarie informazioni presso operatori del settore immobiliare e tenuto conto delle quotazioni fornite dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio OMI al primo semestre 2025, valuta il canone di € 7.200,00 annui (pari a € 600,00 mensili) congruo.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - CORSO GIUSEPPE GARIBALDI N° 157, PIANO S1

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;

Si riporta quanto indicato nel certificato notarile agli atti:

"- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Cavandoli Stanislao, Notaio in Mantova, del 20/03/2007 rep. 77479/20388, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mantova il 16/04/2007 al n. 3763 di formalità; favore: **** Omissis **** per i diritti di 1/1 di piena proprietà; contro: **** Omissis **** per i diritti di 1/2 di piena proprietà, **** Omissis **** per i diritti di 1/2 di piena proprietà.

08/02/2007 al n. 23/1536, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mantova il 20/03/2007 al n. 2729 di formalità; favore: **** Omissis **** per i diritti di 1/2 di piena proprietà, **** Omissis **** per i diritti di 1/2 di piena proprietà; contro: **** Omissis ****, per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

20/03/2007 rep. 77479/20388, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mantova il 16/04/2007 al n. 3762 di formalità.

- Ante ventennio, già di proprietà del de cuius, in virtù di giusti e legittimi titoli ultra cinquantennali."

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - CORSO GIUSEPPE GARIBALDI N° 157, PIANO T

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;

Si riporta quanto indicato nel certificato notarile agli atti:

"- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Cavandoli Stanislao, Notaio in Mantova, del 20/03/2007 rep. 77479/20388, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di

Mantova il 16/04/2007 al n. 3763 di formalità; favore: **** Omissis **** per i diritti di 1/1 di piena proprietà; contro: **** Omissis **** per i diritti di 1/2 di piena proprietà, **** Omissis **** per i diritti di 1/2 di piena proprietà.

- Dichiarazione di Successione, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Mantova il 08/02/2007 al n. 23/1536, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mantova il 20/03/2007 al n. 2729 di formalità; favore: **** Omissis **** per i diritti di 1/2 di piena proprietà, **** Omissis **** per i diritti di 1/2 di piena proprietà; contro: **** Omissis ****, deceduto il 19/07/2006, per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

- Atto notarile pubblico di Accettazione Tacita Di Eredità a rogito Dott. Cavandoli Stanislao del 20/03/2007 rep. 77479/20388, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mantova il 16/04/2007 al n. 3762 di formalità.

- Ante ventennio, già di proprietà del de cuius, in virtù di giusti e legittimi titoli ultra cinquantennali.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - CORSO GIUSEPPE GARIBALDI N° 157, PIANO S1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di apertura di credito

Iscritto a Mantova il 19/10/2010

Reg. gen. 13442 - Reg. part. 2790

Importo: € 750.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 500.000,00

Percentuale interessi: 3,90 %

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Mantova il 30/05/2013

Reg. gen. 5274 - Reg. part. 586

Importo: € 1.125.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 750.000,00

Interessi: € 375.000,00

Percentuale interessi: 5,22 %

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di apertura credito

Iscritto a Mantova il 31/07/2017

Reg. gen. 9180 - Reg. part. 1373

Importo: € 75.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 50.000,00

Percentuale interessi: 4,00 %

Trascrizioni

• **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione**

Trascritto a Mantova il 16/10/2023

Reg. gen. 12509 - Reg. part. 1970

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - CORSO GIUSEPPE GARIBALDI N° 157, PIANO T

Iscrizioni

• **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di apertura di credito

Iscritto a Mantova il 19/10/2010

Reg. gen. 13442 - Reg. part. 2790

Importo: € 750.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 500.000,00

Percentuale interessi: 3,90 %

• **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Mantova il 30/05/2013

Reg. gen. 5274 - Reg. part. 586

Importo: € 1.125.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 750.000,00

Interessi: € 375.000,00

Percentuale interessi: 5,22 %

• **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di apertura credito

Iscritto a Mantova il 31/07/2017

Reg. gen. 9180 - Reg. part. 1373

Importo: € 75.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 50.000,00

Percentuale interessi: 4,00 %

Trascrizioni

• **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione**

Trascritto a Mantova il 16/11/2016

Reg. gen. 12332 - Reg. part. 1988

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

• **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione**

Trascritto a Mantova il 16/10/2023

Reg. gen. 12509 - Reg. part. 1970

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - CORSO GIUSEPPE GARIBALDI N° 157, PIANO S1

Dal punto di vista urbanistico, come indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Mantova (MN) il 14.02.2025 - Protocollo Generale n. 12596/25 (si veda allegato n. 6), i beni immobili oggetto di stima sorgono in zona classificata, nel P.G.T. vigente (approvato con D.C.C. n. 60 del 21.11.2012), come:

Tessuto residenziale dei nuclei di antica formazione – Nucleo A3 (Aree con caratteristiche di continuità con l'area Unesco):

Classe di sensibilità paesaggistica molto alta:

- artt. D43-D44-D45 delle N.T.A. del Piano delle Regole del P.G.T. - Scheda A3.

Il mappale richiesto risulta interessato dal "Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico" (P.A.I.) - Fascia fluviale C (D.P.C.M. 24.05.01 e ss.mm.ii.) come indicato dagli elaborati tecnici del P.A.I. ai quali si rimanda.

Valgono i regolamenti Edilizio e di Igiene per quanto d'interesse.

Si certifica quanto sopra per gli scopi previsti dalla Legge sopra richiamata, facendo salve altre normative di competenza dello Stato, della Regione o di altri Enti Territoriali competenti.

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - CORSO GIUSEPPE GARIBALDI N° 157, PIANO T

Dal punto di vista urbanistico, come indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Mantova (MN) il 14.02.2025 - Protocollo Generale n. 12596/25 (si veda allegato n. 6), i beni immobili oggetto di stima sorgono in zona classificata, nel P.G.T. vigente (approvato con D.C.C. n. 60 del 21.11.2012), come:

Tessuto residenziale dei nuclei di antica formazione – Nucleo A3 (Aree con caratteristiche di continuità con l'area Unesco):

Classe di sensibilità paesaggistica molto alta:

- artt. D43-D44-D45 delle N.T.A. del Piano delle Regole del P.G.T. - Scheda A3.

Il mappale richiesto risulta interessato dal "Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico" (P.A.I.) - Fascia fluviale C (D.P.C.M. 24.05.01 e ss.mm.ii.) come indicato dagli elaborati tecnici del P.A.I. ai quali si rimanda.

Valgono i regolamenti Edilizio e di Igiene per quanto d'interesse.

Si certifica quanto sopra per gli scopi previsti dalla Legge sopra richiamata, facendo salve altre normative di competenza dello Stato, della Regione o di altri Enti Territoriali competenti.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - CORSO GIUSEPPE GARIBALDI N° 157, PIANO S1

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile risulta agibile.

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile risulta

agibile.
con richiesta di accesso agli atti inviata telematicamente tramite lo sportello telematico in data 06.02.2025 (prot: 13859 del 06.02.2025), si prende atto che l'immobile oggetto della presente relazione di stima è stato edificato in forza delle seguenti pratiche edilizie (si veda allegato n. 6):

- Autorizzazione Paesistica n. 90/07 - P.G. n. 18178/07 - prot. n. 26967/07 del 09/10/2007 rilasciata al geom. Fante Silvio per "opere di sistemazione della casetta a tre piani e la costruzione di n. 3 autorimesse";

- Denuncia di Inizio Attività del 19/10/2007 inviata dal geom. Fante Silvio in riferimento alle "opere di sistemazione della casetta a tre piani e la costruzione di n. 3 autorimesse" come da Autorizzazione Paesistica n. 90/07;

P.G. n. 156/08 - prot. n. 18274/08 del 16/06/2008 rilasciato al geom. Fante Silvio per "sistemazione della casetta a tre piani nel cortile interno";

- Permesso di Costruire in Sanatoria n. 42/09 - P.G. n. 13086/2009 - prot. n. 17046/09 del 03/06/2009 rilasciato al geom. Fante Silvio "per aver proseguito le opere sopra citate in periodo di sospensione del titolo abilitativo".

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.

In merito alla conformità edilizia, presi in esame i documenti e gli elaborati grafici di progetto in possesso dello scrivente sopra menzionati, depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mantova (MN), con richiesta di accesso agli atti inviata telematicamente in data 06.02.2025, nel sopralluogo effettuato si è riscontrato che lo stato dei luoghi dell'autorimessa (sub. 3) risulta difforme per i seguenti elementi:

- diversa conformazione di una delle pareti interne per la presenza di alcune nicchie.

In merito alle difformità di cui al punto che precede lo scrivente ritiene che le stesse siano emendabili mediante richiesta di adeguato titolo abilitativo al Comune di Mantova (MN), previa la verifica di tutti i parametri urbanistici

in vigore.
oggetto di stima, così come indicato nel paragrafo "stima", a fronte dei costi tecnico/amministrativi e oblativi da sostenere per emendare le sopra citate difformità, fatto salvo maggiori oneri che l'Amministrazione Comunale potrebbe richiedere, in sede di presentazione del titolo abilitativo, oggi non determinabili.

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - CORSO GIUSEPPE GARIBALDI N° 157, PIANO T

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile risulta agibile.

Dall'esame della documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Mantova (MN), con richiesta di accesso agli atti inviata telematicamente tramite lo sportello telematico in data 06.02.2025 (prot: 13859 del 06.02.2025), si prende atto che l'immobile oggetto della presente relazione di stima è stato edificato in forza delle seguenti pratiche edilizie (si veda allegato n. 6):

- Richiesta n. 3955 - prot. n. 818/1941 del 07/08/1941 presentata dall'arch. dott. Umberto Preziotti per conto del sig. Bernini Carlo per "riduzione a magazzino e quartieri di civile abitazione del rustico interno posto sul Corso Garibaldi n. 157";

- Concessione Edilizia n. 4347/6313 del 28/11/1939 rilasciata al sig. Bernini Carlo per "riduzione a magazzino e a quartiere per uso di civile abitazione dello stallone interno posto sul Corso Garibaldi al n. 157";

- Autorizzazione Paesistica n. 90/07 - P.G. n. 18178/07 - prot. n. 26967/07 del 09/10/2007 rilasciata al geom. Fante Silvio per "opere di sistemazione della casetta a tre piani e la costruzione di n. 3 autorimesse";

- Denuncia di Inizio Attività del 19/10/2007 inviata dal geom. Fante Silvio in riferimento alle "opere di sistemazione della casetta a tre piani e la costruzione di n. 3 autorimesse" come da Autorizzazione Paesistica n. 90/07;

P.G. n. 156/08 - prot. n. 18274/08 del 16/06/2008 rilasciato al geom. Fante Silvio per "sistemazione della casetta a tre piani nel cortile interno";

- Permesso di Costruire in Sanatoria n. 42/09 - P.G. n. 13086/2009 - prot. n. 17046/09 del 03/06/2009 rilasciato al geom. Fante Silvio "per aver proseguito le opere sopra citate in periodo di sospensione del titolo abilitativo".

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

In merito alla conformità edilizia, presi in esame i documenti e gli elaborati grafici di progetto in possesso dello scrivente sopra menzionati, depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mantova (MN), con richiesta di accesso agli atti inviata telematicamente in data 06.02.2025, nel sopralluogo effettuato si è riscontrato che lo stato dei luoghi dell'abitazione (sub. 15) risulta difforme per i seguenti elementi:

- la conformazione del piano primo risulta diversa per la presenza di una zona cucina nell'angolo sud-est e conseguente diversa dimensione del bagno con antibagno,
- diversa conformazione della scala,
- diversa posizione della terrazza.

In merito alle difformità di cui ai punti che precedono lo scrivente ritiene che le stesse siano emendabili mediante richiesta di adeguato titolo abilitativo al Comune di Mantova (MN), previa la verifica di tutti i parametri urbanistici in vigore.

Si rileva inoltre la presenza di una zona "sala prove" di modeste dimensioni nella zona sottotetto costituita da pannelli che andranno rimossi per ripristinare lo stato originale dell'unità.

A titolo prudenziale verrà adottata una svalutazione percentuale del valore dell'immobile oggetto di stima, così come indicato nel paragrafo "stima", a fronte dei costi tecnico/amministrativi e oblativi da sostenere per emendare le sopra citate difformità, fatto salvo maggiori oneri che l'Amministrazione Comunale potrebbe richiedere, in sede di presentazione del titolo abilitativo, oggi non determinabili.

A seguito della verifica effettuata sul portale CENED in merito all'immobile identificato come Bene n. 6 si è riscontrata l'esistenza di un Attestato di Prestazione Energetica, cod. n. 2003000099412, registrato in data 04/04/2012 e scaduto in data 04/04/2022.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - CORSO GIUSEPPE GARIBALDI N° 157, PIANO S1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - CORSO GIUSEPPE GARIBALDI N° 157, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Mantova (MN) - Corso Giuseppe Garibaldi n° 157, piano S1
Piena proprietà di unità immobiliare a destinazione autorimessa "C/6" sita nel Comune di Mantova (MN) - Corso Giuseppe Garibaldi n. 157. L'unità immobiliare si sviluppa al piano interrato ed è formata da un unico ambiente.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 376, Sub. 3, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 35.000,00
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Corso Giuseppe Garibaldi n° 157, piano T
Piena proprietà di unità immobiliare a destinazione abitazione di tipo civile "A/2" costituita da trilocale ad un piano fuori terra con area di pertinenza cortiva identificata catastalmente al mapp. 376 sub. 1 graffato, il tutto sito nel Comune di Mantova (MN) - Corso Giuseppe Garibaldi n. 157. L'unità residenziale si sviluppa al piano terra ed è composta da soggiorno, ripostiglio, disimpegno, cucina, camera da letto, due bagni e area pertinenziale esterna posta a sud-ovest del fabbricato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 191, Sub. 13, Categoria A2, Graffato 376 sub. 1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 158.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Garage Mantova (MN) - Corso Giuseppe Garibaldi n° 157, piano S1	11,10 mq	0,00 €/mq	€ 35.000,00	100,00%	€ 35.000,00
Bene N° 4 - Appartamento Mantova (MN) - Corso Giuseppe Garibaldi n° 157, piano T	85,40 mq	1.850,00 €/mq	€ 157.990,00	100,00%	€ 158.000,00
Valore di stima:					€ 193.000,00

Valore di stima: € 193.000,00

Deprezzamenti

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

Deprezzamento per quanto indicato nel paragrafo "regolarità edilizia" (pari a circa il 5% del valore);	10000,00	€
Deprezzamento per assenza della garanzia per vizi del bene posto in vendita forzata (pari a circa il 5% del valore);	10000,00	€
Deprezzamento per stato d'uso e manutenzione ((pari a circa il 10% del valore).	20000,00	€

Valore finale di stima: € 153.000,00

Per quanto concerne la valutazione del bene oggetto di esecuzione immobiliare, lo scrivente valutando lo stato manutentivo e di conservazione del cespite, le caratteristiche impiantistiche, l'epoca di costruzione, accertato il grado di finiture e l'ubicazione rispetto al centro abitato, assunte altresì le necessarie informazioni presso operatori del settore immobiliare e tenuto conto delle quotazioni fornite dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio OMI al primo semestre 2025, che tuttavia sono stati considerati dallo scrivente come utile elemento di riferimento, non rigidamente vincolante per la stima effettuata, proprio per la loro intrinseca caratteristica di generalità quindi avulsa da aspetti specifici e caratteristiche del bene da stimare, ha individuato un valore unitario/mq. di mercato dell'immobile oggetto di esecuzione pari a € 1.850,00/mq.; tale valutazione è stata improntata su un principio di prudenza, tendente ad assegnare al bene un valore il più possibile aderente a quanto si possa attendere dal mercato immobiliare, tenendo conto delle indicazioni che possono essere tratte dalla situazione economica odierna, attualmente caratterizzata da una spiccata stagnazione del mercato immobiliare.

Al valore di stima così determinato (arrotondato a € 193.000,00) è stato in seguito applicato un deprezzamento complessivo valutato dallo scrivente in una percentuale pari al 20,00%, in ragione delle seguenti "correzioni" di stima:

così come indicato nel paragrafo "regolarità edilizia";

- 5% (pari a circa € 10.000,00) in merito all'assenza della garanzia per vizi del bene posto in vendita forzata;
- 10% (pari a circa € 20.000,00) in merito allo stato d'uso e manutenzione.

Il valore finale così determinato risulta pari a € 153.000,00 (euro centocinquantatremila,00).

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Mantova (MN) - Corso Giuseppe Garibaldi n° 157, piano S1
Piena proprietà di unità immobiliare a destinazione autorimessa "C/6", il tutto sito nel Comune di Mantova (MN) - Corso Giuseppe Garibaldi n. 157. L'unità immobiliare si sviluppa al piano interrato ed è formata da un unico ambiente.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 376, Sub. 2, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 30.000,00

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Corso Giuseppe Garibaldi n° 157, piano T
Piena proprietà di unità immobiliare a destinazione abitazione di tipo civile "A/2" costituita da quadrilocale a tre piani fuori terra, il tutto sito nel Comune di Mantova (MN) - Corso Giuseppe Garibaldi n. 157. L'accesso all'unità residenziale avviene da vano scala comune affacciato su area cortiva comune; è composta al piano primo da soggiorno, cucina con balcone sul fronte ovest, antibagno e bagno, al piano secondo da due camere da letto (una delle quali con balcone sul fronte ovest) e bagno, al piano sottotetto da soffitta a soppalco e piccola terrazza.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 191, Sub. 16, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 132.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Garage Mantova (MN) - Corso Giuseppe Garibaldi n° 157, piano S1	8,50 mq	0,00 €/mq	€ 30.000,00	100,00%	€ 30.000,00
Bene N° 5 - Appartamento Mantova (MN) - Corso Giuseppe Garibaldi n° 157, piano T	71,28 mq	1.850,00 €/mq	€ 131.868,00	100,00%	€ 132.000,00
Valore di stima:					€ 162.000,00

Valore di stima: € 162.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento per quanto indicato nel paragrafo "regolarità edilizia" (pari a circa il 6% del valore);	10000,00	€
Deprezzamento per assenza della garanzia per vizi del bene posto in vendita forzata (pari a circa il 6% del valore);	10000,00	€
Deprezzamento per stato d'uso e manutenzione (pari a circa il 6% del valore);	10000,00	€
Deprezzamento per lo stato di occupazione (pari a circa il 3% del valore).	5000,00	€

Valore finale di stima: € 127.000,00

Per quanto concerne la valutazione del bene oggetto di esecuzione immobiliare, lo scrivente valutando lo stato manutentivo e di conservazione del cespite, le caratteristiche impiantistiche, l'epoca di costruzione, accertato il grado di finiture e l'ubicazione rispetto al centro abitato, assunte altresì le necessarie informazioni presso operatori del settore immobiliare e tenuto conto delle quotazioni fornite dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio OMI al primo semestre 2025, che tuttavia sono stati considerati dallo scrivente come utile elemento di riferimento, non rigidamente vincolante per la stima effettuata, proprio per la loro intrinseca caratteristica di generalità quindi avulsa da aspetti specifici e caratteristiche del bene da stimare, ha individuato un valore unitario/mq. di mercato dell'immobile oggetto di esecuzione pari a € 1.850,00/mq.; tale valutazione è stata improntata su un principio di prudenza, tendente ad assegnare al bene un valore il più possibile aderente a quanto si possa attendere dal mercato immobiliare, tenendo conto delle indicazioni che possono essere tratte dalla situazione economica odierna, attualmente caratterizzata da una spiccata stagnazione del mercato immobiliare.

Al valore di stima così determinato (arrotondato a € 162.000,00) è stato in seguito applicato un deprezzamento complessivo valutato dallo scrivente in una percentuale pari al 21,00%, in ragione delle seguenti "correzioni" di stima:

- 6% (pari a circa € 10.000,00) in merito agli oneri necessari per sanare le difformità edilizie riscontrate così come indicato nel paragrafo "regolarità edilizia";
- 6% (pari a circa € 10.000,00) in merito all'assenza della garanzia per vizi del bene posto in vendita forzata;
- 6% (pari a circa € 10.000,00) in merito allo stato d'uso e manutenzione;
- 3% (pari a circa € 5.000,00) in merito allo stato di occupazione.

Il valore finale così determinato risulta pari a € 127.000,00 (euro centoventisettemila,00).

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Mantova (MN) - Corso Giuseppe Garibaldi n° 157, piano S1
Piena proprietà di unità immobiliare a destinazione autorimessa "C/6", il tutto sito nel Comune di Mantova (MN) - Corso Giuseppe Garibaldi n. 157. L'unità immobiliare si sviluppa al piano interrato ed è formata da un unico ambiente.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 378, Sub. 3, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 30.000,00
- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Corso Giuseppe Garibaldi n° 157, piano T
Piena proprietà di unità immobiliare a destinazione abitazione di tipo civile "A/2" costituita da quadrilocale a tre piani fuori terra, il tutto sito nel Comune di Mantova (MN) - Corso Giuseppe Garibaldi n. 157. L'accesso all'unità residenziale avviene da vano scala comune affacciato su area cortiva comune; è composta al piano primo da soggiorno, cucina, antibagno e bagno, al piano secondo da due camere da letto e bagno, al piano sottotetto da soffitta e piccola terrazza.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 191, Sub. 15, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 147.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Garage Mantova (MN) - Corso Giuseppe Garibaldi n° 157, piano S1	13,00 mq	0,00 €/mq	€ 30.000,00	100,00%	€ 30.000,00
Bene N° 6 - Appartamento Mantova (MN) - Corso Giuseppe Garibaldi n° 157, piano T	79,37 mq	1.850,00 €/mq	€ 146.834,50	100,00%	€ 147.000,00
Valore di stima:					€ 177.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento per quanto indicato nel paragrafo "regolarità edilizia" (pari a circa il 6% del valore);	10000,00	€
Deprezzamento per assenza della garanzia per vizi del bene posto in vendita forzata (pari a circa il 6% del valore);	10000,00	€
Deprezzamento per stato d'uso e manutenzione (pari a circa il 6% del valore);	10000,00	€
Deprezzamento per lo stato di occupazione (pari a circa il 3% del valore).	5000,00	€

Valore finale di stima: € 142.000,00

Per quanto concerne la valutazione del bene oggetto di esecuzione immobiliare, lo scrivente valutando lo stato manutentivo e di conservazione del cespite, le caratteristiche impiantistiche, l'epoca di costruzione, accertato il grado di finiture e l'ubicazione rispetto al centro abitato, assunte altresì le necessarie informazioni presso operatori del settore immobiliare e tenuto conto delle quotazioni fornite dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio OMI al primo semestre 2025, che tuttavia sono stati considerati dallo scrivente come utile elemento di riferimento, non rigidamente vincolante per la stima effettuata, proprio per la loro intrinseca caratteristica di generalità quindi avulsa da aspetti specifici e caratteristiche del bene da stimare, ha individuato un valore unitario/mq. di mercato dell'immobile oggetto di esecuzione pari a € 1.850,00/mq.; tale valutazione è stata improntata su un principio di prudenza, tendente ad assegnare al bene un valore il più possibile aderente a quanto si possa attendere dal mercato immobiliare, tenendo conto delle indicazioni che possono essere tratte dalla situazione economica odierna, attualmente caratterizzata da una spiccata stagnazione del mercato immobiliare.

Al valore di stima così determinato (arrotondato a € 177.000,00) è stato in seguito applicato un deprezzamento complessivo valutato dallo scrivente in una percentuale pari al 21,00%, in ragione delle seguenti "correzioni" di stima:

così come indicato nel paragrafo "regolarità edilizia";

- 6% (pari a circa € 10.000,00) in merito all'assenza della garanzia per vizi del bene posto in vendita forzata;
- 6% (pari a circa € 10.000,00) in merito allo stato d'uso e manutenzione;
- 3% (pari a circa € 5.000,00) in merito allo stato di occupazione.

Il valore finale così determinato risulta pari a € 142.000,00 (euro centoquarantaduemila,00).

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Operazioni preliminari

Nei giorni successivi al conferimento d'incarico lo scrivente procedeva nell'espletamento dello stesso, compiendo le prime necessarie operazioni preliminari di seguito descritte (si veda allegato n. 1):

- il giorno 03.02.2025 veniva inviata richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica al Comune di Mantova (MN) prot. n. 12596 del 03.02.2025
- il giorno 06.02.2025 veniva inviata richiesta di accesso atti al Comune di Mantova (MN) prot. n. 13859 del 06.02.2025 a cui seguiva la presa visione della documentazione rinvenuta.

Terminate tali operazioni preliminari, lo scrivente, assunte le opportune informazioni, compiute le opportune

ispezioni catastali, ipotecarie e amministrative, ha proceduto, nella sua qualità di tecnico incaricato e nell'assolvimento dell'incarico assegnatogli, al sopralluogo dei beni immobili pignorati e alla successiva redazione della sopraesposta relazione mediante risposta ai quesiti posti in sede di giuramento.

Criteri di stima

La perizia esposta è stata redatta conformemente ai sottoesposti criteri al fine di poter procedere ad una corretta valutazione dei beni immobili di proprietà del debitore esecutato:

I. in fase preliminare si sono reperiti tutti gli elementi che hanno dato origine alla richiesta di valutazione e ne permettono l'esito risolutivo;

II. reperimento e successiva analisi di informazioni e di dati particolarmente significativi, in applicazione a criteri economici e tecniche valutative;

III. effettuazione di tutti i sopralluoghi ed ispezioni necessarie alla constatazione dei beni immobili oggetto di stima;

presente documento;

V. verifica della congruità tra i documenti e i beni oggetto di stima;

VI. disamina di regolarità e conformità degli immobili ai documenti depositati presso gli uffici competenti;

VII. determinazione del valore ordinario dei beni riferito all'attualità, previa elaborazione dei dati raccolti, reperimento di prezzi di beni simili suffragati dalla consultazione di operatori del settore ed adottando criteri analitici e sintetico - comparativi; nel caso specifico della procedura oggetto della presente stima, la valutazione del più probabile valore di mercato degli immobili è avvenuta, ove possibile, mediante stima sintetica applicando il principio comparativo tra l'immobile oggetto di valutazione, raffrontandolo, per una più completa e puntuale valutazione, con i valori espressi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio OMI al primo semestre 2025, che tuttavia sono stati considerati dallo scrivente come utile elemento di riferimento, non rigidamente vincolante per la stima effettuata, proprio per la loro intrinseca caratteristica di generalità quindi avulsa da aspetti specifici e caratteristici del bene da stimare;

VIII. calcolo del valore finale mediante eventuali somme o detrazioni al valore ordinario e considerazioni finali. Si precisa che la valutazione dei beni immobili oggetto della presente relazione viene redatta al fine ultimo dell'alienazione dei beni stessi, per cui si è ritenuto opportuno improntare la stessa su un principio di prudenza, tendente ad assegnare ai beni un valore il più possibile aderente a quanto si possa attendere dal mercato immobiliare odierno, tenendo conto delle indicazioni che possono essere tratte dalla situazione economica odierna, attualmente caratterizzata da una spiccata stagnazione del mercato immobiliare.

La consistenza immobiliare (S.E.L.) è stata desunta per le unità immobiliari ove possibile dagli elaborati di progetto reperiti durante l'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mantova (MN), in mancanza di questi dalle planimetrie catastali depositate presso il Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova.

Si precisa che le valutazioni effettuate nella presente relazione sono da intendersi a corpo e non a misura essendo il calcolo della consistenza immobiliare puramente orientativo per l'individuazione di un corretto valore di stima.

Premesse estimative:

nell'affrontare una valutazione di beni immobili il perito estimatore è prioritariamente chiamato ad individuare le finalità che tale stima deve perseguire; deve scegliere tra le diverse soluzioni metodologiche, elaborate dalla dottrina e utilizzate nella prassi, quella che meglio si adatta alla fattispecie oggetto dell'incarico e che più razionalmente consente di raggiungere le finalità del processo di valutazione.

In linea teorica, la relazione di stima è volta a tutelare interessi diversi e spesso contrapposti.

Secondo la prassi consolidata, il perito deve pervenire a una valutazione dei beni immobili in oggetto che risulti quanto più possibile: astratta, ovvero non condizionata da interessi particolari, razionale, ovvero costruita e ragionata attraverso un processo logico, argomentabile e condivisibile, obiettiva, ovvero facilmente dimostrabile, stabile, ovvero non influenzata da elementi rapidamente mutevoli.

Secondo la dottrina e la prassi professionale più consolidata, la scelta del metodo di valutazione è funzione della finalità della stima della realtà dell'oggetto di valutazione e della tipologia dei beni oggetto di valutazione.

Stanti le considerazioni esposte, il valore individuato nella relazione di stima che segue deve essere considerato un valore attuale, ovvero un valore che nelle presenti condizioni può essere ragionevolmente attribuito ai beni

oggetto di stima.

Riserve sui terreni e sui confini:

al fine della presente valutazione non è stato possibile effettuare nessun tipo di indagine del sottosuolo volta ad individuare le caratteristiche chimico-fisiche del terreno, l'eventuale presenza di sostanze inquinanti e/o presenza di materiale incompatibile con la destinazione urbanistica del suolo stesso; inoltre si precisa che non è stata effettuata alcuna rilevazione/misurazione atta a verificare la coincidenza fra la superficie reale e quella catastale e la corrispondenza dei confini se materializzati.

Riserve sulla descrizione degli immobili:

in merito alle caratteristiche delle strutture e degli impianti dei vari immobili oggetto della presente relazione, si precisa che le stesse, quando non direttamente verificabili in fase di sopralluogo, sono state desunte da documentazione reperita durante l'accesso agli atti amministrativi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mantova (MN).

Riserve sulla conformità urbanistica:

in merito alle verifiche di emendabilità delle eventuali difformità riscontrate sugli immobili oggetto di stima, pur nella precipua volontà da parte dello scrivente di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi oblativi, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità di stima; pertanto è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della presente relazione.

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.

Curtatone, li 21/10/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato_1_Op_Preliminari (Aggiornamento al 21/10/2025)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Allegato_2_Doc_Catastali (Aggiornamento al 21/10/2025)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Allegato_3_Doc_Catastali_Agg.pdf (Aggiornamento al 21/10/2025)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Allegato_4_Doc_Fotografica (Aggiornamento al 21/10/2025)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Allegato_5_Doc_Ipotecaria (Aggiornamento al 21/10/2025)
- ✓ N° 6 Altri allegati - Allegato_6_Doc_Urbanistica (Aggiornamento al 21/10/2025)



✓ N° 7 Altri allegati - Allegato_7_Doc_Locazione (Aggiornamento al 21/10/2025)



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Mantova (MN) - Corso Giuseppe Garibaldi n° 157, piano S1
Piena proprietà di unità immobiliare a destinazione autorimessa "C/6" sita nel Comune di Mantova (MN) - Corso Giuseppe Garibaldi n. 157. L'unità immobiliare si sviluppa al piano interrato ed è formata da un unico ambiente.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 376, Sub. 3, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dal punto di vista urbanistico, come indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Mantova (MN) il 14.02.2025 - Protocollo Generale n. 12596/25 (si veda allegato n. 6), i beni immobili oggetto di stima sorgono in zona classificata, nel P.G.T. vigente (approvato con D.C.C. n. 60 del 21.11.2012), come: Tessuto residenziale dei nuclei di antica formazione - Nucleo A3 (Aree con caratteristiche di continuità con l'area Unesco): - artt. D13-D16 delle N.T.A. del Piano delle Regole del P.G.T. Classe di sensibilità paesaggistica molto alta: - artt. D43-D44-D45 delle N.T.A. del Piano delle Regole del P.G.T. - Scheda A3 Il mappale richiesto risulta interessato dal "Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico" (P.A.I.) - Fascia fluviale C (D.P.C.M. 24.05.01 e ss.mm.ii.) come indicato dagli elaborati tecnici del P.A.I. ai quali si rimanda. Valgono i regolamenti Edilizio e di Igiene per quanto d'interesse. Si certifica quanto sopra per gli scopi previsti dalla Legge sopra richiamata, facendo salve altre normative di competenza dello Stato, della Regione o di altri Enti Territoriali competenti.
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Corso Giuseppe Garibaldi n° 157, piano T
Piena proprietà di unità immobiliare a destinazione abitazione di tipo civile "A/2" costituita da trilocale ad un piano fuori terra con area di pertinenza cortiva identificata catastalmente al mapp. 376 sub. 1 graffato, il tutto sito nel Comune di Mantova (MN) - Corso Giuseppe Garibaldi n. 157. L'unità residenziale si sviluppa al piano terra ed è composta da soggiorno, ripostiglio, disimpegno, cucina, camera da letto, due bagni e area pertinenziale esterna posta a sud-ovest del fabbricato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 191, Sub. 13, Categoria A2, Graffato 376 sub. 1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dal punto di vista urbanistico, come indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Mantova (MN) il 14.02.2025 - Protocollo Generale n. 12596/25 (si veda allegato n. 6), i beni immobili oggetto di stima sorgono in zona classificata, nel P.G.T. vigente (approvato con D.C.C. n. 60 del 21.11.2012), come: Tessuto residenziale dei nuclei di antica formazione - Nucleo A3 (Aree con caratteristiche di continuità con l'area Unesco): - artt. D13-D16 delle N.T.A. del Piano delle Regole del P.G.T. Classe di sensibilità paesaggistica molto alta: - artt. D43-D44-D45 delle N.T.A. del Piano delle Regole del P.G.T. - Scheda A3 Il mappale richiesto risulta interessato dal "Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico" (P.A.I.) - Fascia fluviale C (D.P.C.M. 24.05.01 e ss.mm.ii.) come indicato dagli elaborati tecnici del P.A.I. ai quali si rimanda. Valgono i regolamenti Edilizio e di Igiene per quanto d'interesse. Si certifica quanto sopra per gli scopi previsti dalla Legge sopra richiamata, facendo salve altre normative di competenza dello Stato, della Regione o di altri Enti Territoriali competenti.

Prezzo base d'asta: € 153.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Mantova (MN) - Corso Giuseppe Garibaldi n° 157, piano S1
Piena proprietà di unità immobiliare a destinazione autorimessa "C/6", il tutto sito nel Comune di

Mantova (MN) - Corso Giuseppe Garibaldi n. 157. L'unità immobiliare si sviluppa al piano interrato ed è formata da un unico ambiente.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 376, Sub. 2, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: Dal punto di vista urbanistico, come indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Mantova (MN) il 14.02.2025 - Protocollo Generale n. 12596/25 (si veda allegato n. 6), i beni immobili oggetto di stima sorgono in zona classificata, nel P.G.T. vigente (approvato con D.C.C. n. 60 del 21.11.2012), come: Tessuto residenziale dei nuclei di antica formazione - Nucleo A3 (Aree con caratteristiche di continuità con l'area Unesco): - artt. D13-D16 delle N.T.A. del Piano delle Regole del P.G.T. Classe di sensibilità paesaggistica molto alta: - artt. D43-D44-D45 delle N.T.A. del Piano delle Regole del P.G.T. - Scheda A3 Il mappale richiesto risulta interessato dal "Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico" (P.A.I.) - Fascia fluviale C (D.P.C.M. 24.05.01 e ss.mm.ii.) come indicato dagli elaborati tecnici del P.A.I. ai quali si rimanda. Valgono i regolamenti Edilizio e di Igiene per quanto d'interesse. Si certifica quanto sopra per gli scopi previsti dalla Legge sopra richiamata, facendo salve altre normative di competenza dello Stato, della Regione o di altri Enti Territoriali competenti.

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Corso Giuseppe Garibaldi n° 157, piano T
Piena proprietà di unità immobiliare a destinazione abitazione di tipo civile "A/2" costituita da quadrilocale a tre piani fuori terra, il tutto sito nel Comune di Mantova (MN) - Corso Giuseppe Garibaldi n. 157. L'accesso all'unità residenziale avviene da vano scala comune affacciato su area cortiva comune; è composta al piano primo da soggiorno, cucina con balcone sul fronte ovest, antibagno e bagno, al piano secondo da due camere da letto (una delle quali con balcone sul fronte ovest) e bagno, al piano sottotetto da soffitta a soppalco e piccola terrazza.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 191, Sub. 16, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: Dal punto di vista urbanistico, come indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Mantova (MN) il 14.02.2025 - Protocollo Generale n. 12596/25 (si veda allegato n. 6), i beni immobili oggetto di stima sorgono in zona classificata, nel P.G.T. vigente (approvato con D.C.C. n. 60 del 21.11.2012), come: Tessuto residenziale dei nuclei di antica formazione - Nucleo A3 (Aree con caratteristiche di continuità con l'area Unesco): - artt. D13-D16 delle N.T.A. del Piano delle Regole del P.G.T. Classe di sensibilità paesaggistica molto alta: - artt. D43-D44-D45 delle N.T.A. del Piano delle Regole del P.G.T. - Scheda A3 Il mappale richiesto risulta interessato dal "Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico" (P.A.I.) - Fascia fluviale C (D.P.C.M. 24.05.01 e ss.mm.ii.) come indicato dagli elaborati tecnici del P.A.I. ai quali si rimanda. Valgono i regolamenti Edilizio e di Igiene per quanto d'interesse. Si certifica quanto sopra per gli scopi previsti dalla Legge sopra richiamata, facendo salve altre normative di competenza dello Stato, della Regione o di altri Enti Territoriali competenti.

Prezzo base d'asta: € 127.000,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Mantova (MN) - Corso Giuseppe Garibaldi n° 157, piano S1
Piena proprietà di unità immobiliare a destinazione autorimessa "C/6", il tutto sito nel Comune di Mantova (MN) - Corso Giuseppe Garibaldi n. 157. L'unità immobiliare si sviluppa al piano interrato ed è formata da un unico ambiente.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 378, Sub. 3, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: Dal punto di vista urbanistico, come indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Mantova (MN) il 14.02.2025 - Protocollo Generale n. 12596/25 (si

veda allegato n. 6), i beni immobili oggetto di stima sorgono in zona classificata, nel P.G.T. vigente (approvato con D.C.C. n. 60 del 21.11.2012), come: Tessuto residenziale dei nuclei di antica formazione - Nucleo A3 (Aree con caratteristiche di continuità con l'area Unesco): - artt. D13-D16 delle N.T.A. del Piano delle Regole del P.G.T. Classe di sensibilità paesaggistica molto alta: - artt. D43-D44-D45 delle N.T.A. del Piano delle Regole del P.G.T. - Scheda A3. Il mappale richiesto risulta interessato dal "Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico" (P.A.I.) - Fascia fluviale C (D.P.C.M. 24.05.01 e ss.mm.ii.) come indicato dagli elaborati tecnici del P.A.I. ai quali si rimanda. Valgono i regolamenti Edilizio e di Igiene per quanto d'interesse. Si certifica quanto sopra per gli scopi previsti dalla Legge sopra richiamata, facendo salve altre normative di competenza dello Stato, della Regione o di altri Enti Territoriali competenti.

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Corso Giuseppe Garibaldi n° 157, piano T
Piena proprietà di unità immobiliare a destinazione abitazione di tipo civile "A/2" costituita da quadrilocale a tre piani fuori terra, il tutto sito nel Comune di Mantova (MN) - Corso Giuseppe Garibaldi n. 157. L'accesso all'unità residenziale avviene da vano scala comune affacciato su area cortiva comune; è composta al piano primo da soggiorno, cucina, antibagno e bagno, al piano secondo da due camere da letto e bagno, al piano sottotetto da soffitta e piccola terrazza.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 191, Sub. 15, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dal punto di vista urbanistico, come indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Mantova (MN) il 14.02.2025 - Protocollo Generale n. 12596/25 (si veda allegato n. 6), i beni immobili oggetto di stima sorgono in zona classificata, nel P.G.T. vigente (approvato con D.C.C. n. 60 del 21.11.2012), come: Tessuto residenziale dei nuclei di antica formazione - Nucleo A3 (Aree con caratteristiche di continuità con l'area Unesco): - artt. D13-D16 delle N.T.A. del Piano delle Regole del P.G.T. Classe di sensibilità paesaggistica molto alta: - artt. D43-D44-D45 delle N.T.A. del Piano delle Regole del P.G.T. - Scheda A3. Il mappale richiesto risulta interessato dal "Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico" (P.A.I.) - Fascia fluviale C (D.P.C.M. 24.05.01 e ss.mm.ii.) come indicato dagli elaborati tecnici del P.A.I. ai quali si rimanda. Valgono i regolamenti Edilizio e di Igiene per quanto d'interesse. Si certifica quanto sopra per gli scopi previsti dalla Legge sopra richiamata, facendo salve altre normative di competenza dello Stato, della Regione o di altri Enti Territoriali competenti.

Prezzo base d'asta: € 142.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 253/2024 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 153.000,00

Bene N° 1 - Garage			
Ubicazione:	Mantova (MN) - Corso Giuseppe Garibaldi n° 157, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 376, Sub. 3, Categoria C6	Superficie	11,10 mq
Stato conservativo:	Le condizioni di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare, al momento del sopralluogo, si possono considerare discrete.		
Descrizione:	Piena proprietà di unità immobiliare a destinazione autorimessa "C/6" sita nel Comune di Mantova (MN) - Corso Giuseppe Garibaldi n. 157. L'unità immobiliare si sviluppa al piano interrato ed è formata da un unico ambiente.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 4 - Appartamento			
Ubicazione:	Mantova (MN) - Corso Giuseppe Garibaldi n° 157, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 191, Sub. 13, Categoria A2, Graffato 376 sub. 1	Superficie	85,40 mq
Stato conservativo:	Le condizioni di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare, al momento del sopralluogo, si possono considerare pessime data la presenza di molteplici segni di umidità sulle pareti, efflorescenze, intonaco scrostato, svariate macchie sulle pareti del locale cucina nonché alcuni segni e graffi sui serramenti.		
Descrizione:	Piena proprietà di unità immobiliare a destinazione abitazione di tipo civile "A/2" costituita da trilocale ad un piano fuori terra con area di pertinenza cortiva identificata catastalmente al mapp. 376 sub. 1 graffato, il tutto sito nel Comune di Mantova (MN) - Corso Giuseppe Garibaldi n. 157. L'unità residenziale si sviluppa al piano terra ed è composta da soggiorno, ripostiglio, disimpegno, cucina, camera da letto, due bagni e area pertinenziale esterna posta a sud-ovest del fabbricato.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 127.000,00

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Mantova (MN) - Corso Giuseppe Garibaldi n° 157, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 376, Sub. 2, Categoria C6	Superficie	8,50 mq
Stato conservativo:	Le condizioni di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare, al momento del sopralluogo, si possono considerare discrete.		
Descrizione:	Piena proprietà di unità immobiliare a destinazione autorimessa "C/6", il tutto sito nel Comune di Mantova (MN) - Corso Giuseppe Garibaldi n. 157. L'unità immobiliare si sviluppa al piano interrato ed è formata da un unico ambiente.		
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° 5 - Appartamento			
Ubicazione:	Mantova (MN) - Corso Giuseppe Garibaldi n° 157, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 191, Sub. 16, Categoria A2	Superficie	71,28 mq
Stato conservativo:	Le condizioni di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare, al momento del sopralluogo, si possono considerare ottime data la presenza di pavimentazione in gres e tinteggiatura alle pareti in ottimo stato, con finiture di buon livello.		
Descrizione:	Piena proprietà di unità immobiliare a destinazione abitazione di tipo civile "A/2" costituita da quadrilocale a tre piani fuori terra, il tutto sito nel Comune di Mantova (MN) - Corso Giuseppe Garibaldi n. 157. L'accesso all'unità residenziale avviene da vano scala comune affacciato su area cortiva comune; è composta al piano primo da soggiorno, cucina con balcone sul fronte ovest, antibagno e bagno, al piano secondo da due camere da letto (una delle quali con balcone sul fronte ovest) e bagno, al piano sottotetto da soffitta a soppalco e piccola terrazza.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 142.000,00

Bene N° 3 - Garage	
Ubicazione:	Mantova (MN) - Corso Giuseppe Garibaldi n° 157, piano S1

Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 378, Sub. 3, Categoria C6	Superficie	13,00 mq
Stato conservativo:	Le condizioni di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare, al momento del sopralluogo, si possono considerare ottime data la presenza di pavimentazione in gres e di tinteggiatura ben conservata alle pareti.		
Descrizione:	Piena proprietà di unità immobiliare a destinazione autorimessa "C/6", il tutto sito nel Comune di Mantova (MN) - Corso Giuseppe Garibaldi n. 157. L'unità immobiliare si sviluppa al piano interrato ed è formata da un unico ambiente.		
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° 6 - Appartamento			
Ubicazione:	Mantova (MN) - Corso Giuseppe Garibaldi n° 157, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 191, Sub. 15, Categoria A2	Superficie	79,37 mq
Stato conservativo:	Le condizioni di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare, al momento del sopralluogo, si possono considerare buone data la presenza di pavimentazione in gres e tinteggiatura alle pareti in ottimo stato, con finiture di buon livello. Si rileva solamente la presenza di pochi segni di muffa nella zona sottotetto.		
Descrizione:	Piena proprietà di unità immobiliare a destinazione abitazione di tipo civile "A/2" costituita da quadrilocale a tre piani fuori terra, il tutto sito nel Comune di Mantova (MN) - Corso Giuseppe Garibaldi n. 157. L'accesso all'unità residenziale avviene da vano scala comune affacciato su area cortiva comune; è composta al piano primo da soggiorno, cucina, antibagno e bagno, al piano secondo da due camere da letto e bagno, al piano sottotetto da soffitta e piccola terrazza.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - CORSO GIUSEPPE GARIBALDI N° 157, PIANO S1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritto a Mantova il 19/10/2010
Reg. gen. 13442 - Reg. part. 2790
Importo: € 750.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 500.000,00
Percentuale interessi: 3,90 %
- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Mantova il 30/05/2013
Reg. gen. 5274 - Reg. part. 586
Importo: € 1.125.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 750.000,00
Interessi: € 375.000,00
Percentuale interessi: 5,22 %
- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di apertura credito
Iscritto a Mantova il 31/07/2017
Reg. gen. 9180 - Reg. part. 1373
Importo: € 75.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 50.000,00
Percentuale interessi: 4,00 %
- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia di credito
Iscritto a Mantova il 18/05/2021
Reg. gen. 6006 - Reg. part. 829
Importo: € 40.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 29.678,04
- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia di credito
Iscritto a Mantova il 18/05/2021
Reg. gen. 6006 - Reg. part. 830
Importo: € 60.000,00
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 42.312,80

- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione**

Trascritto a Mantova il 16/10/2023

Reg. gen. 12509 - Reg. part. 1970

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - CORSO GIUSEPPE GARIBALDI N° 157, PIANO S1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di apertura di credito

Iscritto a Mantova il 19/10/2010

Reg. gen. 13442 - Reg. part. 2790

Importo: € 750.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 500.000,00

Percentuale interessi: 3,90 %

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Mantova il 30/05/2013

Reg. gen. 5274 - Reg. part. 586

Importo: € 1.125.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 750.000,00

Interessi: € 375.000,00

Percentuale interessi: 5,22 %

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di apertura credito

Iscritto a Mantova il 31/07/2017

Reg. gen. 9180 - Reg. part. 1373

Importo: € 75.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 50.000,00

Percentuale interessi: 4,00 %

- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia di credito

Iscritto a Mantova il 18/05/2021

Reg. gen. 6006 - Reg. part. 829

Importo: € 40.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 29.678,04

- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia di credito

Iscritto a Mantova il 18/05/2021

Reg. gen. 6006 - Reg. part. 830

Importo: € 60.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 42.312,80

Trascrizioni

- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione**

Trascritto a Mantova il 16/10/2023

Reg. gen. 12509 - Reg. part. 1970

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - CORSO GIUSEPPE GARIBALDI N° 157, PIANO S1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di apertura di credito

Iscritto a Mantova il 19/10/2010

Reg. gen. 13442 - Reg. part. 2790

Importo: € 750.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 500.000,00

Percentuale interessi: 3,90 %

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Mantova il 30/05/2013

Reg. gen. 5274 - Reg. part. 586

Importo: € 1.125.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 750.000,00

Interessi: € 375.000,00

Percentuale interessi: 5,22 %

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di apertura credito

Iscritto a Mantova il 31/07/2017

Reg. gen. 9180 - Reg. part. 1373

Importo: € 75.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 50.000,00
Percentuale interessi: 4,00 %

Trascrizioni

- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione**
Trascritto a Mantova il 16/10/2023
Reg. gen. 12509 - Reg. part. 1970
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - CORSO GIUSEPPE GARIBALDI N° 157, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritto a Mantova il 19/10/2010
Reg. gen. 13442 - Reg. part. 2790
Importo: € 750.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 500.000,00
Percentuale interessi: 3,90 %
- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Mantova il 30/05/2013
Reg. gen. 5274 - Reg. part. 586
Importo: € 1.125.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 750.000,00
Interessi: € 375.000,00
Percentuale interessi: 5,22 %
- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di apertura credito
Iscritto a Mantova il 31/07/2017
Reg. gen. 9180 - Reg. part. 1373
Importo: € 75.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 50.000,00
Percentuale interessi: 4,00 %
- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia di credito
Iscritto a Mantova il 18/05/2021
Reg. gen. 6006 - Reg. part. 829



Importo: € 40.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 29.678,04

- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia di credito
Iscritto a Mantova il 18/05/2021
Reg. gen. 6006 - Reg. part. 830
Importo: € 60.000,00
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 42.312,80

Trascrizioni

- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione**
Trascritto a Mantova il 16/11/2016
Reg. gen. 12332 - Reg. part. 1988
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione**
Trascritto a Mantova il 16/10/2023
Reg. gen. 12509 - Reg. part. 1970
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - CORSO GIUSEPPE GARIBALDI N° 157, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritto a Mantova il 19/10/2010
Reg. gen. 13442 - Reg. part. 2790
Importo: € 750.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 500.000,00
Percentuale interessi: 3,90 %
- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Mantova il 30/05/2013
Reg. gen. 5274 - Reg. part. 586
Importo: € 1.125.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 750.000,00
Interessi: € 375.000,00
Percentuale interessi: 5,22 %

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di apertura credito

Iscritto a Mantova il 31/07/2017

Reg. gen. 9180 - Reg. part. 1373

Importo: € 75.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 50.000,00

Percentuale interessi: 4,00 %

- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia di credito

Iscritto a Mantova il 18/05/2021

Reg. gen. 6006 - Reg. part. 829

Importo: € 40.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 29.678,04

- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia di credito

Iscritto a Mantova il 18/05/2021

Reg. gen. 6006 - Reg. part. 830

Importo: € 60.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 42.312,80

Trascrizioni

- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione**

Trascritto a Mantova il 16/11/2016

Reg. gen. 12332 - Reg. part. 1988

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione**

Trascritto a Mantova il 16/10/2023

Reg. gen. 12509 - Reg. part. 1970

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - CORSO GIUSEPPE GARIBALDI N° 157, PIANO T

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di apertura di credito

Iscritto a Mantova il 19/10/2010

Reg. gen. 13442 - Reg. part. 2790

Importo: € 750.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 500.000,00

Percentuale interessi: 3,90 %

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Mantova il 30/05/2013

Reg. gen. 5274 - Reg. part. 586

Importo: € 1.125.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 750.000,00

Interessi: € 375.000,00

Percentuale interessi: 5,22 %

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di apertura credito

Iscritto a Mantova il 31/07/2017

Reg. gen. 9180 - Reg. part. 1373

Importo: € 75.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 50.000,00

Percentuale interessi: 4,00 %

Trascrizioni

- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione**

Trascritto a Mantova il 16/11/2016

Reg. gen. 12332 - Reg. part. 1988

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione**

Trascritto a Mantova il 16/10/2023

Reg. gen. 12509 - Reg. part. 1970

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente