

## TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bonaffini Massimo, nell'Esecuzione Immobiliare 53/2025 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 .....	4
Premessa .....	4
Descrizione .....	4
<b>Bene N° 1</b> - Negozio ubicato a Mantova (MN) - Viale Veneto n. 7/L, piano Terra .....	4
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Mantova (MN) - Viale Veneto n. 9/B, piano Primo sottostrada .....	5
Lotto Unico .....	5
Completezza documentazione ex art. 567 .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Negozio ubicato a Mantova (MN) - Viale Veneto n. 7/L, piano Terra .....	5
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Mantova (MN) - Viale Veneto n. 9/B, piano Primo sottostrada .....	5
Titolarità .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Negozio ubicato a Mantova (MN) - Viale Veneto n. 7/L, piano Terra .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Mantova (MN) - Viale Veneto n. 9/B, piano Primo sottostrada .....	6
Confini .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Negozio ubicato a Mantova (MN) - Viale Veneto n. 7/L, piano Terra .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Mantova (MN) - Viale Veneto n. 9/B, piano Primo sottostrada .....	6
Consistenza .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Negozio ubicato a Mantova (MN) - Viale Veneto n. 7/L, piano Terra .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Mantova (MN) - Viale Veneto n. 9/B, piano Primo sottostrada .....	7
Dati Catastali .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Negozio ubicato a Mantova (MN) - Viale Veneto n. 7/L, piano Terra .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Mantova (MN) - Viale Veneto n. 9/B, piano Primo sottostrada .....	9
Stato conservativo .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Negozio ubicato a Mantova (MN) - Viale Veneto n. 7/L, piano Terra .....	9
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Mantova (MN) - Viale Veneto n. 9/B, piano Primo sottostrada .....	9
Parti Comuni .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Negozio ubicato a Mantova (MN) - Viale Veneto n. 7/L, piano Terra .....	10
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Mantova (MN) - Viale Veneto n. 9/B, piano Primo sottostrada .....	10
Servitù, censo, livello, usi civici .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Negozio ubicato a Mantova (MN) - Viale Veneto n. 7/L, piano Terra .....	11
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Mantova (MN) - Viale Veneto n. 9/B, piano Primo sottostrada .....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	12
<b>Bene N° 1</b> - Negozio ubicato a Mantova (MN) - Viale Veneto n. 7/L, piano Terra .....	12

<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Mantova (MN) - Viale Veneto n. 9/B, piano Primo sottostrada .....	13
Stato di occupazione.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Negozio ubicato a Mantova (MN) - Viale Veneto n. 7/L, piano Terra .....	13
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Mantova (MN) - Viale Veneto n. 9/B, piano Primo sottostrada .....	14
Provenienze Ventennali.....	14
<b>Bene N° 1</b> - Negozio ubicato a Mantova (MN) - Viale Veneto n. 7/L, piano Terra .....	14
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Mantova (MN) - Viale Veneto n. 9/B, piano Primo sottostrada.....	16
Formalità pregiudizievoli.....	17
<b>Bene N° 1</b> - Negozio ubicato a Mantova (MN) - Viale Veneto n. 7/L, piano Terra .....	17
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Mantova (MN) - Viale Veneto n. 9/B, piano Primo sottostrada.....	18
Normativa urbanistica.....	18
<b>Bene N° 1</b> - Negozio ubicato a Mantova (MN) - Viale Veneto n. 7/L, piano Terra .....	18
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Mantova (MN) - Viale Veneto n. 9/B, piano Primo sottostrada.....	19
Regolarità edilizia.....	20
<b>Bene N° 1</b> - Negozio ubicato a Mantova (MN) - Viale Veneto n. 7/L, piano Terra .....	20
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Mantova (MN) - Viale Veneto n. 9/B, piano Primo sottostrada.....	21
Vincoli od oneri condominiali .....	22
<b>Bene N° 1</b> - Negozio ubicato a Mantova (MN) - Viale Veneto n. 7/L, piano Terra .....	22
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Mantova (MN) - Viale Veneto n. 9/B, piano Primo sottostrada.....	22
Stima / Formazione lotti.....	23
Riepilogo bando d'asta .....	26
<b>Lotto Unico</b> .....	26
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 53/2025 del R.G.E.....	28
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 14.927,47</b> .....	28
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	30
<b>Bene N° 1</b> - Negozio ubicato a Mantova (MN) - Viale Veneto n. 7/L, piano Terra .....	30
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Mantova (MN) - Viale Veneto n. 9/B, piano Primo sottostrada.....	30

All'udienza del 08/05/2025, il sottoscritto Arch. Bonaffini Massimo, con studio in Via Corridoni, 38 - 46100 - Mantova (MN), email massimo.bonaffini@libero.it, PEC massimo.bonaffini@archiworldpec.it, Tel. 0376 326788, Fax 0376 326788, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/05/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Negoziato ubicato a Mantova (MN) - Viale Veneto n. 7/L, piano Terra
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Mantova (MN) - Viale Veneto n. 9/B, piano Primo sottostrada

## DESCRIZIONE

**BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIALE VENETO N. 7/L, PIANO TERRA**

L'immobile, costituito da un negozio al piano terra, è collocato nel Comune di Mantova nel quartiere di Lunetta-Frassino in Viale Veneto n. 7/L.

Il negozio, è parte di un fabbricato denominato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* complesso immobiliare di edilizia economica e popolare dove sono presenti altri negozi, sottonegozi, appartamenti e garages suddivisi in sei piani con piano seminterrato, piano ammezzato, piano terra, piano secondo, piano terzo e piano quarto.

Si accede all'immobile da Viale Veneto attraverso una corte condominiale pedonale sopraelevata raggiunta da una rampa anch'essa pedonale e da alcuni vani scale comuni.

L'immobile, è composto da un unico locale con un disimpegno che conduce al sottonegozio di proprietà attraverso una scala a chiocciola di piccolo raggio.

Sono presenti due vetrine, una collegata al negozio ed una esterna; le due vetrine sono collegate da un portico di passaggio di proprietà dal quale si accede direttamente al negozio.

Il fabbricato condominiale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, è collocato nel primo quartiere periferico di Mantova e si raggiunge attraverso il ponte di S. Giorgio; il quartiere dove si trova il fabbricato in oggetto, edificato negli anni '70, rappresenta un esempio di architettura sperimentale del periodo.

Allegato n° 1

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 02/07/2025.

Custode delle chiavi: SOVEMO

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

## **BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIALE VENETO N. 9/B, PIANO PRIMO SOTTOSTRADA**

L'immobile, costituito da un sottonegozio (magazzino) al piano primo sottostrada, è collocato nel Comune di Mantova nel quartiere di Lunetta-Frassino in Viale Veneto n. 9/B.

Il negozio, è parte di un fabbricato denominato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* complesso immobiliare di edilizia economica e popolare dove sono presenti altri sottonegozi, negozi, appartamenti e garages suddivisi in sei piani con piano seminterrato, piano ammezzato, piano terra, piano secondo, piano terzo e piano quarto.

Si accede all'immobile da Viale Veneto attraverso una corte condominiale pedonale sopraelevata raggiunta da una rampa anch'essa pedonale e da alcuni vani scale comuni.

Il sottonegozio, è collegato al negozio del piano terra per mezzo di una scala a chiocciola di piccolo raggio ed è composto da un locale magazzino e da un WC.

Il sottonegozio, è inoltre, collegato al piano seminterrato con una porta dalla quale si accede direttamente all'immobile da una parte comune.

Il fabbricato condominiale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, è collocato nel primo quartiere periferico di Mantova e si raggiunge attraverso il ponte di S. Giorgio; il quartiere dove si trova il fabbricato in oggetto, edificato negli anni '70, rappresenta un esempio di architettura sperimentale del periodo.

Allegato n° 1

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 02/07/2025.

Custode delle chiavi: SOVEMO

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

## **LOTTO UNICO**

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Mantova (MN) - Viale Veneto n. 7/L, piano Terra
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Mantova (MN) - Viale Veneto n. 9/B, piano Primo sottostrada

## **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

### **BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIALE VENETO N. 7/L, PIANO TERRA**

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

Allegato n° 2

### **BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIALE VENETO N. 9/B, PIANO PRIMO SOTTOSTRADA**

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

Allegato n° 2

## TITOLARITÀ

---

### **BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIALE VENETO N. 7/L, PIANO TERRA**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà superficiaria 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà superficiaria 1/1)

Allegato n° 4

### **BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIALE VENETO N. 9/B, PIANO PRIMO SOTTOSTRADA**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà superficiaria 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà superficiaria 1/1)

Allegato n° 4

## CONFINI

---

### **BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIALE VENETO N. 7/L, PIANO TERRA**

---

Piano terra:

in senso orario: a nord con Sub. 407, ad est con altra unità immobiliare, a sud con Sub. 407, ad ovest con altra unità immobiliare.

Allegato n° 7

### **BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIALE VENETO N. 9/B, PIANO PRIMO SOTTOSTRADA**

---

in senso orario: a nord con Particella 783, ad est con altra unità immobiliare, a sud con Sub. 406, ad ovest con altra unità immobiliare.

Allegato n° 7

## CONSISTENZA

### BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIALE VENETO N. 7/L, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi	50,00 mq	55,00 mq	1,00	55,00 mq	3,47 m	Terra
Portico-vetrine	29,00 mq	34,00 mq	0,50	17,00 mq	3,47 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				72,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				72,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Allegato n° 3

Sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, si è verificato che all'atto della notifica del pignoramento in data 04/03/2025 la parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad atto regolarmente trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Mantova (MN) in data 25/03/2014 ai n.ri. 2896/2104.

Allegato n° 4

### BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIALE VENETO N. 9/B, PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	39,00 mq	42,00 mq	0,50	21,00 mq	4,53 m	Primo sottostrada
Totale superficie convenzionale:				21,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				21,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Allegato n° 3

Sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, si è verificato che all'atto della notifica del pignoramento in data 04/03/2025 la parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad atto

regolarmente trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Mantova (MN) in data 25/03/2014 ai n.ri. 2896/2104.

Allegato n° 4

## DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIALE VENETO N. 7/L, PIANO TERRA**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	39	185	72		C1	9	53 mq	65 mq	1051,09 €	Terra	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Accatastamento precedente:

Negoziò: Foglio 39, Particella 185, Sub. 72, Categoria C/1, Classe 9, Consistenza 53 mq, Superficie Catastale 62 mq, Rendita Catastale di € 1.051,09.

Allegato n° 6

Accatastamento attuale:

Negoziò: Foglio 39, Particella 185, Sub. 72, Categoria C/1, Classe 9, Consistenza 53 mq, Superficie. Catastale 65 mq, Rendita Catastale di € 1.051,09.

Allegato n° 7

Durante il sopralluogo in data 02/07/2025 sono state riscontrate incongruenze nello stato di fatto attuale rispetto alla planimetria catastale esistente, riguardanti:

- modifiche interne
- esatta rappresentazione grafica

In seguito alle modifiche riscontrate, si è provveduto all'aggiornamento della planimetria catastale dell'immobile e dell'elaborato planimetrico.

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIALE VENETO N. 9/B, PIANO PRIMO SOTTOSTRADA**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	39	185	11		C2	7	39 mq	44 mq	161,13 €	Primo sottostrada		

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Accatastamento precedente:

Sottonegozio (magazzino): Foglio 39, Particella 185, Sub. 11, Categoria C/2, Classe 7, Consistenza 39 mq, Superficie Catastale 41 mq, Rendita Catastale di € 161,13.

Allegato n° 6

Accatastamento attuale:

Sottonegozio (magazzino): Foglio 39, Particella 185, Sub. 11, Categoria C/2, Classe 7, Consistenza 39 mq, Superficie Catastale 44 mq, Rendita Catastale di € 161,13.

Allegato n° 7

Durante il sopralluogo in data 02/07/2025 sono state riscontrate incongruenze nello stato di fatto attuale rispetto alla planimetria catastale esistente, riguardanti:

- modifiche interne
- esatta rappresentazione grafica

In seguito alle modifiche riscontrate, si è provveduto all'aggiornamento della planimetria catastale dell'immobile e dell'elaborato planimetrico.

**STATO CONSERVATIVO**

**BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIALE VENETO N. 7/L, PIANO TERRA**

Il negozio è in trascurato stato di conservazione.

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIALE VENETO N. 9/B, PIANO PRIMO SOTTOSTRADA**

Il sottonegozio-magazzino è in pessimo stato di conservazione.

## **PARTI COMUNI**

### **BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIALE VENETO N. 7/L, PIANO TERRA**

Dall'analisi delle planimetrie catastali depositate delle unità immobiliari oggetto della presente perizia è emerso che uno dei negozi dispone di una porzione di portico di proprietà esclusiva.

Tuttavia, l'ultimo elaborato planimetrico disponibile in banca dati non identifica i porticati antistanti i negozi come porzioni ad uso esclusivo. Questo ha sollevato dubbi circa la corretta rappresentazione delle parti comuni all'interno dell'elaborato stesso.

Per chiarire la situazione, è stata inoltrata richiesta al Giudice per l'autorizzazione alla consultazione delle planimetrie catastali di tutte le unità immobiliari dell'edificio, al fine di distinguere correttamente le parti comuni da quelle di proprietà esclusiva.

Dalla consultazione delle planimetrie disponibili in banca dati è stato confermato che tutti i negozi possiedono porticati antistanti di pertinenza esclusiva.

A seguito di questa verifica sono state riscontrate anche delle difformità grafiche e di perimetrazione, per cui si è proceduto alla correzione e all'integrazione dell'elaborato planimetrico presente in banca dati.

Le principali modifiche apportate riguardano:

- la correzione del perimetro della particella 185, come dalla mappa catastale in visura;
- la rettifica delle indicazioni relative alle particelle confinanti;
- l'aggiornamento della rappresentazione grafica dell'edificio su tutti i piani, sulla base della documentazione disponibile e del materiale fotografico.

È stato inoltre rilevato che la parte comune identificata nel precedente elaborato con il subalterno 405 non risultava corretta. Di conseguenza, è stata soppressa e sostituita con la creazione di tre nuove parti comuni, identificate con i subalterni 406, 407 e 408.

Le planimetrie catastali consultate indicano, come parti comuni di tutte le unità immobiliari, una serie di locali situati al quarto piano dell'edificio, accessibili tramite un vano scala principale, identificato con i nuovi subalterni 406 e 407. Entrambi i vani scala principali – comprendenti quello identificato con il subalterno 408 – sono divisi in due parti: una che collega il piano primo sottostrada al piano terra e un'altra che collega il piano terra ai piani superiori.

Da ciò si è potuto dedurre che le parti dei vani scala che collegano il piano primo sottostrada al piano terra sono comuni a tutte le unità immobiliari situate al piano primo sottostrada.

Analogamente, i camminamenti al piano terra e la restante parte del vano scala identificato con il subalterno 407 sono da considerarsi comuni a tutte le unità immobiliari dell'edificio, poiché consentono l'accesso ai locali comuni situati al quarto piano. Il vano scala identificato con il subalterno 408, invece, è da ritenersi comune ad altre unità immobiliari non interessate dalla presente procedura esecutiva.

Infine, si è rilevato che alcune delle unità immobiliari al piano primo sottostrada, attualmente censite al Catasto Fabbricati sotto la particella 185, insistono anche sulla particella 238, ancora erroneamente presente al Catasto Terreni. Tale discrepanza, tuttavia, è da ritenersi irrilevante ai fini delle variazioni oggetto della presente esecuzione immobiliare e, pertanto, non si è ritenuto necessario procedere alla relativa correzione.

Le parti comuni sono in trascurato stato di conservazione.

Allegato n° 8

### **BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIALE VENETO N. 9/B, PIANO PRIMO SOTTOSTRADA**

Dall'analisi delle planimetrie catastali depositate delle unità immobiliari oggetto della presente perizia è emerso che uno dei negozi dispone di una porzione di portico di proprietà esclusiva.

Tuttavia, l'ultimo elaborato planimetrico disponibile in banca dati non identifica i porticati antistanti i negozi come porzioni ad uso esclusivo. Questo ha sollevato dubbi circa la corretta rappresentazione delle parti comuni all'interno dell'elaborato stesso.

Per chiarire la situazione, è stata inoltrata richiesta al Giudice per l'autorizzazione alla consultazione delle planimetrie catastali di tutte le unità immobiliari dell'edificio, al fine di distinguere correttamente le parti comuni da quelle di proprietà esclusiva.

Dalla consultazione delle planimetrie disponibili in banca dati è stato confermato che tutti i negozi possiedono porticati antistanti di pertinenza esclusiva.

A seguito di questa verifica sono state riscontrate anche delle difformità grafiche e di perimetrazione, per cui si è proceduto alla correzione e all'integrazione dell'elaborato planimetrico presente in banca dati.

Le principali modifiche apportate riguardano:

- la correzione del perimetro della particella 185, come dalla mappa catastale in visura;
- la rettifica delle indicazioni relative alle particelle confinanti;
- l'aggiornamento della rappresentazione grafica dell'edificio su tutti i piani, sulla base della documentazione disponibile e del materiale fotografico.

È stato inoltre rilevato che la parte comune identificata nel precedente elaborato con il subalterno 405 non risultava corretta. Di conseguenza, è stata soppressa e sostituita con la creazione di tre nuove parti comuni, identificate con i subalterni 406, 407 e 408.

Le planimetrie catastali consultate indicano, come parti comuni di tutte le unità immobiliari, una serie di locali situati al quarto piano dell'edificio, accessibili tramite un vano scala principale, identificato con i nuovi subalterni 406 e 407. Entrambi i vani scala principali – comprendenti quello identificato con il subalterno 408 – sono divisi in due parti: una che collega il piano primo sottostrada al piano terra e un'altra che collega il piano terra ai piani superiori.

Da ciò si è potuto dedurre che le parti dei vani scala che collegano il piano primo sottostrada al piano terra sono comuni a tutte le unità immobiliari situate al piano primo sottostrada.

Analogamente, i camminamenti al piano terra e la restante parte del vano scala identificato con il subalterno 407 sono da considerarsi comuni a tutte le unità immobiliari dell'edificio, poiché consentono l'accesso ai locali comuni situati al quarto piano. Il vano scala identificato con il subalterno 408, invece, è da ritenersi comune ad altre unità immobiliari non interessate dalla presente procedura esecutiva.

Infine, si è rilevato che alcune delle unità immobiliari al piano primo sottostrada, attualmente censite al Catasto Fabbricati sotto la particella 185, insistono anche sulla particella 238, ancora erroneamente presente al Catasto Terreni. Tale discrepanza, tuttavia, è da ritenersi irrilevante ai fini delle variazioni oggetto della presente esecuzione immobiliare e, pertanto, non si è ritenuto necessario procedere alla relativa correzione.

Le parti comuni sono in trascurato stato di conservazione.

Allegato n° 8

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

### BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIALE VENETO N. 7/L, PIANO TERRA

Il bene pignorato non risulta oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Nell'atto di compravendita del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 19/03/2014 n. di rep. 55462/17039 si legge:

“L'immobile viene venduto nello stato di fatto e di diritto nel quale si trova e così come pervenuto alla parte venditrice, con ogni accessorio, pertinenza, comunione e servitù attive e passive, come previsto dalla legge e dai titoli di provenienza.

La parte venditrice dichiara che l'immobile venduto fa parte di un edificio di natura condominiale; pertanto l'immobile viene venduto con le quote proporzionali sulle parti comuni e condominiali quali definite dall'art. 1117 C.C. e dai titoli di provenienza. La parte venditrice dichiara altresì che l'edificio stesso è disciplinato dal “Regolamento di Condominio”, con annesse le relative tabelle millesimali, che la parte acquirente dichiara di

ben conoscere ed accettare.”

“In relazione alla convenzione stipulata con il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, di cui all’atto ricevuto dal Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Mantova in data 10 marzo 1977 Rep. 33938, ivi registrato il 22 marzo 1977 al n. 1318 Serie 1V ed ivi trascritto il 16 aprile 1977 ai nn. 2586/1958, la signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dichiara di ben conoscerne il contenuto, che abbiassi qui interamente riportato, obbligandosi alla relativa osservanza per quanto applicabile, per sé ed aventi causa.

In particolare la parte acquirente dichiara di ben conoscere la durata originaria del diritto di superficie (di anni 99 rinnovabile per ulteriori anni 99), non essendovi limiti imposti per la vendita e la locazione di quanto in contratto ai sensi dell’art. 4, parte seconda della citata convenzione, trattandosi di immobile commerciale.”

Allegato n° 4

## **BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIALE VENETO N. 9/B, PIANO PRIMO SOTTOSTRADA**

Il bene pignorato non risulta oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Nell’atto di compravendita del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 19/03/2014 n. di rep. 55462/17039 si legge:

“L’immobile viene venduto nello stato di fatto e di diritto nel quale si trova e così come pervenuto alla parte venditrice, con ogni accessorio, pertinenza, comunione e servitù attive e passive, come previsto dalla legge e dai titoli di provenienza.

La parte venditrice dichiara che l’immobile venduto fa parte di un edificio di natura condominiale; pertanto l’immobile viene venduto con le quote proporzionali sulle parti comuni e condominiali quali definite dall’art. 1117 C.C. e dai titoli di provenienza. La parte venditrice dichiara altresì che l’edificio stesso è disciplinato dal “Regolamento di Condominio”, con annesse le relative tabelle millesimali, che la parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare.”

“In relazione alla convenzione stipulata con il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, di cui all’atto ricevuto dal Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Mantova in data 10 marzo 1977 Rep. 33938, ivi registrato il 22 marzo 1977 al n. 1318 Serie 1V ed ivi trascritto il 16 aprile 1977 ai nn. 2586/1958, la signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dichiara di ben conoscerne il contenuto, che abbiassi qui interamente riportato, obbligandosi alla relativa osservanza per quanto applicabile, per sé ed aventi causa.

In particolare la parte acquirente dichiara di ben conoscere la durata originaria del diritto di superficie (di anni 99 rinnovabile per ulteriori anni 99), non essendovi limiti imposti per la vendita e la locazione di quanto in contratto ai sensi dell’art. 4, parte seconda della citata convenzione, trattandosi di immobile commerciale.”

Allegato n° 4

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

### **BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIALE VENETO N. 7/L, PIANO TERRA**

Piano terra

- esposizione nord-sud;
- altezza interna utile ml 3,47;
- tramezze in laterizio forato;
- struttura in cemento armato;

- solaio in latero cemento;
- pavimento in ceramica monocottura;
- pareti in parte intonacate e tinteggiate di bianco e rosa e in parte in piastrelle di ceramica monocottura di colore bianco; pilastro rivestito in perlinato di legno;
- vetrina interna e retrostante con infissi in alluminio e vetro;
- vetrina esterna con struttura in cemento armato e serramento in alluminio e vetro;
- portico pavimentato con mattonelle di gres;
- infisso interno del disimpegno dove è presente la scala a chiocciola, in legno;
- scala a chiocciola con struttura in ferro e alluminio;
- impianto elettrico sottotraccia alimentato dal distributore pubblico-privato di energia non funzionante;
- impianto idrico non presente;
- impianto di riscaldamento non presente.

Il negozio è in trascurato stato di conservazione.

Allegato n° 1

## **BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIALE VENETO N. 9/B, PIANO PRIMO SOTTOSTRADA**

---

Piano primo sottostrada

- esposizione nord;
- altezza interna utile ml 4,53;
- solaio in latero-cemento;
- struttura in cemento armato;
- pavimento in ceramica monocottura;
- pareti intonacate e tinteggiate di bianco;
- infissi esterni in alluminio e vetro opaco;
- scala a chiocciola con struttura in ferro e alluminio;
- bagno con tramezze in laterizio forato;
- wc con sanitario bianco e pavimenti e rivestimenti in ceramica; e presente un lavandino esterno;
- impianto elettrico sottotraccia e a vista alimentato dal distributore pubblico-privato di energia non funzionante;
- impianto idrico alimentato da acquedotto non funzionante;
- impianto di riscaldamento non presente;

Il sottonegozio-magazzino è in pessimo stato di conservazione.

Allegato n° 1

## **STATO DI OCCUPAZIONE**

---

### **BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIALE VENETO N. 7/L, PIANO TERRA**

---

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta attualmente libero.

Si specifica che da richiesta del sottoscritto dei certificati di residenza, stato civile, stato di famiglia ed estratto di matrimonio, il Comune di Mantova ha risposto in data 19/05/2025, che non è possibile procedere con il rilascio della documentazione richiesta perché il soggetto è emigrato all'estero (Germania).

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIALE VENETO N. 9/B, PIANO PRIMO SOTTOSTRADA**

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta attualmente libero.

Si specifica che da richiesta del sottoscritto dei certificati di residenza, stato civile, stato di famiglia ed estratto di matrimonio, il Comune di Mantova ha risposto in data 19/05/2025, che non è possibile procedere con il rilascio della documentazione richiesta perché il soggetto è emigrato all'estero (Germania).

**PROVENIENZE VENTENNALI**

**BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIALE VENETO N. 7/L, PIANO TERRA**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/04/1995 al 19/03/2014	**** Omissis ****	Denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Lodigiani	28/04/1995		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	10/06/1995	5319	3665
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Mantova	28/04/1995	1059	9
		Atto di compravendita			
Dal 04/05/1998 al 19/03/2014	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Finadri	04/05/1998	22665	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	03/06/1998	4897	3308
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 07/12/2005 al 19/03/2014	**** Omissis ****		07/12/2005		
		Trascrizione			

		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	10/01/2006	468	341
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 21/03/2006 al 19/03/2014	**** Omissis ****	Mantova	07/12/2005	1496	21
		<b>Atto di accettazione tacita di eredità</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Rizzo	21/03/2006		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	23/03/2006	4904	2737
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 19/03/2014 al 28/08/2025	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Lubrano	19/03/2014	55462	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	25/03/2014	2896	2104
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Allegato n° 5

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIALE VENETO N. 9/B, PIANO PRIMO SOTTOSTRADA**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/04/1995 al 19/03/2014	**** Omissis ****	Denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Lodigiani	28/04/1995		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	10/06/1995	5319	3665
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/05/1998 al 19/03/2014	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Finadri	04/05/1998	22665	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	03/06/1998	4897	3308
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/12/2005 al 19/03/2014	**** Omissis ****	Denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			07/12/2005		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	10/01/2006	468	341
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/03/2006 al 19/03/2014	**** Omissis ****	Atto di accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Rizzo	21/03/2006		
		Trascrizione			

Dal 19/03/2014 al 28/08/2025	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	23/03/2006	4904	2737
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Lubrano	19/03/2014	55462	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	25/03/2014	2896	2104
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Allegato n° 5

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIALE VENETO N. 7/L, PIANO TERRA**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 28/08/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Trascrizioni

- **Convenzione**  
Trascritto a Mantova il 16/04/1977  
Reg. gen. 2586 - Reg. part. 1958  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

- **Pignoramento**

Trascritto a Mantova il 12/03/2025  
Reg. gen. 2948 - Reg. part. 2115  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Allegato n° 5

## **BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIALE VENETO N. 9/B, PIANO PRIMO SOTTOSTRADA**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 28/08/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Trascrizioni**

- **Convenzione**

Trascritto a Mantova il 16/04/1977  
Reg. gen. 2586 - Reg. part. 1958  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

- **Pignoramento**

Trascritto a Mantova il 12/03/2025  
Reg. gen. 2948 - Reg. part. 2115  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Allegato n° 5

## **NORMATIVA URBANISTICA**

### **BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIALE VENETO N. 7/L, PIANO TERRA**

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA  
relativo al Fg. 39 Mapp. 185 del Comune di Mantova

Vista la richiesta di Certificazione di Destinazione Urbanistica del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ai sensi dell'art. 18 della Legge 28.02.85 n. 47 come modificato dall'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e ss.mm.ii., relativa all'area suddetta censita presso il N.C. del Comune di Mantova, come rappresentato sullo stralcio planimetrico estratto dalla cartografia d'ufficio ed allegato quale parte integrante del presente atto,

SI CERTIFICA

che le Norme Urbanistiche di competenza del Comune di Mantova (P.G.T. approvato con D.C.C. n. 60 del

21.11.2012 - B.U.R.L. n. 01 del 02.01.2013 e successive varianti ed aggiornamenti) destinano l'area ai seguenti fini:

Fg. 39 Mapp. 185:

- parte: Aree residenziali:
- art. D19 delle N.T.A. del Piano delle Regole del P.G.T.
- parte: Aree per la viabilità:
- art. C6 delle N.T.A. del Piano dei Servizi del P.G.T.
- art. D9 delle N.T.A. del Piano delle Regole del P.G.T.
- Classe di sensibilità paesaggistica media:
- artt. D43-D44-D45 delle N.T.A. del Piano delle Regole del P.G.T. - Scheda 3.2

Il mappale richiesto risulta ubicato in Zona A/B ai sensi del D.M. 2 aprile 1968 n.1444 o in zone a queste assimilabili, anche ai fini dell'art.1 comma 219 della Legge n.160 del 27.12.2019.

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.

Allegato n° 9

## **BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIALE VENETO N. 9/B, PIANO PRIMO SOTTOSTRADA**

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA  
relativo al Fg. 39 Mapp. 185 del Comune di Mantova

Vista la richiesta di Certificazione di Destinazione Urbanistica del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ai sensi dell'art. 18 della Legge 28.02.85 n. 47 come modificato dall'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e ss.mm.ii., relativa all'area suddetta censita presso il N.C. del Comune di Mantova, come rappresentato sullo stralcio planimetrico estratto dalla cartografia d'ufficio ed allegato quale parte integrante del presente atto,

SI CERTIFICA

che le Norme Urbanistiche di competenza del Comune di Mantova (P.G.T. approvato con D.C.C. n. 60 del 21.11.2012 - B.U.R.L. n. 01 del 02.01.2013 e successive varianti ed aggiornamenti) destinano l'area ai seguenti fini:

Fg. 39 Mapp. 185:

- parte: Aree residenziali:
- art. D19 delle N.T.A. del Piano delle Regole del P.G.T.
- parte: Aree per la viabilità:
- art. C6 delle N.T.A. del Piano dei Servizi del P.G.T.
- art. D9 delle N.T.A. del Piano delle Regole del P.G.T.
- Classe di sensibilità paesaggistica media:
- artt. D43-D44-D45 delle N.T.A. del Piano delle Regole del P.G.T. - Scheda 3.2

Il mappale richiesto risulta ubicato in Zona A/B ai sensi del D.M. 2 aprile 1968 n.1444 o in zone a queste assimilabili, anche ai fini dell'art.1 comma 219 della Legge n.160 del 27.12.2019.

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.

Allegato n° 9

## REGOLARITÀ EDILIZIA

### **BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIALE VENETO N. 7/L, PIANO TERRA**

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

In seguito alla richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Mantova (MN) in data 20/06/2025 sono state reperite le seguenti pratiche edilizie che riguardano l'immobile in oggetto:

- Licenza di costruzione n. 791 di P.G. rilasciata dal Comune di Mantova in data 27 febbraio 1976.

Allegato n. 10

- Certificato di abitabilità-agibilità in data 28 dicembre 1978.

Allegato n° 11

- Concessione in variante n. 63 di P.G. rilasciata dal Comune di Mantova in data 2 maggio 1979.

Allegato n° 12

- Contratto di cessione di diritti di superficie per edilizia convenzionata n. di rep. 37388, n. di racc. 14866 in data 17 aprile 1979, registrato in data 07 maggio 1979 n. 2580.

Allegato n° 13

### **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.

Durante il sopralluogo in data 02/07/2025 sono state riscontrate incongruenze nello stato di fatto attuale rispetto alle pratiche edilizie in oggetto:

-modifiche interne

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIALE VENETO N. 9/B, PIANO PRIMO SOTTOSTRADA**

---

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

In seguito alla richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Mantova (MN) in data 20/06/2025 sono state reperite le seguenti pratiche edilizie che riguardano l'immobile in oggetto:

- Licenza di costruzione n. 791 di P.G. rilasciata dal Comune di Mantova in data 27 febbraio 1976.  
Allegato n. 10

- Certificato di abitabilità-agibilità in data 28 dicembre 1978.  
Allegato n° 11

- Concessione in variante n. 63 di P.G. rilasciata dal Comune di Mantova in data 2 maggio 1979.  
Allegato n° 12

- Contratto di cessione di diritti di superficie per edilizia convenzionata n. di rep. 37388, n. di racc. 14866 in data 17 aprile 1979, registrato in data 07 maggio 1979 n. 2580.  
Allegato n° 13

***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.

Durante il sopralluogo in data 02/07/2025 sono state riscontrate incongruenze nello stato di fatto attuale rispetto alle pratiche edilizie in oggetto:

-modifiche interne.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

**BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIALE VENETO N. 7/L, PIANO TERRA**

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

### *Spese condominiali*

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 900,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 9.890,53

L'amministratore del condominio "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*" ha inviato al sottoscritto in data 29/07/2025 la seguente comunicazione:

Con la presente trasmettiamo il CONSUNTIVO 2023/2024 riportante la situazione debitoria di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ammontante ad €. 8283,94.

Si allega anche il PREVENTIVO ORDINARIO 2024/2025 che, compreso il saldo a debito del consuntivo precedente, riporta un credito condominiale di €. 9890,53.

Le spese annuali del negozio e del sottonegozio (magazzino), ammontano indicativamente ad €. 8/900,00 fatta salva l'imputazione di spese personali per atti legali di recupero del credito.

Si comunica che alla data odierna, la proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* non ha effettuato alcun versamento a favore del condominio.

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIALE VENETO N. 9/B, PIANO PRIMO SOTTOSTRADA**

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

### *Spese condominiali*

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 900,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 9.890,53

L'amministratore del condominio "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*" ha inviato al sottoscritto in data 29/07/2025 la seguente comunicazione:

Con la presente trasmettiamo il CONSUNTIVO 2023/2024 riportante la situazione debitoria di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ammontante ad €. 8283,94.

Si allega anche il PREVENTIVO ORDINARIO 2024/2025 che, compreso il saldo a debito del consuntivo precedente, riporta un credito condominiale di €. 9890,53.

Le spese annuali del negozio e del sottonegozio (magazzino), ammontano indicativamente ad €. 8/900,00 fatta salva l'imputazione di spese personali per atti legali di recupero del credito.

Si comunica che alla data odierna, la proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* non ha effettuato alcun versamento a favore del condominio.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Mantova (MN) - Viale Veneto n. 7/L, piano Terra

L'immobile, costituito da un negozio al piano terra, è collocato nel Comune di Mantova nel quartiere di Lunetta-Frassino in Viale Veneto n. 7/L. Il negozio, è parte di un fabbricato denominato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* complesso immobiliare di edilizia economica e popolare dove sono presenti altri negozi, sottonegozi, appartamenti e garages suddivisi in sei piani con piano seminterrato, piano ammezzato, piano terra, piano secondo, piano terzo e piano quarto. Si accede all'immobile da Viale Veneto attraverso una corte condominiale pedonale sopraelevata raggiunta da una rampa anch'essa pedonale e da alcuni vani scale comuni. l'immobile, è composto da un unico locale con un disimpegno che conduce al sottonegozio di proprietà attraverso una scala a chiocciola di piccolo raggio. Sono presenti due vetrine, una collegata al negozio ed una esterna; le due vetrine sono collegate da un portico di passaggio di proprietà dal quale si accede direttamente al negozio. Il fabbricato condominiale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, è collocato nel primo quartiere periferico di Mantova e si raggiunge attraverso il ponte di S. Giorgio; il quartiere dove si trova il fabbricato in oggetto, edificato negli anni '70, rappresenta un esempio di architettura sperimentale del periodo. Allegato n° 1

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 185, Sub. 72, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 21.600,00

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Mantova (MN) - Viale Veneto n. 9/B, piano Primo sottostrada

L'immobile, costituito da un sottonegozio (magazzino) al piano primo sottostrada, è collocato nel Comune di Mantova nel quartiere di Lunetta-Frassino in Viale Veneto n. 9/B. Il negozio, è parte di un fabbricato denominato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* complesso immobiliare di edilizia economica e popolare dove sono presenti altri sottonegozi, negozi, appartamenti e garages suddivisi in sei piani con piano seminterrato, piano ammezzato, piano terra, piano secondo, piano terzo e piano quarto. Si accede

all'immobile da Viale Veneto attraverso una corte condominiale pedonale sopraelevata raggiunta da una rampa anch'essa pedonale e da alcuni vani scale comuni. Il sottonegozio, è collegato al negozio del piano terra per mezzo di una scala a chiocciola di piccolo raggio ed è composto da un locale magazzino e da un WC. Il sottonegozio, è inoltre, collegato al piano seminterrato con una porta dalla quale si accede direttamente all'immobile da una parte comune. Il fabbricato condominiale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, è collocato nel primo quartiere periferico di Mantova e si raggiunge attraverso il ponte di S. Giorgio; il quartiere dove si trova il fabbricato in oggetto, edificato negli anni '70, rappresenta un esempio di architettura sperimentale del periodo. Allegato n° 1

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 185, Sub. 11, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 6.300,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Negozio Mantova (MN) - Viale Veneto n. 7/L, piano Terra	72,00 mq	300,00 €/mq	€ 21.600,00	100,00%	€ 21.600,00
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino Mantova (MN) - Viale Veneto n. 9/B, piano Primo sottostrada	21,00 mq	300,00 €/mq	€ 6.300,00	100,00%	€ 6.300,00
Valore di stima:					€ 27.900,00

Valore di stima: € 27.900,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2082,00	€
Spese condominiali insolute	9890,53	€
Rischio assunto per mancata garanzia	1000,00	€

**Valore finale di stima: € 14.927,47**

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

Mantova, li 08/09/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Bonaffini Massimo

- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 02/07/2025)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Scheda di controllo
- ✓ N° 3 Altri allegati - Planimetrie con superfici (Aggiornamento al 02/07/2025)
- ✓ N° 4 Atto di provenienza - Atto di compravendita (Aggiornamento al 19/03/2014)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Ispezione ipotecaria (Aggiornamento al 28/08/2025)
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - Catasto precedente (Aggiornamento al 10/05/2025)
- ✓ N° 7 Visure e schede catastali - Catasto attuale (Aggiornamento al 03/09/2025)
- ✓ N° 8 Altri allegati - Schema parti comuni (Aggiornamento al 03/09/2025)
- ✓ N° 9 Certificato destinazione urbanistica - CDU (Aggiornamento al 06/06/2025)
- ✓ N° 10 Altri allegati - Licenza di costruzione (Aggiornamento al 27/02/1976)
- ✓ N° 11 Certificato di agibilità / abitabilità - Abitabilità (Aggiornamento al 28/02/1978)
- ✓ N° 12 Concessione edilizia - Variante (Aggiornamento al 02/05/1979)
- ✓ N° 13 Altri allegati - Contratto di cessione diritti di superficie (Aggiornamento al 17/04/1979)

**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Mantova (MN) - Viale Veneto n. 7/L, piano Terra  
L'immobile, costituito da un negozio al piano terra, è collocato nel Comune di Mantova nel quartiere di Lunetta-Frassino in Viale Veneto n. 7/L. Il negozio, è parte di un fabbricato denominato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* complesso immobiliare di edilizia economica e popolare dove sono presenti altri negozi, sottonegozi, appartamenti e garages suddivisi in sei piani con piano seminterrato, piano ammezzato, piano terra, piano secondo, piano terzo e piano quarto. Si accede all'immobile da Viale Veneto attraverso una corte condominiale pedonale sopraelevata raggiunta da una rampa anch'essa pedonale e da alcuni vani scale comuni. l'immobile, è composto da un unico locale con un disimpegno che conduce al sottonegozio di proprietà attraverso una scala a chiocciola di piccolo raggio. Sono presenti due vetrine, una collegata al negozio ed una esterna; le due vetrine sono collegate da un portico di passaggio di proprietà dal quale si accede direttamente al negozio. Il fabbricato condominiale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, è collocato nel primo quartiere periferico di Mantova e si raggiunge attraverso il ponte di S. Giorgio; il quartiere dove si trova il fabbricato in oggetto, edificato negli anni '70, rappresenta un esempio di architettura sperimentale del periodo. Allegato n° 1  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 185, Sub. 72, Categoria C1  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)  
Destinazione urbanistica: CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA relativo al Fg. 39 Mapp. 185 del Comune di Mantova Vista la richiesta di Certificazione di Destinazione Urbanistica del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ai sensi dell'art. 18 della Legge 28.02.85 n. 47 come modificato dall'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e ss.mm.ii., relativa all'area suddetta censita presso il N.C. del Comune di Mantova, come rappresentato sullo stralcio planimetrico estratto dalla cartografia d'ufficio ed allegato quale parte integrante del presente atto, SI CERTIFICA che le Norme Urbanistiche di competenza del Comune di Mantova (P.G.T. approvato con D.C.C. n. 60 del 21.11.2012 - B.U.R.L. n. 01 del 02.01.2013 e successive varianti ed aggiornamenti) destinano l'area ai seguenti fini: Fg. 39 Mapp. 185: - parte: Aree residenziali: - art. D19 delle N.T.A. del Piano delle Regole del P.G.T. - parte: Aree per la viabilità: - art. C6 delle N.T.A. del Piano dei Servizi del P.G.T. - art. D9 delle N.T.A. del Piano delle Regole del P.G.T. Classe di sensibilità paesaggistica media: - artt. D43-D44-D45 delle N.T.A. del Piano delle Regole del P.G.T. - Scheda 3.2 Il mappale richiesto risulta ubicato in Zona A/B ai sensi del D.M. 2 aprile 1968 n.1444 o in zone a queste assimilabili, anche ai fini dell'art.1 comma 219 della Legge n.160 del 27.12.2019. 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. Allegato n° 9
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Mantova (MN) - Viale Veneto n. 9/B, piano Primo sottostrada  
L'immobile, costituito da un sottonegozio (magazzino) al piano primo sottostrada, è collocato nel Comune di Mantova nel quartiere di Lunetta-Frassino in Viale Veneto n. 9/B. Il negozio, è parte di un fabbricato denominato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* complesso immobiliare di edilizia economica e popolare dove sono presenti altri sottonegozi, negozi, appartamenti e garages suddivisi in sei piani con piano seminterrato, piano ammezzato, piano terra, piano secondo, piano terzo e piano quarto. Si accede all'immobile da Viale Veneto attraverso una corte condominiale pedonale sopraelevata raggiunta da una rampa anch'essa pedonale e da alcuni vani scale comuni. Il sottonegozio, è collegato al negozio del piano terra per mezzo di una scala a chiocciola di piccolo raggio ed è composto da un locale magazzino e da un WC. Il sottonegozio, è inoltre, collegato al piano seminterrato con una porta dalla quale si accede direttamente all'immobile da una parte comune. Il fabbricato condominiale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, è collocato nel primo quartiere periferico di Mantova e si raggiunge attraverso il ponte di S. Giorgio; il quartiere dove si trova il fabbricato in oggetto, edificato negli anni '70, rappresenta un esempio di

architettura sperimentale del periodo. Allegato n° 1

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 185, Sub. 11, Categoria C2

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

Destinazione urbanistica: CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA relativo al Fg. 39 Mapp. 185 del Comune di Mantova Vista la richiesta di Certificazione di Destinazione Urbanistica del Sig. \*\*\*\*

Omissis \*\*\*\* ai sensi dell'art. 18 della Legge 28.02.85 n. 47 come modificato dall'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e ss.mm.ii., relativa all'area suddetta censita presso il N.C. del Comune di Mantova, come rappresentato sullo stralcio planimetrico estratto dalla cartografia d'ufficio ed allegato quale parte integrante del presente atto, SI CERTIFICA che le Norme Urbanistiche di competenza del Comune di Mantova (P.G.T. approvato con D.C.C. n. 60 del 21.11.2012 - B.U.R.L. n. 01 del 02.01.2013 e successive varianti ed aggiornamenti) destinano l'area ai seguenti fini: Fg. 39 Mapp. 185: - parte: Aree residenziali: - art. D19 delle N.T.A. del Piano delle Regole del P.G.T. - parte: Aree per la viabilità: - art. C6 delle N.T.A. del Piano dei Servizi del P.G.T. - art. D9 delle N.T.A. del Piano delle Regole del P.G.T. Classe di sensibilità paesaggistica media: - artt. D43-D44-D45 delle N.T.A. del Piano delle Regole del P.G.T. - Scheda 3.2 Il mappale richiesto risulta ubicato in Zona A/B ai sensi del D.M. 2 aprile 1968 n.1444 o in zone a queste assimilabili, anche ai fini dell'art.1 comma 219 della Legge n.160 del 27.12.2019. 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. Allegato n° 9

**Prezzo base d'asta: € 14.927,47**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 53/2025 DEL R.G.E.**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 14.927,47**

Bene N° 1 - Negozio			
<b>Ubicazione:</b>	Mantova (MN) - Viale Veneto n. 7/L, piano Terra		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà superficiaria	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 185, Sub. 72, Categoria C1	<b>Superficie</b>	72,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il negozio è in trascurato stato di conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile, costituito da un negozio al piano terra, è collocato nel Comune di Mantova nel quartiere di Lunetta-Frassino in Viale Veneto n. 7/L. Il negozio, è parte di un fabbricato denominato **** Omissis **** complesso immobiliare di edilizia economica e popolare dove sono presenti altri negozi, sottonegozi, appartamenti e garages suddivisi in sei piani con piano seminterrato, piano ammezzato, piano terra, piano secondo, piano terzo e piano quarto. Si accede all'immobile da Viale Veneto attraverso una corte condominiale pedonale sopraelevata raggiunta da una rampa anch'essa pedonale e da alcuni vani scale comuni. l'immobile, è composto da un unico locale con un disimpegno che conduce al sottonegozio di proprietà attraverso una scala a chiocciola di piccolo raggio. Sono presenti due vetrine, una collegata al negozio ed una esterna; le due vetrine sono collegate da un portico di passaggio di proprietà dal quale si accede direttamente al negozio. Il fabbricato condominiale **** Omissis ****, è collocato nel primo quartiere periferico di Mantova e si raggiunge attraverso il ponte di S. Giorgio; il quartiere dove si trova il fabbricato in oggetto, edificato negli anni '70, rappresenta un esempio di architettura sperimentale del periodo. Allegato n° 1		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

Bene N° 2 - Magazzino			
<b>Ubicazione:</b>	Mantova (MN) - Viale Veneto n. 9/B, piano Primo sottostrada		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà superficiaria	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 185, Sub. 11, Categoria C2	<b>Superficie</b>	21,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il sottonegozio-magazzino è in pessimo stato di conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile, costituito da un sottonegozio (magazzino) al piano primo sottostrada, è collocato nel Comune di Mantova nel quartiere di Lunetta-Frassino in Viale Veneto n. 9/B. Il negozio, è parte di un fabbricato denominato **** Omissis **** complesso immobiliare di edilizia economica e popolare dove sono presenti altri sottonegozi, negozi, appartamenti e garages suddivisi in sei piani con piano seminterrato, piano ammezzato, piano terra, piano secondo, piano terzo e piano quarto. Si accede all'immobile da Viale Veneto attraverso una corte condominiale pedonale sopraelevata raggiunta da una rampa anch'essa pedonale e da alcuni vani scale comuni. Il sottonegozio, è collegato al negozio del piano terra per mezzo di una scala a chiocciola di piccolo raggio ed è composto da un locale magazzino e da un WC. Il sottonegozio, è inoltre, collegato al piano seminterrato con una porta dalla quale si accede direttamente all'immobile da una parte comune. Il fabbricato condominiale **** Omissis ****, è collocato nel primo quartiere periferico di Mantova e si raggiunge attraverso il ponte di S. Giorgio; il quartiere dove si trova il fabbricato in oggetto, edificato negli anni '70, rappresenta un esempio di architettura sperimentale del periodo. Allegato n° 1		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

**BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIALE VENETO N. 7/L, PIANO TERRA**

- **Pignoramento**

Trascritto a Mantova il 12/03/2025

Reg. gen. 2948 - Reg. part. 2115

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: Allegato n° 5

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIALE VENETO N. 9/B, PIANO PRIMO SOTTOSTRADA**

- **Pignoramento**

Trascritto a Mantova il 12/03/2025

Reg. gen. 2948 - Reg. part. 2115

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: Allegato n° 5