TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Tartari Diego, nell'Esecuzione Immobiliare 163/2022 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

SOMMARIO

Incarico 16
Premessa 16
Descrizione 17
Bene N° 1 - Negozio ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - via Albert Einstein 17
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6 17
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6 17
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6 17
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6 18
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6 18
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6 18
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6 18
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6 19
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6 19
Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6 19
Bene N° 12 - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6 19
Bene N° 13 - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6 20
Bene N° 14 - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6 20
Bene N° 15 - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6 20
Bene N° 16 - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6 20
Bene N° 17 - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6 20
Bene N° 18 - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6 21
Bene N° 19 - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6 21
Bene N° 20 - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6 21
Bene N° 21 - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6 21
Bene N° 22 - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6 21
Bene N° 23 - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6 21
Lotto 1 22
Completezza documentazione ex art. 567 22
Titolarità 22
Confini 22
Consistenza 22
Cronistoria Dati Catastali 23
Dati Catastali 23
Precisazioni 23
Stato conservativo 24
Parti Comuni 24

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

Servitù, censo, livello, usi civici 24
Caratteristiche costruttive prevalenti 24
Stato di occupazione 24
Provenienze Ventennali 24
Formalità pregiudizievoli 25
Regolarità edilizia 26
Vincoli od oneri condominiali 27
Lotto 2 27
Completezza documentazione ex art. 567 27
Titolarità 27
Confini 28
Consistenza 28
Cronistoria Dati Catastali 28
Dati Catastali 28
Precisazioni 29
Stato conservativo 29
Parti Comuni 29
Servitù, censo, livello, usi civici 29
Caratteristiche costruttive prevalenti 29
Stato di occupazione 29
Provenienze Ventennali 30
Formalità pregiudizievoli 31
Regolarità edilizia 32
Vincoli od oneri condominiali 33
Lotto 3 33
Completezza documentazione ex art. 567 33
Titolarità 33
Confini 34
Consistenza 34
Cronistoria Dati Catastali 34
Dati Catastali 34
Precisazioni 35
Stato conservativo 35
Parti Comuni 35
Servitù, censo, livello, usi civici 35
Caratteristiche costruttive prevalenti 35
Stato di occupazione 35
Provenienze Ventennali 36

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

Formalità pregiudizievoli 37
Regolarità edilizia 38
Vincoli od oneri condominiali....38
Lotto 4 39
Completezza documentazione ex art. 567....39
Titolarità 39
Confini 40
Consistenza 40
Cronistoria Dati Catastali....40
Dati Catastali 40
Precisazioni....41
Stato conservativo 41
Parti Comuni....41
Servitù, censo, livello, usi civici 41
Caratteristiche costruttive prevalenti....42
Stato di occupazione 42
Provenienze Ventennali 43
Formalità pregiudizievoli 44
Regolarità edilizia 44
Vincoli od oneri condominiali....45
Lotto 5 46
Completezza documentazione ex art. 567....46
Titolarità 46
Confini 47
Consistenza 47
Cronistoria Dati Catastali....47
Dati Catastali 47
Precisazioni....48
Stato conservativo 48
Parti Comuni....48
Servitù, censo, livello, usi civici 48
Caratteristiche costruttive prevalenti....48
Stato di occupazione 49
Provenienze Ventennali 49
Formalità pregiudizievoli 49
Regolarità edilizia 50
Vincoli od oneri condominiali....51
Lotto 6 52

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

Completezza documentazione ex art. 567 52
Titolarità 52
Confini 52
Consistenza 52
Cronistoria Dati Catastali 53
Dati Catastali 53
Precisazioni 53
Stato conservativo 54
Parti Comuni 54
Servitù, censo, livello, usi civici 54
Caratteristiche costruttive prevalenti 54
Stato di occupazione 54
Provenienze Ventennali 54
Formalità pregiudizievoli 55
Regolarità edilizia 56
Vincoli od oneri condominiali 57
Lotto 7 57
Completezza documentazione ex art. 567 57
Titolarità 58
Confini 58
Consistenza 58
Cronistoria Dati Catastali 58
Dati Catastali 59
Precisazioni 59
Stato conservativo 59
Parti Comuni 60
Servitù, censo, livello, usi civici 60
Caratteristiche costruttive prevalenti 60
Stato di occupazione 60
Provenienze Ventennali 61
Formalità pregiudizievoli 62
Regolarità edilizia 63
Vincoli od oneri condominiali 64
Lotto 8 64
Completezza documentazione ex art. 567 64
Titolarità 65
Confini 65
Consistenza 65

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

Cronistoria Dati Catastali 65
Dati Catastali 66
Precisazioni 66
Stato conservativo 66
Parti Comuni 67
Servitù, censo, livello, usi civici 67
Caratteristiche costruttive prevalenti 67
Stato di occupazione 67
Provenienze Ventennali 68
Formalità pregiudizievoli 69
Regolarità edilizia 70
Vincoli od oneri condominiali 71
Lotto 9 71
Completezza documentazione ex art. 567 71
Titolarità 71
Confini 72
Consistenza 72
Cronistoria Dati Catastali 72
Dati Catastali 72
Precisazioni 73
Stato conservativo 73
Parti Comuni 73
Servitù, censo, livello, usi civici 73
Caratteristiche costruttive prevalenti 73
Stato di occupazione 74
Provenienze Ventennali 74
Formalità pregiudizievoli 74
Regolarità edilizia 75
Vincoli od oneri condominiali 76
Lotto 10 77
Completezza documentazione ex art. 567 77
Titolarità 77
Confini 77
Consistenza 77
Cronistoria Dati Catastali 78
Dati Catastali 78
Precisazioni 78
Stato conservativo 79

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

Parti Comuni 79
Servitù, censo, livello, usi civici 79
Caratteristiche costruttive prevalenti 79
Stato di occupazione 79
Provenienze Ventennali 79
Formalità pregiudizievoli 80
Regolarità edilizia 81
Vincoli od oneri condominiali 82
Lotto 11 82
Completezza documentazione ex art. 567 82
Titolarità 83
Confini 83
Consistenza 83
Cronistoria Dati Catastali 83
Dati Catastali 84
Precisazioni 84
Stato conservativo 84
Parti Comuni 85
Servitù, censo, livello, usi civici 85
Caratteristiche costruttive prevalenti 85
Stato di occupazione 85
Provenienze Ventennali 86
Formalità pregiudizievoli 86
Regolarità edilizia 87
Vincoli od oneri condominiali 88
Lotto 12 89
Completezza documentazione ex art. 567 89
Titolarità 89
Confini 89
Consistenza 89
Cronistoria Dati Catastali 90
Dati Catastali 90
Precisazioni 90
Stato conservativo 91
Parti Comuni 91
Servitù, censo, livello, usi civici 91
Caratteristiche costruttive prevalenti 91
Stato di occupazione 91

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

Provenienze Ventennali 92
Formalità pregiudizievoli 92
Regolarità edilizia 93
Vincoli od oneri condominiali 94
Lotto 13 95
Completezza documentazione ex art. 567 95
Titolarità 95
Confini 95
Consistenza 95
Cronistoria Dati Catastali 96
Dati Catastali 96
Precisazioni 96
Stato conservativo 97
Parti Comuni 97
Servitù, censo, livello, usi civici 97
Caratteristiche costruttive prevalenti 97
Stato di occupazione 97
Provenienze Ventennali 98
Formalità pregiudizievoli 99
Regolarità edilizia 99
Vincoli od oneri condominiali 100
Lotto 14 101
Completezza documentazione ex art. 567 101
Titolarità 101
Confini 101
Consistenza 102
Cronistoria Dati Catastali 102
Dati Catastali 102
Precisazioni 103
Stato conservativo 103
Parti Comuni 103
Servitù, censo, livello, usi civici 103
Caratteristiche costruttive prevalenti 103
Stato di occupazione 103
Provenienze Ventennali 104
Formalità pregiudizievoli 105
Regolarità edilizia 105
Vincoli od oneri condominiali 106

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

Lotto 15 107
Completezza documentazione ex art. 567 107
Titolarità 107
Confini 107
Consistenza 108
Cronistoria Dati Catastali 108
Dati Catastali 108
Precisazioni 109
Stato conservativo 109
Parti Comuni 109
Servitù, censo, livello, usi civici 109
Caratteristiche costruttive prevalenti 109
Stato di occupazione 109
Provenienze Ventennali 110
Formalità pregiudizievoli 110
Regolarità edilizia 111
Vincoli od oneri condominiali 112
Lotto 16 112
Completezza documentazione ex art. 567 113
Titolarità 113
Confini 113
Consistenza 113
Cronistoria Dati Catastali 113
Dati Catastali 114
Precisazioni 114
Stato conservativo 114
Parti Comuni 115
Servitù, censo, livello, usi civici 115
Caratteristiche costruttive prevalenti 115
Stato di occupazione 115
Provenienze Ventennali 116
Formalità pregiudizievoli 117
Regolarità edilizia 118
Vincoli od oneri condominiali 119
Lotto 17 119
Completezza documentazione ex art. 567 119
Titolarità 119
Confini 120

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

Consistenza 120
Cronistoria Dati Catastali 120
Dati Catastali 120
Precisazioni 121
Stato conservativo 121
Parti Comuni 121
Servitù, censo, livello, usi civici 121
Caratteristiche costruttive prevalenti 122
Stato di occupazione 122
Provenienze Ventennali 122
Formalità pregiudizievoli 123
Regolarità edilizia 123
Vincoli od oneri condominiali 124
Lotto 18 125
Completezza documentazione ex art. 567 125
Titolarità 125
Confini 125
Consistenza 126
Cronistoria Dati Catastali 126
Dati Catastali 126
Precisazioni 127
Stato conservativo 127
Parti Comuni 127
Servitù, censo, livello, usi civici 127
Caratteristiche costruttive prevalenti 127
Stato di occupazione 127
Provenienze Ventennali 128
Formalità pregiudizievoli 129
Regolarità edilizia 129
Vincoli od oneri condominiali 130
Lotto 19 131
Completezza documentazione ex art. 567 131
Titolarità 131
Confini 131
Consistenza 132
Cronistoria Dati Catastali 132
Dati Catastali 132
Precisazioni 133

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

Stato conservativo....133
Parti Comuni....133
Servitù, censo, livello, usi civici....133
Caratteristiche costruttive prevalenti....133
Stato di occupazione....133
Provenienze Ventennali....135
Formalità pregiudizievoli....135
Regolarità edilizia....136
Vincoli od oneri condominiali....137
Lotto 20....138
Completezza documentazione ex art. 567....138
Titolarità....138
Confini....138
Consistenza....138
Cronistoria Dati Catastali....139
Dati Catastali....139
Precisazioni....139
Stato conservativo....140
Parti Comuni....140
Servitù, censo, livello, usi civici....140
Caratteristiche costruttive prevalenti....140
Stato di occupazione....140
Provenienze Ventennali....140
Formalità pregiudizievoli....141
Regolarità edilizia....142
Vincoli od oneri condominiali....143
Lotto 21....143
Completezza documentazione ex art. 567....143
Titolarità....143
Confini....144
Consistenza....144
Cronistoria Dati Catastali....144
Dati Catastali....144
Precisazioni....145
Stato conservativo....145
Parti Comuni....145
Servitù, censo, livello, usi civici....145
Caratteristiche costruttive prevalenti....146

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

Stato di occupazione 146
Provenienze Ventennali....146
Formalità pregiudizievoli....147
Regolarità edilizia....147
Vincoli od oneri condominiali....148
Lotto 22....149
Completezza documentazione ex art. 567....149
Titolarità....149
Confini 149
Consistenza 150
Cronistoria Dati Catastali....150
Dati Catastali....150
Precisazioni....151
Stato conservativo....151
Parti Comuni....151
Servitù, censo, livello, usi civici 151
Caratteristiche costruttive prevalenti 151
Stato di occupazione 151
Provenienze Ventennali....153
Formalità pregiudizievoli....153
Regolarità edilizia....154
Vincoli od oneri condominiali....155
Lotto 23....156
Completezza documentazione ex art. 567....156
Titolarità....156
Confini 156
Consistenza 156
Cronistoria Dati Catastali....157
Dati Catastali....157
Precisazioni....157
Stato conservativo....158
Parti Comuni....158
Servitù, censo, livello, usi civici 158
Caratteristiche costruttive prevalenti 158
Stato di occupazione 158
Provenienze Ventennali....159
Formalità pregiudizievoli....160
Regolarità edilizia....161

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

Vincoli od oneri condominiali 162
Stima / Formazione lotti 162
Lotto 1 162
Lotto 2 163
Lotto 3 164
Lotto 4 165
Lotto 5 166
Lotto 6 167
Lotto 7 168
Lotto 8 169
Lotto 9 170
Lotto 10 171
Lotto 11 172
Lotto 12 172
Lotto 13 173
Lotto 14 174
Lotto 15 175
Lotto 16 176
Lotto 17 177
Lotto 18 177
Lotto 19 178
Lotto 20 179
Lotto 21 180
Lotto 22 181
Lotto 23 182
Riepilogo bando d'asta 184
Lotto 1 184
Lotto 2 184
Lotto 3 184
Lotto 4 184
Lotto 5 185
Lotto 6 185
Lotto 7 185
Lotto 8 185
Lotto 9 185
Lotto 10 186
Lotto 11 186
Lotto 12 186

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

Lotto 13 ... 186
Lotto 14 ... 187
Lotto 15 ... 187
Lotto 16 ... 187
Lotto 17 ... 187
Lotto 18 ... 187
Lotto 19 ... 187
Lotto 20 ... 188
Lotto 21 ... 188
Lotto 22 ... 188
Lotto 23 ... 188
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 163/2022 del R.G.E. ... 189
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 184.500,00 ... 189
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 128.500,00 ... 189
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 141.000,00 ... 190
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 134.000,00 ... 190
Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 137.000,00 ... 190
Lotto 6 - Prezzo base d'asta: € 242.000,00 ... 191
Lotto 7 - Prezzo base d'asta: € 238.000,00 ... 191
Lotto 8 - Prezzo base d'asta: € 210.000,00 ... 192
Lotto 9 - Prezzo base d'asta: € 118.000,00 ... 192
Lotto 10 - Prezzo base d'asta: € 137.000,00 ... 193
Lotto 11 - Prezzo base d'asta: € 117.000,00 ... 193
Lotto 12 - Prezzo base d'asta: € 16.000,00 ... 194
Lotto 13 - Prezzo base d'asta: € 15.000,00 ... 194
Lotto 14 - Prezzo base d'asta: € 16.000,00 ... 195
Lotto 15 - Prezzo base d'asta: € 13.000,00 ... 195
Lotto 16 - Prezzo base d'asta: € 12.500,00 ... 195
Lotto 17 - Prezzo base d'asta: € 23.500,00 ... 196
Lotto 18 - Prezzo base d'asta: € 13.500,00 ... 196
Lotto 19 - Prezzo base d'asta: € 13.500,00 ... 197
Lotto 20 - Prezzo base d'asta: € 14.500,00 ... 197
Lotto 21 - Prezzo base d'asta: € 14.500,00 ... 197
Lotto 22 - Prezzo base d'asta: € 37.500,00 ... 198
Lotto 23 - Prezzo base d'asta: € 16.000,00 ... 198
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento ... 200
Bene N° 1 - Negozio ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - via Albert Einstein ... 200
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6 ... 200

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6 201
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6 202
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6 202
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6 203
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6 203
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6 204
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6 205
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6 205
Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6 206
Bene N° 12 - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6 207
Bene N° 13 - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6 207
Bene N° 14 - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6 208
Bene N° 15 - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6 209
Bene N° 16 - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6 209
Bene N° 17 - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6 210
Bene N° 18 - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6 211
Bene N° 19 - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6 211
Bene N° 20 - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6 212
Bene N° 21 - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6 213
Bene N° 22 - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6 213
Bene N° 23 - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6 214

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

INCARICO

All'udienza del 19/10/2022, il sottoscritto Arch. Tartari Diego, con studio in Strada Statale Cisa 24 - 46047 - Porto Mantovano (MN), email diego@tartariarchitetto.it, PEC diego.tartari@archiworldpec.it, Tel. 335 7774443, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - via Albert Einstein
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6
- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6
- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6
- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6
- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6
- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6
- **Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6
- **Bene N° 11** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6
- **Bene N° 12** - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6
- **Bene N° 13** - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6
- **Bene N° 14** - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6
- **Bene N° 15** - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6
- **Bene N° 16** - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6
- **Bene N° 17** - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6
- **Bene N° 18** - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6
- **Bene N° 19** - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6
- **Bene N° 20** - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6
- **Bene N° 21** - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6
- **Bene N° 22** - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6
- **Bene N° 23** - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA ALBERT EINSTEIN

Negozio ad uso locale pubblico con accesso dall'area di parcheggio esterna condominiale, composto da zona somministrazione, cucina, magazzino e bagni al piano terra.
Una scala interna conduce al piano soppalcato superiore sempre composto da zona somministrazione, spogliatoio personale e bagno. Al piano secondo, con accesso dall'esterno, è posizionato il locale macchine.

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

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA PIETRO ADAMO DE MICHELI, 6

Appartamento sub 3 in contesto condominiale con accesso da pubblica via per cortile condominiale e successivo vano scale condominiale, composto da zona giorno con angolo cottura, camera da letto matrimoniale, camera da letto singola, bagno, e ripostiglio.
Area cortiliva esterna di esclusiva proprietà.
Vano scale dotato di ascensore.

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

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA PIETRO ADAMO DE MICHELI, 6

Appartamento sub 4 posto al piano primo, in contesto condominiale con accesso da pubblica via per cortile condominiale e successivo vano scale condominiale, composto da zona giorno con angolo cottura, camera da letto matrimoniale, camera da letto singola, bagno.
Terrazza esterna di esclusiva proprietà.
Vano scale dotato di ascensore.

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

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA PIETRO ADAMO DE MICHELI, 6

Appartamento sub 5 posto al piano secondo, in contesto condominiale con accesso da pubblica via per cortile condominiale e successivo vano scale condominiale, composto da zona giorno con angolo cottura, due camere da letto matrimoniale di cui una con bagno in camera, bagno principale, ripostiglio, terrazza esterna di esclusiva proprietà e balcone.

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

Vano scale dotato di ascensore.

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

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA PIETRO ADAMO DE MICHELI, 6

Appartamento sub 7 posto al piano terra, in contesto condominiale con accesso da pubblica via per cortile condominiale e successivo vano scale condominiale, composto da zona giorno con angolo cottura, camera da letto matrimoniale, bagno, lavanderia, area esterna di esclusiva proprietà.
Vano scale dotato di ascensore.

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

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA PIETRO ADAMO DE MICHELI, 6

Appartamento sub 8 posto al piano primo, in contesto condominiale con accesso da pubblica via per cortile condominiale e successivo vano scale condominiale, composto da ampia zona giorno cucina con angolo dispensa, 3 camera da letto, 2 bagni, lavanderia, terrazza esterna di esclusiva proprietà.
Vano scale dotato di ascensore.

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

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA PIETRO ADAMO DE MICHELI, 6

Appartamento sub 9 posto al piano secondo, in contesto condominiale con accesso da pubblica via per cortile condominiale e successivo vano scale condominiale, composto da ampia zona giorno, cucina, 3 camere da letto, 2 bagni, lavanderia, ripostiglio, terrazza esterna di esclusiva proprietà e 2 balconi.
Vano scale dotato di ascensore.

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

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA PIETRO ADAMO DE MICHELI, 6

Appartamento sub 10 posto al piano terzo, in contesto condominiale con accesso da pubblica via per cortile condominiale e successivo vano scale condominiale, composto da ampia zona giorno, cucina, 3 camere da letto,

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

2 bagni, lavanderia, ripostiglio, terrazza esterna di esclusiva proprietà.
Vano scale dotato di ascensore.

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

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA PIETRO ADAMO DE MICHELI, 6

Appartamento sub 12 posto al piano primo, in contesto condominiale con accesso da pubblica via per cortile condominiale e successivo vano scale condominiale, composto da zona giorno con angolo cottura, camera da letto matrimoniale, camera da letto singola, bagno.
Terrazza esterna di esclusiva proprietà.
Vano scale dotato di ascensore.

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

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA PIETRO ADAMO DE MICHELI, 6

Appartamento sub 13 posto al piano secondo, in contesto condominiale con accesso da pubblica via per cortile condominiale e successivo vano scale condominiale, composto da zona giorno con angolo cottura, 2 camere da letto matrimoniali, 2 bagni, una lavanderia e un balcone.
Terrazza esterna di esclusiva proprietà.
Vano scale dotato di ascensore.

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

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA PIETRO ADAMO DE MICHELI, 6

Appartamento sub 14 posto al piano terzo, in contesto condominiale con accesso da pubblica via per cortile condominiale e successivo vano scale condominiale, composto da zona giorno con angolo cottura, camera da letto, 2 bagni, una lavanderia e un balcone.
Terrazza esterna di esclusiva proprietà.
Vano scale dotato di ascensore.

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

BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA PIETRO ADAMO DE MICHELI, 6

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

Garage sub 15, posto al piano semi interrato

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

BENE N° 13 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA PIETRO ADAMO DE MICHELI, 6

Garage sub 16, posto al piano semi interrato

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

BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA PIETRO ADAMO DE MICHELI, 6

Garage sub 17, posto al piano semi interrato

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

BENE N° 15 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA PIETRO ADAMO DE MICHELI, 6

Garage sub 18, posto al piano semi interrato

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

BENE N° 16 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA PIETRO ADAMO DE MICHELI, 6

Garage sub 19, posto al piano semi interrato

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

BENE N° 17 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA PIETRO ADAMO DE MICHELI, 6

Garage doppio sub 20, posto al piano semi interrato

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

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

BENE N° 18 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA PIETRO ADAMO DE MICHELI, 6

Garage sub 21, posto al piano semi interrato

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

BENE N° 19 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA PIETRO ADAMO DE MICHELI, 6

Garage sub 22, posto al piano semi interrato

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

BENE N° 20 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA PIETRO ADAMO DE MICHELI, 6

Garage sub 23, posto al piano semi interrato

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

BENE N° 21 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA PIETRO ADAMO DE MICHELI, 6

Garage sub 24, posto al piano semi interrato

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

BENE N° 22 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA PIETRO ADAMO DE MICHELI, 6

Garage doppio sub 25, posto al piano semi interrato

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

BENE N° 23 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA PIETRO ADAMO DE MICHELI, 6

Garage sub 28, posto al piano semi interrato

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - via Albert Einstein

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Atto di notifica del pignoramento notificato dall'avvocato nella persona del legale rappresentate pro tempore sig. **** Omissis ****
Notifica avvenuta tramite pubblico ufficiale presso la casa Comunale Asola (MN), in data 29/07/2022.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

partendo da nord e proseguendo in senso orario spazio di manovra e parcheggio condominiale esterno, altra unità e nuovamente spazio di manovra e parcheggio condominiale esterno.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	163,00 mq	185,00 mq	1	185,00 mq	6,00 m	0
Soppalco praticabile	82,00 mq	94,00 mq	0,95	89,30 mq	2,90 m	1

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

locale tecnico	3,50 mq	3,50 mq	0,25	0,88 mq	2,20 m	2
			Totale superficie convenzionale:	**275,18 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**275,18 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **25/03/2008** al **29/10/2023**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 20, Part. 124, Sub. 1 Categoria C1 Cl.5, Cons. 231 Superficie catastale 237 mq Rendita € 3.077,98 Piano T-1-2

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	124	1		C1	5	231	237 mq	3077,98 €	T-1-2	

Corrispondenza catastale

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

la planimetria catastale risalta conforme allo stato dei luoghi, ma difforme alla regolarità edilizia, fatto salvo una porta di collegamento che dovrà essere tamponata dal compratore che unisce l'unita in oggetto ad altra unità.

PRECISAZIONI

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

L'immobile sarà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come visto e gradito dalla parte acquirente, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti. La situazione descritta è quella desumibile dal sopralluogo di tipo visivo senza lo svolgimento di indagini diagnostiche, pertanto allo stato attuale non è possibile rilevare eventuali materiali pericolosi, inquinanti, cancerogeni, ecc..

STATO CONSERVATIVO

Sulla base del sopralluogo effettuato e dello stato dei luoghi si riscontra un immobile inutilizzato da tempo che necessita di ordinaria manutenzione senza particolari stati di degrado rilevati al sopralluogo visivo.

Il complesso condominiale si presenta un buono stato di conservazione.

Nel complesso il cespite risulta con uno stato manutentivo discreto.

PARTI COMUNI

Le parti comuni non presentano, ad un controllo visivo, particolari stati di degrado.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'immobile sarà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come vista e gradita dalla parte acquirente, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Edificio con struttura portante in cemento ed acciaio, finitura esterna con superfici vetrate

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Come da riferimenti ricevuti dal custode, l'immobile risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **17/06/1999**	**** Omissis ****	**COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		FABBI GIAMPAOLO	17/06/1999	40932	

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		UFF. DEL REGISTRO DI MANTOVA	23/06/1999	7431	5085
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **17/05/2001**	**** Omissis ****	**COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		LUBRANO DI RICCO LUCA	17/05/2001	38074	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		UFF. DEL REGISTRO MANTOVA	23/05/2001	6382	4178
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Si segnala convenzione edilizia del 08/05/2012 ancora attiva, numero repertorio 221917/46420 trascritta il 08/06/2012 ai nn. 5981/4342 a favore del Comune di San Giorgio di Mantova, come meglio riportata nel certificato notarile.

Per quanto concerne il presente paragrafo, si trascrive quanto depositato in Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari dal creditore procedente nel certificato notarile. Si rimanda in sede di trasferimento dell'immobile la redazione di nuovo ventennale.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Mantova il 17/04/2009
  Reg. gen. 4740 - Reg. part. 997
  Importo: € 800.000,00
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 400.000,00
  Rogante: notaio Lubrano Di Ricco Luca
  Data: 15/04/2009
  N° repertorio: 51500
  N° raccolta: 14210

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

Note: Rinegoziazione mutuo fondiario del 22/06/20147 con annotazione ad iscrizione, n. rep. 7344, n. racc. 1602, redatta dal notaio Lubrano Di Ricco Luca e proroga scadenza al 31/05/2030

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Mantova il 24/04/2012
  Reg. gen. 4321 - Reg. part. 547
  Importo: € 220.000,00
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 110.000,00
  Rogante: Lubrano Di Ricco Luca
  Data: 19/04/2012
  N° repertorio: 54142
  N° raccolta: 16115
  Note: Rinegoziazione mutuo fondiario del 28/06/2017 con annotazione ad iscrizione, n. rep. 7345, n. racc. 1603, redatta dal notaio Lubrano Di Ricco Luca e proroga scadenza al 31/12/2041

Trascrizioni

- **Pignoramento**
  Trascritto a Mantova il 21/09/2022
  Reg. gen. 11829 - Reg. part. 8472
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'intero fabbricato risulta edificato in base al PDC n.38 PE n.46 del 26/11/2003, i lavori di costruzione sono iniziati grazie alla Comunicazione inizio lavori del 18/11/2004 n. prot. 14236.
Con successiva DIA del 29/10/2007 n. prot. 12211 PE n. 122/07, si depositava variante nell'esecuzione del fabbricato destinato ad uso direzionale e commerciale.
In data 15/05/2008 veniva depositata dichiarazione di agibilità, il cui Comune chiede di integrare il 23/05/2008 con comunicazione n. prot. 6154, nella quale si chiedeva di integrare la documentazione con:
- timbro della proprietà sul modello di fine lavori
- copia del documento di identità del direttore lavori
- progetto definitivo dell'impianto elettrico con relative dichiarazioni di conformità
- certificato di conformità con relativi allegati dell'impianto elevatore.

Documentazione poi fornita dal costruttore, con successiva agibilità conformata per silenzio assenso.
Con Cila del 07/04/2018 PE n. 25 prot. n. 0004703 si comunicava la fusione di due unità per creare unico locale commerciale, con comunicazione di ultimazione dei lavori depositata il 14/04/2018 n prot. 0004967.

La cila del 2018 consentiva alla proprietà di fondare e collegare due unità distinte creandone una sola tramite una porta di collegamento, dopo i lavori non si è provveduto ad aggiornare la documentazione catastale.

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

Oggi le due unità sono di proprietà distinte, l'aggiornamento planimetrico catastale non è quindi di possibile, gli impianti per quanto si è potuto constatare senza la possibilità di messa in esercizio, conservano comunque una autonomia funzionale pertanto si dovrà provvedere al deposito di pratica edilizia per tamponare l'apertura di collegamento e ripristinare l'autonomia edilizia dell'unità.
Il costo del procedimento edilizio sarà congruamente quantificato nella valutazione di stima.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 2.600,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.645,77

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Atto di notifica del pignoramento notificato dall'avvocato nella persona del legale rappresentate pro tempore sig. **** Omissis ****
Notifica avvenuta tramite pubblico ufficiale presso la casa Comunale Asola (MN), in data 29/07/2022.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Partendo da nord e proseguendo in senso orario: area cortiliva di proprietà, area cortiliva condominiale, vano scale condominiale, spazio di manovra condominiale, area condominiale e area cortiliva di proproetà.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	62,30 mq	77,00 mq	1	77,00 mq	2,70 m	T
Cortile	39,70 mq	39,70 mq	,15	5,96 mq	0,00 m	
			Totale superficie convenzionale:	**82,96 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**82,96 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **07/10/2009** al **09/02/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 32, Part. 234, Sub. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4 Superficie catastale 79 mq Rendita € 568,10 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastal	Rendita	Piano	Graffato

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

								e			
	32	234	3		A2	3	4	79 mq	568,1 €	T	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

L'immobile sarà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come visto e gradito dalla parte acquirente, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti. La situazione descritta è quella desumibile dal sopralluogo di tipo visivo senza lo svolgimento di indagini diagnostiche, pertanto allo stato attuale non è possibile rilevare eventuali materiali pericolosi, inquinanti, cancerogeni, ecc..

STATO CONSERVATIVO

Sulla base del sopralluogo effettuato e dello stato dei luoghi si evidenzia un immobile in discreto stato conservativo, mentre le parti condominiali necessitano di evidenti manutenzioni, già programmante ma non eseguite per la carenza economica delle quote millesimali del pignorato.

Nel complesso il cespite risulta con uno stato manutentivo discreto.

PARTI COMUNI

Le parti comuni necessitano di urgente manutenzione, pavimentazione divelta, muretti di recinzione in più punti rotti o ammollarti, terrazzi condominiali da manutenere, infiltrazioni ripetute in spazi condominiale e muffe.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Al sopralluogo e dagli atti comunali non sono state rilevate servitù apparenti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Edificio dalla struttura portante in cemento armato, tamponato con murature in forati e decorato esternamente con mattoni a vista. Tetto a falda unica semicurva in legno lamellare.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 01/08/2022
- Scadenza contratto: 01/08/2026
- Scadenza disdetta: 31/01/2026

Stato della causa in corso per il rilascio

Come da riferimenti ricevuti dal custode, l'immobile risulta locato con contratto attivo dal 01/08/2022 ma sottoscritto il giorno 19/07/2022 e registrato in data 20/07/2022, a favore di **** Omissis **** entrambi residenti nell'immobile pignorato, con il figlio minore **** Omissis ****

Canoni di locazione

Canone mensile: € 750,00

La locazione comprende il box identificato catastalmente al sub 16, adottando le tabelle millesimali la porzione di affitto corrispondente per l'appartamento è pari a 652.5 €, arrotondati.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **09/06/2005**	**** Omissis ****	**COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Lubrano Di Ricco Luca	09/06/2005	47186	11382
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		UFF. DEL REGISTRO DI MANTOVA	16/06/2005	9004	5388
		Registrazione			

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Si precisa che la particella 234, al catasto terreni, ha ricompreso le particelle 346, 423 e 424.

Proprietà ceduta dal Comune di Mantova pervenuta precedentemente per atto di permuta in data 21/12/1973 n. rep. 29515, registrato a Mantova il 10/01/1974 dal notaio. Sergio Lodigiani e trascritto il 28/03/1974 ai nn. 2813/2104.

Per quanto concerne il presente paragrafo, si trascrive quanto depositato in Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari dal creditore procedente nel certificato notarile. Si rimanda in sede di trasferimento dell'immobile la redazione di nuovo ventennale.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Mantova il 15/12/2006
  Reg. gen. 21207 - Reg. part. 5616
  Importo: € 3.900.000,00
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 1.950.000,00
  Rogante: notaio Lubrano Di Ricco Luca
  Data: 12/12/2006
  N° repertorio: 49225
  N° raccolta: 12479
  Note: Ipoteca gravante sull'intera costruzione costituita sulle particelle inziali 234, 346 423 e 424. Successiva annotazione ad iscrizione nn. 16746/3460 del 30/12/2009 derivante da restrizione dei beni del 21/12/2009, notaio Lubrano Di Ricco Luca n. rep. 52099/14657 gravante sulla particella 234 sub: 5, 6, 26, 27 e 28. Ulteriore e successiva annotazione ad iscrizione nn. 11543/2381 del 05/10/2017 derivante da annotazione ed iscrizione rinegoziazione mutuo fondiario con proroga sino al 30/09/2031
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Mantova il 02/04/2012
  Reg. gen. 3555 - Reg. part. 451
  Importo: € 175.000,00
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 350.000,00
  Rogante: Lubrano Di Ricco Luca
  Data: 27/03/2012
  N° repertorio: 54096
  N° raccolta: 16078

Trascrizioni

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

- **Pignoramento**
  Trascritto a Mantova il 21/09/2022
  Reg. gen. 11829 - Reg. part. 8472
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

REGOLARITÀ EDILIZIA

In prima istanza viene depositata una richiesta di PDC del 30/11/2005, alla quale segue una comunicazione di improcedibilità del 29/12/2005 PGE n. 32676/05 in quanto l'immobile ricadendo in ambito pesistico e deve ottenere un provvedimento autorizzativo unico, comprendente anche autorizzazione paesaggistica.

Successivo Atto unico prot. n. 1388/2006 PGE n. 9525/06 del 05/04/2006, contenete autorizzazione paesaggistica e PDC n. 52/2006, seguito da comunicazione di inizio lavori del 26/10/2006.

In data 12/03/2007 il dirigente dello sportello unico emetteva provvedimento di rettifica dell'atto unico specificando "che ad ultimazione lavori, vengano stipulati e trascritti gli atti unilaterali di vincolo pertinenziale, da trasmettere in copia al Comune contestualmente all'istanza di agibilità, dei parcheggi in sottosuolo".

Con DIA del 23/10/2009 prot. n. 32434 si depositata variante edilizia per opere interne.

Dichiarazione di fine lavori e richiesta di agibilità del 21/09/2010 prot. n. 30817, sospesa per integrazioni il 05/10/2010, poi integrata il 13/12/2010.

L'agibilità si attiva successivamente per silenzio assenso.

L'atto unico era contraddistinto dalla specifica richiesta di sottoscrizione di atto unilaterale di vincolo pertinenziale.

Nella domanda di agibilità non è stato citato nessun specifico atto, nella successiva integrazione richiesta dal Comune, a firma del dirigente, non si faceva esplicita menzione e non vi è stato pertanto opportuno deposito integrativo.

Ad opinione dello scrivente ai sensi della recente legge 105/2024 e delle linee guida emesse dal MIT, l'Amministrazione comunale non avendo preso in esame le sue stesse prescrizioni, emesse con atto di rettifica il 12/03/2007, non può oggi vantare inesattezze nella definizione dell'agibilità.

Rimane comunque una difficile linea interpretativa in quanto non si tratta di una mera prescrizione, ma di un obbligo imposto ai sensi della legge regionale 12/2005, ai fini della valutazione si eseguirà un congruo deprezzamento nella valutazione finale di stima, per eventuali oneri aggiuntivi ai fini della corretta definizione dell'agibilità.

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 2.000,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.350,66

Importo spese straordinarie già deliberate: € 1.345,00

IL condominio ha deliberato una spesa straordinaria di 20.000 € + iva per opere di impermeabilizzazione e opere di manutenzione.

Il bilancio 2025 non è ancora stato approvato pertanto si assume pari valore per le spese insolute quelle del 2024

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Atto di notifica del pignoramento notificato dall'avvocato nella persona del legale rappresentate pro tempore sig. **** Omissis ****
Notifica avvenuta tramite pubblico ufficiale presso la casa Comunale Asola (MN), in data 29/07/2022.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Partendo da nord e proseguendo in senso orario: terrazza di proprietà, vano scale condominiale, spazi esterni condominiali, area cortiliva condominiale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	68,74 mq	85,22 mq	1	85,22 mq	2,70 m	I
terrazza	33,80 mq	33,80 mq	,15	5,07 mq	0,00 m	
			Totale superficie convenzionale:	90,29 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	90,29 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **07/10/2009** al **09/02/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 32, Part. 234, Sub. 4 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4 Superficie catastale 93 mq Rendita € 568,10 Piano I

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastal	Rendita	Piano	Graffato

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

								e			
	32	234	4		A2	3	4	93 mq	568,1 €	I	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

L'immobile sarà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come visto e gradito dalla parte acquirente, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti. La situazione descritta è quella desumibile dal sopralluogo di tipo visivo senza lo svolgimento di indagini diagnostiche, pertanto allo stato attuale non è possibile rilevare eventuali materiali pericolosi, inquinanti, cancerogeni, ecc..

STATO CONSERVATIVO

Sulla base del sopralluogo effettuato e dello stato dei luoghi si evidenzia un immobile in discreto stato conservativo, mentre le parti condominiali necessitano di evidenti manutenzioni, già programmante ma non eseguite per la carenza economica delle quote millesimali del pignorato.

Nel complesso il cespite risulta con uno stato manutentivo discreto.

PARTI COMUNI

Le parti comuni necessitano di urgente manutenzione, pavimentazione divelta, muretti di recinzione in più punti rotti o ammollarti, terrazzi condominiali da manutenere, infiltrazioni ripetute in spazi condominiale e muffe.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Al sopralluogo e dagli atti comunali non sono state rilevate servitù apparenti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Edificio dalla struttura portante in cemento armato, tamponato con murature in forati e decorato esternamente con mattoni a vista. Tetto a falda unica semicurva in legno lamellare.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 01/12/2019
- Scadenza contratto: 30/11/2027
- Scadenza disdetta: 30/05/2027

Stato della causa in corso per il rilascio

Come da riferimenti ricevuti dal custode, l'immobile risulta locato, con contratto attivo dal 01/12/2019 ma sottoscritto il giorno 06/12/2019 e registrato in data 10/01/2020, a favore di **** Omissis ****

Canoni di locazione

Canone mensile: € 800,00

La locazione comprende il box identificato catastalmente al sub 21, adottando le tabelle millesimali la porzione di affitto corrispondente per l'appartamento è pari a 696 €, arrotondati.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **09/06/2005**	**** Omissis ****	**COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Lubrano Di Ricco Luca	09/06/2005	47186	11382
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		UFF. DEL REGISTRO DI MANTOVA	16/06/2005	9004	5388
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

Si precisa che la particella 234, al catasto terreni, ha ricompreso le particelle 346, 423 e 424.

Proprietà ceduta dal Comune di Mantova pervenuta precedentemente per atto di permuta in data 21/12/1973 n. rep. 29515, registrato a Mantova il 10/01/1974 dal notaio. Sergio Lodigiani e trascritto il 28/03/1974 ai nn. 2813/2104.

Per quanto concerne il presente paragrafo, si trascrive quanto depositato in Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari dal creditore procedente nel certificato notarile. Si rimanda in sede di trasferimento dell'immobile la redazione di nuovo ventennale.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Mantova il 15/12/2006
  Reg. gen. 21207 - Reg. part. 5616
  Importo: € 3.900.000,00
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 1.950.000,00
  Rogante: notaio Lubrano Di Ricco Luca
  Data: 12/12/2006
  N° repertorio: 49225
  N° raccolta: 12479
  Note: Ipoteca gravante sull'intera costruzione costituita sulle particelle inziali 234, 346 423 e 424. Successiva annotazione ad iscrizione nn. 16746/3460 del 30/12/2009 derivante da restrizione dei beni del 21/12/2009, notaio Lubrano Di Ricco Luca n. rep. 52099/14657 gravante sulla particella 234 sub: 5, 6, 26, 27 e 28. Ulteriore e successiva annotazione ad iscrizione nn. 11543/2381 del 05/10/2017 derivante da annotazione ed iscrizione rinegoziazione mutuo fondiario con proroga sino al 30/09/2031
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Mantova il 02/04/2012
  Reg. gen. 3555 - Reg. part. 451
  Importo: € 175.000,00
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 350.000,00
  Rogante: Lubrano Di Ricco Luca
  Data: 27/03/2012
  N° repertorio: 54096
  N° raccolta: 16078

Trascrizioni

- **Pignoramento**
  Trascritto a Mantova il 21/09/2022
  Reg. gen. 11829 - Reg. part. 8472

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

REGOLARITÀ EDILIZIA

In prima istanza viene depositata una richiesta di PDC del 30/11/2005, alla quale segue una comunicazione di improcedibilità del 29/12/2005 PGE n. 32676/05 in quanto l'immobile ricadendo in ambito pesistico e deve ottenere un provvedimento autorizzativo unico, comprendente anche autorizzazione paesaggistica.

Successivo Atto unico prot. n. 1388/2006 PGE n. 9525/06 del 05/04/2006, contenete autorizzazione paesaggistica e PDC n. 52/2006, seguito da comunicazione di inizio lavori del 26/10/2006.

In data 12/03/2007 il dirigente dello sportello unico emetteva provvedimento di rettifica dell'atto unico specificando "che ad ultimazione lavori, vengano stipulati e trascritti gli atti unilaterali di vincolo pertinenziale, da trasmettere in copia al Comune contestualmente all'istanza di agibilità, dei parcheggi in sottosuolo".

Con DIA del 23/10/2009 prot. n. 32434 si depositata variante edilizia per opere interne.

Dichiarazione di fine lavori e richiesta di agibilità del 21/09/2010 prot. n. 30817, sospesa per integrazioni il 05/10/2010, poi integrata il 13/12/2010.

L'agibilità si attiva successivamente per silenzio assenso.

L'atto unico era contraddistinto dalla specifica richiesta di sottoscrizione di atto unilaterale di vincolo pertinenziale.

Nella domanda di agibilità non è stato citato nessun specifico atto, nella successiva integrazione richiesta dal Comune, a firma del dirigente, non si faceva esplicita menzione e non vi è stato pertanto opportuno deposito integrativo.

Ad opinione dello scrivente ai sensi della recente legge 105/2024 e delle linee guida emesse dal MIT, l'Amministrazione comunale non avendo preso in esame le sue stesse prescrizioni, emesse con atto di rettifica il 12/03/2007, non può oggi vantare inesattezze nella definizione dell'agibilità.

Rimane comunque una difficile linea interpretativa in quanto non si tratta di una mera prescrizione, ma di un obbligo imposto ai sensi della legge regionale 12/2005, ai fini della valutazione si eseguirà un congruo deprezzamento nella valutazione finale di stima, per eventuali oneri aggiuntivi ai fini della corretta definizione dell'agibilità.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 2.000,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.191,56

Importo spese straordinarie già deliberate: € 1.187,00

IL condominio ha deliberato una spesa straordinaria di 20.000 € + iva per opere di impermeabilizzazione e opere di manutenzione.

Il bilancio 2025 non è ancora stato approvato pertanto si assume pari valore per le spese insolute quelle del 2024

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Atto di notifica del pignoramento notificato dall'avvocato nella persona del legale rappresentate pro tempore sig. **** Omissis ****
Notifica avvenuta tramite pubblico ufficiale presso la casa Comunale Asola (MN), in data 29/07/2022.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Partendo da nord e proseguendo in senso orario: terrazza di proprietà, vano scale condominiale, altra unità sub 9, spazi esterni condominiali, area cortiliva condominiale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	88,10 mq	101,40 mq	1	85,22 mq	2,70 m	II
Terrazza	21,00 mq	21,00 mq	,15	3,15 mq	0,00 m	
Balcone	6,10 mq	6,10 mq	,1	0,61 mq	0,00 m	
			Totale superficie convenzionale:	88,98 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	88,98 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **07/10/2009** al **09/02/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 32, Part. 234, Sub. 5 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4,5 Superficie catastale 100 mq Rendita € 639,12 Piano II

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

	32	234	5		A2	3	4.5	100 mq	639,12 €	II	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Al sopralluogo si riscontrava:
Diversa distribuzione interna, nel ripostiglio è stata ricavata una lavanderia.

Con apposita denuncia di variazione n. MN 0030625 del 01/04/2025 si è provveduto alla corretta definizione catastale dell'immobile, aggiornando le planimetrie.

PRECISAZIONI

L'immobile sarà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come visto e gradito dalla parte acquirente, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti. La situazione descritta è quella desumibile dal sopralluogo di tipo visivo senza lo svolgimento di indagini diagnostiche, pertanto allo stato attuale non è possibile rilevare eventuali materiali pericolosi, inquinanti, cancerogeni, ecc..

STATO CONSERVATIVO

Sulla base del sopralluogo effettuato e dello stato dei luoghi si evidenzia un immobile in discreto stato conservativo, mentre le parti condominiali necessitano di evidenti manutenzioni, già programmante ma non eseguite per la carenza economica delle quote millesimali del pignorato.

Nel complesso il cespite risulta con uno stato manutentivo discreto.

PARTI COMUNI

Le parti comuni necessitano di urgente manutenzione, pavimentazione divelta, muretti di recinzione in più punti rotti o ammollarti, terrazzi condominiali da manutenere, infiltrazioni ripetute in spazi condominiale e muffe.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Al sopralluogo e dagli atti comunali non sono state rilevate servitù apparenti.

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Edificio dalla struttura portante in cemento armato, tamponato con murature in forati e decorato esternamente con mattoni a vista. Tetto a falda unica semicurva in legno lamellare.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 01/03/2022
- Scadenza contratto: 28/02/2026
- Scadenza disdetta: 30/08/2025

Stato della causa in corso per il rilascio

Come da riferimenti ricevuti dal custode, l'immobile risulta locato, con contratto attivo e sottoscritto il giorno 01/03/2022 e registrato in data 22/03/2022, A FAVORE DI **** Omissis **** residente nell'alloggio pignorato.

A detta dello scrivente il contratto di locazione presenta inesattezze nella scrittura in quanto il canone risulta decurtato "in considerazione degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria da eseguirsi cura e spese del conduttore", riportando però l'importo del canone senza indicare il valore complessivo di locazione, affitto più importo opere da eseguire.
Non risulta sufficiente allegare l'elenco delle opere in quanto, ai sensi dell'art. 11 DPR 633/1972, il canone compensativo o scontato si raffigura come opere permutative che innescano più fattori:
1 - emissione di fattura ai fini della dichiarazione iva (non oggetto della presente perizia, la quale potrebbe essere stata emessa, ma andava conseguentemente allegata);
2 - i lavori eseguiti andrebbero iscritti a bilancio della società come costi e conseguentemente modificava il valore dei beni immobiliari;
3 -la tassazione pagata sui canoni di locazione risulta forviante e non congrua, in quanto non contempla la parte di opere compensative realizzate dal conduttore;
4 - il contratto riporta (art. 2) "per opere di manutenzione ordinaria e straordinaria", ma l'allegato a) ad avviso dello scrivente fa riferimento solo ad opere di finitura di natura ordinaria in quanto di completamento, in caso contrario non avendo ravvisato procedimenti edilizi per opere di manutenzione straordinaria, il tutto fa presupporre la carenza di un titolo edilizio e la carenza di opere non documentate con regolare emissione di fattura del Locatore, come da sentenza della cassazione n. 28725/2017.
5- non si comprende oltretutto la necessità di opere in manutenzione straordinaria quando l'immobile è stato dichiarato ultimato ed agibile, il 21/09/2010, facendo presupporre l'ultimazione di tutte le lavorazioni concesse.
6- è parere dello scrivente che la dicitura "sommariamente descritti dell'allegato a)" e lo stesso allegato a) non siano sufficienti alla quantificazione economica degli interventi, ma dovevano essere specificati e quantificati con adeguato computo.

Per tali motivi a detta dello scrivente, dovendo valutare quanto depositato, il contratto è da ritenersi stipulato

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

con carenze tecnico fiscali, il canone andrà integrato ed aggiornato alla sua cifra effettiva, pari al canone di locazione più l'importo delle opere eseguite, congruamente dimostrate con documentazione tecnico contabile e fotografica del conduttore, pertanto le date di stipula e registrazione presentano correttezza temporale per l'opponibilità alla procedura, i vizi riscontrati inficiano la correttezza formale dello stesso contratto di locazione il quale andrà integrato e regolarizzato.

Tale carenza verrà congruente considerata nella valutazione di stima finale.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 400,00

La locazione comprende il box identificato catastalmente al sub 28, adottando le tabelle millesimali la porzione di affitto corrispondente per l'appartamento è pari a 352 €, arrotondati.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **09/06/2005**	**** Omissis ****	**COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Lubrano Di Ricco Luca	09/06/2005	47186	11382
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		UFF. DEL REGISTRO DI MANTOVA	16/06/2005	9004	5388
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Si precisa che la particella 234, al catasto terreni, ha ricompreso le particelle 346, 423 e 424.

Proprietà ceduta dal Comune di Mantova pervenuta precedentemente per atto di permuta in data 21/12/1973 n. rep. 29515, registrato a Mantova il 10/01/1974 dal notaio. Sergio Lodigiani e trascritto il 28/03/1974 ai nn. 2813/2104.

Per quanto concerne il presente paragrafo, si trascrive quanto depositato in Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari dal creditore procedente nel certificato notarile. Si rimanda in sede di trasferimento dell'immobile

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

la redazione di nuovo ventennale.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Mantova il 15/12/2006
  Reg. gen. 21207 - Reg. part. 5616
  Importo: € 3.900.000,00
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 1.950.000,00
  Rogante: notaio Lubrano Di Ricco Luca
  Data: 12/12/2006
  N° repertorio: 49225
  N° raccolta: 12479
  Note: Ipoteca gravante sull'intera costruzione costituita sulle particelle inziali 234, 346 423 e 424. Successiva annotazione ad iscrizione nn. 16746/3460 del 30/12/2009 derivante da restrizione dei beni del 21/12/2009, notaio Lubrano Di Ricco Luca n. rep. 52099/14657 gravante sulla particella 234 sub: 5, 6, 26, 27 e 28. Ulteriore e successiva annotazione ad iscrizione nn. 11543/2381 del 05/10/2017 derivante da annotazione ed iscrizione rinegoziazione mutuo fondiario con proroga sino al 30/09/2031
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Mantova il 02/04/2012
  Reg. gen. 3555 - Reg. part. 451
  Importo: € 175.000,00
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 350.000,00
  Rogante: Lubrano Di Ricco Luca
  Data: 27/03/2012
  N° repertorio: 54096
  N° raccolta: 16078

Trascrizioni

- **Pignoramento**
  Trascritto a Mantova il 21/09/2022
  Reg. gen. 11829 - Reg. part. 8472
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

In prima istanza viene depositata una richiesta di PDC del 30/11/2005, alla quale segue una comunicazione di improcedibilità del 29/12/2005 PGE n. 32676/05 in quanto l'immobile ricadendo in ambito pesistico e deve ottenere un provvedimento autorizzativo unico, comprendente anche autorizzazione paesaggistica.

Successivo Atto unico prot. n. 1388/2006 PGE n. 9525/06 del 05/04/2006, contenete autorizzazione paesaggistica e PDC n. 52/2006, seguito da comunicazione di inizio lavori del 26/10/2006.

In data 12/03/2007 il dirigente dello sportello unico emetteva provvedimento di rettifica dell'atto unico specificando "che ad ultimazione lavori, vengano stipulati e trascritti gli atti unilaterali di vincolo pertinenziale, da trasmettere in copia al Comune contestualmente all'istanza di agibilità, dei parcheggi in sottosuolo".

Con DIA del 23/10/2009 prot. n. 32434 si depositata variante edilizia per opere interne.

Dichiarazione di fine lavori e richiesta di agibilità del 21/09/2010 prot. n. 30817, sospesa per integrazioni il 05/10/2010, poi integrata il 13/12/2010.

L'agibilità si attiva successivamente per silenzio assenso.

L'atto unico era contraddistinto dalla specifica richiesta di sottoscrizione di atto unilaterale di vincolo pertinenziale.

Nella domanda di agibilità non è stato citato nessun specifico atto, nella successiva integrazione richiesta dal Comune, a firma del dirigente, non si faceva esplicita menzione e non vi è stato pertanto opportuno deposito integrativo.

Ad opinione dello scrivente ai sensi della recente legge 105/2024 e delle linee guida emesse dal MIT, l'Amministrazione comunale non avendo preso in esame le sue stesse prescrizioni, emesse con atto di rettifica il 12/03/2007, non può oggi vantare inesattezze nella definizione dell'agibilità.

Rimane comunque una difficile linea interpretativa in quanto non si tratta di una mera prescrizione, ma di un obbligo imposto ai sensi della legge regionale 12/2005, ai fini della valutazione si eseguirà un congruo deprezzamento nella valutazione finale di stima, per eventuali oneri aggiuntivi ai fini della corretta definizione dell'agibilità.

Al sopralluogo si riscontrava una lavanderia realizzata nel retrostante ripostiglio della cucina, gli oneri da sanatoria saranno congruamente quantificati nella stima dell'immobile.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 2.000,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.469,84

Importo spese straordinarie già deliberate: € 1.464,00

IL condominio ha deliberato una spesa straordinaria di 20.000 € + iva per opere di impermeabilizzazione e opere di manutenzione.

Il bilancio 2025 non è ancora stato approvato pertanto si assume pari valore per le spese insolute quelle del 2024

LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Atto di notifica del pignoramento notificato dall'avvocato nella persona del legale rappresentate pro tempore sig. **** Omissis ****
Notifica avvenuta tramite pubblico ufficiale presso la casa Comunale Asola (MN), in data 29/07/2022.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

CONFINI

Partendo da nord e proseguendo in senso orario: area esterna di proprietà, area cortiliva condominiale, vano scale condominiale, altra unità ripostiglio comune condominiale, autorimesse, deposito bici condominiale, vano scale condominiale e area cortiliva condominiale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	70,10 mq	84,15 mq	1	84,15 mq	2,70 m	II
Cortile	30,00 mq	30,00 mq	,15	4,50 mq	0,00 m	
			Totale superficie convenzionale:	**88,65 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**88,65 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **07/10/2009** al **09/02/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 32, Part. 234, Sub. 7 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4 Superficie catastale 87 mq Rendita € 568,10 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	32	234	7		A2	3	4	84 mq	568,13 €	T	

Corrispondenza catastale

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

Non sussiste corrispondenza catastale.

Al sopralluogo si riscontrava:
Diversa distribuzione interna, il pilastro è stato accorpato alla muratura al fine di creare un angolo cottura non visibile dall'ingresso, come da progetto edilizio.
Nella planimetria catastale risulta assente la porta di collegamento tra disimpegno e camera da letto, come erroneamente riportato anche nel progetto edilizio.

Con apposita denuncia di variazione n. MN0029147del 28/03/2025 si è provveduto alla corretta definizione catastale dell'immobile, aggiornando le planimetrie.

PRECISAZIONI

L'immobile sarà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come visto e gradito dalla parte acquirente, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti. La situazione descritta è quella desumibile dal sopralluogo di tipo visivo senza lo svolgimento di indagini diagnostiche, pertanto allo stato attuale non è possibile rilevare eventuali materiali pericolosi, inquinanti, cancerogeni, ecc..

STATO CONSERVATIVO

Sulla base del sopralluogo effettuato e dello stato dei luoghi si evidenzia un immobile in pessimo stato conservativo, umidità e muffa hanno danneggiato buona parte delle murature internamente, in alcuni punti dal pavimento sono evidenti efflorescenze e presenza di acqua di risalita sino a circa 70 cm di altezza perimetrale, le parti condominiali necessitano di evidenti manutenzioni, già programmante ma non eseguite per la carenza economica delle quote millesimali del pignorato.

Nel complesso il cespite risulta con uno stato manutentivo scarso.

PARTI COMUNI

Le parti comuni necessitano di urgente manutenzione, pavimentazione divelta, muretti di recinzione in più punti rotti o ammollarti, terrazzi condominiali da manutenere, infiltrazioni ripetute in spazi condominiale e muffe.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Al sopralluogo e dagli atti comunali non sono state rilevate servitù apparenti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

Edificio dalla struttura portante in cemento armato, tamponato con murature in forati e decorato esternamente con mattoni a vista. Tetto a falda unica semicurva in legno lamellare.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Come da riferimenti ricevuti dal custode, l'immobile risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **09/06/2005**	**** Omissis ****	**COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Lubrano Di Ricco Luca	09/06/2005	47186	11382
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		UFF. DEL REGISTRO DI MANTOVA	16/06/2005	9004	5388
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Si precisa che la particella 234, al catasto terreni, ha ricompreso le particelle 346, 423 e 424.

Proprietà ceduta dal Comune di Mantova pervenuta precedentemente per atto di permuta in data 21/12/1973 n. rep. 29515, registrato a Mantova il 10/01/1974 dal notaio. Sergio Lodigiani e trascritto il 28/03/1974 ai nn. 2813/2104.

Per quanto concerne il presente paragrafo, si trascrive quanto depositato in Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari dal creditore procedente nel certificato notarile. Si rimanda in sede di trasferimento dell'immobile la redazione di nuovo ventennale.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Mantova il 15/12/2006
  Reg. gen. 21207 - Reg. part. 5616
  Importo: € 3.900.000,00
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 1.950.000,00
  Rogante: notaio Lubrano Di Ricco Luca
  Data: 12/12/2006
  N° repertorio: 49225
  N° raccolta: 12479
  Note: Ipoteca gravante sull'intera costruzione costituita sulle particelle inziali 234, 346 423 e 424. Successiva annotazione ad iscrizione nn. 16746/3460 del 30/12/2009 derivante da restrizione dei beni del 21/12/2009, notaio Lubrano Di Ricco Luca n. rep. 52099/14657 gravante sulla particella 234 sub: 5, 6, 26, 27 e 28. Ulteriore e successiva annotazione ad iscrizione nn. 11543/2381 del 05/10/2017 derivante da annotazione ed iscrizione rinegoziazione mutuo fondiario con proroga sino al 30/09/2031
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Mantova il 02/04/2012
  Reg. gen. 3555 - Reg. part. 451
  Importo: € 175.000,00
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 350.000,00
  Rogante: Lubrano Di Ricco Luca
  Data: 27/03/2012
  N° repertorio: 54096
  N° raccolta: 16078

Trascrizioni

- **Pignoramento**
  Trascritto a Mantova il 21/09/2022
  Reg. gen. 11829 - Reg. part. 8472
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

REGOLARITÀ EDILIZIA

In prima istanza viene depositata una richiesta di PDC del 30/11/2005, alla quale segue una comunicazione di improcedibilità del 29/12/2005 PGE n. 32676/05 in quanto l'immobile ricadendo in ambito pesistico e deve ottenere un provvedimento autorizzativo unico, comprendente anche autorizzazione paesaggistica.

Successivo Atto unico prot. n. 1388/2006 PGE n. 9525/06 del 05/04/2006, contenete autorizzazione paesaggistica e PDC n. 52/2006, seguito da comunicazione di inizio lavori del 26/10/2006.

In data 12/03/2007 il dirigente dello sportello unico emetteva provvedimento di rettifica dell'atto unico

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

specificando "che ad ultimazione lavori, vengano stipulati e trascritti gli atti unilaterali di vincolo pertinenziale, da trasmettere in copia al Comune contestualmente all'istanza di agibilità, dei parcheggi in sottosuolo".

Con DIA del 23/10/2009 prot. n. 32434 si depositata variante edilizia per opere interne.

Dichiarazione di fine lavori e richiesta di agibilità del 21/09/2010 prot. n. 30817, sospesa per integrazioni il 05/10/2010, poi integrata il 13/12/2010.

L'agibilità si attiva successivamente per silenzio assenso.

L'atto unico era contraddistinto dalla specifica richiesta di sottoscrizione di atto unilaterale di vincolo pertinenziale.

Nella domanda di agibilità non è stato citato nessun specifico atto, nella successiva integrazione richiesta dal Comune, a firma del dirigente, non si faceva esplicita menzione e non vi è stato pertanto opportuno deposito integrativo.

Ad opinione dello scrivente ai sensi della recente legge 105/2024 e delle linee guida emesse dal MIT, l'Amministrazione comunale non avendo preso in esame le sue stesse prescrizioni, emesse con atto di rettifica il 12/03/2007, non può oggi vantare inesattezze nella definizione dell'agibilità.

Rimane comunque una difficile linea interpretativa in quanto non si tratta di una mera prescrizione, ma di un obbligo imposto ai sensi della legge regionale 12/2005, ai fini della valutazione si eseguirà un congruo deprezzamento nella valutazione finale di stima, per eventuali oneri aggiuntivi ai fini della corretta definizione dell'agibilità.

L'aggiornamento catastale eseguito, riporta quanto esposto nelle tavole di progetto, la mancanza di una porta per accedere alla camera da letto si ritiene possa essere un mero errore grafico

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 2.000,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.784,31

Importo spese straordinarie già deliberate: € 1.311,00

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

IL condominio ha deliberato una spesa straordinaria di 20.000 € + iva per opere di impermeabilizzazione e opere di manutenzione.

Il bilancio 2025 non è ancora stato approvato pertanto si assume pari valore per le spese insolute quelle del 2024

LOTTO 6

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Atto di notifica del pignoramento notificato dall'avvocato nella persona del legale rappresentate pro tempore sig. **** Omissis ****
Notifica avvenuta tramite pubblico ufficiale presso la casa Comunale Asola (MN), in data 29/07/2022.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Partendo da nord e proseguendo in senso orario: terrazzo esterno di proprietà, area cortiliva condominiale, vano scale condominiale, spazi comuni condominiali, vano scale condominiale e area cortiliva condominiale.

CONSISTENZA

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	131,70 mq	149,30 mq	1	149,30 mq	2,70 m	II
Terrazzo	45,40 mq	45,40 mq	,15	6,81 mq	0,00 m	
			Totale superficie convenzionale:	156,11 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	156,11 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **07/10/2009** al **09/02/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 32, Part. 234, Sub. 8 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7 Superficie catastale 165 mq Rendita € 994,18 Piano I

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	32	234	8		A2	3	7	165 mq	994,18 €	I	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

L'immobile sarà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come visto e gradito dalla parte acquirente, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti. La situazione descritta è quella

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

desumibile dal sopralluogo di tipo visivo senza lo svolgimento di indagini diagnostiche, pertanto allo stato attuale non è possibile rilevare eventuali materiali pericolosi, inquinanti, cancerogeni, ecc..

STATO CONSERVATIVO

Sulla base del sopralluogo effettuato e dello stato dei luoghi si evidenzia un immobile in discreto stato conservativo, in alcuni e punti la presenza di muffa fa pensare ad una scarsa areazione dei locali, le parti condominiali necessitano di evidenti manutenzioni, già programmante ma non eseguite per la carenza economica delle quote millesimali del pignorato.

Nel complesso il cespite risulta con uno stato manutentivo discreto.

PARTI COMUNI

Le parti comuni necessitano di urgente manutenzione, pavimentazione divelta, muretti di recinzione in più punti rotti o ammollarti, terrazzi condominiali da manutenere, infiltrazioni ripetute in spazi condominiale e muffe.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Al sopralluogo e dagli atti comunali non sono state rilevate servitù apparenti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Edificio dalla struttura portante in cemento armato, tamponato con murature in forati e decorato esternamente con mattoni a vista. Tetto a falda unica semicurva in legno lamellare.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Come da riferimenti ricevuti dal custode, l'immobile risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal **09/06/2005**	**** Omissis ****	**COMPRAVENDITA**

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Lubrano Di Ricco Luca	09/06/2005	47186	11382
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UFF. DEL REGISTRO DI MANTOVA	16/06/2005	9004	5388
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Si precisa che la particella 234, al catasto terreni, ha ricompreso le particelle 346, 423 e 424.

Proprietà ceduta dal Comune di Mantova pervenuta precedentemente per atto di permuta in data 21/12/1973 n. rep. 29515, registrato a Mantova il 10/01/1974 dal notaio. Sergio Lodigiani e trascritto il 28/03/1974 ai nn. 2813/2104.

Per quanto concerne il presente paragrafo, si trascrive quanto depositato in Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari dal creditore procedente nel certificato notarile. Si rimanda in sede di trasferimento dell'immobile la redazione di nuovo ventennale.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Mantova il 15/12/2006
  Reg. gen. 21207 - Reg. part. 5616
  Importo: € 3.900.000,00
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 1.950.000,00
  Rogante: notaio Lubrano Di Ricco Luca
  Data: 12/12/2006
  N° repertorio: 49225
  N° raccolta: 12479
  Note: Ipoteca gravante sull'intera costruzione costituita sulle particelle inziali 234, 346 423 e 424. Successiva annotazione ad iscrizione nn. 16746/3460 del 30/12/2009 derivante da restrizione dei beni del 21/12/2009, notaio Lubrano Di Ricco Luca n. rep. 52099/14657 gravante sulla particella 234 sub: 5, 6, 26, 27 e 28. Ulteriore e successiva annotazione ad iscrizione nn. 11543/2381 del 05/10/2017 derivante da annotazione ed iscrizione rinegoziazione mutuo fondiario con proroga sino al 30/09/2031
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Mantova il 02/04/2012
  Reg. gen. 3555 - Reg. part. 451
  Importo: € 175.000,00
  Contro **** Omissis ****

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

Formalità a carico della procedura
Capitale: € 350.000,00
Rogante: Lubrano Di Ricco Luca
Data: 27/03/2012
N° repertorio: 54096
N° raccolta: 16078

Trascrizioni

- **Pignoramento**
  Trascritto a Mantova il 21/09/2022
  Reg. gen. 11829 - Reg. part. 8472
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

REGOLARITÀ EDILIZIA

In prima istanza viene depositata una richiesta di PDC del 30/11/2005, alla quale segue una comunicazione di improcedibilità del 29/12/2005 PGE n. 32676/05 in quanto l'immobile ricadendo in ambito pesistico e deve ottenere un provvedimento autorizzativo unico, comprendente anche autorizzazione paesaggistica.

Successivo Atto unico prot. n. 1388/2006 PGE n. 9525/06 del 05/04/2006, contenete autorizzazione paesaggistica e PDC n. 52/2006, seguito da comunicazione di inizio lavori del 26/10/2006.

In data 12/03/2007 il dirigente dello sportello unico emetteva provvedimento di rettifica dell'atto unico specificando "che ad ultimazione lavori, vengano stipulati e trascritti gli atti unilaterali di vincolo pertinenziale, da trasmettere in copia al Comune contestualmente all'istanza di agibilità, dei parcheggi in sottosuolo".

Con DIA del 23/10/2009 prot. n. 32434 si depositata variante edilizia per opere interne.

Dichiarazione di fine lavori e richiesta di agibilità del 21/09/2010 prot. n. 30817, sospesa per integrazioni il 05/10/2010, poi integrata il 13/12/2010.

L'agibilità si attiva successivamente per silenzio assenso.

L'atto unico era contraddistinto dalla specifica richiesta di sottoscrizione di atto unilaterale di vincolo pertinenziale.

Nella domanda di agibilità non è stato citato nessun specifico atto, nella successiva integrazione richiesta dal Comune, a firma del dirigente, non si faceva esplicita menzione e non vi è stato pertanto opportuno deposito integrativo.

Ad opinione dello scrivente ai sensi della recente legge 105/2024 e delle linee guida emesse dal MIT,

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

l'Amministrazione comunale non avendo preso in esame le sue stesse prescrizioni, emesse con atto di rettifica il 12/03/2007, non può oggi vantare inesattezze nella definizione dell'agibilità.

Rimane comunque una difficile linea interpretativa in quanto non si tratta di una mera prescrizione, ma di un obbligo imposto ai sensi della legge regionale 12/2005, ai fini della valutazione si eseguirà un congruo deprezzamento nella valutazione finale di stima, per eventuali oneri aggiuntivi ai fini della corretta definizione dell'agibilità.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 2.500,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.500,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 2.521,00

IL condominio ha deliberato una spesa straordinaria di 20.000 € + iva per opere di impermeabilizzazione e opere di manutenzione.

Il bilancio 2025 non è ancora stato approvato pertanto si assume pari valore per le spese insolute quelle del 2024

LOTTO 7

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

Atto di notifica del pignoramento notificato dall'avvocato nella persona del legale rappresentate pro tempore sig. **** Omissis ****
Notifica avvenuta tramite pubblico ufficiale presso la casa Comunale Asola (MN), in data 29/07/2022.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Partendo da nord e proseguendo in senso orario: terrazza esterna di proprietà, area cortiliva condominiale, vano scale condominiale, altra unità, spazi esterni condominiali, altra unità, vano scale condominiale e area cortiliva condominiale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	147,44 mq	172,60 mq	1	172,60 mq	2,70 m	II
Terrazza	28,20 mq	28,20 mq	,15	4,23 mq	0,00 m	
Balconi	16,10 mq	16,10 mq	,1	1,61 mq	0,00 m	
			Totale superficie convenzionale:	**178,44 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**178,44 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **07/10/2009** al **09/02/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 32, Part. 234, Sub. 9 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7.5 Superficie catastale 184 mq Rendita € 1.065,19 Piano II

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	32	234	9		A2	3	7.5	188 mq	1065,19 €	II	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Al sopralluogo si riscontrava:
Una lavanderia nel ripostiglio retrostante la cucina

Con apposita denuncia di variazione n. MN0029147 del 28/03/2025 si è provveduto alla corretta definizione catastale dell'immobile, aggiornando le planimetrie.

PRECISAZIONI

L'immobile sarà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come visto e gradito dalla parte acquirente, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti. La situazione descritta è quella desumibile dal sopralluogo di tipo visivo senza lo svolgimento di indagini diagnostiche, pertanto allo stato attuale non è possibile rilevare eventuali materiali pericolosi, inquinanti, cancerogeni, ecc..

STATO CONSERVATIVO

Sulla base del sopralluogo effettuato e dello stato dei luoghi si evidenzia un immobile in buono stato conservativo, le parti condominiali necessitano di evidenti manutenzioni, già programmante ma non eseguite per la carenza economica delle quote millesimali del pignorato.

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

Nel complesso il cespite risulta con uno stato manutentivo discreto.

PARTI COMUNI

Le parti comuni necessitano di urgente manutenzione, pavimentazione divelta, muretti di recinzione in più punti rotti o ammollarti, terrazzi condominiali da manutenere, infiltrazioni ripetute in spazi condominiale e muffe.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Al sopralluogo e dagli atti comunali non sono state rilevate servitù apparenti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Edificio dalla struttura portante in cemento armato, tamponato con murature in forati e decorato esternamente con mattoni a vista. Tetto a falda unica semicurva in legno lamellare.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 01/10/2020
- Scadenza contratto: 01/10/2028
- Scadenza disdetta: 01/04/2028

Stato della causa in corso per il rilascio

Come da riferimenti ricevuti dal custode, l'immobile risulta locato, con contratto attivo dal 01/10/2020 sottoscritto in pari data e registrato in data 08/10/2020, a favore di **** Omissis ****

A detta dello scrivente il contratto di locazione presenta inesattezze nella scrittura in quanto il canone risulta decurtato "in considerazione degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria da eseguirsi cura e spese del conduttore", riportando però l'importo del canone senza indicare il valore complessivo di locazione, affitto più importo opere da eseguire.
Non risulta sufficiente allegare l'elenco delle opere in quanto, ai sensi dell'art. 11 DPR 633/1972, il canone compensativo o scontato si raffigura come opere permutative che innescano più fattori:
1 - emissione di fattura ai fini della dichiarazione iva (non oggetto della presente perizia, la quale potrebbe

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

essere stata emessa, ma andava conseguentemente allegata);
2 - i lavori eseguiti andrebbero iscritti a bilancio della società come costi e conseguentemente modificava il valore dei beni immobiliari;
3 -la tassazione pagata sui canoni di locazione risulta forviante e non congrua, in quanto non contempla la parte di opere compensative realizzate dal conduttore;
4 - il contratto riporta (art. 2) "per opere di manutenzione ordinaria e straordinaria", ma l'allegato a) ad avviso dello scrivente fa riferimento solo ad opere di finitura di natura ordinaria in quanto di completamento, in caso contrario non avendo ravvisato procedimenti edilizi per opere di manutenzione straordinaria, il tutto fa presupporre la carenza di un titolo edilizio e la carenza di opere non documentate con regolare emissione di fattura del Locatore, come da sentenza della cassazione n. 28725/2017.
5- non si comprende oltretutto la necessità di opere in manutenzione straordinaria quando l'immobile è stato dichiarato ultimato ed agibile, il 21/09/2010, facendo presupporre l'ultimazione di tutte le lavorazioni concesse.
6- è parere dello scrivente che la dicitura "sommariamente descritti dell'allegato a)" e lo stesso allegato a) non siano sufficienti alla quantificazione economica degli interventi, ma dovevano essere specificati e quantificati con adeguato computo.
A supporto della correttezza del contratto vi è però la perizia giurata redatta il 23/10/2019 dal geom **** Omissis **** che quantifica le opere da eseguire specificandone la natura ordinaria, per un totale di € 52.821/05. Perizia che ad avviso dello scrivente sarebbe stato opportuno citare nel contratto al posto del più sintetico allegato a).

Per tali motivi a detta dello scrivente, dovendo valutare quanto depositato, il contratto è da ritenersi stipulato con carenze tecnico fiscali, il canone andrà integrato ed aggiornato alla sua cifra effettiva, pari a 950.22 € mensili, importo composto dal canone di locazione più l'importo delle opere eseguite, congruamente dimostrate con la citata perizia, pertanto le date di stipula e registrazione presentano correttezza temporale per l'opponibilità alla procedura, i vizi riscontrati inficiano la correttezza formale dello stesso contratto di locazione il quale andrà integrato e regolarizzato.

Tale carenza verrà congruente considerata nella valutazione di stima finale.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 400,00

La locazione comprende il box identificato catastalmente al sub 25, adottando le tabelle millesimali la porzione di affitto corrispondente per l'appartamento è pari a 346 €, arrotondati.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **09/06/2005**	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

		Lubrano Di Ricco Luca	09/06/2005	47186	11382
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		UFF. DEL REGISTRO DI MANTOVA	16/06/2005	9004	5388
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Si precisa che la particella 234, al catasto terreni, ha ricompreso le particelle 346, 423 e 424.

Proprietà ceduta dal Comune di Mantova pervenuta precedentemente per atto di permuta in data 21/12/1973 n. rep. 29515, registrato a Mantova il 10/01/1974 dal notaio. Sergio Lodigiani e trascritto il 28/03/1974 ai nn. 2813/2104.

Per quanto concerne il presente paragrafo, si trascrive quanto depositato in Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari dal creditore procedente nel certificato notarile. Si rimanda in sede di trasferimento dell'immobile la redazione di nuovo ventennale.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Mantova il 15/12/2006
  Reg. gen. 21207 - Reg. part. 5616
  Importo: € 3.900.000,00
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 1.950.000,00
  Rogante: notaio Lubrano Di Ricco Luca
  Data: 12/12/2006
  N° repertorio: 49225
  N° raccolta: 12479
  Note: Ipoteca gravante sull'intera costruzione costituita sulle particelle inziali 234, 346 423 e 424. Successiva annotazione ad iscrizione nn. 16746/3460 del 30/12/2009 derivante da restrizione dei beni del 21/12/2009, notaio Lubrano Di Ricco Luca n. rep. 52099/14657 gravante sulla particella 234 sub: 5, 6, 26, 27 e 28. Ulteriore e successiva annotazione ad iscrizione nn. 11543/2381 del 05/10/2017 derivante da annotazione ed iscrizione rinegoziazione mutuo fondiario con proroga sino al 30/09/2031
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Mantova il 02/04/2012
  Reg. gen. 3555 - Reg. part. 451
  Importo: € 175.000,00
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

Capitale: € 350.000,00
Rogante: Lubrano Di Ricco Luca
Data: 27/03/2012
N° repertorio: 54096
N° raccolta: 16078

Trascrizioni

- **Pignoramento**
  Trascritto a Mantova il 21/09/2022
  Reg. gen. 11829 - Reg. part. 8472
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

REGOLARITÀ EDILIZIA

In prima istanza viene depositata una richiesta di PDC del 30/11/2005, alla quale segue una comunicazione di improcedibilità del 29/12/2005 PGE n. 32676/05 in quanto l'immobile ricadendo in ambito pesistico e deve ottenere un provvedimento autorizzativo unico, comprendente anche autorizzazione paesaggistica.

Successivo Atto unico prot. n. 1388/2006 PGE n. 9525/06 del 05/04/2006, contenete autorizzazione paesaggistica e PDC n. 52/2006, seguito da comunicazione di inizio lavori del 26/10/2006.

In data 12/03/2007 il dirigente dello sportello unico emetteva provvedimento di rettifica dell'atto unico specificando "che ad ultimazione lavori, vengano stipulati e trascritti gli atti unilaterali di vincolo pertinenziale, da trasmettere in copia al Comune contestualmente all'istanza di agibilità, dei parcheggi in sottosuolo".

Con DIA del 23/10/2009 prot. n. 32434 si depositata variante edilizia per opere interne.

Dichiarazione di fine lavori e richiesta di agibilità del 21/09/2010 prot. n. 30817, sospesa per integrazioni il 05/10/2010, poi integrata il 13/12/2010.

L'agibilità si attiva successivamente per silenzio assenso.

L'atto unico era contraddistinto dalla specifica richiesta di sottoscrizione di atto unilaterale di vincolo pertinenziale.

Nella domanda di agibilità non è stato citato nessun specifico atto, nella successiva integrazione richiesta dal Comune, a firma del dirigente, non si faceva esplicita menzione e non vi è stato pertanto opportuno deposito integrativo.

Ad opinione dello scrivente ai sensi della recente legge 105/2024 e delle linee guida emesse dal MIT, l'Amministrazione comunale non avendo preso in esame le sue stesse prescrizioni, emesse con atto di rettifica

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

il 12/03/2007, non può oggi vantare inesattezze nella definizione dell'agibilità.

Rimane comunque una difficile linea interpretativa in quanto non si tratta di una mera prescrizione, ma di un obbligo imposto ai sensi della legge regionale 12/2005, ai fini della valutazione si eseguirà un congruo deprezzamento nella valutazione finale di stima, per eventuali oneri aggiuntivi ai fini della corretta definizione dell'agibilità.

Al sopralluogo si riscontrava una lavanderia realizzata nel retrostante ripostiglio della cucina, gli oneri da sanatoria saranno congruamente quantificati nella stima dell'immobile.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 3.000,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 3.014,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 3.000,00

IL condominio ha deliberato una spesa straordinaria di 20.000 € + iva per opere di impermeabilizzazione e opere di manutenzione.

Il bilancio 2025 non è ancora stato approvato pertanto si assume pari valore per le spese insolute quelle del 2024

LOTTO 8

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

Atto di notifica del pignoramento notificato dall'avvocato nella persona del legale rappresentate pro tempore sig. **** Omissis ****
Notifica avvenuta tramite pubblico ufficiale presso la casa Comunale Asola (MN), in data 29/07/2022.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Partendo da nord e proseguendo in senso orario: terrazza esterna di proprietà, area cortiliva condominiale, vano scale condominiale, altra unità, spazi esterni condominiali, altra unità, vano scale condominiale e area cortiliva condominiale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	131,50 mq	156,00 mq	1	156,00 mq	2,70 m	II
Terrazza	24,00 mq	24,00 mq	,15	3,60 mq	0,00 m	
			Totale superficie convenzionale:	159,60 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	159,60 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

Dal **07/10/2009** al **09/02/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 32, Part. 234, Sub. 10 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7.5 Superficie catastale 165 mq Rendita € 1.065,19 Piano III

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	32	234	10		A2	3	7.5	165 mq	1065,19 €	III	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Al sopralluogo si riscontrava:
Una lavanderia nel ripostiglio retrostante la cucina

Con apposita denuncia di variazione n. MN0029147 del 28/03/2025 si è provveduto alla corretta definizione catastale dell'immobile, aggiornando le planimetrie.

PRECISAZIONI

L'immobile sarà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come visto e gradito dalla parte acquirente, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti. La situazione descritta è quella desumibile dal sopralluogo di tipo visivo senza lo svolgimento di indagini diagnostiche, pertanto allo stato attuale non è possibile rilevare eventuali materiali pericolosi, inquinanti, cancerogeni, ecc..

STATO CONSERVATIVO

Sulla base del sopralluogo effettuato e dello stato dei luoghi si evidenzia un immobile in buono stato conservativo, le parti condominiali necessitano di evidenti manutenzioni, già programmante ma non eseguite per la carenza economica delle quote millesimali del pignorato.

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

Nel complesso il cespite risulta con uno stato manutentivo discreto.

PARTI COMUNI

Le parti comuni necessitano di urgente manutenzione, pavimentazione divelta, muretti di recinzione in più punti rotti o ammollarti, terrazzi condominiali da manutenere, infiltrazioni ripetute in spazi condominiale e muffe.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Al sopralluogo e dagli atti comunali non sono state rilevate servitù apparenti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Edificio dalla struttura portante in cemento armato, tamponato con murature in forati e decorato esternamente con mattoni a vista. Tetto a falda unica semicurva in legno lamellare.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 01/03/2020
- Scadenza contratto: 01/03/2030

Stato della causa in corso per il rilascio

Come da riferimenti ricevuti dal custode, l'immobile risulta locato, con contratto attivo dal 01/13/2020 sottoscritto in pari data e registrato in data 17/03/2020, a favore di **** Omissis **** Residente nell'alloggio pignorato.

A detta dello scrivente il contratto di locazione presenta inesattezze nella scrittura in quanto il canone determinato "in virtù dello stato dell'immobile al grezzo" riportando l'importo del canone senza indicare il valore complessivo di locazione, affitto più importo opere eventualmente eseguite.
Non risulta sufficiente allegare un eventuale elenco delle opere in quanto, ai sensi dell'art. 11 DPR 633/1972, il canone compensativo o scontato si raffigurano come opere permutative che innescano più fattori:
1 - emissione di fattura ai fini della dichiarazione iva presupponendo una eventuale omessa dichiarazione (non oggetto della presente perizia, la quale potrebbe essere stata emessa, ma andava conseguentemente allegata);
2 - i lavori eseguiti andrebbero iscritti a bilancio della società come costi e conseguentemente potrebbero incrementare il valore dei beni immobiliari;
3 -la tassazione pagata sui canoni di locazione risulta forviante e non congrua, in quanto non contempla la parte

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

di opere compensative realizzate dal conduttore che, anche se non oggetto della presente perizia, ravvisa una possibile elusione delle tasse dovute;
4 - il contratto riporta (art. 2) " stato dell'immobile al grezzo", ma non avendo ravvisato procedimenti edilizi per opere di manutenzione straordinaria, il tutto fa presupporre la carenza di un titolo edilizio o la carenza di opere realmente eseguite e non documentate con regolare emissione di fattura del Locatore, come da sentenza della cassazione n. 28725/2017.
5- non si comprende la necessità di opere di finitura ed impiantistiche quando l'immobile è stato dichiarato ultimato ed agibile, il 21/09/2010, facendo presupporre l'ultimazione di tutte le opere concesse.

Per tali motivi a detta dello scrivente, dovendo valutare quanto depositato, il contratto è da ritenersi stipulato con palesi errori formali e carenze tecnico fiscali, il canone andrà integrato ed aggiornato alla sua cifra effettiva, almeno con l'importo delle opere eseguite, congruamente dimostrate con documentazione tecnico contabile e fotografica.

In considerazione della durata decennale del contratto di locazione se il contratto non verrà regolarizzato ed integrato il canone è da intenderesti non commisurato alla durata del contratto stesso.
Tale carenza verrà congruente considerata nella valutazione di stima finale.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 800,00

La locazione comprende il box identificato catastalmente al sub 19, adottando le tabelle millesimali la porzione di affitto corrispondente per l'appartamento è pari a 750 €, arrotondati.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **09/06/2005**	**** Omissis ****	**COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Lubrano Di Ricco Luca	09/06/2005	47186	11382
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		UFF. DEL REGISTRO DI MANTOVA	16/06/2005	9004	5388
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

Si precisa che la particella 234, al catasto terreni, ha ricompreso le particelle 346, 423 e 424.

Proprietà ceduta dal Comune di Mantova pervenuta precedentemente per atto di permuta in data 21/12/1973 n. rep. 29515, registrato a Mantova il 10/01/1974 dal notaio. Sergio Lodigiani e trascritto il 28/03/1974 ai nn. 2813/2104.

Per quanto concerne il presente paragrafo, si trascrive quanto depositato in Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari dal creditore procedente nel certificato notarile. Si rimanda in sede di trasferimento dell'immobile la redazione di nuovo ventennale.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Mantova il 15/12/2006
  Reg. gen. 21207 - Reg. part. 5616
  Importo: € 3.900.000,00
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 1.950.000,00
  Rogante: notaio Lubrano Di Ricco Luca
  Data: 12/12/2006
  N° repertorio: 49225
  N° raccolta: 12479
  Note: Ipoteca gravante sull'intera costruzione costituita sulle particelle inziali 234, 346 423 e 424. Successiva annotazione ad iscrizione nn. 16746/3460 del 30/12/2009 derivante da restrizione dei beni del 21/12/2009, notaio Lubrano Di Ricco Luca n. rep. 52099/14657 gravante sulla particella 234 sub: 5, 6, 26, 27 e 28. Ulteriore e successiva annotazione ad iscrizione nn. 11543/2381 del 05/10/2017 derivante da annotazione ed iscrizione rinegoziazione mutuo fondiario con proroga sino al 30/09/2031
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Mantova il 02/04/2012
  Reg. gen. 3555 - Reg. part. 451
  Importo: € 175.000,00
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 350.000,00
  Rogante: Lubrano Di Ricco Luca
  Data: 27/03/2012
  N° repertorio: 54096
  N° raccolta: 16078

Trascrizioni

- **Pignoramento**
  Trascritto a Mantova il 21/09/2022
  Reg. gen. 11829 - Reg. part. 8472
  A favore di **** Omissis ****

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

REGOLARITÀ EDILIZIA

In prima istanza viene depositata una richiesta di PDC del 30/11/2005, alla quale segue una comunicazione di improcedibilità del 29/12/2005 PGE n. 32676/05 in quanto l'immobile ricadendo in ambito pesistico e deve ottenere un provvedimento autorizzativo unico, comprendente anche autorizzazione paesaggistica.

Successivo Atto unico prot. n. 1388/2006 PGE n. 9525/06 del 05/04/2006, contenete autorizzazione paesaggistica e PDC n. 52/2006, seguito da comunicazione di inizio lavori del 26/10/2006.

In data 12/03/2007 il dirigente dello sportello unico emetteva provvedimento di rettifica dell'atto unico specificando "che ad ultimazione lavori, vengano stipulati e trascritti gli atti unilaterali di vincolo pertinenziale, da trasmettere in copia al Comune contestualmente all'istanza di agibilità, dei parcheggi in sottosuolo".

Con DIA del 23/10/2009 prot. n. 32434 si depositata variante edilizia per opere interne.

Dichiarazione di fine lavori e richiesta di agibilità del 21/09/2010 prot. n. 30817, sospesa per integrazioni il 05/10/2010, poi integrata il 13/12/2010.

L'agibilità si attiva successivamente per silenzio assenso.

L'atto unico era contraddistinto dalla specifica richiesta di sottoscrizione di atto unilaterale di vincolo pertinenziale.

Nella domanda di agibilità non è stato citato nessun specifico atto, nella successiva integrazione richiesta dal Comune, a firma del dirigente, non si faceva esplicita menzione e non vi è stato pertanto opportuno deposito integrativo.

Ad opinione dello scrivente ai sensi della recente legge 105/2024 e delle linee guida emesse dal MIT, l'Amministrazione comunale non avendo preso in esame le sue stesse prescrizioni, emesse con atto di rettifica il 12/03/2007, non può oggi vantare inesattezze nella definizione dell'agibilità.

Rimane comunque una difficile linea interpretativa in quanto non si tratta di una mera prescrizione, ma di un obbligo imposto ai sensi della legge regionale 12/2005, ai fini della valutazione si eseguirà un congruo deprezzamento nella valutazione finale di stima, per eventuali oneri aggiuntivi ai fini della corretta definizione dell'agibilità.

Al sopralluogo si riscontrava una lavanderia realizzata nel retrostante ripostiglio della cucina, gli oneri da sanatoria saranno congruamente quantificati nella stima dell'immobile.

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 3.400,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 3.370,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 3.356,00

IL condominio ha deliberato una spesa straordinaria di 20.000 € + iva per opere di impermeabilizzazione e opere di manutenzione.

Il bilancio 2025 non è ancora stato approvato pertanto si assume pari valore per le spese insolute quelle del 2024

LOTTO 9

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Atto di notifica del pignoramento notificato dall'avvocato nella persona del legale rappresentate pro tempore sig. **** Omissis ****
Notifica avvenuta tramite pubblico ufficiale presso la casa Comunale Asola (MN), in data 29/07/2022.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Partendo da nord e proseguendo in senso orario: spazi esterni altra unità, spazi esterni condominiali, vano scale condominiale, area cortiliva condominiale, terrazza di proprietà.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	59,10 mq	73,00 mq	1	73,00 mq	2,70 m	I
terrazza	21,00 mq	21,00 mq	,15	3,15 mq	0,00 m	
			Totale superficie convenzionale:	76,15 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	76,15 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **07/10/2009** al **09/02/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 32, Part. 234, Sub. 12 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4 Superficie catastale 79 mq Rendita € 568,10 Piano I

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastal	Rendita	Piano	Graffato

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

								e			
	32	234	12		A2	3	4	79 mq	568,1 €	I	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

L'immobile sarà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come visto e gradito dalla parte acquirente, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti. La situazione descritta è quella desumibile dal sopralluogo di tipo visivo senza lo svolgimento di indagini diagnostiche, pertanto allo stato attuale non è possibile rilevare eventuali materiali pericolosi, inquinanti, cancerogeni, ecc..

STATO CONSERVATIVO

Sulla base del sopralluogo effettuato e dello stato dei luoghi si evidenzia un immobile in discreto stato conservativo, alcuni muri presentano una leggera muffa per il probabile scarso arieggiamento quotidiano, mentre le parti condominiali necessitano di evidenti manutenzioni, già programmante ma non eseguite per la carenza economica delle quote millesimali del pignorato.

Nel complesso il cespite risulta con uno stato manutentivo discreto.

PARTI COMUNI

Le parti comuni necessitano di urgente manutenzione, pavimentazione divelta, muretti di recinzione in più punti rotti o ammollarti, terrazzi condominiali da manutenere, infiltrazioni ripetute in spazi condominiale e muffe.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Al sopralluogo e dagli atti comunali non sono state rilevate servitù apparenti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Edificio dalla struttura portante in cemento armato, tamponato con murature in forati e decorato esternamente con mattoni a vista. Tetto a falda unica semicurva in legno lamellare.

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Come da riferimenti ricevuti dal custode, l'immobile risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **09/06/2005**	**** Omissis ****	**COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Lubrano Di Ricco Luca	09/06/2005	47186	11382
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		UFF. DEL REGISTRO DI MANTOVA	16/06/2005	9004	5388
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Si precisa che la particella 234, al catasto terreni, ha ricompreso le particelle 346, 423 e 424.

Proprietà ceduta dal Comune di Mantova pervenuta precedentemente per atto di permuta in data 21/12/1973 n. rep. 29515, registrato a Mantova il 10/01/1974 dal notaio. Sergio Lodigiani e trascritto il 28/03/1974 ai nn. 2813/2104.

Per quanto concerne il presente paragrafo, si trascrive quanto depositato in Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari dal creditore procedente nel certificato notarile. Si rimanda in sede di trasferimento dell'immobile la redazione di nuovo ventennale.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Mantova il 15/12/2006
  Reg. gen. 21207 - Reg. part. 5616
  Importo: € 3.900.000,00
  Contro **** Omissis ****

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.950.000,00
Rogante: notaio Lubrano Di Ricco Luca
Data: 12/12/2006
N° repertorio: 49225
N° raccolta: 12479
Note: Ipoteca gravante sull'intera costruzione costituita sulle particelle inziali 234, 346 423 e 424. Successiva annotazione ad iscrizione nn. 16746/3460 del 30/12/2009 derivante da restrizione dei beni del 21/12/2009, notaio Lubrano Di Ricco Luca n. rep. 52099/14657 gravante sulla particella 234 sub: 5, 6, 26, 27 e 28. Ulteriore e successiva annotazione ad iscrizione nn. 11543/2381 del 05/10/2017 derivante da annotazione ed iscrizione rinegoziazione mutuo fondiario con proroga sino al 30/09/2031

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Mantova il 02/04/2012
  Reg. gen. 3555 - Reg. part. 451
  Importo: € 175.000,00
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 350.000,00
  Rogante: Lubrano Di Ricco Luca
  Data: 27/03/2012
  N° repertorio: 54096
  N° raccolta: 16078

Trascrizioni

- **Pignoramento**
  Trascritto a Mantova il 21/09/2022
  Reg. gen. 11829 - Reg. part. 8472
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

REGOLARITÀ EDILIZIA

In prima istanza viene depositata una richiesta di PDC del 30/11/2005, alla quale segue una comunicazione di improcedibilità del 29/12/2005 PGE n. 32676/05 in quanto l'immobile ricadendo in ambito pesistico e deve ottenere un provvedimento autorizzativo unico, comprendente anche autorizzazione paesaggistica.

Successivo Atto unico prot. n. 1388/2006 PGE n. 9525/06 del 05/04/2006, contenete autorizzazione paesaggistica e PDC n. 52/2006, seguito da comunicazione di inizio lavori del 26/10/2006.

In data 12/03/2007 il dirigente dello sportello unico emetteva provvedimento di rettifica dell'atto unico specificando "che ad ultimazione lavori, vengano stipulati e trascritti gli atti unilaterali di vincolo pertinenziale, da trasmettere in copia al Comune contestualmente all'istanza di agibilità, dei parcheggi in sottosuolo".

Con DIA del 23/10/2009 prot. n. 32434 si depositata variante edilizia per opere interne.

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

Dichiarazione di fine lavori e richiesta di agibilità del 21/09/2010 prot. n. 30817, sospesa per integrazioni il 05/10/2010, poi integrata il 13/12/2010.

L'agibilità si attiva successivamente per silenzio assenso.

L'atto unico era contraddistinto dalla specifica richiesta di sottoscrizione di atto unilaterale di vincolo pertinenziale.

Nella domanda di agibilità non è stato citato nessun specifico atto, nella successiva integrazione richiesta dal Comune, a firma del dirigente, non si faceva esplicita menzione e non vi è stato pertanto opportuno deposito integrativo.

Ad opinione dello scrivente ai sensi della recente legge 105/2024 e delle linee guida emesse dal MIT, l'Amministrazione comunale non avendo preso in esame le sue stesse prescrizioni, emesse con atto di rettifica il 12/03/2007, non può oggi vantare inesattezze nella definizione dell'agibilità.

Rimane comunque una difficile linea interpretativa in quanto non si tratta di una mera prescrizione, ma di un obbligo imposto ai sensi della legge regionale 12/2005, ai fini della valutazione si eseguirà un congruo deprezzamento nella valutazione finale di stima, per eventuali oneri aggiuntivi ai fini della corretta definizione dell'agibilità.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.100,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.080,35

Importo spese straordinarie già deliberate: € 1.075,00

IL condominio ha deliberato una spesa straordinaria di 20.000 € + iva per opere di impermeabilizzazione e opere di manutenzione.

Il bilancio 2025 non è ancora stato approvato pertanto si assume pari valore per le spese insolute quelle del 2024

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

LOTTO 10

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Atto di notifica del pignoramento notificato dall'avvocato nella persona del legale rappresentate pro tempore sig. **** Omissis ****
Notifica avvenuta tramite pubblico ufficiale presso la casa Comunale Asola (MN), in data 29/07/2022.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Partendo da nord e proseguendo in senso orario: spazi esterni altra unità, spazi esterni condominiali, altra unità, vano scale condominiale, area cortiliva condominiale, terrazza di proprietà.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	70,40 mq	86,70 mq	1	86,70 mq	2,70 m	I
terrazza	12,80 mq	12,80 mq	,15	1,92 mq	0,00 m	
Balcone	6,00 mq	6,00 mq	0,1	0,60 mq	0,00 m	
			Totale superficie convenzionale:	89,22 mq		

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**
Superficie convenzionale complessiva:	**89,22 mq**	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **07/10/2009** al **09/02/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 32, Part. 234, Sub. 13 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4,5 Superficie catastale 93 mq Rendita € 639,12 Piano II

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	32	234	13		A2	3	4,5	93 mq	639,12 €	II	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Al sopralluogo si riscontrava:
La trasformazione del ripostiglio in lavanderia.

Con apposita denuncia di variazione n. MN0029147 del 28/03/2025 si è provveduto alla corretta definizione catastale dell'immobile, aggiornando le planimetrie.

PRECISAZIONI

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

L'immobile sarà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come visto e gradito dalla parte acquirente, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti. La situazione descritta è quella desumibile dal sopralluogo di tipo visivo senza lo svolgimento di indagini diagnostiche, pertanto allo stato attuale non è possibile rilevare eventuali materiali pericolosi, inquinanti, cancerogeni, ecc..

STATO CONSERVATIVO

Sulla base del sopralluogo effettuato e dello stato dei luoghi si evidenzia un immobile in discreto stato conservativo, mentre le parti condominiali necessitano di evidenti manutenzioni, già programmante ma non eseguite per la carenza economica delle quote millesimali del pignorato.

Nel complesso il cespite risulta con uno stato manutentivo discreto.

PARTI COMUNI

Le parti comuni necessitano di urgente manutenzione, pavimentazione divelta, muretti di recinzione in più punti rotti o ammollarti, terrazzi condominiali da manutenere, infiltrazioni ripetute in spazi condominiale e muffe.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Al sopralluogo e dagli atti comunali non sono state rilevate servitù apparenti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Edificio dalla struttura portante in cemento armato, tamponato con murature in forati e decorato esternamente con mattoni a vista. Tetto a falda unica semicurva in legno lamellare.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Come da riferimenti ricevuti dal custode, l'immobile risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal **09/06/2005**	**** Omissis ****	**COMPRAVENDITA**

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Lubrano Di Ricco Luca	09/06/2005	47186	11382
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UFF. DEL REGISTRO DI MANTOVA	16/06/2005	9004	5388
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Si precisa che la particella 234, al catasto terreni, ha ricompreso le particelle 346, 423 e 424.

Proprietà ceduta dal Comune di Mantova pervenuta precedentemente per atto di permuta in data 21/12/1973 n. rep. 29515, registrato a Mantova il 10/01/1974 dal notaio. Sergio Lodigiani e trascritto il 28/03/1974 ai nn. 2813/2104.

Per quanto concerne il presente paragrafo, si trascrive quanto depositato in Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari dal creditore procedente nel certificato notarile. Si rimanda in sede di trasferimento dell'immobile la redazione di nuovo ventennale.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Mantova il 15/12/2006
  Reg. gen. 21207 - Reg. part. 5616
  Importo: € 3.900.000,00
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 1.950.000,00
  Rogante: notaio Lubrano Di Ricco Luca
  Data: 12/12/2006
  N° repertorio: 49225
  N° raccolta: 12479
  Note: Ipoteca gravante sull'intera costruzione costituita sulle particelle inziali 234, 346 423 e 424. Successiva annotazione ad iscrizione nn. 16746/3460 del 30/12/2009 derivante da restrizione dei beni del 21/12/2009, notaio Lubrano Di Ricco Luca n. rep. 52099/14657 gravante sulla particella 234 sub: 5, 6, 26, 27 e 28. Ulteriore e successiva annotazione ad iscrizione nn. 11543/2381 del 05/10/2017 derivante da annotazione ed iscrizione rinegoziazione mutuo fondiario con proroga sino al 30/09/2031
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Mantova il 02/04/2012
  Reg. gen. 3555 - Reg. part. 451
  Importo: € 175.000,00
  Contro **** Omissis ****

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

Formalità a carico della procedura
Capitale: € 350.000,00
Rogante: Lubrano Di Ricco Luca
Data: 27/03/2012
N° repertorio: 54096
N° raccolta: 16078

Trascrizioni

- **Pignoramento**
  Trascritto a Mantova il 21/09/2022
  Reg. gen. 11829 - Reg. part. 8472
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

REGOLARITÀ EDILIZIA

In prima istanza viene depositata una richiesta di PDC del 30/11/2005, alla quale segue una comunicazione di improcedibilità del 29/12/2005 PGE n. 32676/05 in quanto l'immobile ricadendo in ambito pesistico e deve ottenere un provvedimento autorizzativo unico, comprendente anche autorizzazione paesaggistica.

Successivo Atto unico prot. n. 1388/2006 PGE n. 9525/06 del 05/04/2006, contenete autorizzazione paesaggistica e PDC n. 52/2006, seguito da comunicazione di inizio lavori del 26/10/2006.

In data 12/03/2007 il dirigente dello sportello unico emetteva provvedimento di rettifica dell'atto unico specificando "che ad ultimazione lavori, vengano stipulati e trascritti gli atti unilaterali di vincolo pertinenziale, da trasmettere in copia al Comune contestualmente all'istanza di agibilità, dei parcheggi in sottosuolo".

Con DIA del 23/10/2009 prot. n. 32434 si depositata variante edilizia per opere interne.

Dichiarazione di fine lavori e richiesta di agibilità del 21/09/2010 prot. n. 30817, sospesa per integrazioni il 05/10/2010, poi integrata il 13/12/2010.

L'agibilità si attiva successivamente per silenzio assenso.

L'atto unico era contraddistinto dalla specifica richiesta di sottoscrizione di atto unilaterale di vincolo pertinenziale.

Nella domanda di agibilità non è stato citato nessun specifico atto, nella successiva integrazione richiesta dal Comune, a firma del dirigente, non si faceva esplicita menzione e non vi è stato pertanto opportuno deposito integrativo.

Ad opinione dello scrivente ai sensi della recente legge 105/2024 e delle linee guida emesse dal MIT,

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

l'Amministrazione comunale non avendo preso in esame le sue stesse prescrizioni, emesse con atto di rettifica il 12/03/2007, non può oggi vantare inesattezze nella definizione dell'agibilità.

Rimane comunque una difficile linea interpretativa in quanto non si tratta di una mera prescrizione, ma di un obbligo imposto ai sensi della legge regionale 12/2005, ai fini della valutazione si eseguirà un congruo deprezzamento nella valutazione finale di stima, per eventuali oneri aggiuntivi ai fini della corretta definizione dell'agibilità.

Al sopralluogo si riscontrava una lavanderia realizzata nel retrostante ripostiglio della cucina, gli oneri da sanatoria saranno congruamente quantificati nella stima dell'immobile.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.300,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.283,07

Importo spese straordinarie già deliberate: € 1.278,00

IL condominio ha deliberato una spesa straordinaria di 20.000 € + iva per opere di impermeabilizzazione e opere di manutenzione.

Il bilancio 2025 non è ancora stato approvato pertanto si assume pari valore per le spese insolute quelle del 2024

LOTTO 11

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 11** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

Atto di notifica del pignoramento notificato dall'avvocato nella persona del legale rappresentate pro tempore sig. **** Omissis ****
Notifica avvenuta tramite pubblico ufficiale presso la casa Comunale Asola (MN), in data 29/07/2022.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Partendo da nord e proseguendo in senso orario: spazi esterni altra unità, spazi esterni condominiali, altra unità, vano scale condominiale, area cortiliva condominiale, terrazza di proprietà.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	60,50 mq	74,50 mq	1	74,50 mq	2,70 m	I
terrazza	10,30 mq	10,30 mq	,15	1,55 mq	0,00 m	
			Totale superficie convenzionale:	76,05 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	76,05 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **07/10/2009** al **09/02/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 32, Part. 234, Sub. 14 Categoria A2

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

		Cl.3, Cons. 4,5 Superficie catastale 88 mq Rendita € 639,12 Piano III

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	32	234	14		A2	3	4,5	88 mq	639,12 €	III	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Al sopralluogo si riscontrava:
Diversa distribuzione interna, nel ripostiglio è stata ricavata una lavanderia.

Con apposita denuncia di variazione n. MN0033664 del 08/04/2025 si è provveduto alla corretta definizione catastale dell'immobile, aggiornando le planimetrie.

PRECISAZIONI

L'immobile sarà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come visto e gradito dalla parte acquirente, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti. La situazione descritta è quella desumibile dal sopralluogo di tipo visivo senza lo svolgimento di indagini diagnostiche, pertanto allo stato attuale non è possibile rilevare eventuali materiali pericolosi, inquinanti, cancerogeni, ecc..

STATO CONSERVATIVO

Sulla base del sopralluogo effettuato e dello stato dei luoghi si evidenzia un immobile in discreto stato conservativo, mentre le parti condominiali necessitano di evidenti manutenzioni, già programmante ma non eseguite per la carenza economica delle quote millesimali del pignorato.

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

Nel complesso il cespite risulta con uno stato manutentivo discreto.

PARTI COMUNI

Le parti comuni necessitano di urgente manutenzione, pavimentazione divelta, muretti di recinzione in più punti rotti o ammollarti, terrazzi condominiali da manutenere, infiltrazioni ripetute in spazi condominiale e muffe.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Al sopralluogo e dagli atti comunali non sono state rilevate servitù apparenti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Edificio dalla struttura portante in cemento armato, tamponato con murature in forati e decorato esternamente con mattoni a vista. Tetto a falda unica semicurva in legno lamellare.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 01/09/2020
- Scadenza contratto: 01/09/2024
- Scadenza disdetta: 01/03/2028

Stato della causa in corso per il rilascio

Come da riferimenti ricevuti dal custode, l'immobile risulta locato, con contratto attivo dal 01/09/2020 sottoscritto in pari data 31/08/2020 e registrato in pari data a favore di **** Omissis **** residente nell'immobile pignorato.

Canoni di locazione

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

Canone mensile: € 500,00

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **09/06/2005**	**** Omissis ****	**COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Lubrano Di Ricco Luca	09/06/2005	47186	11382
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		UFF. DEL REGISTRO DI MANTOVA	16/06/2005	9004	5388
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Si precisa che la particella 234, al catasto terreni, ha ricompreso le particelle 346, 423 e 424.

Proprietà ceduta dal Comune di Mantova pervenuta precedentemente per atto di permuta in data 21/12/1973 n. rep. 29515, registrato a Mantova il 10/01/1974 dal notaio. Sergio Lodigiani e trascritto il 28/03/1974 ai nn. 2813/2104.

Per quanto concerne il presente paragrafo, si trascrive quanto depositato in Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari dal creditore procedente nel certificato notarile. Si rimanda in sede di trasferimento dell'immobile la redazione di nuovo ventennale.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Mantova il 15/12/2006
  Reg. gen. 21207 - Reg. part. 5616
  Importo: € 3.900.000,00
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 1.950.000,00

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

Rogante: notaio Lubrano Di Ricco Luca
Data: 12/12/2006
N° repertorio: 49225
N° raccolta: 12479
Note: Ipoteca gravante sull'intera costruzione costituita sulle particelle inziali 234, 346 423 e 424. Successiva annotazione ad iscrizione nn. 16746/3460 del 30/12/2009 derivante da restrizione dei beni del 21/12/2009, notaio Lubrano Di Ricco Luca n. rep. 52099/14657 gravante sulla particella 234 sub: 5, 6, 26, 27 e 28. Ulteriore e successiva annotazione ad iscrizione nn. 11543/2381 del 05/10/2017 derivante da annotazione ed iscrizione rinegoziazione mutuo fondiario con proroga sino al 30/09/2031

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Mantova il 02/04/2012
  Reg. gen. 3555 - Reg. part. 451
  Importo: € 175.000,00
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 350.000,00
  Rogante: Lubrano Di Ricco Luca
  Data: 27/03/2012
  N° repertorio: 54096
  N° raccolta: 16078

Trascrizioni

- **Pignoramento**
  Trascritto a Mantova il 21/09/2022
  Reg. gen. 11829 - Reg. part. 8472
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

REGOLARITÀ EDILIZIA

In prima istanza viene depositata una richiesta di PDC del 30/11/2005, alla quale segue una comunicazione di improcedibilità del 29/12/2005 PGE n. 32676/05 in quanto l'immobile ricadendo in ambito pesistico e deve ottenere un provvedimento autorizzativo unico, comprendente anche autorizzazione paesaggistica.

Successivo Atto unico prot. n. 1388/2006 PGE n. 9525/06 del 05/04/2006, contenete autorizzazione paesaggistica e PDC n. 52/2006, seguito da comunicazione di inizio lavori del 26/10/2006.

In data 12/03/2007 il dirigente dello sportello unico emetteva provvedimento di rettifica dell'atto unico specificando "che ad ultimazione lavori, vengano stipulati e trascritti gli atti unilaterali di vincolo pertinenziale, da trasmettere in copia al Comune contestualmente all'istanza di agibilità, dei parcheggi in sottosuolo".

Con DIA del 23/10/2009 prot. n. 32434 si depositata variante edilizia per opere interne.

Dichiarazione di fine lavori e richiesta di agibilità del 21/09/2010 prot. n. 30817, sospesa per integrazioni il 05/10/2010, poi integrata il 13/12/2010.

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

L'agibilità si attiva successivamente per silenzio assenso.

L'atto unico era contraddistinto dalla specifica richiesta di sottoscrizione di atto unilaterale di vincolo pertinenziale.

Nella domanda di agibilità non è stato citato nessun specifico atto, nella successiva integrazione richiesta dal Comune, a firma del dirigente, non si faceva esplicita menzione e non vi è stato pertanto opportuno deposito integrativo.

Ad opinione dello scrivente ai sensi della recente legge 105/2024 e delle linee guida emesse dal MIT, l'Amministrazione comunale non avendo preso in esame le sue stesse prescrizioni, emesse con atto di rettifica il 12/03/2007, non può oggi vantare inesattezze nella definizione dell'agibilità.

Rimane comunque una difficile linea interpretativa in quanto non si tratta di una mera prescrizione, ma di un obbligo imposto ai sensi della legge regionale 12/2005, ai fini della valutazione si eseguirà un congruo deprezzamento nella valutazione finale di stima, per eventuali oneri aggiuntivi ai fini della corretta definizione dell'agibilità.

Al sopralluogo si riscontrava una lavanderia realizzata nel retrostante ripostiglio della cucina, gli oneri da sanatoria saranno congruamente quantificati nella stima dell'immobile.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.100,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.108,95

Importo spese straordinarie già deliberate: € 1.104,00

IL condominio ha deliberato una spesa straordinaria di 20.000 € + iva per opere di impermeabilizzazione e opere di manutenzione.

Il bilancio 2025 non è ancora stato approvato pertanto si assume pari valore per le spese insolute quelle del 2024

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

LOTTO 12

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 12** - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Atto di notifica del pignoramento notificato dall'avvocato nella persona del legale rappresentate pro tempore sig. **** Omissis ****
Notifica avvenuta tramite pubblico ufficiale presso la casa Comunale Asola (MN), in data 29/07/2022.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Partendo da nord e proseguendo in senso orario: spazio di manovra condominiale, altra unità, altro mappale, pubblica via.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	16,00 mq	21,00 mq	0,5	10,50 mq	0,00 m	S1
			Totale superficie convenzionale:	**10,50 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**10,50 mq**		

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **07/10/2009** al **09/02/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 32, Part. 234, Sub. 15 Categoria C6 Cl.6, Cons. 16 Superficie catastale 21 mq Rendita € 72,72 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	32	234	15		C6	6	16	21 mq	72,72 €	T	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

L'immobile sarà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come visto e gradito dalla parte acquirente, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti. La situazione descritta è quella desumibile dal sopralluogo di tipo visivo senza lo svolgimento di indagini diagnostiche, pertanto allo stato attuale non è possibile rilevare eventuali materiali pericolosi, inquinanti, cancerogeni, ecc..

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

STATO CONSERVATIVO

Sulla base del sopralluogo effettuato e dello stato dei luoghi si evidenzia un immobile in sufficiente stato conservativo, mentre le parti condominiali necessitano di evidenti manutenzioni, già programmante ma non eseguite per la carenza economica delle quote millesimali del pignorato.

Nel complesso il cespite risulta con uno stato manutentivo accettabile.

PARTI COMUNI

Le parti comuni necessitano di urgente manutenzione, pavimentazione divelta, muretti di recinzione in più punti rotti o ammollarti, terrazzi condominiali da manutenere, infiltrazioni ripetute in spazi condominiale e muffe.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Al sopralluogo e dagli atti comunali non sono state rilevate servitù apparenti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Edificio dalla struttura portante in cemento armato, tamponato con murature in forati e decorato esternamente con mattoni a vista. la copertura dei garage è in parte caratterizzata da un tetto verde, il quale causa in più punti problemi di infiltrazioni.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 01/07/2022
- Scadenza contratto: 30/06/2028
- Scadenza disdetta: 30/12/2027

Stato della causa in corso per il rilascio

Come da riferimenti ricevuti dal custode, l'immobile risulta locato, con contratto attivo dal 01/07/2022 sottoscritto in pari data e registrato il 15/07/2022 a favore di **** Omissis ****

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

Canoni di locazione

Canone mensile: € 50,00

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **09/06/2005**	**** Omissis ****	**COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Lubrano Di Ricco Luca	09/06/2005	47186	11382
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		UFF. DEL REGISTRO DI MANTOVA	16/06/2005	9004	5388
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Si precisa che la particella 234, al catasto terreni, ha ricompreso le particelle 346, 423 e 424.

Proprietà ceduta dal Comune di Mantova pervenuta precedentemente per atto di permuta in data 21/12/1973 n. rep. 29515, registrato a Mantova il 10/01/1974 dal notaio. Sergio Lodigiani e trascritto il 28/03/1974 ai nn. 2813/2104.

Per quanto concerne il presente paragrafo, si trascrive quanto depositato in Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari dal creditore procedente nel certificato notarile. Si rimanda in sede di trasferimento dell'immobile la redazione di nuovo ventennale.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Mantova il 15/12/2006
  Reg. gen. 21207 - Reg. part. 5616
  Importo: € 3.900.000,00
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 1.950.000,00
  Rogante: notaio Lubrano Di Ricco Luca
  Data: 12/12/2006
  N° repertorio: 49225
  N° raccolta: 12479
  Note: Ipoteca gravante sull'intera costruzione costituita sulle particelle inziali 234, 346 423 e 424. Successiva annotazione ad iscrizione nn. 16746/3460 del 30/12/2009 derivante da restrizione dei beni del 21/12/2009, notaio Lubrano Di Ricco Luca n. rep. 52099/14657 gravante sulla particella 234 sub: 5, 6, 26, 27 e 28. Ulteriore e successiva annotazione ad iscrizione nn. 11543/2381 del 05/10/2017 derivante da annotazione ed iscrizione rinegoziazione mutuo fondiario con proroga sino al 30/09/2031
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Mantova il 02/04/2012
  Reg. gen. 3555 - Reg. part. 451
  Importo: € 175.000,00
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 350.000,00
  Rogante: Lubrano Di Ricco Luca
  Data: 27/03/2012
  N° repertorio: 54096
  N° raccolta: 16078

Trascrizioni

- **Pignoramento**
  Trascritto a Mantova il 21/09/2022
  Reg. gen. 11829 - Reg. part. 8472
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

REGOLARITÀ EDILIZIA

In prima istanza viene depositata una richiesta di PDC del 30/11/2005, alla quale segue una comunicazione di improcedibilità del 29/12/2005 PGE n. 32676/05 in quanto l'immobile ricadendo in ambito pesistico e deve ottenere un provvedimento autorizzativo unico, comprendente anche autorizzazione paesaggistica.

Successivo Atto unico prot. n. 1388/2006 PGE n. 9525/06 del 05/04/2006, contenete autorizzazione paesaggistica e PDC n. 52/2006, seguito da comunicazione di inizio lavori del 26/10/2006.

In data 12/03/2007 il dirigente dello sportello unico emetteva provvedimento di rettifica dell'atto unico

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

specificando "che ad ultimazione lavori, vengano stipulati e trascritti gli atti unilaterali di vincolo pertinenziale, da trasmettere in copia al Comune contestualmente all'istanza di agibilità, dei parcheggi in sottosuolo".

Con DIA del 23/10/2009 prot. n. 32434 si depositata variante edilizia per opere interne.

Dichiarazione di fine lavori e richiesta di agibilità del 21/09/2010 prot. n. 30817, sospesa per integrazioni il 05/10/2010, poi integrata il 13/12/2010.

L'agibilità si attiva successivamente per silenzio assenso.

L'atto unico era contraddistinto dalla specifica richiesta di sottoscrizione di atto unilaterale di vincolo pertinenziale.

Nella domanda di agibilità non è stato citato nessun specifico atto, nella successiva integrazione richiesta dal Comune, a firma del dirigente, non si faceva esplicita menzione e non vi è stato pertanto opportuno deposito integrativo.

Ad opinione dello scrivente ai sensi della recente legge 105/2024 e delle linee guida emesse dal MIT, l'Amministrazione comunale non avendo preso in esame le sue stesse prescrizioni, emesse con atto di rettifica il 12/03/2007, non può oggi vantare inesattezze nella definizione dell'agibilità.

Rimane comunque una difficile linea interpretativa in quanto non si tratta di una mera prescrizione, ma di un obbligo imposto ai sensi della legge regionale 12/2005, ai fini della valutazione si eseguirà un congruo deprezzamento nella valutazione finale di stima, per eventuali oneri aggiuntivi ai fini della corretta definizione dell'agibilità.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 200,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 200,61

Importo spese straordinarie già deliberate: € 200,00

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

IL condominio ha deliberato una spesa straordinaria di 20.000 € + iva per opere di impermeabilizzazione e opere di manutenzione.

Il bilancio 2025 non è ancora stato approvato pertanto si assume pari valore per le spese insolute quelle del 2024

LOTTO 13

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 13** - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Atto di notifica del pignoramento notificato dall'avvocato nella persona del legale rappresentate pro tempore sig. **** Omissis ****
Notifica avvenuta tramite pubblico ufficiale presso la casa Comunale Asola (MN), in data 29/07/2022.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Partendo da nord e proseguendo in senso orario: spazio di manovra condominiale, altra unità, altro mappale, altra unità.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie Convenzional	Altezza	Piano

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

	Netta	Lorda		e		
Garage	17,70 mq	20,00 mq	0,5	10,00 mq	0,00 m	S1
			Totale superficie convenzionale:	10,00 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	10,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **07/10/2009** al **09/02/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 32, Part. 234, Sub. 16 Categoria C6 Cl.6, Cons. 17 Superficie catastale 20 mq Rendita € 77,26 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	32	234	16		C6	6	17	20 mq	77,26 €	T	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

L'immobile sarà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come visto e gradito dalla parte acquirente, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti. La situazione descritta è quella desumibile dal sopralluogo di tipo visivo senza lo svolgimento di indagini diagnostiche, pertanto allo stato attuale non è possibile rilevare eventuali materiali pericolosi, inquinanti, cancerogeni, ecc..

STATO CONSERVATIVO

Sulla base del sopralluogo effettuato e dello stato dei luoghi si evidenzia un immobile in sufficiente stato conservativo, mentre le parti condominiali necessitano di evidenti manutenzioni, già programmante ma non eseguite per la carenza economica delle quote millesimali del pignorato.

Nel complesso il cespite risulta con uno stato manutentivo accettabile.

PARTI COMUNI

Le parti comuni necessitano di urgente manutenzione, pavimentazione divelta, muretti di recinzione in più punti rotti o ammollarti, terrazzi condominiali da manutenere, infiltrazioni ripetute in spazi condominiale e muffe.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Al sopralluogo e dagli atti comunali non sono state rilevate servitù apparenti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Edificio dalla struttura portante in cemento armato, tamponato con murature in forati e decorato esternamente con mattoni a vista. la copertura dei garage è in parte caratterizzata da un tetto verde, il quale causa in più punti problemi di infiltrazioni.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 01/05/2022
- Scadenza contratto: 01/08/2026
- Scadenza disdetta: 31/01/2026

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

Stato della causa in corso per il rilascio

Come da riferimenti ricevuti dal custode, l'immobile risulta locato, con contratto attivo dal 01/08/2022 sottoscritto il giorno 19/07/2022 e registrato in data 20/07/2022, a favore di **** Omissis **** entrambi residenti nell'immobile pignorato, con il figlio minore **** Omissis ****

Canoni di locazione

Canone mensile: € 750,00

Lo locazione comprende l'appartamento identificato catastalmente al sub 3, adottando le tabelle millesimali la porzione di affitto corrispondente per il garage è pari a 97,5 €, arrotondati.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **09/06/2005**	**** Omissis ****	**COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Lubrano Di Ricco Luca	09/06/2005	47186	11382
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		UFF. DEL REGISTRO DI MANTOVA	16/06/2005	9004	5388
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Si precisa che la particella 234, al catasto terreni, ha ricompreso le particelle 346, 423 e 424.

Proprietà ceduta dal Comune di Mantova pervenuta precedentemente per atto di permuta in data 21/12/1973 n. rep. 29515, registrato a Mantova il 10/01/1974 dal notaio. Sergio Lodigiani e trascritto il 28/03/1974 ai nn. 2813/2104.

Per quanto concerne il presente paragrafo, si trascrive quanto depositato in Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari dal creditore procedente nel certificato notarile. Si rimanda in sede di trasferimento dell'immobile la redazione di nuovo ventennale.

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Mantova il 15/12/2006
  Reg. gen. 21207 - Reg. part. 5616
  Importo: € 3.900.000,00
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 1.950.000,00
  Rogante: notaio Lubrano Di Ricco Luca
  Data: 12/12/2006
  N° repertorio: 49225
  N° raccolta: 12479
  Note: Ipoteca gravante sull'intera costruzione costituita sulle particelle inziali 234, 346 423 e 424. Successiva annotazione ad iscrizione nn. 16746/3460 del 30/12/2009 derivante da restrizione dei beni del 21/12/2009, notaio Lubrano Di Ricco Luca n. rep. 52099/14657 gravante sulla particella 234 sub: 5, 6, 26, 27 e 28. Ulteriore e successiva annotazione ad iscrizione nn. 11543/2381 del 05/10/2017 derivante da annotazione ed iscrizione rinegoziazione mutuo fondiario con proroga sino al 30/09/2031
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Mantova il 02/04/2012
  Reg. gen. 3555 - Reg. part. 451
  Importo: € 175.000,00
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 350.000,00
  Rogante: Lubrano Di Ricco Luca
  Data: 27/03/2012
  N° repertorio: 54096
  N° raccolta: 16078

Trascrizioni

- **Pignoramento**
  Trascritto a Mantova il 21/09/2022
  Reg. gen. 11829 - Reg. part. 8472
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

REGOLARITÀ EDILIZIA

In prima istanza viene depositata una richiesta di PDC del 30/11/2005, alla quale segue una comunicazione di improcedibilità del 29/12/2005 PGE n. 32676/05 in quanto l'immobile ricadendo in ambito pesistico e deve ottenere un provvedimento autorizzativo unico, comprendente anche autorizzazione paesaggistica.

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

Successivo Atto unico prot. n. 1388/2006 PGE n. 9525/06 del 05/04/2006, contenete autorizzazione paesaggistica e PDC n. 52/2006, seguito da comunicazione di inizio lavori del 26/10/2006.

In data 12/03/2007 il dirigente dello sportello unico emetteva provvedimento di rettifica dell'atto unico specificando "che ad ultimazione lavori, vengano stipulati e trascritti gli atti unilaterali di vincolo pertinenziale, da trasmettere in copia al Comune contestualmente all'istanza di agibilità, dei parcheggi in sottosuolo".

Con DIA del 23/10/2009 prot. n. 32434 si depositata variante edilizia per opere interne.

Dichiarazione di fine lavori e richiesta di agibilità del 21/09/2010 prot. n. 30817, sospesa per integrazioni il 05/10/2010, poi integrata il 13/12/2010.

L'agibilità si attiva successivamente per silenzio assenso.

L'atto unico era contraddistinto dalla specifica richiesta di sottoscrizione di atto unilaterale di vincolo pertinenziale.

Nella domanda di agibilità non è stato citato nessun specifico atto, nella successiva integrazione richiesta dal Comune, a firma del dirigente, non si faceva esplicita menzione e non vi è stato pertanto opportuno deposito integrativo.

Ad opinione dello scrivente ai sensi della recente legge 105/2024 e delle linee guida emesse dal MIT, l'Amministrazione comunale non avendo preso in esame le sue stesse prescrizioni, emesse con atto di rettifica il 12/03/2007, non può oggi vantare inesattezze nella definizione dell'agibilità.

Rimane comunque una difficile linea interpretativa in quanto non si tratta di una mera prescrizione, ma di un obbligo imposto ai sensi della legge regionale 12/2005, ai fini della valutazione si eseguirà un congruo deprezzamento nella valutazione finale di stima, per eventuali oneri aggiuntivi ai fini della corretta definizione dell'agibilità.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 210,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 206,39

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

Importo spese straordinarie già deliberate: € 206,00

IL condominio ha deliberato una spesa straordinaria di 20.000 € + iva per opere di impermeabilizzazione e opere di manutenzione.

Il bilancio 2025 non è ancora stato approvato pertanto si assume pari valore per le spese insolute quelle del 2024

LOTTO 14

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 14** - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Atto di notifica del pignoramento notificato dall'avvocato nella persona del legale rappresentate pro tempore sig. **** Omissis ****
Notifica avvenuta tramite pubblico ufficiale presso la casa Comunale Asola (MN), in data 29/07/2022.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Partendo da nord e proseguendo in senso orario: spazio di manovra condominiale, altra unità, altro mappale, altra unità.

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	18,10 mq	21,00 mq	0,5	10,50 mq	0,00 m	S1
			Totale superficie convenzionale:	10,50 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	10,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **07/10/2009** al **09/02/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 32, Part. 234, Sub. 17 Categoria C6 Cl.6, Cons. 18 Superficie catastale 21 mq Rendita € 81,81 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	32	234	17		C6	6	18	21 mq	81,81 €	T	

Corrispondenza catastale

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

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

PRECISAZIONI

L'immobile sarà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come visto e gradito dalla parte acquirente, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti. La situazione descritta è quella desumibile dal sopralluogo di tipo visivo senza lo svolgimento di indagini diagnostiche, pertanto allo stato attuale non è possibile rilevare eventuali materiali pericolosi, inquinanti, cancerogeni, ecc..

STATO CONSERVATIVO

Sulla base del sopralluogo effettuato e dello stato dei luoghi si evidenzia un immobile in sufficiente stato conservativo, mentre le parti condominiali necessitano di evidenti manutenzioni, già programmante ma non eseguite per la carenza economica delle quote millesimali del pignorato.

Nel complesso il cespite risulta con uno stato manutentivo accettabile.

PARTI COMUNI

Le parti comuni necessitano di urgente manutenzione, pavimentazione divelta, muretti di recinzione in più punti rotti o ammollarti, terrazzi condominiali da manutenere, infiltrazioni ripetute in spazi condominiale e muffe.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Al sopralluogo e dagli atti comunali non sono state rilevate servitù apparenti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Edificio dalla struttura portante in cemento armato, tamponato con murature in forati e decorato esternamente con mattoni a vista. la copertura dei garage è in parte caratterizzata da un tetto verde, il quale causa in più punti problemi di infiltrazioni.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 01/07/2022
- Scadenza contratto: 30/06/2028

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

- Scadenza disdetta: 31/12/2027

Stato della causa in corso per il rilascio

Come da riferimenti ricevuti dal custode, l'immobile risulta locato, con contratto attivo dal 01/07/2022 sottoscritto il in pari data e registrato il 15/07/2022, a favore di **** Omissis **** rappresentata da **** Omissis ****

Canoni di locazione

Canone mensile: € 50,00

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **09/06/2005**	**** Omissis ****	**COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Lubrano Di Ricco Luca	09/06/2005	47186	11382
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		UFF. DEL REGISTRO DI MANTOVA	16/06/2005	9004	5388
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Si precisa che la particella 234, al catasto terreni, ha ricompreso le particelle 346, 423 e 424.

Proprietà ceduta dal Comune di Mantova pervenuta precedentemente per atto di permuta in data 21/12/1973 n. rep. 29515, registrato a Mantova il 10/01/1974 dal notaio. Sergio Lodigiani e trascritto il 28/03/1974 ai nn. 2813/2104.

Per quanto concerne il presente paragrafo, si trascrive quanto depositato in Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari dal creditore procedente nel certificato notarile. Si rimanda in sede di trasferimento dell'immobile

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

la redazione di nuovo ventennale.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Mantova il 15/12/2006
  Reg. gen. 21207 - Reg. part. 5616
  Importo: € 3.900.000,00
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 1.950.000,00
  Rogante: notaio Lubrano Di Ricco Luca
  Data: 12/12/2006
  N° repertorio: 49225
  N° raccolta: 12479
  Note: Ipoteca gravante sull'intera costruzione costituita sulle particelle inziali 234, 346 423 e 424. Successiva annotazione ad iscrizione nn. 16746/3460 del 30/12/2009 derivante da restrizione dei beni del 21/12/2009, notaio Lubrano Di Ricco Luca n. rep. 52099/14657 gravante sulla particella 234 sub: 5, 6, 26, 27 e 28. Ulteriore e successiva annotazione ad iscrizione nn. 11543/2381 del 05/10/2017 derivante da annotazione ed iscrizione rinegoziazione mutuo fondiario con proroga sino al 30/09/2031
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Mantova il 02/04/2012
  Reg. gen. 3555 - Reg. part. 451
  Importo: € 175.000,00
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 350.000,00
  Rogante: Lubrano Di Ricco Luca
  Data: 27/03/2012
  N° repertorio: 54096
  N° raccolta: 16078

Trascrizioni

- **Pignoramento**
  Trascritto a Mantova il 21/09/2022
  Reg. gen. 11829 - Reg. part. 8472
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

In prima istanza viene depositata una richiesta di PDC del 30/11/2005, alla quale segue una comunicazione di improcedibilità del 29/12/2005 PGE n. 32676/05 in quanto l'immobile ricadendo in ambito pesistico e deve ottenere un provvedimento autorizzativo unico, comprendente anche autorizzazione paesaggistica.

Successivo Atto unico prot. n. 1388/2006 PGE n. 9525/06 del 05/04/2006, contenete autorizzazione paesaggistica e PDC n. 52/2006, seguito da comunicazione di inizio lavori del 26/10/2006.

In data 12/03/2007 il dirigente dello sportello unico emetteva provvedimento di rettifica dell'atto unico specificando "che ad ultimazione lavori, vengano stipulati e trascritti gli atti unilaterali di vincolo pertinenziale, da trasmettere in copia al Comune contestualmente all'istanza di agibilità, dei parcheggi in sottosuolo".

Con DIA del 23/10/2009 prot. n. 32434 si depositata variante edilizia per opere interne.

Dichiarazione di fine lavori e richiesta di agibilità del 21/09/2010 prot. n. 30817, sospesa per integrazioni il 05/10/2010, poi integrata il 13/12/2010.

L'agibilità si attiva successivamente per silenzio assenso.

L'atto unico era contraddistinto dalla specifica richiesta di sottoscrizione di atto unilaterale di vincolo pertinenziale.

Nella domanda di agibilità non è stato citato nessun specifico atto, nella successiva integrazione richiesta dal Comune, a firma del dirigente, non si faceva esplicita menzione e non vi è stato pertanto opportuno deposito integrativo.

Ad opinione dello scrivente ai sensi della recente legge 105/2024 e delle linee guida emesse dal MIT, l'Amministrazione comunale non avendo preso in esame le sue stesse prescrizioni, emesse con atto di rettifica il 12/03/2007, non può oggi vantare inesattezze nella definizione dell'agibilità.

Rimane comunque una difficile linea interpretativa in quanto non si tratta di una mera prescrizione, ma di un obbligo imposto ai sensi della legge regionale 12/2005, ai fini della valutazione si eseguirà un congruo deprezzamento nella valutazione finale di stima, per eventuali oneri aggiuntivi ai fini della corretta definizione dell'agibilità.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 220,00

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 220,34

Importo spese straordinarie già deliberate: € 220,00

IL condominio ha deliberato una spesa straordinaria di 20.000 € + iva per opere di impermeabilizzazione e opere di manutenzione.

Il bilancio 2025 non è ancora stato approvato pertanto si assume pari valore per le spese insolute quelle del 2024

LOTTO 15

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 15** - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Atto di notifica del pignoramento notificato dall'avvocato nella persona del legale rappresentate pro tempore sig. **** Omissis ****
Notifica avvenuta tramite pubblico ufficiale presso la casa Comunale Asola (MN), in data 29/07/2022.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

Partendo da nord e proseguendo in senso orario: spazio di manovra condominiale, altra unità, altro mappale, altra unità.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	14,70 mq	17,00 mq	0,5	8,50 mq	0,00 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.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **07/10/2009** al **09/02/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 32, Part. 234, Sub. 18 Categoria C6 Cl.6, Cons. 15 Superficie catastale 17 mq Rendita € 68,17 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	32	234	18		C6	6	15	17 mq	68,17 €	T	

Corrispondenza catastale

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

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

PRECISAZIONI

L'immobile sarà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come visto e gradito dalla parte acquirente, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti. La situazione descritta è quella desumibile dal sopralluogo di tipo visivo senza lo svolgimento di indagini diagnostiche, pertanto allo stato attuale non è possibile rilevare eventuali materiali pericolosi, inquinanti, cancerogeni, ecc..

STATO CONSERVATIVO

Sulla base del sopralluogo effettuato e dello stato dei luoghi si evidenzia un immobile in sufficiente stato conservativo, mentre le parti condominiali necessitano di evidenti manutenzioni, già programmante ma non eseguite per la carenza economica delle quote millesimali del pignorato.

Nel complesso il cespite risulta con uno stato manutentivo accettabile.

PARTI COMUNI

Le parti comuni necessitano di urgente manutenzione, pavimentazione divelta, muretti di recinzione in più punti rotti o ammollarti, terrazzi condominiali da manutenere, infiltrazioni ripetute in spazi condominiale e muffe.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Al sopralluogo e dagli atti comunali non sono state rilevate servitù apparenti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Edificio dalla struttura portante in cemento armato, tamponato con murature in forati e decorato esternamente con mattoni a vista. la copertura dei garage è in parte caratterizzata da un tetto verde, il quale causa in più punti problemi di infiltrazioni.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

Come da riferimenti ricevuti dal custode, l'immobile risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **09/06/2005**	**** Omissis ****	**COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Lubrano Di Ricco Luca	09/06/2005	47186	11382
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		UFF. DEL REGISTRO DI MANTOVA	16/06/2005	9004	5388
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Si precisa che la particella 234, al catasto terreni, ha ricompreso le particelle 346, 423 e 424.

Proprietà ceduta dal Comune di Mantova pervenuta precedentemente per atto di permuta in data 21/12/1973 n. rep. 29515, registrato a Mantova il 10/01/1974 dal notaio. Sergio Lodigiani e trascritto il 28/03/1974 ai nn. 2813/2104.

Per quanto concerne il presente paragrafo, si trascrive quanto depositato in Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari dal creditore procedente nel certificato notarile. Si rimanda in sede di trasferimento dell'immobile la redazione di nuovo ventennale.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Mantova il 15/12/2006
  Reg. gen. 21207 - Reg. part. 5616
  Importo: € 3.900.000,00
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 1.950.000,00
  Rogante: notaio Lubrano Di Ricco Luca
  Data: 12/12/2006
  N° repertorio: 49225
  N° raccolta: 12479
  Note: Ipoteca gravante sull'intera costruzione costituita sulle particelle inziali 234, 346 423 e 424.
  Successiva annotazione ad iscrizione nn. 16746/3460 del 30/12/2009 derivante da restrizione dei beni

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

del 21/12/2009, notaio Lubrano Di Ricco Luca n. rep. 52099/14657 gravante sulla particella 234 sub: 5, 6, 26, 27 e 28. Ulteriore e successiva annotazione ad iscrizione nn. 11543/2381 del 05/10/2017 derivante da annotazione ed iscrizione rinegoziazione mutuo fondiario con proroga sino al 30/09/2031

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Mantova il 02/04/2012
  Reg. gen. 3555 - Reg. part. 451
  Importo: € 175.000,00
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 350.000,00
  Rogante: Lubrano Di Ricco Luca
  Data: 27/03/2012
  N° repertorio: 54096
  N° raccolta: 16078

Trascrizioni

- **Pignoramento**
  Trascritto a Mantova il 21/09/2022
  Reg. gen. 11829 - Reg. part. 8472
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

REGOLARITÀ EDILIZIA

In prima istanza viene depositata una richiesta di PDC del 30/11/2005, alla quale segue una comunicazione di improcedibilità del 29/12/2005 PGE n. 32676/05 in quanto l'immobile ricadendo in ambito pesistico e deve ottenere un provvedimento autorizzativo unico, comprendente anche autorizzazione paesaggistica.

Successivo Atto unico prot. n. 1388/2006 PGE n. 9525/06 del 05/04/2006, contenete autorizzazione paesaggistica e PDC n. 52/2006, seguito da comunicazione di inizio lavori del 26/10/2006.

In data 12/03/2007 il dirigente dello sportello unico emetteva provvedimento di rettifica dell'atto unico specificando "che ad ultimazione lavori, vengano stipulati e trascritti gli atti unilaterali di vincolo pertinenziale, da trasmettere in copia al Comune contestualmente all'istanza di agibilità, dei parcheggi in sottosuolo".

Con DIA del 23/10/2009 prot. n. 32434 si depositata variante edilizia per opere interne.

Dichiarazione di fine lavori e richiesta di agibilità del 21/09/2010 prot. n. 30817, sospesa per integrazioni il 05/10/2010, poi integrata il 13/12/2010.

L'agibilità si attiva successivamente per silenzio assenso.

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

L'atto unico era contraddistinto dalla specifica richiesta di sottoscrizione di atto unilaterale di vincolo pertinenziale.

Nella domanda di agibilità non è stato citato nessun specifico atto, nella successiva integrazione richiesta dal Comune, a firma del dirigente, non si faceva esplicita menzione e non vi è stato pertanto opportuno deposito integrativo.

Ad opinione dello scrivente ai sensi della recente legge 105/2024 e delle linee guida emesse dal MIT, l'Amministrazione comunale non avendo preso in esame le sue stesse prescrizioni, emesse con atto di rettifica il 12/03/2007, non può oggi vantare inesattezze nella definizione dell'agibilità.

Rimane comunque una difficile linea interpretativa in quanto non si tratta di una mera prescrizione, ma di un obbligo imposto ai sensi della legge regionale 12/2005, ai fini della valutazione si eseguirà un congruo deprezzamento nella valutazione finale di stima, per eventuali oneri aggiuntivi ai fini della corretta definizione dell'agibilità.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 175,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 175,46

Importo spese straordinarie già deliberate: € 175,00

IL condominio ha deliberato una spesa straordinaria di 20.000 € + iva per opere di impermeabilizzazione e opere di manutenzione.

Il bilancio 2025 non è ancora stato approvato pertanto si assume pari valore per le spese insolute quelle del 2024

LOTTO 16

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 16** - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Atto di notifica del pignoramento notificato dall'avvocato nella persona del legale rappresentate pro tempore sig. **** Omissis ****
Notifica avvenuta tramite pubblico ufficiale presso la casa Comunale Asola (MN), in data 29/07/2022.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Partendo da nord e proseguendo in senso orario: spazio di manovra condominiale, altra unità, altro mappale, atra unità.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	16,00 mq	17,00 mq	0,5	8,50 mq	0,00 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.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **07/10/2009** al **09/02/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 32, Part. 234, Sub. 19 Categoria C6 Cl.6, Cons. 15 Superficie catastale 17 mq Rendita € 68,17 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	32	234	19		C6	6	15	17 mq	68,17 €	T	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

L'immobile sarà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come visto e gradito dalla parte acquirente, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti. La situazione descritta è quella desumibile dal sopralluogo di tipo visivo senza lo svolgimento di indagini diagnostiche, pertanto allo stato attuale non è possibile rilevare eventuali materiali pericolosi, inquinanti, cancerogeni, ecc..

STATO CONSERVATIVO

Sulla base del sopralluogo effettuato e dello stato dei luoghi si evidenzia un immobile in sufficiente stato conservativo, mentre le parti condominiali necessitano di evidenti manutenzioni, già programmante ma non eseguite per la carenza economica delle quote millesimali del pignorato.

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

Nel complesso il cespite risulta con uno stato manutentivo accettabile.

PARTI COMUNI

Le parti comuni necessitano di urgente manutenzione, pavimentazione divelta, muretti di recinzione in più punti rotti o ammollarti, terrazzi condominiali da manutenere, infiltrazioni ripetute in spazi condominiale e muffe.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Al sopralluogo e dagli atti comunali non sono state rilevate servitù apparenti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Edificio dalla struttura portante in cemento armato, tamponato con murature in forati e decorato esternamente con mattoni a vista. la copertura dei garage è in parte caratterizzata da un tetto verde, il quale causa in più punti problemi di infiltrazioni.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 01/03/2020
- Scadenza contratto: 01/03/2030

Stato della causa in corso per il rilascio

Come da riferimenti ricevuti dal custode, l'immobile risulta locato, con contratto attivo dal 01/13/2020 sottoscritto in pari data e registrato in data 17/03/2020, a favore di **** Omissis **** Residente nell'alloggio pignorato.

A detta dello scrivente il contratto di locazione presenta inesattezze nella scrittura in quanto il canone determinato "in virtù dello stato dell'immobile al grezzo" riportando l'importo del canone senza indicare il valore complessivo di locazione, affitto più importo opere eventualmente eseguite.
Non risulta sufficiente allegare un eventuale elenco delle opere in quanto, ai sensi dell'art. 11 DPR 633/1972, il canone compensativo o scontato si raffigurano come opere permutative che innescano più fattori:
1 - emissione di fattura ai fini della dichiarazione iva presupponendo una eventuale omessa dichiarazione (non oggetto della presente perizia, la quale potrebbe essere stata emessa, ma andava conseguentemente allegata);
2 - i lavori eseguiti andrebbero iscritti a bilancio della società come costi e conseguentemente potrebbero incrementare il valore dei beni immobiliari;

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

3 -la tassazione pagata sui canoni di locazione risulta forviante e non congrua, in quanto non contempla la parte di opere compensative realizzate dal conduttore che, anche se non oggetto della presente perizia, ravvisa una possibile elusione delle tasse dovute;
4 - il contratto riporta (art. 2) " stato dell'immobile al grezzo", ma non avendo ravvisato procedimenti edilizi per opere di manutenzione straordinaria, il tutto fa presupporre la carenza di un titolo edilizio o la carenza di opere realmente eseguite e non documentate con regolare emissione di fattura del Locatore, come da sentenza della cassazione n. 28725/2017.
5- non si comprende la necessità di opere di finitura ed impiantistiche quando l'immobile è stato dichiarato ultimato ed agibile, il 21/09/2010, facendo presupporre l'ultimazione di tutte le opere concesse.

Per tali motivi a detta dello scrivente, dovendo valutare quanto depositato, il contratto è da ritenersi stipulato con palesi errori formali e carenze tecnico fiscali, il canone andrà integrato ed aggiornato alla sua cifra effettiva, almeno con l'importo delle opere eseguite, congruamente dimostrate con documentazione tecnico contabile e fotografica.

In considerazione della durata decennale del contratto di locazione se il contratto non verrà regolarizzato ed integrato il canone è da intenderesti non commisurato alla durata del contratto stesso.

Tale carenza verrà congruente considerata nella valutazione di stima finale.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 800,00

La locazione comprende l'appartamento identificato catastalmente al sub 10, adottando le tabelle millesimali la porzione di affitto corrispondente per il box è pari a 50 €, arrotondati.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **09/06/2005**	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Lubrano Di Ricco Luca	09/06/2005	47186	11382
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UFF. DEL REGISTRO DI MANTOVA	16/06/2005	9004	5388
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

Si precisa che la particella 234, al catasto terreni, ha ricompreso le particelle 346, 423 e 424.

Proprietà ceduta dal Comune di Mantova pervenuta precedentemente per atto di permuta in data 21/12/1973 n. rep. 29515, registrato a Mantova il 10/01/1974 dal notaio. Sergio Lodigiani e trascritto il 28/03/1974 ai nn. 2813/2104.

Per quanto concerne il presente paragrafo, si trascrive quanto depositato in Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari dal creditore procedente nel certificato notarile. Si rimanda in sede di trasferimento dell'immobile la redazione di nuovo ventennale.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Mantova il 15/12/2006
  Reg. gen. 21207 - Reg. part. 5616
  Importo: € 3.900.000,00
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 1.950.000,00
  Rogante: notaio Lubrano Di Ricco Luca
  Data: 12/12/2006
  N° repertorio: 49225
  N° raccolta: 12479
  Note: Ipoteca gravante sull'intera costruzione costituita sulle particelle inziali 234, 346 423 e 424. Successiva annotazione ad iscrizione nn. 16746/3460 del 30/12/2009 derivante da restrizione dei beni del 21/12/2009, notaio Lubrano Di Ricco Luca n. rep. 52099/14657 gravante sulla particella 234 sub: 5, 6, 26, 27 e 28. Ulteriore e successiva annotazione ad iscrizione nn. 11543/2381 del 05/10/2017 derivante da annotazione ed iscrizione rinegoziazione mutuo fondiario con proroga sino al 30/09/2031
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Mantova il 02/04/2012
  Reg. gen. 3555 - Reg. part. 451
  Importo: € 175.000,00
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 350.000,00
  Rogante: Lubrano Di Ricco Luca
  Data: 27/03/2012
  N° repertorio: 54096
  N° raccolta: 16078

Trascrizioni

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

- **Pignoramento**
  Trascritto a Mantova il 21/09/2022
  Reg. gen. 11829 - Reg. part. 8472
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

REGOLARITÀ EDILIZIA

In prima istanza viene depositata una richiesta di PDC del 30/11/2005, alla quale segue una comunicazione di improcedibilità del 29/12/2005 PGE n. 32676/05 in quanto l'immobile ricadendo in ambito pesistico e deve ottenere un provvedimento autorizzativo unico, comprendente anche autorizzazione paesaggistica.

Successivo Atto unico prot. n. 1388/2006 PGE n. 9525/06 del 05/04/2006, contenete autorizzazione paesaggistica e PDC n. 52/2006, seguito da comunicazione di inizio lavori del 26/10/2006.

In data 12/03/2007 il dirigente dello sportello unico emetteva provvedimento di rettifica dell'atto unico specificando "che ad ultimazione lavori, vengano stipulati e trascritti gli atti unilaterali di vincolo pertinenziale, da trasmettere in copia al Comune contestualmente all'istanza di agibilità, dei parcheggi in sottosuolo".

Con DIA del 23/10/2009 prot. n. 32434 si depositata variante edilizia per opere interne.

Dichiarazione di fine lavori e richiesta di agibilità del 21/09/2010 prot. n. 30817, sospesa per integrazioni il 05/10/2010, poi integrata il 13/12/2010.

L'agibilità si attiva successivamente per silenzio assenso.

L'atto unico era contraddistinto dalla specifica richiesta di sottoscrizione di atto unilaterale di vincolo pertinenziale.

Nella domanda di agibilità non è stato citato nessun specifico atto, nella successiva integrazione richiesta dal Comune, a firma del dirigente, non si faceva esplicita menzione e non vi è stato pertanto opportuno deposito integrativo.

Ad opinione dello scrivente ai sensi della recente legge 105/2024 e delle linee guida emesse dal MIT, l'Amministrazione comunale non avendo preso in esame le sue stesse prescrizioni, emesse con atto di rettifica il 12/03/2007, non può oggi vantare inesattezze nella definizione dell'agibilità.

Rimane comunque una difficile linea interpretativa in quanto non si tratta di una mera prescrizione, ma di un obbligo imposto ai sensi della legge regionale 12/2005, ai fini della valutazione si eseguirà un congruo deprezzamento nella valutazione finale di stima, per eventuali oneri aggiuntivi ai fini della corretta definizione dell'agibilità.

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 197,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 196,81

Importo spese straordinarie già deliberate: € 195,00

IL condominio ha deliberato una spesa straordinaria di 20.000 € + iva per opere di impermeabilizzazione e opere di manutenzione.

Il bilancio 2025 non è ancora stato approvato pertanto si assume pari valore per le spese insolute quelle del 2024

LOTTO 17

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 17** - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Atto di notifica del pignoramento notificato dall'avvocato nella persona del legale rappresentate pro tempore sig. **** Omissis ****
Notifica avvenuta tramite pubblico ufficiale presso la casa Comunale Asola (MN), in data 29/07/2022.

TITOLARITÀ

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Partendo da nord e proseguendo in senso orario: spazio di manovra condominiale, altra unità, altro mappale, altra unità.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	27,70 mq	31,00 mq	0,5	15,50 mq	0,00 m	S1
			Totale superficie convenzionale:	15,50 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	15,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **07/10/2009** al **09/02/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 32, Part. 234, Sub. 20 Categoria C6 Cl.5, Cons. 27 Superficie catastale 31 mq Rendita € 104,58 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	32	234	20		C6	5	27	31 mq	104,58 €	T	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

L'immobile sarà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come visto e gradito dalla parte acquirente, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti. La situazione descritta è quella desumibile dal sopralluogo di tipo visivo senza lo svolgimento di indagini diagnostiche, pertanto allo stato attuale non è possibile rilevare eventuali materiali pericolosi, inquinanti, cancerogeni, ecc..

STATO CONSERVATIVO

Sulla base del sopralluogo effettuato e dello stato dei luoghi si evidenzia un immobile in sufficiente stato conservativo, mentre le parti condominiali necessitano di evidenti manutenzioni, già programmante ma non eseguite per la carenza economica delle quote millesimali del pignorato.

Nel complesso il cespite risulta con uno stato manutentivo accettabile.

PARTI COMUNI

Le parti comuni necessitano di urgente manutenzione, pavimentazione divelta, muretti di recinzione in più punti rotti o ammollarti, terrazzi condominiali da manutenere, infiltrazioni ripetute in spazi condominiale e muffe.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

Al sopralluogo e dagli atti comunali non sono state rilevate servitù apparenti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Edificio dalla struttura portante in cemento armato, tamponato con murature in forati e decorato esternamente con mattoni a vista. la copertura dei garage è in parte caratterizzata da un tetto verde, il quale causa in più punti problemi di infiltrazioni.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Come da riferimenti ricevuti dal custode, l'immobile risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **09/06/2005**	**** Omissis ****	**COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Lubrano Di Ricco Luca	09/06/2005	47186	11382
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		UFF. DEL REGISTRO DI MANTOVA	16/06/2005	9004	5388
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Si precisa che la particella 234, al catasto terreni, ha ricompreso le particelle 346, 423 e 424.

Proprietà ceduta dal Comune di Mantova pervenuta precedentemente per atto di permuta in data 21/12/1973 n. rep. 29515, registrato a Mantova il 10/01/1974 dal notaio. Sergio Lodigiani e trascritto il 28/03/1974 ai nn. 2813/2104.

Per quanto concerne il presente paragrafo, si trascrive quanto depositato in Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari dal creditore procedente nel certificato notarile. Si rimanda in sede di trasferimento dell'immobile la redazione di nuovo ventennale.

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Mantova il 15/12/2006
  Reg. gen. 21207 - Reg. part. 5616
  Importo: € 3.900.000,00
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 1.950.000,00
  Rogante: notaio Lubrano Di Ricco Luca
  Data: 12/12/2006
  N° repertorio: 49225
  N° raccolta: 12479
  Note: Ipoteca gravante sull'intera costruzione costituita sulle particelle inziali 234, 346 423 e 424. Successiva annotazione ad iscrizione nn. 16746/3460 del 30/12/2009 derivante da restrizione dei beni del 21/12/2009, notaio Lubrano Di Ricco Luca n. rep. 52099/14657 gravante sulla particella 234 sub: 5, 6, 26, 27 e 28. Ulteriore e successiva annotazione ad iscrizione nn. 11543/2381 del 05/10/2017 derivante da annotazione ed iscrizione rinegoziazione mutuo fondiario con proroga sino al 30/09/2031
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Mantova il 02/04/2012
  Reg. gen. 3555 - Reg. part. 451
  Importo: € 175.000,00
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 350.000,00
  Rogante: Lubrano Di Ricco Luca
  Data: 27/03/2012
  N° repertorio: 54096
  N° raccolta: 16078

Trascrizioni

- **Pignoramento**
  Trascritto a Mantova il 21/09/2022
  Reg. gen. 11829 - Reg. part. 8472
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

REGOLARITÀ EDILIZIA

In prima istanza viene depositata una richiesta di PDC del 30/11/2005, alla quale segue una comunicazione di improcedibilità del 29/12/2005 PGE n. 32676/05 in quanto l'immobile ricadendo in ambito pesistico e deve ottenere un provvedimento autorizzativo unico, comprendente anche autorizzazione paesaggistica.

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

Successivo Atto unico prot. n. 1388/2006 PGE n. 9525/06 del 05/04/2006, contenete autorizzazione paesaggistica e PDC n. 52/2006, seguito da comunicazione di inizio lavori del 26/10/2006.

In data 12/03/2007 il dirigente dello sportello unico emetteva provvedimento di rettifica dell'atto unico specificando "che ad ultimazione lavori, vengano stipulati e trascritti gli atti unilaterali di vincolo pertinenziale, da trasmettere in copia al Comune contestualmente all'istanza di agibilità, dei parcheggi in sottosuolo".

Con DIA del 23/10/2009 prot. n. 32434 si depositata variante edilizia per opere interne.

Dichiarazione di fine lavori e richiesta di agibilità del 21/09/2010 prot. n. 30817, sospesa per integrazioni il 05/10/2010, poi integrata il 13/12/2010.

L'agibilità si attiva successivamente per silenzio assenso.

L'atto unico era contraddistinto dalla specifica richiesta di sottoscrizione di atto unilaterale di vincolo pertinenziale.

Nella domanda di agibilità non è stato citato nessun specifico atto, nella successiva integrazione richiesta dal Comune, a firma del dirigente, non si faceva esplicita menzione e non vi è stato pertanto opportuno deposito integrativo.

Ad opinione dello scrivente ai sensi della recente legge 105/2024 e delle linee guida emesse dal MIT, l'Amministrazione comunale non avendo preso in esame le sue stesse prescrizioni, emesse con atto di rettifica il 12/03/2007, non può oggi vantare inesattezze nella definizione dell'agibilità.

Rimane comunque una difficile linea interpretativa in quanto non si tratta di una mera prescrizione, ma di un obbligo imposto ai sensi della legge regionale 12/2005, ai fini della valutazione si eseguirà un congruo deprezzamento nella valutazione finale di stima, per eventuali oneri aggiuntivi ai fini della corretta definizione dell'agibilità.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 330,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 330,17

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

Importo spese straordinarie già deliberate: € 329,00

IL condominio ha deliberato una spesa straordinaria di 20.000 € + iva per opere di impermeabilizzazione e opere di manutenzione.

Il bilancio 2025 non è ancora stato approvato pertanto si assume pari valore per le spese insolute quelle del 2024

LOTTO 18

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 18** - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Atto di notifica del pignoramento notificato dall'avvocato nella persona del legale rappresentate pro tempore sig. **** Omissis ****
Notifica avvenuta tramite pubblico ufficiale presso la casa Comunale Asola (MN), in data 29/07/2022.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Partendo da nord e proseguendo in senso orario: spazio di manovra condominiale, altra unità, altro mappale, atra unità.

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	14,70 mq	18,00 mq	0,5	9,00 mq	0,00 m	S1
			Totale superficie convenzionale:	9,00 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	9,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **07/10/2009** al **09/02/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 32, Part. 234, Sub. 21 Categoria C6 Cl.6, Cons. 15 Superficie catastale 18 mq Rendita € 68,17 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	32	234	21		C6	6	15	18 mq	68,17 €	T	

Corrispondenza catastale

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

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

PRECISAZIONI

L'immobile sarà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come visto e gradito dalla parte acquirente, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti. La situazione descritta è quella desumibile dal sopralluogo di tipo visivo senza lo svolgimento di indagini diagnostiche, pertanto allo stato attuale non è possibile rilevare eventuali materiali pericolosi, inquinanti, cancerogeni, ecc..

STATO CONSERVATIVO

Sulla base del sopralluogo effettuato e dello stato dei luoghi si evidenzia un immobile in sufficiente stato conservativo, mentre le parti condominiali necessitano di evidenti manutenzioni, già programmante ma non eseguite per la carenza economica delle quote millesimali del pignorato.

Nel complesso il cespite risulta con uno stato manutentivo accettabile.

PARTI COMUNI

Le parti comuni necessitano di urgente manutenzione, pavimentazione divelta, muretti di recinzione in più punti rotti o ammollarti, terrazzi condominiali da manutenere, infiltrazioni ripetute in spazi condominiale e muffe.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Al sopralluogo e dagli atti comunali non sono state rilevate servitù apparenti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Edificio dalla struttura portante in cemento armato, tamponato con murature in forati e decorato esternamente con mattoni a vista. la copertura dei garage è in parte caratterizzata da un tetto verde, il quale causa in più punti problemi di infiltrazioni.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 01/12/2019
- Scadenza contratto: 30/11/2027

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

- Scadenza disdetta: 30/05/2027

Stato della causa in corso per il rilascio

Come da riferimenti ricevuti dal custode, l'immobile risulta locato, con contratto attivo dal 01/12/2019 ma sottoscritto il giorno 06/12/2019 e registrato in data 10/01/2020, a favore di **** Omissis ****

Canoni di locazione

Canone mensile: € 800,00

La locazione comprende l'appartamento identificato catastalmente al sub 4, adottando le tabelle millesimali la porzione di affitto corrispondente per il box è pari a 104 €, arrotondati.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **09/06/2005**	**** Omissis ****	**COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Lubrano Di Ricco Luca	09/06/2005	47186	11382
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		UFF. DEL REGISTRO DI MANTOVA	16/06/2005	9004	5388
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Si precisa che la particella 234, al catasto terreni, ha ricompreso le particelle 346, 423 e 424.

Proprietà ceduta dal Comune di Mantova pervenuta precedentemente per atto di permuta in data 21/12/1973 n. rep. 29515, registrato a Mantova il 10/01/1974 dal notaio. Sergio Lodigiani e trascritto il 28/03/1974 ai nn. 2813/2104.

Per quanto concerne il presente paragrafo, si trascrive quanto depositato in Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari dal creditore procedente nel certificato notarile. Si rimanda in sede di trasferimento dell'immobile

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

la redazione di nuovo ventennale.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Mantova il 15/12/2006
  Reg. gen. 21207 - Reg. part. 5616
  Importo: € 3.900.000,00
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 1.950.000,00
  Rogante: notaio Lubrano Di Ricco Luca
  Data: 12/12/2006
  N° repertorio: 49225
  N° raccolta: 12479
  Note: Ipoteca gravante sull'intera costruzione costituita sulle particelle inziali 234, 346 423 e 424. Successiva annotazione ad iscrizione nn. 16746/3460 del 30/12/2009 derivante da restrizione dei beni del 21/12/2009, notaio Lubrano Di Ricco Luca n. rep. 52099/14657 gravante sulla particella 234 sub: 5, 6, 26, 27 e 28. Ulteriore e successiva annotazione ad iscrizione nn. 11543/2381 del 05/10/2017 derivante da annotazione ed iscrizione rinegoziazione mutuo fondiario con proroga sino al 30/09/2031
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Mantova il 02/04/2012
  Reg. gen. 3555 - Reg. part. 451
  Importo: € 175.000,00
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 350.000,00
  Rogante: Lubrano Di Ricco Luca
  Data: 27/03/2012
  N° repertorio: 54096
  N° raccolta: 16078

Trascrizioni

- **Pignoramento**
  Trascritto a Mantova il 21/09/2022
  Reg. gen. 11829 - Reg. part. 8472
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

In prima istanza viene depositata una richiesta di PDC del 30/11/2005, alla quale segue una comunicazione di improcedibilità del 29/12/2005 PGE n. 32676/05 in quanto l'immobile ricadendo in ambito pesistico e deve ottenere un provvedimento autorizzativo unico, comprendente anche autorizzazione paesaggistica.

Successivo Atto unico prot. n. 1388/2006 PGE n. 9525/06 del 05/04/2006, contenete autorizzazione paesaggistica e PDC n. 52/2006, seguito da comunicazione di inizio lavori del 26/10/2006.

In data 12/03/2007 il dirigente dello sportello unico emetteva provvedimento di rettifica dell'atto unico specificando "che ad ultimazione lavori, vengano stipulati e trascritti gli atti unilaterali di vincolo pertinenziale, da trasmettere in copia al Comune contestualmente all'istanza di agibilità, dei parcheggi in sottosuolo".

Con DIA del 23/10/2009 prot. n. 32434 si depositata variante edilizia per opere interne.

Dichiarazione di fine lavori e richiesta di agibilità del 21/09/2010 prot. n. 30817, sospesa per integrazioni il 05/10/2010, poi integrata il 13/12/2010.

L'agibilità si attiva successivamente per silenzio assenso.

L'atto unico era contraddistinto dalla specifica richiesta di sottoscrizione di atto unilaterale di vincolo pertinenziale.

Nella domanda di agibilità non è stato citato nessun specifico atto, nella successiva integrazione richiesta dal Comune, a firma del dirigente, non si faceva esplicita menzione e non vi è stato pertanto opportuno deposito integrativo.

Ad opinione dello scrivente ai sensi della recente legge 105/2024 e delle linee guida emesse dal MIT, l'Amministrazione comunale non avendo preso in esame le sue stesse prescrizioni, emesse con atto di rettifica il 12/03/2007, non può oggi vantare inesattezze nella definizione dell'agibilità.

Rimane comunque una difficile linea interpretativa in quanto non si tratta di una mera prescrizione, ma di un obbligo imposto ai sensi della legge regionale 12/2005, ai fini della valutazione si eseguirà un congruo deprezzamento nella valutazione finale di stima, per eventuali oneri aggiuntivi ai fini della corretta definizione dell'agibilità.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 180,00

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 180,88

Importo spese straordinarie già deliberate: € 180,00

IL condominio ha deliberato una spesa straordinaria di 20.000 € + iva per opere di impermeabilizzazione e opere di manutenzione.

Il bilancio 2025 non è ancora stato approvato pertanto si assume pari valore per le spese insolute quelle del 2024

LOTTO 19

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 19** - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Atto di notifica del pignoramento notificato dall'avvocato nella persona del legale rappresentate pro tempore sig. **** Omissis ****
Notifica avvenuta tramite pubblico ufficiale presso la casa Comunale Asola (MN), in data 29/07/2022.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

Partendo da nord e proseguendo in senso orario: spazio di manovra condominiale, altra unità, altro mappale, atra unità.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	15,20 mq	18,00 mq	0,5	9,00 mq	0,00 m	S1
			Totale superficie convenzionale:	9,00 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	9,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **07/10/2009** al **09/02/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 32, Part. 234, Sub. 22 Categoria C6 Cl.6, Cons. 15 Superficie catastale 18 mq Rendita € 68,17 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	32	234	22		C6	6	15	18 mq	68,17 €	T	

Corrispondenza catastale

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

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

PRECISAZIONI

L'immobile sarà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come visto e gradito dalla parte acquirente, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti. La situazione descritta è quella desumibile dal sopralluogo di tipo visivo senza lo svolgimento di indagini diagnostiche, pertanto allo stato attuale non è possibile rilevare eventuali materiali pericolosi, inquinanti, cancerogeni, ecc..

STATO CONSERVATIVO

Sulla base del sopralluogo effettuato e dello stato dei luoghi si evidenzia un immobile in sufficiente stato conservativo, mentre le parti condominiali necessitano di evidenti manutenzioni, già programmante ma non eseguite per la carenza economica delle quote millesimali del pignorato.

Nel complesso il cespite risulta con uno stato manutentivo accettabile.

PARTI COMUNI

Le parti comuni necessitano di urgente manutenzione, pavimentazione divelta, muretti di recinzione in più punti rotti o ammollarti, terrazzi condominiali da manutenere, infiltrazioni ripetute in spazi condominiale e muffe.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Al sopralluogo e dagli atti comunali non sono state rilevate servitù apparenti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Edificio dalla struttura portante in cemento armato, tamponato con murature in forati e decorato esternamente con mattoni a vista. la copertura dei garage è in parte caratterizzata da un tetto verde, il quale causa in più punti problemi di infiltrazioni.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 01/03/2020
- Scadenza contratto: 01/03/2030

Stato della causa in corso per il rilascio

Come da riferimenti ricevuti dal custode, l'immobile risulta locato, con contratto attivo dal 01/13/2020 sottoscritto in pari data e registrato in data 17/03/2020, a favore di **** Omissis **** Residente nell'alloggio pignorato.

A detta dello scrivente il contratto di locazione, riferito all'unità residenziale ma non distingue tra appartamento e garage, presenta inesattezze nella scrittura in quanto il canone determinato "in virtù dello stato dell'immobile al grezzo" riportando l'importo del canone senza indicare il valore complessivo di locazione, affitto più importo opere eventualmente eseguite.
Non risulta sufficiente allegare un eventuale elenco delle opere in quanto, ai sensi dell'art. 11 DPR 633/1972, il canone compensativo o scontato si raffigurano come opere permutative che innescano più fattori:
1 - emissione di fattura ai fini della dichiarazione iva presupponendo una eventuale omessa dichiarazione (non oggetto della presente perizia, la quale potrebbe essere stata emessa, ma andava conseguentemente allegata);
2 - i lavori eseguiti andrebbero iscritti a bilancio della società come costi e conseguentemente potrebbero incrementare il valore dei beni immobiliari;
3 -la tassazione pagata sui canoni di locazione risulta forviante e non congrua, in quanto non contempla la parte di opere compensative realizzate dal conduttore che, anche se non oggetto della presente perizia, ravvisa una possibile elusione delle tasse dovute;
4 - il contratto riporta (art. 2) " stato dell'immobile al grezzo", ma non avendo ravvisato procedimenti edilizi per opere di manutenzione straordinaria, il tutto fa presupporre la carenza di un titolo edilizio o la carenza di opere realmente eseguite e non documentate con regolare emissione di fattura del Locatore, come da sentenza della cassazione n. 28725/2017.
5- non si comprende la necessità di opere di finitura ed impiantistiche quando l'immobile è stato dichiarato ultimato ed agibile, il 21/09/2010, facendo presupporre l'ultimazione di tutte le opere concesse.

Per tali motivi a detta dello scrivente, dovendo valutare quanto depositato, il contratto è da ritenersi stipulato con palesi errori formali e carenze tecnico fiscali, il canone andrà integrato ed aggiornato alla sua cifra effettiva, almeno con l'importo delle opere eseguite, congruamente dimostrate con documentazione tecnico contabile e fotografica.

In considerazione della durata decennale del contratto di locazione se il contratto non verrà regolarizzato ed integrato il canone è da intenderesti non commisurato alla durata del contratto stesso.

Tale carenza verrà congruente considerata nella valutazione di stima finale.

Canoni di locazione

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

Canone mensile: € 800,00

La locazione comprende l'appartamento identificato catastalmente al sub 10, adottando le tabelle millesimali la porzione di affitto corrispondente per il box è pari a 50 €, arrotondati.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **09/06/2005**	**** Omissis ****	**COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Lubrano Di Ricco Luca	09/06/2005	47186	11382
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		UFF. DEL REGISTRO DI MANTOVA	16/06/2005	9004	5388
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Si precisa che la particella 234, al catasto terreni, ha ricompreso le particelle 346, 423 e 424.

Proprietà ceduta dal Comune di Mantova pervenuta precedentemente per atto di permuta in data 21/12/1973 n. rep. 29515, registrato a Mantova il 10/01/1974 dal notaio. Sergio Lodigiani e trascritto il 28/03/1974 ai nn. 2813/2104.

Per quanto concerne il presente paragrafo, si trascrive quanto depositato in Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari dal creditore procedente nel certificato notarile. Si rimanda in sede di trasferimento dell'immobile la redazione di nuovo ventennale.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Mantova il 15/12/2006
  Reg. gen. 21207 - Reg. part. 5616
  Importo: € 3.900.000,00
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 1.950.000,00

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

Rogante: notaio Lubrano Di Ricco Luca
Data: 12/12/2006
N° repertorio: 49225
N° raccolta: 12479
Note: Ipoteca gravante sull'intera costruzione costituita sulle particelle inziali 234, 346 423 e 424. Successiva annotazione ad iscrizione nn. 16746/3460 del 30/12/2009 derivante da restrizione dei beni del 21/12/2009, notaio Lubrano Di Ricco Luca n. rep. 52099/14657 gravante sulla particella 234 sub: 5, 6, 26, 27 e 28. Ulteriore e successiva annotazione ad iscrizione nn. 11543/2381 del 05/10/2017 derivante da annotazione ed iscrizione rinegoziazione mutuo fondiario con proroga sino al 30/09/2031

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Mantova il 02/04/2012
  Reg. gen. 3555 - Reg. part. 451
  Importo: € 175.000,00
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 350.000,00
  Rogante: Lubrano Di Ricco Luca
  Data: 27/03/2012
  N° repertorio: 54096
  N° raccolta: 16078

Trascrizioni

- **Pignoramento**
  Trascritto a Mantova il 21/09/2022
  Reg. gen. 11829 - Reg. part. 8472
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

REGOLARITÀ EDILIZIA

In prima istanza viene depositata una richiesta di PDC del 30/11/2005, alla quale segue una comunicazione di improcedibilità del 29/12/2005 PGE n. 32676/05 in quanto l'immobile ricadendo in ambito pesistico e deve ottenere un provvedimento autorizzativo unico, comprendente anche autorizzazione paesaggistica.

Successivo Atto unico prot. n. 1388/2006 PGE n. 9525/06 del 05/04/2006, contenete autorizzazione paesaggistica e PDC n. 52/2006, seguito da comunicazione di inizio lavori del 26/10/2006.

In data 12/03/2007 il dirigente dello sportello unico emetteva provvedimento di rettifica dell'atto unico specificando "che ad ultimazione lavori, vengano stipulati e trascritti gli atti unilaterali di vincolo pertinenziale, da trasmettere in copia al Comune contestualmente all'istanza di agibilità, dei parcheggi in sottosuolo".

Con DIA del 23/10/2009 prot. n. 32434 si depositata variante edilizia per opere interne.

Dichiarazione di fine lavori e richiesta di agibilità del 21/09/2010 prot. n. 30817, sospesa per integrazioni il 05/10/2010, poi integrata il 13/12/2010.

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

L'agibilità si attiva successivamente per silenzio assenso.

L'atto unico era contraddistinto dalla specifica richiesta di sottoscrizione di atto unilaterale di vincolo pertinenziale.

Nella domanda di agibilità non è stato citato nessun specifico atto, nella successiva integrazione richiesta dal Comune, a firma del dirigente, non si faceva esplicita menzione e non vi è stato pertanto opportuno deposito integrativo.

Ad opinione dello scrivente ai sensi della recente legge 105/2024 e delle linee guida emesse dal MIT, l'Amministrazione comunale non avendo preso in esame le sue stesse prescrizioni, emesse con atto di rettifica il 12/03/2007, non può oggi vantare inesattezze nella definizione dell'agibilità.

Rimane comunque una difficile linea interpretativa in quanto non si tratta di una mera prescrizione, ma di un obbligo imposto ai sensi della legge regionale 12/2005, ai fini della valutazione si eseguirà un congruo deprezzamento nella valutazione finale di stima, per eventuali oneri aggiuntivi ai fini della corretta definizione dell'agibilità.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 180,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 180,88

Importo spese straordinarie già deliberate: € 180,00

IL condominio ha deliberato una spesa straordinaria di 20.000 € + iva per opere di impermeabilizzazione e opere di manutenzione.

Il bilancio 2025 non è ancora stato approvato pertanto si assume pari valore per le spese insolute quelle del 2024

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

LOTTO 20

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 20** - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Atto di notifica del pignoramento notificato dall'avvocato nella persona del legale rappresentate pro tempore sig. **** Omissis ****
Notifica avvenuta tramite pubblico ufficiale presso la casa Comunale Asola (MN), in data 29/07/2022.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Partendo da nord e proseguendo in senso orario: spazio di manovra condominiale, altra unità, altro mappale, altra unità.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	17,00 mq	19,00 mq	0,5	9,50 mq	0,00 m	S1
			Totale superficie convenzionale:	**9,50 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**9,50 mq**		

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **07/10/2009** al **09/02/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 32, Part. 234, Sub. 23 Categoria C6 Cl.6, Cons. 16 Superficie catastale 17 mq Rendita € 72,72 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	32	234	23		C6	6	16	19 mq	72,72 €	T	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

L'immobile sarà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come visto e gradito dalla parte acquirente, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti. La situazione descritta è quella desumibile dal sopralluogo di tipo visivo senza lo svolgimento di indagini diagnostiche, pertanto allo stato attuale non è possibile rilevare eventuali materiali pericolosi, inquinanti, cancerogeni, ecc..

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

STATO CONSERVATIVO

Sulla base del sopralluogo effettuato e dello stato dei luoghi si evidenzia un immobile in sufficiente stato conservativo, mentre le parti condominiali necessitano di evidenti manutenzioni, già programmante ma non eseguite per la carenza economica delle quote millesimali del pignorato.

Nel complesso il cespite risulta con uno stato manutentivo accettabile.

PARTI COMUNI

Le parti comuni necessitano di urgente manutenzione, pavimentazione divelta, muretti di recinzione in più punti rotti o ammollarti, terrazzi condominiali da manutenere, infiltrazioni ripetute in spazi condominiale e muffe.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Al sopralluogo e dagli atti comunali non sono state rilevate servitù apparenti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Edificio dalla struttura portante in cemento armato, tamponato con murature in forati e decorato esternamente con mattoni a vista. la copertura dei garage è in parte caratterizzata da un tetto verde, il quale causa in più punti problemi di infiltrazioni.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Come da riferimenti ricevuti dal custode, l'immobile risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **09/06/2005**	**** Omissis ****	**COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Lubrano Di Ricco Luca	09/06/2005	47186	11382
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

		UFF. DEL REGISTRO DI MANTOVA	16/06/2005	9004	5388
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Si precisa che la particella 234, al catasto terreni, ha ricompreso le particelle 346, 423 e 424.

Proprietà ceduta dal Comune di Mantova pervenuta precedentemente per atto di permuta in data 21/12/1973 n. rep. 29515, registrato a Mantova il 10/01/1974 dal notaio. Sergio Lodigiani e trascritto il 28/03/1974 ai nn. 2813/2104.

Per quanto concerne il presente paragrafo, si trascrive quanto depositato in Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari dal creditore procedente nel certificato notarile. Si rimanda in sede di trasferimento dell'immobile la redazione di nuovo ventennale.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Mantova il 15/12/2006
  Reg. gen. 21207 - Reg. part. 5616
  Importo: € 3.900.000,00
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 1.950.000,00
  Rogante: notaio Lubrano Di Ricco Luca
  Data: 12/12/2006
  N° repertorio: 49225
  N° raccolta: 12479
  Note: Ipoteca gravante sull'intera costruzione costituita sulle particelle inziali 234, 346 423 e 424. Successiva annotazione ad iscrizione nn. 16746/3460 del 30/12/2009 derivante da restrizione dei beni del 21/12/2009, notaio Lubrano Di Ricco Luca n. rep. 52099/14657 gravante sulla particella 234 sub: 5, 6, 26, 27 e 28. Ulteriore e successiva annotazione ad iscrizione nn. 11543/2381 del 05/10/2017 derivante da annotazione ed iscrizione rinegoziazione mutuo fondiario con proroga sino al 30/09/2031
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Mantova il 02/04/2012
  Reg. gen. 3555 - Reg. part. 451
  Importo: € 175.000,00
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 350.000,00
  Rogante: Lubrano Di Ricco Luca
  Data: 27/03/2012
  N° repertorio: 54096
  N° raccolta: 16078

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

Trascrizioni

- **Pignoramento**
  Trascritto a Mantova il 21/09/2022
  Reg. gen. 11829 - Reg. part. 8472
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

REGOLARITÀ EDILIZIA

In prima istanza viene depositata una richiesta di PDC del 30/11/2005, alla quale segue una comunicazione di improcedibilità del 29/12/2005 PGE n. 32676/05 in quanto l'immobile ricadendo in ambito pesistico e deve ottenere un provvedimento autorizzativo unico, comprendente anche autorizzazione paesaggistica.

Successivo Atto unico prot. n. 1388/2006 PGE n. 9525/06 del 05/04/2006, contenete autorizzazione paesaggistica e PDC n. 52/2006, seguito da comunicazione di inizio lavori del 26/10/2006.

In data 12/03/2007 il dirigente dello sportello unico emetteva provvedimento di rettifica dell'atto unico specificando "che ad ultimazione lavori, vengano stipulati e trascritti gli atti unilaterali di vincolo pertinenziale, da trasmettere in copia al Comune contestualmente all'istanza di agibilità, dei parcheggi in sottosuolo".

Con DIA del 23/10/2009 prot. n. 32434 si depositata variante edilizia per opere interne.

Dichiarazione di fine lavori e richiesta di agibilità del 21/09/2010 prot. n. 30817, sospesa per integrazioni il 05/10/2010, poi integrata il 13/12/2010.

L'agibilità si attiva successivamente per silenzio assenso.

L'atto unico era contraddistinto dalla specifica richiesta di sottoscrizione di atto unilaterale di vincolo pertinenziale.

Nella domanda di agibilità non è stato citato nessun specifico atto, nella successiva integrazione richiesta dal Comune, a firma del dirigente, non si faceva esplicita menzione e non vi è stato pertanto opportuno deposito integrativo.

Ad opinione dello scrivente ai sensi della recente legge 105/2024 e delle linee guida emesse dal MIT, l'Amministrazione comunale non avendo preso in esame le sue stesse prescrizioni, emesse con atto di rettifica il 12/03/2007, non può oggi vantare inesattezze nella definizione dell'agibilità.

Rimane comunque una difficile linea interpretativa in quanto non si tratta di una mera prescrizione, ma di un obbligo imposto ai sensi della legge regionale 12/2005, ai fini della valutazione si eseguirà un congruo deprezzamento nella valutazione finale di stima, per eventuali oneri aggiuntivi ai fini della corretta definizione dell'agibilità.

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 200,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 201,54

Importo spese straordinarie già deliberate: € 200,00

IL condominio ha deliberato una spesa straordinaria di 20.000 € + iva per opere di impermeabilizzazione e opere di manutenzione.

Il bilancio 2025 non è ancora stato approvato pertanto si assume pari valore per le spese insolute quelle del 2024

LOTTO 21

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 21** - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Atto di notifica del pignoramento notificato dall'avvocato nella persona del legale rappresentate pro tempore sig. **** Omissis ****
Notifica avvenuta tramite pubblico ufficiale presso la casa Comunale Asola (MN), in data 29/07/2022.

TITOLARITÀ

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Partendo da nord e proseguendo in senso orario: spazio di manovra condominiale, altra unità, altro mappale, altra unità.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	16,50 mq	19,00 mq	0,5	9,50 mq	0,00 m	S1
			Totale superficie convenzionale:	9,50 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	9,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **07/10/2009** al **09/02/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 32, Part. 234, Sub. 24 Categoria C6 Cl.6, Cons. 16 Superficie catastale 19 mq Rendita € 72,72 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	32	234	24		C6	6	16	19 mq	72,72 €	T	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

L'immobile sarà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come visto e gradito dalla parte acquirente, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti. La situazione descritta è quella desumibile dal sopralluogo di tipo visivo senza lo svolgimento di indagini diagnostiche, pertanto allo stato attuale non è possibile rilevare eventuali materiali pericolosi, inquinanti, cancerogeni, ecc..

STATO CONSERVATIVO

Sulla base del sopralluogo effettuato e dello stato dei luoghi si evidenzia un immobile in sufficiente stato conservativo, mentre le parti condominiali necessitano di evidenti manutenzioni, già programmante ma non eseguite per la carenza economica delle quote millesimali del pignorato.

Nel complesso il cespite risulta con uno stato manutentivo accettabile.

PARTI COMUNI

Le parti comuni necessitano di urgente manutenzione, pavimentazione divelta, muretti di recinzione in più punti rotti o ammollarti, terrazzi condominiali da manutenere, infiltrazioni ripetute in spazi condominiale e muffe.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

Al sopralluogo e dagli atti comunali non sono state rilevate servitù apparenti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Edificio dalla struttura portante in cemento armato, tamponato con murature in forati e decorato esternamente con mattoni a vista. la copertura dei garage è in parte caratterizzata da un tetto verde, il quale causa in più punti problemi di infiltrazioni.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Come da riferimenti ricevuti dal custode, l'immobile risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **09/06/2005**	**** Omissis ****	**COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Lubrano Di Ricco Luca	09/06/2005	47186	11382
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		UFF. DEL REGISTRO DI MANTOVA	16/06/2005	9004	5388
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Si precisa che la particella 234, al catasto terreni, ha ricompreso le particelle 346, 423 e 424.

Proprietà ceduta dal Comune di Mantova pervenuta precedentemente per atto di permuta in data 21/12/1973 n. rep. 29515, registrato a Mantova il 10/01/1974 dal notaio. Sergio Lodigiani e trascritto il 28/03/1974 ai nn. 2813/2104.

Per quanto concerne il presente paragrafo, si trascrive quanto depositato in Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari dal creditore procedente nel certificato notarile. Si rimanda in sede di trasferimento dell'immobile la redazione di nuovo ventennale.

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Mantova il 15/12/2006
  Reg. gen. 21207 - Reg. part. 5616
  Importo: € 3.900.000,00
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 1.950.000,00
  Rogante: notaio Lubrano Di Ricco Luca
  Data: 12/12/2006
  N° repertorio: 49225
  N° raccolta: 12479
  Note: Ipoteca gravante sull'intera costruzione costituita sulle particelle inziali 234, 346 423 e 424. Successiva annotazione ad iscrizione nn. 16746/3460 del 30/12/2009 derivante da restrizione dei beni del 21/12/2009, notaio Lubrano Di Ricco Luca n. rep. 52099/14657 gravante sulla particella 234 sub: 5, 6, 26, 27 e 28. Ulteriore e successiva annotazione ad iscrizione nn. 11543/2381 del 05/10/2017 derivante da annotazione ed iscrizione rinegoziazione mutuo fondiario con proroga sino al 30/09/2031
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Mantova il 02/04/2012
  Reg. gen. 3555 - Reg. part. 451
  Importo: € 175.000,00
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 350.000,00
  Rogante: Lubrano Di Ricco Luca
  Data: 27/03/2012
  N° repertorio: 54096
  N° raccolta: 16078

Trascrizioni

- **Pignoramento**
  Trascritto a Mantova il 21/09/2022
  Reg. gen. 11829 - Reg. part. 8472
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

REGOLARITÀ EDILIZIA

In prima istanza viene depositata una richiesta di PDC del 30/11/2005, alla quale segue una comunicazione di improcedibilità del 29/12/2005 PGE n. 32676/05 in quanto l'immobile ricadendo in ambito pesistico e deve ottenere un provvedimento autorizzativo unico, comprendente anche autorizzazione paesaggistica.

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

Successivo Atto unico prot. n. 1388/2006 PGE n. 9525/06 del 05/04/2006, contenete autorizzazione paesaggistica e PDC n. 52/2006, seguito da comunicazione di inizio lavori del 26/10/2006.

In data 12/03/2007 il dirigente dello sportello unico emetteva provvedimento di rettifica dell'atto unico specificando "che ad ultimazione lavori, vengano stipulati e trascritti gli atti unilaterali di vincolo pertinenziale, da trasmettere in copia al Comune contestualmente all'istanza di agibilità, dei parcheggi in sottosuolo".

Con DIA del 23/10/2009 prot. n. 32434 si depositata variante edilizia per opere interne.

Dichiarazione di fine lavori e richiesta di agibilità del 21/09/2010 prot. n. 30817, sospesa per integrazioni il 05/10/2010, poi integrata il 13/12/2010.

L'agibilità si attiva successivamente per silenzio assenso.

L'atto unico era contraddistinto dalla specifica richiesta di sottoscrizione di atto unilaterale di vincolo pertinenziale.

Nella domanda di agibilità non è stato citato nessun specifico atto, nella successiva integrazione richiesta dal Comune, a firma del dirigente, non si faceva esplicita menzione e non vi è stato pertanto opportuno deposito integrativo.

Ad opinione dello scrivente ai sensi della recente legge 105/2024 e delle linee guida emesse dal MIT, l'Amministrazione comunale non avendo preso in esame le sue stesse prescrizioni, emesse con atto di rettifica il 12/03/2007, non può oggi vantare inesattezze nella definizione dell'agibilità.

Rimane comunque una difficile linea interpretativa in quanto non si tratta di una mera prescrizione, ma di un obbligo imposto ai sensi della legge regionale 12/2005, ai fini della valutazione si eseguirà un congruo deprezzamento nella valutazione finale di stima, per eventuali oneri aggiuntivi ai fini della corretta definizione dell'agibilità.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 190,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 192,08

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

Importo spese straordinarie già deliberate: € 192,00

IL condominio ha deliberato una spesa straordinaria di 20.000 € + iva per opere di impermeabilizzazione e opere di manutenzione.

Il bilancio 2025 non è ancora stato approvato pertanto si assume pari valore per le spese insolute quelle del 2024

LOTTO 22

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 22** - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Atto di notifica del pignoramento notificato dall'avvocato nella persona del legale rappresentate pro tempore sig. **** Omissis ****
Notifica avvenuta tramite pubblico ufficiale presso la casa Comunale Asola (MN), in data 29/07/2022.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Partendo da nord e proseguendo in senso orario: spazio di manovra condominiale, altra unità, altro mappale, atra unità.

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	43,30 mq	50,00 mq	0,5	25,00 mq	0,00 m	S1
			Totale superficie convenzionale:	25,00 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	25,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **07/10/2009** al **09/02/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 32, Part. 234, Sub. 25 Categoria C6 Cl.5, Cons. 43 Superficie catastale 50 mq Rendita € 166,56 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	32	234	25		C6	5	43	50 mq	166,56 €	T	

Corrispondenza catastale

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

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

PRECISAZIONI

L'immobile sarà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come visto e gradito dalla parte acquirente, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti. La situazione descritta è quella desumibile dal sopralluogo di tipo visivo senza lo svolgimento di indagini diagnostiche, pertanto allo stato attuale non è possibile rilevare eventuali materiali pericolosi, inquinanti, cancerogeni, ecc..

STATO CONSERVATIVO

Sulla base del sopralluogo effettuato e dello stato dei luoghi si evidenzia un immobile in sufficiente stato conservativo, mentre le parti condominiali necessitano di evidenti manutenzioni, già programmante ma non eseguite per la carenza economica delle quote millesimali del pignorato.

Nel complesso il cespite risulta con uno stato manutentivo accettabile.

PARTI COMUNI

Le parti comuni necessitano di urgente manutenzione, pavimentazione divelta, muretti di recinzione in più punti rotti o ammollarti, terrazzi condominiali da manutenere, infiltrazioni ripetute in spazi condominiale e muffe.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Al sopralluogo e dagli atti comunali non sono state rilevate servitù apparenti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Edificio dalla struttura portante in cemento armato, tamponato con murature in forati e decorato esternamente con mattoni a vista. la copertura dei garage è in parte caratterizzata da un tetto verde, il quale causa in più punti problemi di infiltrazioni.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 01/10/2020
- Scadenza contratto: 01/10/2028

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

- Scadenza disdetta: 01/04/2028

Stato della causa in corso per il rilascio

Come da riferimenti ricevuti dal custode, l'immobile risulta locato, con contratto attivo dal 01/10/2020 sottoscritto in pari data e registrato in data 08/10/2020, a favore di **** Omissis ****

A detta dello scrivente il contratto di locazione presenta inesattezze nella scrittura in quanto il canone risulta decurtato "in considerazione degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria da eseguirsi cura e spese del conduttore", riportando però l'importo del canone senza indicare il valore complessivo di locazione, affitto più importo opere da eseguire.
Non risulta sufficiente allegare l'elenco delle opere in quanto, ai sensi dell'art. 11 DPR 633/1972, il canone compensativo o scontato si raffigura come opere permutative che innescano più fattori:
1 - emissione di fattura ai fini della dichiarazione iva (non oggetto della presente perizia, la quale potrebbe essere stata emessa, ma andava conseguentemente allegata);
2 - i lavori eseguiti andrebbero iscritti a bilancio della società come costi e conseguentemente modificava il valore dei beni immobiliari;
3 -la tassazione pagata sui canoni di locazione risulta forviante e non congrua, in quanto non contempla la parte di opere compensative realizzate dal conduttore;
4 - il contratto riporta (art. 2) "per opere di manutenzione ordinaria e straordinaria", ma l'allegato a) ad avviso dello scrivente fa riferimento solo ad opere di finitura di natura ordinaria in quanto di completamento, in caso contrario non avendo ravvisato procedimenti edilizi per opere di manutenzione straordinaria, il tutto fa presupporre la carenza di un titolo edilizio e la carenza di opere non documentate con regolare emissione di fattura del Locatore, come da sentenza della cassazione n. 28725/2017.
5- non si comprende oltretutto la necessità di opere in manutenzione straordinaria quando l'immobile è stato dichiarato ultimato ed agibile, il 21/09/2010, facendo presupporre l'ultimazione di tutte le lavorazioni concesse.
6- è parere dello scrivente che la dicitura "sommariamente descritti dell'allegato a)" e lo stesso allegato a) non siano sufficienti alla quantificazione economica degli interventi, ma dovevano essere specificati e quantificati con adeguato computo.
A supporto della correttezza del contratto vi è però la perizia giurata redatta il 23/10/2019 dal geom **** Omissis **** che quantifica le opere da eseguire specificandone la natura ordinaria, per un totale di € 52.821/05. Perizia che ad avviso dello scrivente sarebbe stato opportuno citare nel contratto al posto del più sintetico allegato a).

Per tali motivi a detta dello scrivente, dovendo valutare quanto depositato, il contratto è da ritenersi stipulato con carenze tecnico fiscali, il canone andrà integrato ed aggiornato alla sua cifra effettiva, pari a 950.22 € mensili, importo composto dal canone di locazione più l'importo delle opere eseguite, congruamente dimostrate con la citata perizia, pertanto le date di stipula e registrazione presentano correttezza temporale per l'opponibilità alla procedura, i vizi riscontrati inficiano la correttezza formale dello stesso contratto di locazione il quale andrà integrato e regolarizzato.

Tale carenza verrà congruente considerata nella valutazione di stima finale.

Canoni di locazione

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

Canone mensile: € 400,00

La locazione comprende l'appartamento identificato catastalmente al sub 9, adottando le tabelle millesimali la porzione di affitto corrispondente per il garage è pari a 54 €, arrotondati.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **09/06/2005**	**** Omissis ****	**COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Lubrano Di Ricco Luca	09/06/2005	47186	11382
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		UFF. DEL REGISTRO DI MANTOVA	16/06/2005	9004	5388
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Si precisa che la particella 234, al catasto terreni, ha ricompreso le particelle 346, 423 e 424.

Proprietà ceduta dal Comune di Mantova pervenuta precedentemente per atto di permuta in data 21/12/1973 n. rep. 29515, registrato a Mantova il 10/01/1974 dal notaio. Sergio Lodigiani e trascritto il 28/03/1974 ai nn. 2813/2104.

Per quanto concerne il presente paragrafo, si trascrive quanto depositato in Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari dal creditore procedente nel certificato notarile. Si rimanda in sede di trasferimento dell'immobile la redazione di nuovo ventennale.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Mantova il 15/12/2006
  Reg. gen. 21207 - Reg. part. 5616
  Importo: € 3.900.000,00
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 1.950.000,00

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

Rogante: notaio Lubrano Di Ricco Luca
Data: 12/12/2006
N° repertorio: 49225
N° raccolta: 12479
Note: Ipoteca gravante sull'intera costruzione costituita sulle particelle inziali 234, 346 423 e 424. Successiva annotazione ad iscrizione nn. 16746/3460 del 30/12/2009 derivante da restrizione dei beni del 21/12/2009, notaio Lubrano Di Ricco Luca n. rep. 52099/14657 gravante sulla particella 234 sub: 5, 6, 26, 27 e 28. Ulteriore e successiva annotazione ad iscrizione nn. 11543/2381 del 05/10/2017 derivante da annotazione ed iscrizione rinegoziazione mutuo fondiario con proroga sino al 30/09/2031

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Mantova il 02/04/2012
  Reg. gen. 3555 - Reg. part. 451
  Importo: € 175.000,00
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 350.000,00
  Rogante: Lubrano Di Ricco Luca
  Data: 27/03/2012
  N° repertorio: 54096
  N° raccolta: 16078

Trascrizioni

- **Pignoramento**
  Trascritto a Mantova il 21/09/2022
  Reg. gen. 11829 - Reg. part. 8472
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

REGOLARITÀ EDILIZIA

In prima istanza viene depositata una richiesta di PDC del 30/11/2005, alla quale segue una comunicazione di improcedibilità del 29/12/2005 PGE n. 32676/05 in quanto l'immobile ricadendo in ambito pesistico e deve ottenere un provvedimento autorizzativo unico, comprendente anche autorizzazione paesaggistica.

Successivo Atto unico prot. n. 1388/2006 PGE n. 9525/06 del 05/04/2006, contenete autorizzazione paesaggistica e PDC n. 52/2006, seguito da comunicazione di inizio lavori del 26/10/2006.

In data 12/03/2007 il dirigente dello sportello unico emetteva provvedimento di rettifica dell'atto unico specificando "che ad ultimazione lavori, vengano stipulati e trascritti gli atti unilaterali di vincolo pertinenziale, da trasmettere in copia al Comune contestualmente all'istanza di agibilità, dei parcheggi in sottosuolo".

Con DIA del 23/10/2009 prot. n. 32434 si depositata variante edilizia per opere interne.

Dichiarazione di fine lavori e richiesta di agibilità del 21/09/2010 prot. n. 30817, sospesa per integrazioni il 05/10/2010, poi integrata il 13/12/2010.

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

L'agibilità si attiva successivamente per silenzio assenso.

L'atto unico era contraddistinto dalla specifica richiesta di sottoscrizione di atto unilaterale di vincolo pertinenziale.

Nella domanda di agibilità non è stato citato nessun specifico atto, nella successiva integrazione richiesta dal Comune, a firma del dirigente, non si faceva esplicita menzione e non vi è stato pertanto opportuno deposito integrativo.

Ad opinione dello scrivente ai sensi della recente legge 105/2024 e delle linee guida emesse dal MIT, l'Amministrazione comunale non avendo preso in esame le sue stesse prescrizioni, emesse con atto di rettifica il 12/03/2007, non può oggi vantare inesattezze nella definizione dell'agibilità.

Rimane comunque una difficile linea interpretativa in quanto non si tratta di una mera prescrizione, ma di un obbligo imposto ai sensi della legge regionale 12/2005, ai fini della valutazione si eseguirà un congruo deprezzamento nella valutazione finale di stima, per eventuali oneri aggiuntivi ai fini della corretta definizione dell'agibilità.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 464,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 463,74

Importo spese straordinarie già deliberate: € 462,00

IL condominio ha deliberato una spesa straordinaria di 20.000 € + iva per opere di impermeabilizzazione e opere di manutenzione.

Il bilancio 2025 non è ancora stato approvato pertanto si assume pari valore per le spese insolute quelle del 2024

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

LOTTO 23

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 23** - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Atto di notifica del pignoramento notificato dall'avvocato nella persona del legale rappresentate pro tempore sig. **** Omissis ****
Notifica avvenuta tramite pubblico ufficiale presso la casa Comunale Asola (MN), in data 29/07/2022.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Partendo da nord e proseguendo in senso orario: spazio di manovra condominiale coperta, spazio di manovra condominiale esterno, altro mappale, altra unità.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	18,40 mq	21,00 mq	0,5	10,50 mq	0,00 m	S1
			Totale superficie convenzionale:	**10,50 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**10,50 mq**		

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **07/10/2009** al **09/02/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 32, Part. 234, Sub. 28 Categoria C6 Cl.6, Cons. 18 Superficie catastale 21 mq Rendita € 81,81 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	32	234	28		C6	6	18	21 mq	81,81 €	T	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

L'immobile sarà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come visto e gradito dalla parte acquirente, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti. La situazione descritta è quella desumibile dal sopralluogo di tipo visivo senza lo svolgimento di indagini diagnostiche, pertanto allo stato attuale non è possibile rilevare eventuali materiali pericolosi, inquinanti, cancerogeni, ecc..

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

STATO CONSERVATIVO

Sulla base del sopralluogo effettuato e dello stato dei luoghi si evidenzia un immobile in sufficiente stato conservativo, mentre le parti condominiali necessitano di evidenti manutenzioni, già programmante ma non eseguite per la carenza economica delle quote millesimali del pignorato.

Nel complesso il cespite risulta con uno stato manutentivo accettabile.

PARTI COMUNI

Le parti comuni necessitano di urgente manutenzione, pavimentazione divelta, muretti di recinzione in più punti rotti o ammollarti, terrazzi condominiali da manutenere, infiltrazioni ripetute in spazi condominiale e muffe.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Al sopralluogo e dagli atti comunali non sono state rilevate servitù apparenti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Edificio dalla struttura portante in cemento armato, tamponato con murature in forati e decorato esternamente con mattoni a vista. la copertura dei garage è in parte caratterizzata da un tetto verde, il quale causa in più punti problemi di infiltrazioni.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 01/03/2022
- Scadenza contratto: 28/02/2026
- Scadenza disdetta: 30/08/2025

Stato della causa in corso per il rilascio

Come da riferimenti ricevuti dal custode, l'immobile risulta locato, con contratto attivo e sottoscritto il giorno 01/03/2022 e registrato in data 22/03/2022, A FAVORE DI **** Omissis **** residente nell'alloggio pignorato.

A detta dello scrivente il contratto di locazione presenta inesattezze nella scrittura in quanto il canone risulta

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

decurtato "in considerazione degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria da eseguirsi cura e spese del conduttore", riportando però l'importo del canone senza indicare il valore complessivo di locazione, affitto più importo opere da eseguire.
Non risulta sufficiente allegare l'elenco delle opere in quanto, ai sensi dell'art. 11 DPR 633/1972, il canone compensativo o scontato si raffigura come opere permutative che innescano più fattori:
1 - emissione di fattura ai fini della dichiarazione iva (non oggetto della presente perizia, la quale potrebbe essere stata emessa, ma andava conseguentemente allegata);
2 - i lavori eseguiti andrebbero iscritti a bilancio della società come costi e conseguentemente modificava il valore dei beni immobiliari;
3 -la tassazione pagata sui canoni di locazione risulta forviante e non congrua, in quanto non contempla la parte di opere compensative realizzate dal conduttore;
4 - il contratto riporta (art. 2) "per opere di manutenzione ordinaria e straordinaria", ma l'allegato a) ad avviso dello scrivente fa riferimento solo ad opere di finitura di natura ordinaria in quanto di completamento, in caso contrario non avendo ravvisato procedimenti edilizi per opere di manutenzione straordinaria, il tutto fa presupporre la carenza di un titolo edilizio e la carenza di opere non documentate con regolare emissione di fattura del Locatore, come da sentenza della cassazione n. 28725/2017.
5- non si comprende oltretutto la necessità di opere in manutenzione straordinaria quando l'immobile è stato dichiarato ultimato ed agibile, il 21/09/2010, facendo presupporre l'ultimazione di tutte le lavorazioni concesse.
6- è parere dello scrivente che la dicitura "sommariamente descritti dell'allegato a)" e lo stesso allegato a) non siano sufficienti alla quantificazione economica degli interventi, ma dovevano essere specificati e quantificati con adeguato computo.

Per tali motivi a detta dello scrivente, dovendo valutare quanto depositato, il contratto è da ritenersi stipulato con carenze tecnico fiscali, il canone andrà integrato ed aggiornato alla sua cifra effettiva, pari al canone di locazione più l'importo delle opere eseguite, congruamente dimostrate con documentazione tecnico contabile e fotografica del conduttore, pertanto le date di stipula e registrazione presentano correttezza temporale per l'opponibilità alla procedura, i vizi riscontrati inficiano la correttezza formale dello stesso contratto di locazione il quale andrà integrato e regolarizzato.

Tale carenza verrà congruente considerata nella valutazione di stima finale.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 400,00

La locazione comprende l'appartamento identificato catastalmente al sub 5, adottando le tabelle millesimali la porzione di affitto corrispondente per il garage è pari a 48 €, arrotondati.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal **09/06/2005**	**** Omissis ****	**COMPRAVENDITA**

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Lubrano Di Ricco Luca	09/06/2005	47186	11382
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UFF. DEL REGISTRO DI MANTOVA	16/06/2005	9004	5388
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Si precisa che la particella 234, al catasto terreni, ha ricompreso le particelle 346, 423 e 424.

Proprietà ceduta dal Comune di Mantova pervenuta precedentemente per atto di permuta in data 21/12/1973 n. rep. 29515, registrato a Mantova il 10/01/1974 dal notaio. Sergio Lodigiani e trascritto il 28/03/1974 ai nn. 2813/2104.

Per quanto concerne il presente paragrafo, si trascrive quanto depositato in Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari dal creditore procedente nel certificato notarile. Si rimanda in sede di trasferimento dell'immobile la redazione di nuovo ventennale.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Mantova il 15/12/2006
  Reg. gen. 21207 - Reg. part. 5616
  Importo: € 3.900.000,00
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 1.950.000,00
  Rogante: notaio Lubrano Di Ricco Luca
  Data: 12/12/2006
  N° repertorio: 49225
  N° raccolta: 12479
  Note: Ipoteca gravante sull'intera costruzione costituita sulle particelle inziali 234, 346 423 e 424. Successiva annotazione ad iscrizione nn. 16746/3460 del 30/12/2009 derivante da restrizione dei beni del 21/12/2009, notaio Lubrano Di Ricco Luca n. rep. 52099/14657 gravante sulla particella 234 sub: 5, 6, 26, 27 e 28. Ulteriore e successiva annotazione ad iscrizione nn. 11543/2381 del 05/10/2017 derivante da annotazione ed iscrizione rinegoziazione mutuo fondiario con proroga sino al 30/09/2031
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Mantova il 02/04/2012
  Reg. gen. 3555 - Reg. part. 451
  Importo: € 175.000,00
  Contro **** Omissis ****

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

Formalità a carico della procedura
Capitale: € 350.000,00
Rogante: Lubrano Di Ricco Luca
Data: 27/03/2012
N° repertorio: 54096
N° raccolta: 16078

Trascrizioni

- **Pignoramento**
  Trascritto a Mantova il 21/09/2022
  Reg. gen. 11829 - Reg. part. 8472
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

REGOLARITÀ EDILIZIA

In prima istanza viene depositata una richiesta di PDC del 30/11/2005, alla quale segue una comunicazione di improcedibilità del 29/12/2005 PGE n. 32676/05 in quanto l'immobile ricadendo in ambito pesistico e deve ottenere un provvedimento autorizzativo unico, comprendente anche autorizzazione paesaggistica.

Successivo Atto unico prot. n. 1388/2006 PGE n. 9525/06 del 05/04/2006, contenete autorizzazione paesaggistica e PDC n. 52/2006, seguito da comunicazione di inizio lavori del 26/10/2006.

In data 12/03/2007 il dirigente dello sportello unico emetteva provvedimento di rettifica dell'atto unico specificando "che ad ultimazione lavori, vengano stipulati e trascritti gli atti unilaterali di vincolo pertinenziale, da trasmettere in copia al Comune contestualmente all'istanza di agibilità, dei parcheggi in sottosuolo".

Con DIA del 23/10/2009 prot. n. 32434 si depositata variante edilizia per opere interne.

Dichiarazione di fine lavori e richiesta di agibilità del 21/09/2010 prot. n. 30817, sospesa per integrazioni il 05/10/2010, poi integrata il 13/12/2010.

L'agibilità si attiva successivamente per silenzio assenso.

L'atto unico era contraddistinto dalla specifica richiesta di sottoscrizione di atto unilaterale di vincolo pertinenziale.

Nella domanda di agibilità non è stato citato nessun specifico atto, nella successiva integrazione richiesta dal Comune, a firma del dirigente, non si faceva esplicita menzione e non vi è stato pertanto opportuno deposito integrativo.

Ad opinione dello scrivente ai sensi della recente legge 105/2024 e delle linee guida emesse dal MIT,

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

l'Amministrazione comunale non avendo preso in esame le sue stesse prescrizioni, emesse con atto di rettifica il 12/03/2007, non può oggi vantare inesattezze nella definizione dell'agibilità.

Rimane comunque una difficile linea interpretativa in quanto non si tratta di una mera prescrizione, ma di un obbligo imposto ai sensi della legge regionale 12/2005, ai fini della valutazione si eseguirà un congruo deprezzamento nella valutazione finale di stima, per eventuali oneri aggiuntivi ai fini della corretta definizione dell'agibilità.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 190,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 188,28

Importo spese straordinarie già deliberate: € 187,00

IL condominio ha deliberato una spesa straordinaria di 20.000 € + iva per opere di impermeabilizzazione e opere di manutenzione.

Il bilancio 2025 non è ancora stato approvato pertanto si assume pari valore per le spese insolute quelle del 2024

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Considerato che le unità abitative non hanno vincoli pertinenziali coi garage e che i contratti di affitto sono per la maggior parte prossimi alla scadenza, residenze e garage sono poste in vendita separatamente

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - via Albert Einstein
  Negozio ad uso locale pubblico con accesso dall'area di parcheggio esterna condominiale, composto da

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

zona somministrazione, cucina, magazzino e bagni al piano terra. Una scala interna conduce al piano soppalcato superiore sempre composto da zona somministrazione, spogliatoio personale e bagno. Al piano secondo, con accesso dall'esterno, è posizionato il locale macchine.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 124, Sub. 1, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 233.903,00
Il locale commerciale anche se su strada di ampio flusso presenta la sconvenienza di un accesso tramite strada collaterale il cuoi accesso non è sempre agevole o facilmente raggiungibile.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Negozio San Giorgio Bigarello (MN) - via Albert Einstein	275,18 mq	850,00 €/mq	€ 233.903,00	100,00%	€ 233.903,00
				Valore di stima:	€ 233.903,00

Valore di stima: € 233.903,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5,00	%
Spese condominiali insolute	2645,77	€

Valore finale di stima: **€ 184.500,00**

Il valore di stima viene deprezzato del 15% per rischio assunto per mancata garanzia, un'ulteriore 5% per Oneri di regolarizzazione urbanistica - rispristino locali ed ulteriori € 2645,77 per spese condominiali insolute presunte, portando il valore finale a € 184.476,63; il quale viene arrotondato ad € 184.500/00 (diconsi euro centoottanta quattromila e cinquecento,00).

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6
Appartamento sub 3 in contesto condominiale con accesso da pubblica via per cortile condominiale e successivo vano scale condominiale, composto da zona giorno con angolo cottura, camera da letto matrimoniale, camera da letto singola, bagno, e ripostiglio. Area cortiliva esterna di esclusiva proprietà. Vano scale dotato di ascensore.

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 234, Sub. 3, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 161.772,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6	82,96 mq	1.950,00 €/mq	€ 161.772,00	100,00%	€ 161.772,00
				Valore di stima:	€ 161.772,00

Valore di stima: € 161.772,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3,00	%
Spese condominiali insolute	4050,00	€

Valore finale di stima: **€ 128.500,00**

Il valore di stima viene deprezzato del 15% per rischio assunto per mancata garanzia, un'ulteriore 3% per Oneri di regolarizzazione urbanistica - rispristino locali e ulteriore € 4.050 per spese condominiali insolute presunte, portando il valore finale a € 128.603/04; il quale viene arrotondato ad € 128.500,00 (diconsi euro cento ventottomila e cinquecento,00).

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6
  Appartamento sub 4 posto al piano primo, in contesto condominiale con accesso da pubblica via per cortile condominiale e successivo vano scale condominiale, composto da zona giorno con angolo cottura, camera da letto matrimoniale, camera da letto singola, bagno. Terrazza esterna di esclusiva proprietà. Vano scale dotato di ascensore.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 234, Sub. 4, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 176.065,50

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6	90,29 mq	1.950,00 €/mq	€ 176.065,50	100,00%	€ 176.065,50
				Valore di stima:	€ 176.065,50

Valore di stima: € 176.065,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3,00	%
Spese condominiali insolute	3570,00	€

Valore finale di stima: **€ 141.000,00**

Il valore di stima viene deprezzato del 15% per rischio assunto per mancata garanzia, un'ulteriore 3% per Oneri di regolarizzazione urbanistica - rispristino locali e ulteriore € 3570 per spese condominiali insolute presunte, portando il valore finale a € 140.803/71; il quale viene arrotondato ad € 141.000,00 (diconsi euro cento quaratunomila,00).

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6
  Appartamento sub 5 posto al piano secondo, in contesto condominiale con accesso da pubblica via per cortile condominiale e successivo vano scale condominiale, composto da zona giorno con angolo cottura, due camere da letto matrimoniale di cui una con bagno in camera, bagno principale, ripostiglio, terrazza esterna di esclusiva proprietà e balcone. Vano scale dotato di ascensore.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 234, Sub. 5, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 173.511,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

Bene N° 4 - Appartamento Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6	88,98 mq	1.950,00 €/mq	€ 173.511,00	100,00%	€ 173.511,00
				Valore di stima:	€ 173.511,00

Valore di stima: € 173.511,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica e compensazione canoni di locazione	5,00	%
Spese condominiali insolute	4500,00	€

Valore finale di stima: **€ 134.000,00**

Il valore di stima viene deprezzato del 15% per rischio assunto per mancata garanzia, un'ulteriore 5% per Oneri di regolarizzazione urbanistica - compensazione canoni di locazione e ulteriore € 2934 per spese condominiali insolute presunte, portando il valore finale a € 134.308,80 il quale viene arrotondato ad € 134.000,00 (diconsi euro cento centotrentaquattromila,00).

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6
  Appartamento sub 7 posto al piano terra, in contesto condominiale con accesso da pubblica via per cortile condominiale e successivo vano scale condominiale, composto da zona giorno con angolo cottura, camera da letto matrimoniale, bagno, lavanderia, area esterna di esclusiva proprietà. Vano scale dotato di ascensore.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 234, Sub. 7, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 155.137,50

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Appartamento Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6	88,65 mq	1.750,00 €/mq	€ 155.137,50	100,00%	€ 155.137,50

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

Valore di stima:	€ 155.137,50

Valore di stima: € 173.511,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3,00	%
Spese condominiali insolute	4900,00	€

Valore finale di stima: **€ 137.000,00**

Il valore di stima viene deprezzato del 15% per rischio assunto per mancata garanzia, un'ulteriore 3% per Oneri di regolarizzazione urbanistica - rispristino locali e ulteriore € 4900 per spese condominiali insolute presunte, portando il valore finale a € 137.379,02; il quale viene arrotondato ad € 137.000,00 (diconsi euro cento centotrentasettemila,00).

LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6
  Appartamento sub 8 posto al piano primo, in contesto condominiale con accesso da pubblica via per cortile condominiale e successivo vano scale condominiale, composto da ampia zona giorno cucina con angolo dispensa, 3 camera da letto, 2 bagni, lavanderia, terrazza esterna di esclusiva proprietà. Vano scale dotato di ascensore.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 234, Sub. 8, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 304.414,50

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Appartamento Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6	156,11 mq	1.950,00 €/mq	€ 304.414,50	100,00%	€ 304.414,50
				Valore di stima:	€ 304.414,50

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

Valore di stima: € 304.414,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3,00	%
Spese condominiali insolute	7600,00	€

Valore finale di stima: **€ 242.000,00**

Il valore di stima viene deprezzato del 15% per rischio assunto per mancata garanzia, un'ulteriore 3% per Oneri di regolarizzazione urbanistica e ulteriore € 7600 per spese condominiali insolute presunte, portando il valore finale a € 242.019/892; il quale viene arrotondato ad € 242.000,00 (diconsi euro duecento quarataduemila,00).

LOTTO 7

- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6
  Appartamento sub 9 posto al piano secondo, in contesto condominiale con accesso da pubblica via per cortile condominiale e successivo vano scale condominiale, composto da ampia zona giorno, cucina, 3 camere da letto, 2 bagni, lavanderia, ripostiglio, terrazza esterna di esclusiva proprietà e 2 balconi. Vano scale dotato di ascensore.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 234, Sub. 9, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 312.270,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Appartamento Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6	178,44 mq	1.750,00 €/mq	€ 312.270,00	100,00%	€ 312.270,00
				Valore di stima:	€ 312.270,00

Valore di stima: € 312.270,00

Deprezzamenti

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica e compensazione canoni di locazione	6,00	%
pese condominiali insolute	9030,00	€

Valore finale di stima: **€ 238.000,00**

Il valore di stima viene deprezzato del 15% per rischio assunto per mancata garanzia, un'ulteriore 6% per Oneri di regolarizzazione urbanistica - ripristino locali - compensazione canoni di locazione e ulteriore € 9030 per spese condominiali insolute presunte, portando il valore finale a € 237.663,30; il quale viene arrotondato ad € 238.000,00 (diconsi euro duecento trentottomila,00).

LOTTO 8

- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6
  Appartamento sub 10 posto al piano terzo, in contesto condominiale con accesso da pubblica via per cortile condominiale e successivo vano scale condominiale, composto da ampia zona giorno, cucina, 3 camere da letto, 2 bagni, lavanderia, ripostiglio, terrazza esterna di esclusiva proprietà. Vano scale dotato di ascensore.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 234, Sub. 10, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 279.300,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 8 - Appartamento Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6	159,60 mq	1.750,00 €/mq	€ 279.300,00	100,00%	€ 279.300,00
				Valore di stima:	€ 279.300,00

Valore di stima: € 279.300,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica e compensazione canoni di locazione	6,00	%

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

pese condominiali insolute	10200,00	€

Valore finale di stima: **€ 210.000,00**

Il valore di stima viene deprezzato del 15% per rischio assunto per mancata garanzia, un'ulteriore 6% per Oneri di regolarizzazione urbanistica - ripristino locali - compensazione canoni di locazione e ulteriore € 10200 per spese condominiali insolute presunte, portando il valore finale a € 210.447,00,00; il quale viene arrotondato ad € 210.000,00 (diconsi euro duecento diecimila,00).

LOTTO 9

- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6
  Appartamento sub 12 posto al piano primo, in contesto condominiale con accesso da pubblica via per cortile condominiale e successivo vano scale condominiale, composto da zona giorno con angolo cottura, camera da letto matrimoniale, camera da letto singola, bagno. Terrazza esterna di esclusiva proprietà. Vano scale dotato di ascensore.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 234, Sub. 12, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 148.492,50

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 9 - Appartamento Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6	76,15 mq	1.950,00 €/mq	€ 148.492,50	100,00%	€ 148.492,50
				Valore di stima:	€ 148.492,50

Valore di stima: € 148.492,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3,00	%
spese condominiali insolute	3300,00	€

Valore finale di stima: **€ 118.000,00**

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

Il valore di stima viene deprezzato del 15% per rischio assunto per mancata garanzia, un'ulteriore 3% per Oneri di regolarizzazione urbanistica e ulteriore € 3300 per spese condominiali insolute presunte, portando il valore finale a € 118.463,85; il quale viene arrotondato ad € 118.000,00 (diconsi euro cento diciottomilamila,00).

LOTTO 10

- **Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6
  Appartamento sub 13 posto al piano secondo, in contesto condominiale con accesso da pubblica via per cortile condominiale e successivo vano scale condominiale, composto da zona giorno con angolo cottura, 2 camere da letto matrimoniali, 2 bagni, una lavanderia e un balcone. Terrazza esterna di esclusiva proprietà. Vano scale dotato di ascensore.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 234, Sub. 13, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 173.979,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 10 - Appartamento Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6	89,22 mq	1.950,00 €/mq	€ 173.979,00	100,00%	€ 173.979,00
				Valore di stima:	€ 173.979,00

Valore di stima: € 173.979,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
ischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4,00	%
spese condominiali insolute	3880,00	€

Valore finale di stima: **€ 137.000,00**

Il valore di stima viene deprezzato del 15% per rischio assunto per mancata garanzia, un'ulteriore 4% per Oneri di regolarizzazione urbanistica - rispristino locali e ulteriore € 3300 per spese condominiali insolute presunte, portando il valore finale a € 137.042,99; il quale viene arrotondato ad € 137.000,00 (diconsi euro

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

cento dtrentasettemila,00).

LOTTO 11

- **Bene N° 11** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6
  Appartamento sub 14 posto al piano terzo, in contesto condominiale con accesso da pubblica via per cortile condominiale e successivo vano scale condominiale, composto da zona giorno con angolo cottura, camera da letto, 2 bagni, una lavanderia e un balcone. Terrazza esterna di esclusiva proprietà. Vano scale dotato di ascensore.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 234, Sub. 14, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 148.297,50

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 11 - Appartamento Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6	76,05 mq	1.950,00 €/mq	€ 148.297,50	100,00%	€ 148.297,50
				Valore di stima:	€ 148.297,50

Valore di stima: € 148.297,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4,00	%
pese condominiali insolute	3300,00	€

Valore finale di stima: **€ 117.000,00**

Il valore di stima viene deprezzato del 15% per rischio assunto per mancata garanzia, un'ulteriore 3% per Oneri di regolarizzazione urbanistica e ulteriore € 3300 per spese condominiali insolute presunte, portando il valore finale a € 116.820,98; il quale viene arrotondato ad € 117.000,00 (diconsi euro cento diciasettemila,00).

LOTTO 12

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

- **Bene N° 12** - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6
  Garage sub 15, posto al piano semi interrato
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 234, Sub. 15, Categoria C6
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 20.475,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 12 - Garage Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6	10,50 mq	1.950,00 €/mq	€ 20.475,00	100,00%	€ 20.475,00
				Valore di stima:	€ 20.475,00

Valore di stima: € 20.475,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistic	3,00	%
spese condominiali insolute	600,00	€

Valore finale di stima: **€ 16.000,00**

Il valore di stima viene deprezzato del 15% per rischio assunto per mancata garanzia, un'ulteriore 3% per Oneri di regolarizzazione urbanistica e ulteriore € 600 per spese condominiali insolute presunte, portando il valore finale a € 16.189,50; il quale viene arrotondato ad € 16.000,00 (diconsi euro sedicimila,00).

LOTTO 13

- **Bene N° 13** - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6
  Garage sub 16, posto al piano semi interrato
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 234, Sub. 16, Categoria C6
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 19.500,00

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 13 - Garage Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6	10,00 mq	1.950,00 €/mq	€ 19.500,00	100,00%	€ 19.500,00
				Valore di stima:	€ 19.500,00

Valore di stima: € 19.500,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3,00	%
spese condominiali insolute	620,00	€

Valore finale di stima: **€ 15.000,00**

Il valore di stima viene deprezzato del 15% per rischio assunto per mancata garanzia, un'ulteriore 3% per Oneri di regolarizzazione urbanistica e ulteriore € 620 per spese condominiali insolute presunte, portando il valore finale a € 15.370,00; il quale viene arrotondato ad € 15.000,00 (diconsi euro quindicimila,00).

LOTTO 14

- **Bene N° 14** - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6
  Garage sub 17, posto al piano semi interrato
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 234, Sub. 17, Categoria C6
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 20.475,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 14 - Garage Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6	10,50 mq	1.950,00 €/mq	€ 20.475,00	100,00%	€ 20.475,00
				Valore di stima:	€ 20.475,00

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

Valore di stima: € 20.475,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3,00	%
pese condominiali insolute	660,00	€

Valore finale di stima: **€ 16.000,00**

Il valore di stima viene deprezzato del 15% per rischio assunto per mancata garanzia, un'ulteriore 3% per Oneri di regolarizzazione urbanistica e ulteriore € 660 per spese condominiali insolute presunte, portando il valore finale a € 16.129,50; il quale viene arrotondato ad € 16.000,00 (diconsi euro sedicimila,00).

LOTTO 15

- **Bene N° 15** - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6
  Garage sub 18, posto al piano semi interrato
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 234, Sub. 18, Categoria C6
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 16.575,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 15 - Garage Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6	8,50 mq	1.950,00 €/mq	€ 16.575,00	100,00%	€ 16.575,00
				Valore di stima:	€ 16.575,00

Valore di stima: € 16.575,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

Oneri di regolarizzazione urbanistica	3,00	%
er spese condominiali	530,00	€

Valore finale di stima: **€ 13.000,00**

Il valore di stima viene deprezzato del 15% per rischio assunto per mancata garanzia, un'ulteriore 3% per Oneri di regolarizzazione urbanistica e ulteriore € 530 per spese condominiali insolute presunte, portando il valore finale a € 13.061,50; il quale viene arrotondato ad € 13.000,00 (diconsi euro tredicimila,00).

LOTTO 16

- **Bene N° 16** - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6
  Garage sub 19, posto al piano semi interrato
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 234, Sub. 19, Categoria C6
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 16.575,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 16 - Garage Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6	8,50 mq	1.950,00 €/mq	€ 16.575,00	100,00%	€ 16.575,00
				Valore di stima:	€ 16.575,00

Valore di stima: € 16.575,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
neri di regolarizzazione urbanistica - compensazione canoni di locazione	5,00	%
pese condominiali insolute	560,00	€

Valore finale di stima: **€ 12.500,00**

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

Il valore di stima viene deprezzato del 15% per rischio assunto per mancata garanzia, un'ulteriore 5% per Oneri di regolarizzazione urbanistica - compensazione canoni di locazione e ulteriore € 560 per spese condominiali insolute presunte, portando il valore finale a € 12.700,00; il quale viene arrotondato ad € 12.500,00,00 (diconsi euro dodicimilacinquecento,00).

LOTTO 17

- **Bene N° 17** - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6
  Garage doppio sub 20, posto al piano semi interrato
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 234, Sub. 20, Categoria C6
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 30.225,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 17 - Garage Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6	15,50 mq	1.950,00 €/mq	€ 30.225,00	100,00%	€ 30.225,00
				Valore di stima:	€ 30.225,00

Valore di stima: € 30.225,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3,00	%
spese condominiali insolute	1000,00	€

Valore finale di stima: **€ 23.500,00**

Il valore di stima viene deprezzato del 15% per rischio assunto per mancata garanzia, un'ulteriore 3% per Oneri di regolarizzazione urbanistica e ulteriore € 1000 per spese condominiali insolute presunte, portando il valore finale a € 23.784,50; il quale viene arrotondato ad € 23.500,00 (diconsi euro ventitremila e cinquecento,00).

LOTTO 18

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

- **Bene N° 18** - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6
  Garage sub 21, posto al piano semi interrato
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 234, Sub. 21, Categoria C6
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 17.550,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 18 - Garage Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6	9,00 mq	1.950,00 €/mq	€ 17.550,00	100,00%	€ 17.550,00
				Valore di stima:	€ 17.550,00

Valore di stima: € 17.550,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3,00	%
spese condominiali insolute	550,00	€

Valore finale di stima: **€ 13.500,00**

Il valore di stima viene deprezzato del 15% per rischio assunto per mancata garanzia, un'ulteriore 3% per Oneri di regolarizzazione urbanistica e ulteriore € 550 per spese condominiali insolute presunte, portando il valore finale a € 13.841,00; il quale viene arrotondato ad € 13.500,00 (diconsi euro tredicimila e cinquecento,00).

LOTTO 19

- **Bene N° 19** - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6
  Garage sub 22, posto al piano semi interrato
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 234, Sub. 22, Categoria C6
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 17.550,00

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 19 - Garage Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6	9,00 mq	1.950,00 €/mq	€ 17.550,00	100,00%	€ 17.550,00
				Valore di stima:	€ 17.550,00

Valore di stima: € 17.550,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica - compensazione canoni di locazione	5,00	%
spese condominiali insolute	540,00	€

Valore finale di stima: **€ 13.500,00**

Il valore di stima viene deprezzato del 15% per rischio assunto per mancata garanzia, un'ulteriore 5% per Oneri di regolarizzazione urbanistica - compensazione canoni di locazione e ulteriore € 540 per spese condominiali insolute presunte, portando il valore finale a € 13.500,00; (diconsi euro tredicimila e cinquecento,00).

LOTTO 20

- **Bene N° 20** - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6
  Garage sub 23, posto al piano semi interrato
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 234, Sub. 23, Categoria C6
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 18.525,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 20 - Garage Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6	9,50 mq	1.950,00 €/mq	€ 18.525,00	100,00%	€ 18.525,00
				Valore di stima:	€ 18.525,00

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

Valore di stima: € 18.525,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
oneri di regolarizzazione urbanistica	3,00	%
spese condominiali insolute	600,00	€

Valore finale di stima: **€ 14.500,00**

Il valore di stima viene deprezzato del 15% per rischio assunto per mancata garanzia, un'ulteriore 3% per Oneri di regolarizzazione urbanistica e ulteriore € 600 per spese condominiali insolute presunte, portando il valore finale a €14.590,50; il quale viene arrotondato ad € 14.500,00 (diconsi euro quattordicimila e cinquecento,00).

LOTTO 21

- **Bene N° 21** - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6
  Garage sub 24, posto al piano semi interrato
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 234, Sub. 24, Categoria C6
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 18.525,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 21 - Garage Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6	9,50 mq	1.950,00 €/mq	€ 18.525,00	100,00%	€ 18.525,00
				Valore di stima:	€ 18.525,00

Valore di stima: € 18.525,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3,00	%
spese condominiali insolute	580,00	€

Valore finale di stima: **€ 14.500,00**

Il valore di stima viene deprezzato del 15% per rischio assunto per mancata garanzia, un'ulteriore 3% per Oneri di regolarizzazione urbanistica e ulteriore € 580 per spese condominiali insolute presunte, portando il valore finale a €14.610,50; il quale viene arrotondato ad € 14.500,00 (diconsi euro quattordicimila e cinquecento,00).

LOTTO 22

- **Bene N° 22** - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6
  Garage doppio sub 25, posto al piano semi interrato
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 234, Sub. 25, Categoria C6
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 48.750,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 22 - Garage Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6	25,00 mq	1.950,00 €/mq	€ 48.750,00	100,00%	€ 48.750,00
				Valore di stima:	€ 48.750,00

Valore di stima: € 48.750,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica - compensazione canoni di locazione	5,00	%
spese condominiali insolute	1400,00	€

Valore finale di stima: **€ 37.500,00**

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

Il valore di stima viene deprezzato del 15% per rischio assunto per mancata garanzia, un'ulteriore 5% per Oneri di regolarizzazione urbanistica - compensazione canoni di locazione e ulteriore € 1400 per spese condominiali insolute presunte, portando il valore finale a € 37.600,00; il quale viene arrotondato ad € 37.500,00 (diconsi euro trentasettemila e cinquecento,00).

LOTTO 23

- **Bene N° 23** - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6
  Garage sub 28, posto al piano semi interrato
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 234, Sub. 28, Categoria C6
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 20.475,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 23 - Garage Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6	10,50 mq	1.950,00 €/mq	€ 20.475,00	100,00%	€ 20.475,00
				Valore di stima:	€ 20.475,00

Valore di stima: € 20.475,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica - compensazione canoni di locazione	5,00	%
spese condominiali insolute presunte	570,00	€

Valore finale di stima: **€ 16.000,00**

Il valore di stima viene deprezzato del 15% per rischio assunto per mancata garanzia, un'ulteriore 5% per Oneri di regolarizzazione urbanistica - compensazione canoni di locazione e ulteriore € 570 per spese condominiali insolute presunte, portando il valore finale a € 15.810,00; il quale viene arrotondato ad € 16.000,00 (diconsi euro sedicimilaa,00).

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

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.

Porto Mantovano, li 11/04/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Tartari Diego

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - via Albert Einstein
  Negozio ad uso locale pubblico con accesso dall'area di parcheggio esterna condominiale, composto da zona somministrazione, cucina, magazzino e bagni al piano terra. Una scala interna conduce al piano soppalcato superiore sempre composto da zona somministrazione, spogliatoio personale e bagno. Al piano secondo, con accesso dall'esterno, è posizionato il locale macchine. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 124, Sub. 1, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: **€ 184.500,00**

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6
  Appartamento sub 3 in contesto condominiale con accesso da pubblica via per cortile condominiale e successivo vano scale condominiale, composto da zona giorno con angolo cottura, camera da letto matrimoniale, camera da letto singola, bagno, e ripostiglio. Area cortiliva esterna di esclusiva proprietà. Vano scale dotato di ascensore. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 234, Sub. 3, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: **€ 128.500,00**

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6
  Appartamento sub 4 posto al piano primo, in contesto condominiale con accesso da pubblica via per cortile condominiale e successivo vano scale condominiale, composto da zona giorno con angolo cottura, camera da letto matrimoniale, camera da letto singola, bagno. Terrazza esterna di esclusiva proprietà. Vano scale dotato di ascensore. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 234, Sub. 4, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: **€ 141.000,00**

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6
  Appartamento sub 5 posto al piano secondo, in contesto condominiale con accesso da pubblica via per cortile condominiale e successivo vano scale condominiale, composto da zona giorno con angolo cottura, due camere da letto matrimoniale di cui una con bagno in camera, bagno principale, ripostiglio, terrazza esterna di esclusiva proprietà e balcone. Vano scale dotato di ascensore. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 234, Sub. 5, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: **€ 134.000,00**

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6
  Appartamento sub 7 posto al piano terra, in contesto condominiale con accesso da pubblica via per cortile condominiale e successivo vano scale condominiale, composto da zona giorno con angolo cottura, camera da letto matrimoniale, bagno, lavanderia, area esterna di esclusiva proprietà. Vano scale dotato di ascensore.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 234, Sub. 7, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: **€ 137.000,00**

LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6
  Appartamento sub 8 posto al piano primo, in contesto condominiale con accesso da pubblica via per cortile condominiale e successivo vano scale condominiale, composto da ampia zona giorno cucina con angolo dispensa, 3 camera da letto, 2 bagni, lavanderia, terrazza esterna di esclusiva proprietà. Vano scale dotato di ascensore.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 234, Sub. 8, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: **€ 242.000,00**

LOTTO 7

- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6
  Appartamento sub 9 posto al piano secondo, in contesto condominiale con accesso da pubblica via per cortile condominiale e successivo vano scale condominiale, composto da ampia zona giorno, cucina, 3 camere da letto, 2 bagni, lavanderia, ripostiglio, terrazza esterna di esclusiva proprietà e 2 balconi. Vano scale dotato di ascensore.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 234, Sub. 9, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: **€ 238.000,00**

LOTTO 8

- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6
  Appartamento sub 10 posto al piano terzo, in contesto condominiale con accesso da pubblica via per cortile condominiale e successivo vano scale condominiale, composto da ampia zona giorno, cucina, 3 camere da letto, 2 bagni, lavanderia, ripostiglio, terrazza esterna di esclusiva proprietà. Vano scale dotato di ascensore.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 234, Sub. 10, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: **€ 210.000,00**

LOTTO 9

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6
  Appartamento sub 12 posto al piano primo, in contesto condominiale con accesso da pubblica via per cortile condominiale e successivo vano scale condominiale, composto da zona giorno con angolo cottura, camera da letto matrimoniale, camera da letto singola, bagno. Terrazza esterna di esclusiva proprietà. Vano scale dotato di ascensore.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 234, Sub. 12, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: **€ 118.000,00**

LOTTO 10

- **Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6
  Appartamento sub 13 posto al piano secondo, in contesto condominiale con accesso da pubblica via per cortile condominiale e successivo vano scale condominiale, composto da zona giorno con angolo cottura, 2 camere da letto matrimoniali, 2 bagni, una lavanderia e un balcone. Terrazza esterna di esclusiva proprietà. Vano scale dotato di ascensore.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 234, Sub. 13, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: **€ 137.000,00**

LOTTO 11

- **Bene N° 11** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6
  Appartamento sub 14 posto al piano terzo, in contesto condominiale con accesso da pubblica via per cortile condominiale e successivo vano scale condominiale, composto da zona giorno con angolo cottura, camera da letto, 2 bagni, una lavanderia e un balcone. Terrazza esterna di esclusiva proprietà. Vano scale dotato di ascensore.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 234, Sub. 14, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: **€ 117.000,00**

LOTTO 12

- **Bene N° 12** - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6
  Garage sub 15, posto al piano semi interrato
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 234, Sub. 15, Categoria C6
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: **€ 16.000,00**

LOTTO 13

- **Bene N° 13** - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6
  Garage sub 16, posto al piano semi interrato
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 234, Sub. 16, Categoria C6
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: **€ 15.000,00**

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

LOTTO 14

- **Bene N° 14** - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6
  Garage sub 17, posto al piano semi interrato
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 234, Sub. 17, Categoria C6
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: **€ 16.000,00**

LOTTO 15

- **Bene N° 15** - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6
  Garage sub 18, posto al piano semi interrato
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 234, Sub. 18, Categoria C6
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: **€ 13.000,00**

LOTTO 16

- **Bene N° 16** - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6
  Garage sub 19, posto al piano semi interrato
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 234, Sub. 19, Categoria C6
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: **€ 12.500,00**

LOTTO 17

- **Bene N° 17** - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6
  Garage doppio sub 20, posto al piano semi interrato
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 234, Sub. 20, Categoria C6
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: **€ 23.500,00**

LOTTO 18

- **Bene N° 18** - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6
  Garage sub 21, posto al piano semi interrato
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 234, Sub. 21, Categoria C6
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: **€ 13.500,00**

LOTTO 19

- **Bene N° 19** - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6
  Garage sub 22, posto al piano semi interrato
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 234, Sub. 22, Categoria C6
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

Prezzo base d'asta: **€ 13.500,00**

LOTTO 20

- **Bene N° 20** - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6
  Garage sub 23, posto al piano semi interrato
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 234, Sub. 23, Categoria C6
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: **€ 14.500,00**

LOTTO 21

- **Bene N° 21** - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6
  Garage sub 24, posto al piano semi interrato
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 234, Sub. 24, Categoria C6
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: **€ 14.500,00**

LOTTO 22

- **Bene N° 22** - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6
  Garage doppio sub 25, posto al piano semi interrato
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 234, Sub. 25, Categoria C6
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: **€ 37.500,00**

LOTTO 23

- **Bene N° 23** - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6
  Garage sub 28, posto al piano semi interrato
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 234, Sub. 28, Categoria C6
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: **€ 16.000,00**

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 163/2022 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 184.500,00

Bene N° 1 - Negozio			
Ubicazione:	San Giorgio Bigarello (MN) - via Albert Einstein		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 124, Sub. 1, Categoria C1	**Superficie**	275,18 mq
Stato conservativo:	Sulla base del sopralluogo effettuato e dello stato dei luoghi si riscontra un immobile inutilizzato da tempo che necessita di ordinaria manutenzione senza particolari stati di degrado rilevati al sopralluogo visivo. Il complesso condominiale si presenta un buono stato di conservazione. Nel complesso il cespite risulta con uno stato manutentivo discreto.		
Descrizione:	Negozio ad uso locale pubblico con accesso dall'area di parcheggio esterna condominiale, composto da zona somministrazione, cucina, magazzino e bagni al piano terra. Una scala interna conduce al piano soppalcato superiore sempre composto da zona somministrazione, spogliatoio personale e bagno. Al piano secondo, con accesso dall'esterno, è posizionato il locale macchine.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 128.500,00

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 234, Sub. 3, Categoria A2	**Superficie**	82,96 mq
Stato conservativo:	Sulla base del sopralluogo effettuato e dello stato dei luoghi si evidenzia un immobile in discreto stato conservativo, mentre le parti condominiali necessitano di evidenti manutenzioni, già programmante ma non eseguite per la carenza economica delle quote millesimali del pignorato. Nel complesso il cespite risulta con uno stato manutentivo discreto.		
Descrizione:	Appartamento sub 3 in contesto condominiale con accesso da pubblica via per cortile condominiale e successivo vano scale condominiale, composto da zona giorno con angolo cottura, camera da letto matrimoniale, camera da letto singola, bagno, e ripostiglio. Area cortiliva esterna di esclusiva proprietà. Vano scale dotato di ascensore.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 141.000,00

Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 234, Sub. 4, Categoria A2	**Superficie**	90,29 mq
Stato conservativo:	Sulla base del sopralluogo effettuato e dello stato dei luoghi si evidenzia un immobile in discreto stato conservativo, mentre le parti condominiali necessitano di evidenti manutenzioni, già programmante ma non eseguite per la carenza economica delle quote millesimali del pignorato. Nel complesso il cespite risulta con uno stato manutentivo discreto.		
Descrizione:	Appartamento sub 4 posto al piano primo, in contesto condominiale con accesso da pubblica via per cortile condominiale e successivo vano scale condominiale, composto da zona giorno con angolo cottura, camera da letto matrimoniale, camera da letto singola, bagno. Terrazza esterna di esclusiva proprietà. Vano scale dotato di ascensore.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 134.000,00

Bene N° 4 - Appartamento			
Ubicazione:	Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 234, Sub. 5, Categoria A2	**Superficie**	88,98 mq
Stato conservativo:	Sulla base del sopralluogo effettuato e dello stato dei luoghi si evidenzia un immobile in discreto stato conservativo, mentre le parti condominiali necessitano di evidenti manutenzioni, già programmante ma non eseguite per la carenza economica delle quote millesimali del pignorato. Nel complesso il cespite risulta con uno stato manutentivo discreto.		
Descrizione:	Appartamento sub 5 posto al piano secondo, in contesto condominiale con accesso da pubblica via per cortile condominiale e successivo vano scale condominiale, composto da zona giorno con angolo cottura, due camere da letto matrimoniale di cui una con bagno in camera, bagno principale, ripostiglio, terrazza esterna di esclusiva proprietà e balcone. Vano scale dotato di ascensore.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 137.000,00

Bene N° 5 - Appartamento

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

Ubicazione:	Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 234, Sub. 7, Categoria A2	**Superficie**	88,65 mq
Stato conservativo:	Sulla base del sopralluogo effettuato e dello stato dei luoghi si evidenzia un immobile in pessimo stato conservativo, umidità e muffa hanno danneggiato buona parte delle murature internamente, in alcuni punti dal pavimento sono evidenti efflorescenze e presenza di acqua di risalita sino a circa 70 cm di altezza perimetrale, le parti condominiali necessitano di evidenti manutenzioni, già programmante ma non eseguite per la carenza economica delle quote millesimali del pignorato. Nel complesso il cespite risulta con uno stato manutentivo scarso.		
Descrizione:	Appartamento sub 7 posto al piano terra, in contesto condominiale con accesso da pubblica via per cortile condominiale e successivo vano scale condominiale, composto da zona giorno con angolo cottura, camera da letto matrimoniale, bagno, lavanderia, area esterna di esclusiva proprietà. Vano scale dotato di ascensore.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 6 - PREZZO BASE D'ASTA: € 242.000,00

Bene N° 6 - Appartamento			
Ubicazione:	Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 234, Sub. 8, Categoria A2	**Superficie**	156,11 mq
Stato conservativo:	Sulla base del sopralluogo effettuato e dello stato dei luoghi si evidenzia un immobile in discreto stato conservativo, in alcuni e punti la presenza di muffa fa pensare ad una scarsa areazione dei locali, le parti condominiali necessitano di evidenti manutenzioni, già programmante ma non eseguite per la carenza economica delle quote millesimali del pignorato. Nel complesso il cespite risulta con uno stato manutentivo discreto.		
Descrizione:	Appartamento sub 8 posto al piano primo, in contesto condominiale con accesso da pubblica via per cortile condominiale e successivo vano scale condominiale, composto da ampia zona giorno cucina con angolo dispensa, 3 camera da letto, 2 bagni, lavanderia, terrazza esterna di esclusiva proprietà. Vano scale dotato di ascensore.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 7 - PREZZO BASE D'ASTA: € 238.000,00

Bene N° 7 - Appartamento	
Ubicazione:	Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 234, Sub. 9, Categoria A2	**Superficie**	178,44 mq
Stato conservativo:	Sulla base del sopralluogo effettuato e dello stato dei luoghi si evidenzia un immobile in buono stato conservativo, le parti condominiali necessitano di evidenti manutenzioni, già programmante ma non eseguite per la carenza economica delle quote millesimali del pignorato. Nel complesso il cespite risulta con uno stato manutentivo discreto.		
Descrizione:	Appartamento sub 9 posto al piano secondo, in contesto condominiale con accesso da pubblica via per cortile condominiale e successivo vano scale condominiale, composto da ampia zona giorno, cucina, 3 camere da letto, 2 bagni, lavanderia, ripostiglio, terrazza esterna di esclusiva proprietà e 2 balconi. Vano scale dotato di ascensore.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 8 - PREZZO BASE D'ASTA: € 210.000,00

Bene N° 8 - Appartamento			
Ubicazione:	Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 234, Sub. 10, Categoria A2	**Superficie**	159,60 mq
Stato conservativo:	Sulla base del sopralluogo effettuato e dello stato dei luoghi si evidenzia un immobile in buono stato conservativo, le parti condominiali necessitano di evidenti manutenzioni, già programmante ma non eseguite per la carenza economica delle quote millesimali del pignorato. Nel complesso il cespite risulta con uno stato manutentivo discreto.		
Descrizione:	Appartamento sub 10 posto al piano terzo, in contesto condominiale con accesso da pubblica via per cortile condominiale e successivo vano scale condominiale, composto da ampia zona giorno, cucina, 3 camere da letto, 2 bagni, lavanderia, ripostiglio, terrazza esterna di esclusiva proprietà. Vano scale dotato di ascensore.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 9 - PREZZO BASE D'ASTA: € 118.000,00

Bene N° 9 - Appartamento			
Ubicazione:	Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 234, Sub. 12,	**Superficie**	76,15 mq

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

	Categoria A2		
Stato conservativo:	Sulla base del sopralluogo effettuato e dello stato dei luoghi si evidenzia un immobile in discreto stato conservativo, alcuni muri presentano una leggera muffa per il probabile scarso arieggiamento quotidiano, mentre le parti condominiali necessitano di evidenti manutenzioni, già programmante ma non eseguite per la carenza economica delle quote millesimali del pignorato. Nel complesso il cespite risulta con uno stato manutentivo discreto.		
Descrizione:	Appartamento sub 12 posto al piano primo, in contesto condominiale con accesso da pubblica via per cortile condominiale e successivo vano scale condominiale, composto da zona giorno con angolo cottura, camera da letto matrimoniale, camera da letto singola, bagno. Terrazza esterna di esclusiva proprietà. Vano scale dotato di ascensore.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 10 - PREZZO BASE D'ASTA: € 137.000,00

Bene N° 10 - Appartamento			
Ubicazione:	Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 234, Sub. 13, Categoria A2	**Superficie**	89,22 mq
Stato conservativo:	Sulla base del sopralluogo effettuato e dello stato dei luoghi si evidenzia un immobile in discreto stato conservativo, mentre le parti condominiali necessitano di evidenti manutenzioni, già programmante ma non eseguite per la carenza economica delle quote millesimali del pignorato. Nel complesso il cespite risulta con uno stato manutentivo discreto.		
Descrizione:	Appartamento sub 13 posto al piano secondo, in contesto condominiale con accesso da pubblica via per cortile condominiale e successivo vano scale condominiale, composto da zona giorno con angolo cottura, 2 camere da letto matrimoniali, 2 bagni, una lavanderia e un balcone. Terrazza esterna di esclusiva proprietà. Vano scale dotato di ascensore.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 11 - PREZZO BASE D'ASTA: € 117.000,00

Bene N° 11 - Appartamento			
Ubicazione:	Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 234, Sub. 14, Categoria A2	**Superficie**	76,05 mq
Stato conservativo:	Sulla base del sopralluogo effettuato e dello stato dei luoghi si evidenzia un immobile in discreto stato conservativo, mentre le parti condominiali necessitano di evidenti manutenzioni, già programmante ma non eseguite per la carenza economica delle quote millesimali del pignorato. Nel complesso il cespite		

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

	risulta con uno stato manutentivo discreto.
Descrizione:	Appartamento sub 14 posto al piano terzo, in contesto condominiale con accesso da pubblica via per cortile condominiale e successivo vano scale condominiale, composto da zona giorno con angolo cottura, camera da letto, 2 bagni, una lavanderia e un balcone. Terrazza esterna di esclusiva proprietà. Vano scale dotato di ascensore.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile

LOTTO 12 - PREZZO BASE D'ASTA: € 16.000,00

Bene N° 12 - Garage			
Ubicazione:	Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 234, Sub. 15, Categoria C6	**Superficie**	10,50 mq
Stato conservativo:	Sulla base del sopralluogo effettuato e dello stato dei luoghi si evidenzia un immobile in sufficiente stato conservativo, mentre le parti condominiali necessitano di evidenti manutenzioni, già programmante ma non eseguite per la carenza economica delle quote millesimali del pignorato. Nel complesso il cespite risulta con uno stato manutentivo accettabile.		
Descrizione:	Garage sub 15, posto al piano semi interrato		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 13 - PREZZO BASE D'ASTA: € 15.000,00

Bene N° 13 - Garage			
Ubicazione:	Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 234, Sub. 16, Categoria C6	**Superficie**	10,00 mq
Stato conservativo:	Sulla base del sopralluogo effettuato e dello stato dei luoghi si evidenzia un immobile in sufficiente stato conservativo, mentre le parti condominiali necessitano di evidenti manutenzioni, già programmante ma non eseguite per la carenza economica delle quote millesimali del pignorato. Nel complesso il cespite risulta con uno stato manutentivo accettabile.		
Descrizione:	Garage sub 16, posto al piano semi interrato		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

LOTTO 14 - PREZZO BASE D'ASTA: € 16.000,00

Bene N° 14 - Garage			
Ubicazione:	Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 234, Sub. 17, Categoria C6	**Superficie**	10,50 mq
Stato conservativo:	Sulla base del sopralluogo effettuato e dello stato dei luoghi si evidenzia un immobile in sufficiente stato conservativo, mentre le parti condominiali necessitano di evidenti manutenzioni, già programmante ma non eseguite per la carenza economica delle quote millesimali del pignorato. Nel complesso il cespite risulta con uno stato manutentivo accettabile.		
Descrizione:	Garage sub 17, posto al piano semi interrato		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 15 - PREZZO BASE D'ASTA: € 13.000,00

Bene N° 15 - Garage			
Ubicazione:	Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 234, Sub. 18, Categoria C6	**Superficie**	8,50 mq
Stato conservativo:	Sulla base del sopralluogo effettuato e dello stato dei luoghi si evidenzia un immobile in sufficiente stato conservativo, mentre le parti condominiali necessitano di evidenti manutenzioni, già programmante ma non eseguite per la carenza economica delle quote millesimali del pignorato. Nel complesso il cespite risulta con uno stato manutentivo accettabile.		
Descrizione:	Garage sub 18, posto al piano semi interrato		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 16 - PREZZO BASE D'ASTA: € 12.500,00

Bene N° 16 - Garage			
Ubicazione:	Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati	**Superficie**	8,50 mq

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

	- Fg. 32, Part. 234, Sub. 19, Categoria C6		
Stato conservativo:	Sulla base del sopralluogo effettuato e dello stato dei luoghi si evidenzia un immobile in sufficiente stato conservativo, mentre le parti condominiali necessitano di evidenti manutenzioni, già programmante ma non eseguite per la carenza economica delle quote millesimali del pignorato. Nel complesso il cespite risulta con uno stato manutentivo accettabile.		
Descrizione:	Garage sub 19, posto al piano semi interrato		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 17 - PREZZO BASE D'ASTA: € 23.500,00

Bene N° 17 - Garage			
Ubicazione:	Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 234, Sub. 20, Categoria C6	**Superficie**	15,50 mq
Stato conservativo:	Sulla base del sopralluogo effettuato e dello stato dei luoghi si evidenzia un immobile in sufficiente stato conservativo, mentre le parti condominiali necessitano di evidenti manutenzioni, già programmante ma non eseguite per la carenza economica delle quote millesimali del pignorato. Nel complesso il cespite risulta con uno stato manutentivo accettabile.		
Descrizione:	Garage doppio sub 20, posto al piano semi interrato		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 18 - PREZZO BASE D'ASTA: € 13.500,00

Bene N° 18 - Garage			
Ubicazione:	Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 234, Sub. 21, Categoria C6	**Superficie**	9,00 mq
Stato conservativo:	Sulla base del sopralluogo effettuato e dello stato dei luoghi si evidenzia un immobile in sufficiente stato conservativo, mentre le parti condominiali necessitano di evidenti manutenzioni, già programmante ma non eseguite per la carenza economica delle quote millesimali del pignorato. Nel complesso il cespite risulta con uno stato manutentivo accettabile.		
Descrizione:	Garage sub 21, posto al piano semi interrato		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile

LOTTO 19 - PREZZO BASE D'ASTA: € 13.500,00

Bene N° 19 - Garage			
Ubicazione:	Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 234, Sub. 22, Categoria C6	**Superficie**	9,00 mq
Stato conservativo:	Sulla base del sopralluogo effettuato e dello stato dei luoghi si evidenzia un immobile in sufficiente stato conservativo, mentre le parti condominiali necessitano di evidenti manutenzioni, già programmante ma non eseguite per la carenza economica delle quote millesimali del pignorato. Nel complesso il cespite risulta con uno stato manutentivo accettabile.		
Descrizione:	Garage sub 22, posto al piano semi interrato		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 20 - PREZZO BASE D'ASTA: € 14.500,00

Bene N° 20 - Garage			
Ubicazione:	Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 234, Sub. 23, Categoria C6	**Superficie**	9,50 mq
Stato conservativo:	Sulla base del sopralluogo effettuato e dello stato dei luoghi si evidenzia un immobile in sufficiente stato conservativo, mentre le parti condominiali necessitano di evidenti manutenzioni, già programmante ma non eseguite per la carenza economica delle quote millesimali del pignorato. Nel complesso il cespite risulta con uno stato manutentivo accettabile.		
Descrizione:	Garage sub 23, posto al piano semi interrato		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 21 - PREZZO BASE D'ASTA: € 14.500,00

Bene N° 21 - Garage	
Ubicazione:	Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 234, Sub. 24, Categoria C6	**Superficie**	9,50 mq
Stato conservativo:	Sulla base del sopralluogo effettuato e dello stato dei luoghi si evidenzia un immobile in sufficiente stato conservativo, mentre le parti condominiali necessitano di evidenti manutenzioni, già programmante ma non eseguite per la carenza economica delle quote millesimali del pignorato. Nel complesso il cespite risulta con uno stato manutentivo accettabile.		
Descrizione:	Garage sub 24, posto al piano semi interrato		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 22 - PREZZO BASE D'ASTA: € 37.500,00

Bene N° 22 - Garage			
Ubicazione:	Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 234, Sub. 25, Categoria C6	**Superficie**	25,00 mq
Stato conservativo:	Sulla base del sopralluogo effettuato e dello stato dei luoghi si evidenzia un immobile in sufficiente stato conservativo, mentre le parti condominiali necessitano di evidenti manutenzioni, già programmante ma non eseguite per la carenza economica delle quote millesimali del pignorato. Nel complesso il cespite risulta con uno stato manutentivo accettabile.		
Descrizione:	Garage doppio sub 25, posto al piano semi interrato		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 23 - PREZZO BASE D'ASTA: € 16.000,00

Bene N° 23 - Garage			
Ubicazione:	Mantova (MN) - via Pietro Adamo De Micheli, 6		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 234, Sub. 28, Categoria C6	**Superficie**	10,50 mq
Stato conservativo:	Sulla base del sopralluogo effettuato e dello stato dei luoghi si evidenzia un immobile in sufficiente stato conservativo, mentre le parti condominiali necessitano di evidenti manutenzioni, già programmante ma non eseguite per la carenza economica delle quote millesimali del pignorato. Nel complesso il cespite		

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

	risulta con uno stato manutentivo accettabile.
Descrizione:	Garage sub 28, posto al piano semi interrato
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA ALBERT EINSTEIN

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Mantova il 17/04/2009
  Reg. gen. 4740 - Reg. part. 997
  Importo: € 800.000,00
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 400.000,00
  Rogante: notaio Lubrano Di Ricco Luca
  Data: 15/04/2009
  N° repertorio: 51500
  N° raccolta: 14210
  Note: Rinegoziazione mutuo fondiario del 22/06/20147 con annotazione ad iscrizione, n. rep. 7344, n. racc. 1602, redatta dal notaio Lubrano Di Ricco Luca e proroga scadenza al 31/05/2030
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Mantova il 24/04/2012
  Reg. gen. 4321 - Reg. part. 547
  Importo: € 220.000,00
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 110.000,00
  Rogante: Lubrano Di Ricco Luca
  Data: 19/04/2012
  N° repertorio: 54142
  N° raccolta: 16115
  Note: Rinegoziazione mutuo fondiario del 28/06/2017 con annotazione ad iscrizione, n. rep. 7345, n. racc. 1603, redatta dal notaio Lubrano Di Ricco Luca e proroga scadenza al 31/12/2041

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA PIETRO ADAMO DE MICHELI, 6

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Mantova il 15/12/2006
  Reg. gen. 21207 - Reg. part. 5616
  Importo: € 3.900.000,00
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 1.950.000,00
  Rogante: notaio Lubrano Di Ricco Luca
  Data: 12/12/2006
  N° repertorio: 49225
  N° raccolta: 12479

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

Note: Ipoteca gravante sull'intera costruzione costituita sulle particelle inziali 234, 346 423 e 424. Successiva annotazione ad iscrizione nn. 16746/3460 del 30/12/2009 derivante da restrizione dei beni del 21/12/2009, notaio Lubrano Di Ricco Luca n. rep. 52099/14657 gravante sulla particella 234 sub: 5, 6, 26, 27 e 28. Ulteriore e successiva annotazione ad iscrizione nn. 11543/2381 del 05/10/2017 derivante da annotazione ed iscrizione rinegoziazione mutuo fondiario con proroga sino al 30/09/2031

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Mantova il 02/04/2012
  Reg. gen. 3555 - Reg. part. 451
  Importo: € 175.000,00
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 350.000,00
  Rogante: Lubrano Di Ricco Luca
  Data: 27/03/2012
  N° repertorio: 54096
  N° raccolta: 16078

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA PIETRO ADAMO DE MICHELI, 6

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Mantova il 15/12/2006
  Reg. gen. 21207 - Reg. part. 5616
  Importo: € 3.900.000,00
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 1.950.000,00
  Rogante: notaio Lubrano Di Ricco Luca
  Data: 12/12/2006
  N° repertorio: 49225
  N° raccolta: 12479
  Note: Ipoteca gravante sull'intera costruzione costituita sulle particelle inziali 234, 346 423 e 424. Successiva annotazione ad iscrizione nn. 16746/3460 del 30/12/2009 derivante da restrizione dei beni del 21/12/2009, notaio Lubrano Di Ricco Luca n. rep. 52099/14657 gravante sulla particella 234 sub: 5, 6, 26, 27 e 28. Ulteriore e successiva annotazione ad iscrizione nn. 11543/2381 del 05/10/2017 derivante da annotazione ed iscrizione rinegoziazione mutuo fondiario con proroga sino al 30/09/2031
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Mantova il 02/04/2012
  Reg. gen. 3555 - Reg. part. 451
  Importo: € 175.000,00
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 350.000,00
  Rogante: Lubrano Di Ricco Luca
  Data: 27/03/2012
  N° repertorio: 54096
  N° raccolta: 16078

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA PIETRO ADAMO DE MICHELI, 6

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Mantova il 15/12/2006
  Reg. gen. 21207 - Reg. part. 5616
  Importo: € 3.900.000,00
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 1.950.000,00
  Rogante: notaio Lubrano Di Ricco Luca
  Data: 12/12/2006
  N° repertorio: 49225
  N° raccolta: 12479
  Note: Ipoteca gravante sull'intera costruzione costituita sulle particelle inziali 234, 346 423 e 424. Successiva annotazione ad iscrizione nn. 16746/3460 del 30/12/2009 derivante da restrizione dei beni del 21/12/2009, notaio Lubrano Di Ricco Luca n. rep. 52099/14657 gravante sulla particella 234 sub: 5, 6, 26, 27 e 28. Ulteriore e successiva annotazione ad iscrizione nn. 11543/2381 del 05/10/2017 derivante da annotazione ed iscrizione rinegoziazione mutuo fondiario con proroga sino al 30/09/2031
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Mantova il 02/04/2012
  Reg. gen. 3555 - Reg. part. 451
  Importo: € 175.000,00
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 350.000,00
  Rogante: Lubrano Di Ricco Luca
  Data: 27/03/2012
  N° repertorio: 54096
  N° raccolta: 16078

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA PIETRO ADAMO DE MICHELI, 6

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Mantova il 15/12/2006
  Reg. gen. 21207 - Reg. part. 5616
  Importo: € 3.900.000,00
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 1.950.000,00
  Rogante: notaio Lubrano Di Ricco Luca
  Data: 12/12/2006
  N° repertorio: 49225
  N° raccolta: 12479
  Note: Ipoteca gravante sull'intera costruzione costituita sulle particelle inziali 234, 346 423 e 424. Successiva annotazione ad iscrizione nn. 16746/3460 del 30/12/2009 derivante da restrizione dei beni

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

del 21/12/2009, notaio Lubrano Di Ricco Luca n. rep. 52099/14657 gravante sulla particella 234 sub: 5, 6, 26, 27 e 28. Ulteriore e successiva annotazione ad iscrizione nn. 11543/2381 del 05/10/2017 derivante da annotazione ed iscrizione rinegoziazione mutuo fondiario con proroga sino al 30/09/2031

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Mantova il 02/04/2012
  Reg. gen. 3555 - Reg. part. 451
  Importo: € 175.000,00
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 350.000,00
  Rogante: Lubrano Di Ricco Luca
  Data: 27/03/2012
  N° repertorio: 54096
  N° raccolta: 16078

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA PIETRO ADAMO DE MICHELI, 6

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Mantova il 15/12/2006
  Reg. gen. 21207 - Reg. part. 5616
  Importo: € 3.900.000,00
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 1.950.000,00
  Rogante: notaio Lubrano Di Ricco Luca
  Data: 12/12/2006
  N° repertorio: 49225
  N° raccolta: 12479
  Note: Ipoteca gravante sull'intera costruzione costituita sulle particelle inziali 234, 346 423 e 424. Successiva annotazione ad iscrizione nn. 16746/3460 del 30/12/2009 derivante da restrizione dei beni del 21/12/2009, notaio Lubrano Di Ricco Luca n. rep. 52099/14657 gravante sulla particella 234 sub: 5, 6, 26, 27 e 28. Ulteriore e successiva annotazione ad iscrizione nn. 11543/2381 del 05/10/2017 derivante da annotazione ed iscrizione rinegoziazione mutuo fondiario con proroga sino al 30/09/2031
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Mantova il 02/04/2012
  Reg. gen. 3555 - Reg. part. 451
  Importo: € 175.000,00
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 350.000,00
  Rogante: Lubrano Di Ricco Luca
  Data: 27/03/2012
  N° repertorio: 54096
  N° raccolta: 16078

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA PIETRO ADAMO DE MICHELI, 6

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Mantova il 15/12/2006
  Reg. gen. 21207 - Reg. part. 5616
  Importo: € 3.900.000,00
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 1.950.000,00
  Rogante: notaio Lubrano Di Ricco Luca
  Data: 12/12/2006
  N° repertorio: 49225
  N° raccolta: 12479
  Note: Ipoteca gravante sull'intera costruzione costituita sulle particelle inziali 234, 346 423 e 424. Successiva annotazione ad iscrizione nn. 16746/3460 del 30/12/2009 derivante da restrizione dei beni del 21/12/2009, notaio Lubrano Di Ricco Luca n. rep. 52099/14657 gravante sulla particella 234 sub: 5, 6, 26, 27 e 28. Ulteriore e successiva annotazione ad iscrizione nn. 11543/2381 del 05/10/2017 derivante da annotazione ed iscrizione rinegoziazione mutuo fondiario con proroga sino al 30/09/2031
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Mantova il 02/04/2012
  Reg. gen. 3555 - Reg. part. 451
  Importo: € 175.000,00
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 350.000,00
  Rogante: Lubrano Di Ricco Luca
  Data: 27/03/2012
  N° repertorio: 54096
  N° raccolta: 16078

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA PIETRO ADAMO DE MICHELI, 6

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Mantova il 15/12/2006
  Reg. gen. 21207 - Reg. part. 5616
  Importo: € 3.900.000,00
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 1.950.000,00
  Rogante: notaio Lubrano Di Ricco Luca
  Data: 12/12/2006
  N° repertorio: 49225
  N° raccolta: 12479
  Note: Ipoteca gravante sull'intera costruzione costituita sulle particelle inziali 234, 346 423 e 424. Successiva annotazione ad iscrizione nn. 16746/3460 del 30/12/2009 derivante da restrizione dei beni del 21/12/2009, notaio Lubrano Di Ricco Luca n. rep. 52099/14657 gravante sulla particella 234 sub:

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

5, 6, 26, 27 e 28. Ulteriore e successiva annotazione ad iscrizione nn. 11543/2381 del 05/10/2017 derivante da annotazione ed iscrizione rinegoziazione mutuo fondiario con proroga sino al 30/09/2031

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Mantova il 02/04/2012
  Reg. gen. 3555 - Reg. part. 451
  Importo: € 175.000,00
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 350.000,00
  Rogante: Lubrano Di Ricco Luca
  Data: 27/03/2012
  N° repertorio: 54096
  N° raccolta: 16078

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA PIETRO ADAMO DE MICHELI, 6

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Mantova il 15/12/2006
  Reg. gen. 21207 - Reg. part. 5616
  Importo: € 3.900.000,00
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 1.950.000,00
  Rogante: notaio Lubrano Di Ricco Luca
  Data: 12/12/2006
  N° repertorio: 49225
  N° raccolta: 12479
  Note: Ipoteca gravante sull'intera costruzione costituita sulle particelle inziali 234, 346 423 e 424. Successiva annotazione ad iscrizione nn. 16746/3460 del 30/12/2009 derivante da restrizione dei beni del 21/12/2009, notaio Lubrano Di Ricco Luca n. rep. 52099/14657 gravante sulla particella 234 sub: 5, 6, 26, 27 e 28. Ulteriore e successiva annotazione ad iscrizione nn. 11543/2381 del 05/10/2017 derivante da annotazione ed iscrizione rinegoziazione mutuo fondiario con proroga sino al 30/09/2031
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Mantova il 02/04/2012
  Reg. gen. 3555 - Reg. part. 451
  Importo: € 175.000,00
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 350.000,00
  Rogante: Lubrano Di Ricco Luca
  Data: 27/03/2012
  N° repertorio: 54096
  N° raccolta: 16078

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA PIETRO ADAMO DE MICHELI, 6

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Mantova il 15/12/2006
  Reg. gen. 21207 - Reg. part. 5616
  Importo: € 3.900.000,00
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 1.950.000,00
  Rogante: notaio Lubrano Di Ricco Luca
  Data: 12/12/2006
  N° repertorio: 49225
  N° raccolta: 12479
  Note: Ipoteca gravante sull'intera costruzione costituita sulle particelle inziali 234, 346 423 e 424. Successiva annotazione ad iscrizione nn. 16746/3460 del 30/12/2009 derivante da restrizione dei beni del 21/12/2009, notaio Lubrano Di Ricco Luca n. rep. 52099/14657 gravante sulla particella 234 sub: 5, 6, 26, 27 e 28. Ulteriore e successiva annotazione ad iscrizione nn. 11543/2381 del 05/10/2017 derivante da annotazione ed iscrizione rinegoziazione mutuo fondiario con proroga sino al 30/09/2031
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Mantova il 02/04/2012
  Reg. gen. 3555 - Reg. part. 451
  Importo: € 175.000,00
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 350.000,00
  Rogante: Lubrano Di Ricco Luca
  Data: 27/03/2012
  N° repertorio: 54096
  N° raccolta: 16078

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA PIETRO ADAMO DE MICHELI, 6

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Mantova il 15/12/2006
  Reg. gen. 21207 - Reg. part. 5616
  Importo: € 3.900.000,00
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 1.950.000,00
  Rogante: notaio Lubrano Di Ricco Luca
  Data: 12/12/2006
  N° repertorio: 49225
  N° raccolta: 12479
  Note: Ipoteca gravante sull'intera costruzione costituita sulle particelle inziali 234, 346 423 e 424. Successiva annotazione ad iscrizione nn. 16746/3460 del 30/12/2009 derivante da restrizione dei beni del 21/12/2009, notaio Lubrano Di Ricco Luca n. rep. 52099/14657 gravante sulla particella 234 sub:

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

5, 6, 26, 27 e 28. Ulteriore e successiva annotazione ad iscrizione nn. 11543/2381 del 05/10/2017 derivante da annotazione ed iscrizione rinegoziazione mutuo fondiario con proroga sino al 30/09/2031

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Mantova il 02/04/2012
  Reg. gen. 3555 - Reg. part. 451
  Importo: € 175.000,00
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 350.000,00
  Rogante: Lubrano Di Ricco Luca
  Data: 27/03/2012
  N° repertorio: 54096
  N° raccolta: 16078

BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA PIETRO ADAMO DE MICHELI, 6

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Mantova il 15/12/2006
  Reg. gen. 21207 - Reg. part. 5616
  Importo: € 3.900.000,00
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 1.950.000,00
  Rogante: notaio Lubrano Di Ricco Luca
  Data: 12/12/2006
  N° repertorio: 49225
  N° raccolta: 12479
  Note: Ipoteca gravante sull'intera costruzione costituita sulle particelle inziali 234, 346 423 e 424. Successiva annotazione ad iscrizione nn. 16746/3460 del 30/12/2009 derivante da restrizione dei beni del 21/12/2009, notaio Lubrano Di Ricco Luca n. rep. 52099/14657 gravante sulla particella 234 sub: 5, 6, 26, 27 e 28. Ulteriore e successiva annotazione ad iscrizione nn. 11543/2381 del 05/10/2017 derivante da annotazione ed iscrizione rinegoziazione mutuo fondiario con proroga sino al 30/09/2031
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Mantova il 02/04/2012
  Reg. gen. 3555 - Reg. part. 451
  Importo: € 175.000,00
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 350.000,00
  Rogante: Lubrano Di Ricco Luca
  Data: 27/03/2012
  N° repertorio: 54096
  N° raccolta: 16078

BENE N° 13 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA PIETRO ADAMO DE MICHELI, 6

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Mantova il 15/12/2006
  Reg. gen. 21207 - Reg. part. 5616
  Importo: € 3.900.000,00
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 1.950.000,00
  Rogante: notaio Lubrano Di Ricco Luca
  Data: 12/12/2006
  N° repertorio: 49225
  N° raccolta: 12479
  Note: Ipoteca gravante sull'intera costruzione costituita sulle particelle inziali 234, 346 423 e 424. Successiva annotazione ad iscrizione nn. 16746/3460 del 30/12/2009 derivante da restrizione dei beni del 21/12/2009, notaio Lubrano Di Ricco Luca n. rep. 52099/14657 gravante sulla particella 234 sub: 5, 6, 26, 27 e 28. Ulteriore e successiva annotazione ad iscrizione nn. 11543/2381 del 05/10/2017 derivante da annotazione ed iscrizione rinegoziazione mutuo fondiario con proroga sino al 30/09/2031
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Mantova il 02/04/2012
  Reg. gen. 3555 - Reg. part. 451
  Importo: € 175.000,00
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 350.000,00
  Rogante: Lubrano Di Ricco Luca
  Data: 27/03/2012
  N° repertorio: 54096
  N° raccolta: 16078

BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA PIETRO ADAMO DE MICHELI, 6

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Mantova il 15/12/2006
  Reg. gen. 21207 - Reg. part. 5616
  Importo: € 3.900.000,00
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 1.950.000,00
  Rogante: notaio Lubrano Di Ricco Luca
  Data: 12/12/2006
  N° repertorio: 49225
  N° raccolta: 12479
  Note: Ipoteca gravante sull'intera costruzione costituita sulle particelle inziali 234, 346 423 e 424. Successiva annotazione ad iscrizione nn. 16746/3460 del 30/12/2009 derivante da restrizione dei beni del 21/12/2009, notaio Lubrano Di Ricco Luca n. rep. 52099/14657 gravante sulla particella 234 sub:

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

5, 6, 26, 27 e 28. Ulteriore e successiva annotazione ad iscrizione nn. 11543/2381 del 05/10/2017 derivante da annotazione ed iscrizione rinegoziazione mutuo fondiario con proroga sino al 30/09/2031

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Mantova il 02/04/2012
  Reg. gen. 3555 - Reg. part. 451
  Importo: € 175.000,00
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 350.000,00
  Rogante: Lubrano Di Ricco Luca
  Data: 27/03/2012
  N° repertorio: 54096
  N° raccolta: 16078

BENE N° 15 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA PIETRO ADAMO DE MICHELI, 6

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Mantova il 15/12/2006
  Reg. gen. 21207 - Reg. part. 5616
  Importo: € 3.900.000,00
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 1.950.000,00
  Rogante: notaio Lubrano Di Ricco Luca
  Data: 12/12/2006
  N° repertorio: 49225
  N° raccolta: 12479
  Note: Ipoteca gravante sull'intera costruzione costituita sulle particelle inziali 234, 346 423 e 424. Successiva annotazione ad iscrizione nn. 16746/3460 del 30/12/2009 derivante da restrizione dei beni del 21/12/2009, notaio Lubrano Di Ricco Luca n. rep. 52099/14657 gravante sulla particella 234 sub: 5, 6, 26, 27 e 28. Ulteriore e successiva annotazione ad iscrizione nn. 11543/2381 del 05/10/2017 derivante da annotazione ed iscrizione rinegoziazione mutuo fondiario con proroga sino al 30/09/2031
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Mantova il 02/04/2012
  Reg. gen. 3555 - Reg. part. 451
  Importo: € 175.000,00
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 350.000,00
  Rogante: Lubrano Di Ricco Luca
  Data: 27/03/2012
  N° repertorio: 54096
  N° raccolta: 16078

BENE N° 16 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA PIETRO ADAMO DE MICHELI, 6

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Mantova il 15/12/2006
  Reg. gen. 21207 - Reg. part. 5616
  Importo: € 3.900.000,00
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 1.950.000,00
  Rogante: notaio Lubrano Di Ricco Luca
  Data: 12/12/2006
  N° repertorio: 49225
  N° raccolta: 12479
  Note: Ipoteca gravante sull'intera costruzione costituita sulle particelle inziali 234, 346 423 e 424. Successiva annotazione ad iscrizione nn. 16746/3460 del 30/12/2009 derivante da restrizione dei beni del 21/12/2009, notaio Lubrano Di Ricco Luca n. rep. 52099/14657 gravante sulla particella 234 sub: 5, 6, 26, 27 e 28. Ulteriore e successiva annotazione ad iscrizione nn. 11543/2381 del 05/10/2017 derivante da annotazione ed iscrizione rinegoziazione mutuo fondiario con proroga sino al 30/09/2031
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Mantova il 02/04/2012
  Reg. gen. 3555 - Reg. part. 451
  Importo: € 175.000,00
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 350.000,00
  Rogante: Lubrano Di Ricco Luca
  Data: 27/03/2012
  N° repertorio: 54096
  N° raccolta: 16078

BENE N° 17 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA PIETRO ADAMO DE MICHELI, 6

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Mantova il 15/12/2006
  Reg. gen. 21207 - Reg. part. 5616
  Importo: € 3.900.000,00
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 1.950.000,00
  Rogante: notaio Lubrano Di Ricco Luca
  Data: 12/12/2006
  N° repertorio: 49225
  N° raccolta: 12479
  Note: Ipoteca gravante sull'intera costruzione costituita sulle particelle inziali 234, 346 423 e 424. Successiva annotazione ad iscrizione nn. 16746/3460 del 30/12/2009 derivante da restrizione dei beni del 21/12/2009, notaio Lubrano Di Ricco Luca n. rep. 52099/14657 gravante sulla particella 234 sub:

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

5, 6, 26, 27 e 28. Ulteriore e successiva annotazione ad iscrizione nn. 11543/2381 del 05/10/2017 derivante da annotazione ed iscrizione rinegoziazione mutuo fondiario con proroga sino al 30/09/2031

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Mantova il 02/04/2012
  Reg. gen. 3555 - Reg. part. 451
  Importo: € 175.000,00
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 350.000,00
  Rogante: Lubrano Di Ricco Luca
  Data: 27/03/2012
  N° repertorio: 54096
  N° raccolta: 16078

BENE N° 18 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA PIETRO ADAMO DE MICHELI, 6

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Mantova il 15/12/2006
  Reg. gen. 21207 - Reg. part. 5616
  Importo: € 3.900.000,00
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 1.950.000,00
  Rogante: notaio Lubrano Di Ricco Luca
  Data: 12/12/2006
  N° repertorio: 49225
  N° raccolta: 12479
  Note: Ipoteca gravante sull'intera costruzione costituita sulle particelle inziali 234, 346 423 e 424. Successiva annotazione ad iscrizione nn. 16746/3460 del 30/12/2009 derivante da restrizione dei beni del 21/12/2009, notaio Lubrano Di Ricco Luca n. rep. 52099/14657 gravante sulla particella 234 sub: 5, 6, 26, 27 e 28. Ulteriore e successiva annotazione ad iscrizione nn. 11543/2381 del 05/10/2017 derivante da annotazione ed iscrizione rinegoziazione mutuo fondiario con proroga sino al 30/09/2031
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Mantova il 02/04/2012
  Reg. gen. 3555 - Reg. part. 451
  Importo: € 175.000,00
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 350.000,00
  Rogante: Lubrano Di Ricco Luca
  Data: 27/03/2012
  N° repertorio: 54096
  N° raccolta: 16078

BENE N° 19 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA PIETRO ADAMO DE MICHELI, 6

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Mantova il 15/12/2006
  Reg. gen. 21207 - Reg. part. 5616
  Importo: € 3.900.000,00
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 1.950.000,00
  Rogante: notaio Lubrano Di Ricco Luca
  Data: 12/12/2006
  N° repertorio: 49225
  N° raccolta: 12479
  Note: Ipoteca gravante sull'intera costruzione costituita sulle particelle inziali 234, 346 423 e 424. Successiva annotazione ad iscrizione nn. 16746/3460 del 30/12/2009 derivante da restrizione dei beni del 21/12/2009, notaio Lubrano Di Ricco Luca n. rep. 52099/14657 gravante sulla particella 234 sub: 5, 6, 26, 27 e 28. Ulteriore e successiva annotazione ad iscrizione nn. 11543/2381 del 05/10/2017 derivante da annotazione ed iscrizione rinegoziazione mutuo fondiario con proroga sino al 30/09/2031
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Mantova il 02/04/2012
  Reg. gen. 3555 - Reg. part. 451
  Importo: € 175.000,00
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 350.000,00
  Rogante: Lubrano Di Ricco Luca
  Data: 27/03/2012
  N° repertorio: 54096
  N° raccolta: 16078

BENE N° 20 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA PIETRO ADAMO DE MICHELI, 6

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Mantova il 15/12/2006
  Reg. gen. 21207 - Reg. part. 5616
  Importo: € 3.900.000,00
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 1.950.000,00
  Rogante: notaio Lubrano Di Ricco Luca
  Data: 12/12/2006
  N° repertorio: 49225
  N° raccolta: 12479
  Note: Ipoteca gravante sull'intera costruzione costituita sulle particelle inziali 234, 346 423 e 424. Successiva annotazione ad iscrizione nn. 16746/3460 del 30/12/2009 derivante da restrizione dei beni del 21/12/2009, notaio Lubrano Di Ricco Luca n. rep. 52099/14657 gravante sulla particella 234 sub:

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

5, 6, 26, 27 e 28. Ulteriore e successiva annotazione ad iscrizione nn. 11543/2381 del 05/10/2017 derivante da annotazione ed iscrizione rinegoziazione mutuo fondiario con proroga sino al 30/09/2031

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Mantova il 02/04/2012
  Reg. gen. 3555 - Reg. part. 451
  Importo: € 175.000,00
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 350.000,00
  Rogante: Lubrano Di Ricco Luca
  Data: 27/03/2012
  N° repertorio: 54096
  N° raccolta: 16078

BENE N° 21 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA PIETRO ADAMO DE MICHELI, 6

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Mantova il 15/12/2006
  Reg. gen. 21207 - Reg. part. 5616
  Importo: € 3.900.000,00
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 1.950.000,00
  Rogante: notaio Lubrano Di Ricco Luca
  Data: 12/12/2006
  N° repertorio: 49225
  N° raccolta: 12479
  Note: Ipoteca gravante sull'intera costruzione costituita sulle particelle inziali 234, 346 423 e 424. Successiva annotazione ad iscrizione nn. 16746/3460 del 30/12/2009 derivante da restrizione dei beni del 21/12/2009, notaio Lubrano Di Ricco Luca n. rep. 52099/14657 gravante sulla particella 234 sub: 5, 6, 26, 27 e 28. Ulteriore e successiva annotazione ad iscrizione nn. 11543/2381 del 05/10/2017 derivante da annotazione ed iscrizione rinegoziazione mutuo fondiario con proroga sino al 30/09/2031
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Mantova il 02/04/2012
  Reg. gen. 3555 - Reg. part. 451
  Importo: € 175.000,00
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 350.000,00
  Rogante: Lubrano Di Ricco Luca
  Data: 27/03/2012
  N° repertorio: 54096
  N° raccolta: 16078

BENE N° 22 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA PIETRO ADAMO DE MICHELI, 6

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Mantova il 15/12/2006
  Reg. gen. 21207 - Reg. part. 5616
  Importo: € 3.900.000,00
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 1.950.000,00
  Rogante: notaio Lubrano Di Ricco Luca
  Data: 12/12/2006
  N° repertorio: 49225
  N° raccolta: 12479
  Note: Ipoteca gravante sull'intera costruzione costituita sulle particelle inziali 234, 346 423 e 424. Successiva annotazione ad iscrizione nn. 16746/3460 del 30/12/2009 derivante da restrizione dei beni del 21/12/2009, notaio Lubrano Di Ricco Luca n. rep. 52099/14657 gravante sulla particella 234 sub: 5, 6, 26, 27 e 28. Ulteriore e successiva annotazione ad iscrizione nn. 11543/2381 del 05/10/2017 derivante da annotazione ed iscrizione rinegoziazione mutuo fondiario con proroga sino al 30/09/2031
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Mantova il 02/04/2012
  Reg. gen. 3555 - Reg. part. 451
  Importo: € 175.000,00
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 350.000,00
  Rogante: Lubrano Di Ricco Luca
  Data: 27/03/2012
  N° repertorio: 54096
  N° raccolta: 16078

BENE N° 23 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA PIETRO ADAMO DE MICHELI, 6

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Mantova il 15/12/2006
  Reg. gen. 21207 - Reg. part. 5616
  Importo: € 3.900.000,00
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 1.950.000,00
  Rogante: notaio Lubrano Di Ricco Luca
  Data: 12/12/2006
  N° repertorio: 49225
  N° raccolta: 12479
  Note: Ipoteca gravante sull'intera costruzione costituita sulle particelle inziali 234, 346 423 e 424. Successiva annotazione ad iscrizione nn. 16746/3460 del 30/12/2009 derivante da restrizione dei beni del 21/12/2009, notaio Lubrano Di Ricco Luca n. rep. 52099/14657 gravante sulla particella 234 sub:

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

5, 6, 26, 27 e 28. Ulteriore e successiva annotazione ad iscrizione nn. 11543/2381 del 05/10/2017 derivante da annotazione ed iscrizione rinegoziazione mutuo fondiario con proroga sino al 30/09/2031

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Mantova il 02/04/2012
  Reg. gen. 3555 - Reg. part. 451
  Importo: € 175.000,00
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 350.000,00
  Rogante: Lubrano Di Ricco Luca
  Data: 27/03/2012
  N° repertorio: 54096
  N° raccolta: 16078

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

R.G. 163/2022

contro

OGGETTO: precisazioni

Con la seguente si risponde alle osservazioni espresse dall'avv.

1. **Fonte Valori assunti euro/mq**

Nell'elaborato ricevuto non sono esplicitate le fonti e le metodologie in forza delle quali è stato computato il valore euro/mq degli immobili pignorati ed oggetto di perizia. La mancata indicazione di tali parametri non permette di comprendere/confutare il procedimento di stima utilizzato ed eventualmente di partecipare in contraddittorio ad una sua migliore determinazione. Pertanto, si chiede che il CTU precisi le fonti e le metodologie in forza delle quali è stato computato il valore euro/mq degli immobili pignorati ed oggetto di perizia.

Risposta:
Il valore è stato ottenuto mettendo a confronto comparabili reperiti in zona, che per caratteristiche costruttive e tipologia edilizia sono similari ai beni oggetto di stima, si riporta schema di calcolo.

SAN GIORGIO BIGARELLO

Comparabile 1		Comparabile 2	
via verona		viale Martini	
Valore	mq	Valore	mq
395.000,00 €	572	80.000,00 €	90
€/mq	690,56 €	€/mq	888,89 €
Peso	30,00%	Peso	70,00%

Media ponderata	
829,39 €	
Valore arrotondato per eccesso	
850,00 €	

MANTOVA

Comparabile 1		Comparabile 2		Comparabile 3	
via Guiovanni Pascoli		viale Martini		via Cremona	
Valore	mq	Valore	mq	Valore	mq
239.000,00 €	95	340.000,00 €	123	320.000,00 €	233
€/mq	2.515,79 €	€/mq	2.764,23 €	€/mq	1.373,39 €
Stato di conservazione eccelente		Stato di conservazione eccelente		Stato di conservazione eccelente	
Peso	34,00%	Peso	34,00%	Peso	32,00%

Media ponderata	
2.234,69 €	
Deprezzamento satato di manutenzione 12% - immobili in buono stato di conservazione	
1.966,53 €	
Valore arrotondato per difetto	
1.950,00 €	
Deprezzamento satato di manutenzione 22% - immobili in sufficiente/scarso stato di conservazione	
1.743,06 €	
Valore arrotondato per eccesso	
1.750,00 €	

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1

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

2. Formazione Lotti

Nell'elaborato ricevuto sono formati n. 23 lotti, costituiti ognuno da un singolo bene immobile, ossia da n. 10 lotti costituiti da altrettanti appartamenti, da n. 12 lotti costituiti da altrettante autorimesse ed un lotto costituito da un locale commerciale. Al contempo, risulta che diversi appartamenti sono stati concessi in locazione insieme alle autorimesse (alcuni dei quali anche ritenuti dal CTU opponibili alla procedura esecutiva).
Pertanto, per una migliore commercializzazione/appetibilità in vendita giudiziaria, sarebbe stato più opportuno ed efficiente costituire dei lotti composti da un appartamento ed 1 o 2 autorimesse.
Si chiede, quindi, che il CTU costituisca dei lotti composti da un appartamento ed 1 o 2 autorimesse (anche allineandosi ai contratti di locazione in essere), il tutto nell'ottica di efficientare le vendite in asta, rendere più appetibili i lotti e diminuire il rischio di lotti residui invenduti.

Risposta:
Come evidenziato in perizie nel paragrafo STIMA / FORMAZIONE LOTTI:

"Considerato che le unità abitative non hanno vincoli pertinenziali coi garage e che i contratti di affitto sono per la maggior parte prossimi alla scadenza, residenze e garage sono poste in vendita separatamente".

Si rammenta che lo scopo del CTU è massimizzare i valori immobiliari dei beni pignorati, favorendo, ove possibile, la vendita in tempi celeri anche tramite la creazione di lotti che ne favoriscano l'accesso al marcato.

Si aggiunga che la natura di alcuni garage risulta essere di dimensioni accedenti la media dei restanti, ho trovato quindi arbitrario indicare l'abbinamento appartamento/garage secondo i termini contrattuali di affitto, impedendo ai partecipanti dell'esta di poter scegliere le opzioni migliori.

Si aggiunga che in zona sono presenti pochi parcheggi pubblici a raso, pertanto, l'opportunità di acquistare una garage potrebbe allettare l'interesse di molti.

Per tali motivi si ritine congruo e corretto definire i lotti separatamente.

3. Decurtazione forfettaria Amnesty

Nell'elaborato ricevuto risulta eseguito un deprezzamento forfettario del 5% per "*Oneri di regolarizzazione urbanistica e compensazione canoni di locazione*". Pertanto, si chiede che il CTU espliciti la composizione dei costi per ogni singola voce, poiché la decurtazione forfettaria operata non permette di analizzarne in merito la congruità.

Risposta:
Si rammenta che lo scopo del CTU è quello "In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa", non definisce che debbano essere scomposti tra sanzione e procedimento edilizio.
Lo stesso CTU non ha titolo per depositare sanatorie e/o procedimenti edilizi in conformazione del titolo edilizio originario, conseguentemente non è possibile conoscere com precisione gli oneri di sanatoria finali.
Va poi aggiunto, come riportato nel paragrafo REGOLARITA' EDILIZIA, che "L'atto unico era contraddistinto dalla specifica richiesta di sottoscrizione di atto unilaterale di vincolo pertinenziale.
Nella domanda di agibilità non è stato citato nessun specifico atto, nella successiva integrazione richiesta dal Comune, a firma del dirigente, non si faceva esplicita menzione e non vi è stato pertanto opportuno deposito integrativo.
Ad opinione dello scrivente ai sensi della recente legge 105/2024 e delle linee guida emesse dal MIT,
l'Amministrazione comunale non avendo preso in esame le sue stesse prescrizioni, emesse con atto di rettifica il 12/03/2007, non può oggi vantare inesattezze nella definizione dell'agibilità.
Rimane comunque una difficile linea interpretativa in quanto non si tratta di una mera prescrizione, ma di un obbligo imposto ai sensi della legge regionale 12/2005".

Tale mancanza implica non solo le sanatorie riscontrate all'interno dei singoli immobili ma anche il coinvolgimento dell'intero condominio e dell'intera competente assemblea (di cui ne fanno parte anche proprietari di unità immobiliari non pignorate), con atti e spese che andranno deliberati dalla stessa, rendendo impossibile una corretta e definita stima dei costi, oltretutto si ricorda che il sottoscritto non ha l'obbligo e la possibilità di coinvolgere soggetti terzi, estranei alla procedura, per la valutazione delle scelte tecnico/legali da adottare.

Il deprezzamento, in alcuni casi coinvolge anche lotti, che ad avviso delle scrivete, hanno contratti di locazione redatti con carenze, per i quali solo Agenzia delle entrate potrà definire la corretta sanzione.

Ritengo quindi corretto e congruo definire percentualmente i costi di sanatoria urbanistica e fiscale in quanto non sarebbe possibile per il sottoscritto riportare le singole voci separate, essendo molte legate alla volontà di terzi o alla stima di enti pubblici e non essendo compito del sottoscritto depositare domande di sanatoria per la puntuale definizione delle sanzioni.

Diego architetto Tartari

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

Firmato Da: TARTARI DIEGO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3086b1