

TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Guernieri Cristiano, nell'Esecuzione Immobiliare 186/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



Incarico.....	12
Premessa.....	12
Lotto 1.....	13
Descrizione.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Achille Sacchi 35, piano PT.....	14
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Mantova (MN) - via Achille Sacchi 35, piano Seminterrato.....	14
Completezza documentazione ex art. 567.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Achille Sacchi 35, piano PT.....	15
Titolarità.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Achille Sacchi 35, piano PT.....	15
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Mantova (MN) - via Achille Sacchi 35, piano Seminterrato.....	15
Confini.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Achille Sacchi 35, piano PT.....	15
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Mantova (MN) - via Achille Sacchi 35, piano Seminterrato.....	16
Consistenza.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Achille Sacchi 35, piano PT.....	16
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Mantova (MN) - via Achille Sacchi 35, piano Seminterrato.....	16
Cronistoria Dati Catastali.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Achille Sacchi 35, piano PT.....	17
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Mantova (MN) - via Achille Sacchi 35, piano Seminterrato.....	17
Dati Catastali.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Achille Sacchi 35, piano PT.....	17
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Mantova (MN) - via Achille Sacchi 35, piano Seminterrato.....	17
Stato conservativo.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Achille Sacchi 35, piano PT.....	18
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Mantova (MN) - via Achille Sacchi 35, piano Seminterrato.....	18
Parti Comuni.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Achille Sacchi 35, piano PT.....	18
Servitù, censo, livello, usi civici.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Achille Sacchi 35, piano PT.....	18
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Achille Sacchi 35, piano PT.....	18



Bene N° 2 - Cantina ubicata a Mantova (MN) - via Achille Sacchi 35, piano Seminterrato	19
Stato di occupazione	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Achille Sacchi 35, piano PT	20
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Mantova (MN) - via Achille Sacchi 35, piano Seminterrato	20
Provenienze Ventennali	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Achille Sacchi 35, piano PT	20
Formalità pregiudizievoli	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Achille Sacchi 35, piano PT	21
Normativa urbanistica	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Achille Sacchi 35, piano PT	22
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Mantova (MN) - via Achille Sacchi 35, piano Seminterrato	23
Regolarità edilizia	24
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Achille Sacchi 35, piano PT	24
Vincoli od oneri condominiali.....	25
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Achille Sacchi 35, piano PT	25
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Mantova (MN) - via Achille Sacchi 35, piano Seminterrato.....	26
Lotto 2	27
Descrizione	28
Bene N° 3 - Ufficio ubicato a Mantova (MN) - via Principe Amedeo 37, piano PT	28
Bene N° 12 - Cantina ubicata a Mantova (MN) - via Achille Sacchi 35, piano Seminterrato	28
Completezza documentazione ex art. 567.....	29
Bene N° 3 - Ufficio ubicato a Mantova (MN) - via Principe Amedeo 37, piano PT	29
Titolarità	29
Bene N° 3 - Ufficio ubicato a Mantova (MN) - via Principe Amedeo 37, piano PT	29
Bene N° 12 - Cantina ubicata a Mantova (MN) - via Achille Sacchi 35, piano Seminterrato.....	29
Confini.....	29
Bene N° 3 - Ufficio ubicato a Mantova (MN) - via Principe Amedeo 37, piano PT	29
Bene N° 12 - Cantina ubicata a Mantova (MN) - via Achille Sacchi 35, piano Seminterrato	30
Consistenza.....	30
Bene N° 3 - Ufficio ubicato a Mantova (MN) - via Principe Amedeo 37, piano PT	30
Bene N° 12 - Cantina ubicata a Mantova (MN) - via Achille Sacchi 35, piano Seminterrato	30
Cronistoria Dati Catastali.....	31
Bene N° 3 - Ufficio ubicato a Mantova (MN) - via Principe Amedeo 37, piano PT	31



Bene N° 12 - Cantina ubicata a Mantova (MN) - via Achille Sacchi 35, piano Seminterrato	31
Dati Catastali	31
Bene N° 3 - Ufficio ubicato a Mantova (MN) - via Principe Amedeo 37, piano PT	31
Bene N° 12 - Cantina ubicata a Mantova (MN) - via Achille Sacchi 35, piano Seminterrato	32
Stato conservativo	32
Bene N° 3 - Ufficio ubicato a Mantova (MN) - via Principe Amedeo 37, piano PT	32
Bene N° 12 - Cantina ubicata a Mantova (MN) - via Achille Sacchi 35, piano Seminterrato	32
Parti Comuni.....	32
Bene N° 3 - Ufficio ubicato a Mantova (MN) - via Principe Amedeo 37, piano PT	32
Servitù, censo, livello, usi civici	32
Bene N° 3 - Ufficio ubicato a Mantova (MN) - via Principe Amedeo 37, piano PT	33
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	33
Bene N° 3 - Ufficio ubicato a Mantova (MN) - via Principe Amedeo 37, piano PT	33
Bene N° 12 - Cantina ubicata a Mantova (MN) - via Achille Sacchi 35, piano Seminterrato	33
Stato di occupazione	34
Bene N° 3 - Ufficio ubicato a Mantova (MN) - via Principe Amedeo 37, piano PT	34
Bene N° 12 - Cantina ubicata a Mantova (MN) - via Achille Sacchi 35, piano Seminterrato	35
Provenienze Ventennali	35
Bene N° 3 - Ufficio ubicato a Mantova (MN) - via Principe Amedeo 37, piano PT	35
Formalità pregiudizievoli	36
Bene N° 3 - Ufficio ubicato a Mantova (MN) - via Principe Amedeo 37, piano PT	36
Normativa urbanistica	37
Bene N° 3 - Ufficio ubicato a Mantova (MN) - via Principe Amedeo 37, piano PT	37
Bene N° 12 - Cantina ubicata a Mantova (MN) - via Achille Sacchi 35, piano Seminterrato	38
Regolarità edilizia	38
Bene N° 3 - Ufficio ubicato a Mantova (MN) - via Principe Amedeo 37, piano PT	39
Vincoli od oneri condominiali.....	40
Bene N° 3 - Ufficio ubicato a Mantova (MN) - via Principe Amedeo 37, piano PT	40
Bene N° 12 - Cantina ubicata a Mantova (MN) - via Achille Sacchi 35, piano Seminterrato	41
Lotto 3.....	42
Descrizione	43
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Principe Amedeo 37, piano PT-1-S1	43
Bene N° 5 - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - vic S. Crispino 24 a, piano Terra.....	43



Completezza documentazione ex art. 567.....	44
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Principe Amedeo 37, piano PT-1-S1	44
Titolarità	44
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Principe Amedeo 37, piano PT-1-S1	44
Bene N° 5 - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - vic S. Crispino 24 a, piano Terra.....	44
Confini	44
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Principe Amedeo 37, piano PT-1-S1	45
Bene N° 5 - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - vic S. Crispino 24 a, piano Terra.....	45
Consistenza	45
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Principe Amedeo 37, piano PT-1-S1	45
Bene N° 5 - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - vic S. Crispino 24 a, piano Terra.....	45
Cronistoria Dati Catastali.....	46
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Principe Amedeo 37, piano PT-1-S1	46
Bene N° 5 - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - vic S. Crispino 24 a, piano Terra.....	46
Dati Catastali	47
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Principe Amedeo 37, piano PT-1-S1	47
Bene N° 5 - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - vic S. Crispino 24 a, piano Terra.....	47
Stato conservativo	47
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Principe Amedeo 37, piano PT-1-S1	47
Bene N° 5 - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - vic S. Crispino 24 a, piano Terra.....	47
Parti Comuni.....	48
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Principe Amedeo 37, piano PT-1-S1	48
Servitù, censo, livello, usi civici	48
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Principe Amedeo 37, piano PT-1-S1	48
Caratteristiche costruttive prevalenti	48
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Principe Amedeo 37, piano PT-1-S1	48
Bene N° 5 - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - vic S. Crispino 24 a, piano Terra.....	49
Stato di occupazione	49
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Principe Amedeo 37, piano PT-1-S1	49
Bene N° 5 - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - vic S. Crispino 24 a, piano Terra.....	50
Provenienze Ventennali	51
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Principe Amedeo 37, piano PT-1-S1	51
Formalità pregiudizievoli	52



Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Principe Amedeo 37, piano PT-1-S1	52
Normativa urbanistica	53
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Principe Amedeo 37, piano PT-1-S1	53
Bene N° 5 - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - vic S. Crispino 24 a, piano Terra.....	54
Regolarità edilizia	54
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Principe Amedeo 37, piano PT-1-S1	55
Vincoli od oneri condominiali.....	56
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Principe Amedeo 37, piano PT-1-S1	56
Bene N° 5 - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - vic S. Crispino 24 a, piano Terra.....	57
Lotto 4.....	58
Descrizione	59
Completezza documentazione ex art. 567.....	59
Titolarità	59
Confini	60
Consistenza.....	60
Cronistoria Dati Catastali.....	60
Dati Catastali	61
Stato conservativo	61
Parti Comuni.....	61
Servitù, censo, livello, usi civici	61
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	62
Stato di occupazione	63
Provenienze Ventennali	63
Formalità pregiudizievoli	64
Normativa urbanistica	64
Regolarità edilizia	65
Vincoli od oneri condominiali.....	67
Lotto 5.....	68
Descrizione	69
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Achille Sacchi 35, piano PT	69
Bene N° 8 - Cantina ubicata a Mantova (MN) - via Achille Sacchi 35, piano Seminterrato	69
Bene N° 9 - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Achille Sacchi n.33, piano Terra	70
Completezza documentazione ex art. 567.....	70
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Achille Sacchi 35, piano PT	70
Titolarità	70



Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Achille Sacchi 35, piano PT	70
Bene N° 8 - Cantina ubicata a Mantova (MN) - via Achille Sacchi 35, piano Seminterrato	71
Bene N° 9 - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Achille Sacchi n.33, piano Terra	71
Confini	71
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Achille Sacchi 35, piano PT	71
Bene N° 8 - Cantina ubicata a Mantova (MN) - via Achille Sacchi 35, piano Seminterrato	71
Bene N° 9 - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Achille Sacchi n.33, piano Terra	71
Consistenza	71
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Achille Sacchi 35, piano PT	71
Bene N° 8 - Cantina ubicata a Mantova (MN) - via Achille Sacchi 35, piano Seminterrato	72
Bene N° 9 - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Achille Sacchi n.33, piano Terra	72
Cronistoria Dati Catastali	73
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Achille Sacchi 35, piano PT	73
Bene N° 8 - Cantina ubicata a Mantova (MN) - via Achille Sacchi 35, piano Seminterrato	73
Bene N° 9 - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Achille Sacchi n.33, piano Terra	73
Dati Catastali	74
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Achille Sacchi 35, piano PT	74
Bene N° 8 - Cantina ubicata a Mantova (MN) - via Achille Sacchi 35, piano Seminterrato	74
Bene N° 9 - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Achille Sacchi n.33, piano Terra	74
Stato conservativo	75
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Achille Sacchi 35, piano PT	75
Bene N° 8 - Cantina ubicata a Mantova (MN) - via Achille Sacchi 35, piano Seminterrato	75
Bene N° 9 - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Achille Sacchi n.33, piano Terra	75
Parti Comuni	75
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Achille Sacchi 35, piano PT	75
Servitù, censo, livello, usi civici	75
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Achille Sacchi 35, piano PT	75
Caratteristiche costruttive prevalenti	75
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Achille Sacchi 35, piano PT	75
Bene N° 8 - Cantina ubicata a Mantova (MN) - via Achille Sacchi 35, piano Seminterrato	76
Bene N° 9 - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Achille Sacchi n.33, piano Terra	77
Stato di occupazione	77



Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Achille Sacchi 35, piano PT	77
Bene N° 8 - Cantina ubicata a Mantova (MN) - via Achille Sacchi 35, piano Seminterrato	78
Bene N° 9 - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Achille Sacchi n.33, piano Terra	79
Provenienze Ventennali	79
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Achille Sacchi 35, piano PT	79
Formalità pregiudizievoli	80
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Achille Sacchi 35, piano PT	80
Normativa urbanistica	81
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Achille Sacchi 35, piano PT	81
Bene N° 8 - Cantina ubicata a Mantova (MN) - via Achille Sacchi 35, piano Seminterrato	81
Bene N° 9 - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Achille Sacchi n.33, piano Terra	82
Regolarità edilizia	83
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Achille Sacchi 35, piano PT	83
Bene N° 9 - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Achille Sacchi n.33, piano Terra	85
Vincoli od oneri condominiali.....	87
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Achille Sacchi 35, piano PT	87
Bene N° 8 - Cantina ubicata a Mantova (MN) - via Achille Sacchi 35, piano Seminterrato	87
Bene N° 9 - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Achille Sacchi n.33, piano Terra	87
Lotto 6.....	89
Descrizione	90
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Achille Sacchi 35, piano 3.....	90
Bene N° 11 - Cantina ubicata a Mantova (MN) - via Achille Sacchi 35, piano Seminterrato	90
Bene N° 13 - Cantina ubicata a Mantova (MN) - via Achille Sacchi 35, piano Seminterrato	91
Completezza documentazione ex art. 567.....	91
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Achille Sacchi 35, piano 3.....	91
Titolarità	91
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Achille Sacchi 35, piano 3.....	91
Bene N° 11 - Cantina ubicata a Mantova (MN) - via Achille Sacchi 35, piano Seminterrato	92
Bene N° 13 - Cantina ubicata a Mantova (MN) - via Achille Sacchi 35, piano Seminterrato	92
Confini	92
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Achille Sacchi 35, piano 3.....	92
Bene N° 11 - Cantina ubicata a Mantova (MN) - via Achille Sacchi 35, piano Seminterrato	92



Bene N° 13 - Cantina ubicata a Mantova (MN) - via Achille Sacchi 35, piano Seminterrato	92
Consistenza	92
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Achille Sacchi 35, piano 3.....	93
Bene N° 11 - Cantina ubicata a Mantova (MN) - via Achille Sacchi 35, piano Seminterrato	93
Bene N° 13 - Cantina ubicata a Mantova (MN) - via Achille Sacchi 35, piano Seminterrato	93
Cronistoria Dati Catastali.....	94
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Achille Sacchi 35, piano 3.....	94
Bene N° 11 - Cantina ubicata a Mantova (MN) - via Achille Sacchi 35, piano Seminterrato	94
Bene N° 13 - Cantina ubicata a Mantova (MN) - via Achille Sacchi 35, piano Seminterrato	95
Dati Catastali	95
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Achille Sacchi 35, piano 3.....	95
Bene N° 11 - Cantina ubicata a Mantova (MN) - via Achille Sacchi 35, piano Seminterrato	95
Bene N° 13 - Cantina ubicata a Mantova (MN) - via Achille Sacchi 35, piano Seminterrato	96
Stato conservativo	96
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Achille Sacchi 35, piano 3.....	96
Bene N° 11 - Cantina ubicata a Mantova (MN) - via Achille Sacchi 35, piano Seminterrato	96
Bene N° 13 - Cantina ubicata a Mantova (MN) - via Achille Sacchi 35, piano Seminterrato	96
Parti Comuni.....	96
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Achille Sacchi 35, piano 3.....	96
Servitù, censo, livello, usi civici	97
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Achille Sacchi 35, piano 3.....	97
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	97
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Achille Sacchi 35, piano 3.....	97
Bene N° 11 - Cantina ubicata a Mantova (MN) - via Achille Sacchi 35, piano Seminterrato	97
Bene N° 13 - Cantina ubicata a Mantova (MN) - via Achille Sacchi 35, piano Seminterrato	98
Stato di occupazione	98
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Achille Sacchi 35, piano 3.....	98
Bene N° 11 - Cantina ubicata a Mantova (MN) - via Achille Sacchi 35, piano Seminterrato	99
Bene N° 13 - Cantina ubicata a Mantova (MN) - via Achille Sacchi 35, piano Seminterrato	99
Provenienze Ventennali.....	100
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Achille Sacchi 35, piano 3.....	100
Formalità pregiudizievoli.....	101



Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Achille Sacchi 35, piano 3.....	101
Normativa urbanistica.....	101
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Achille Sacchi 35, piano 3.....	102
Bene N° 11 - Cantina ubicata a Mantova (MN) - via Achille Sacchi 35, piano Seminterrato	102
Bene N° 13 - Cantina ubicata a Mantova (MN) - via Achille Sacchi 35, piano Seminterrato	103
Regolarità edilizia.....	104
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Achille Sacchi 35, piano 3.....	104
Vincoli od oneri condominiali.....	106
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Achille Sacchi 35, piano 3.....	106
Bene N° 11 - Cantina ubicata a Mantova (MN) - via Achille Sacchi 35, piano Seminterrato	106
Bene N° 13 - Cantina ubicata a Mantova (MN) - via Achille Sacchi 35, piano Seminterrato	107
Stima / Formazione lotti	108
Lotto 1	108
Lotto 2	109
Lotto 3	110
Lotto 4	111
Lotto 5	112
Lotto 6	113
Riepilogo bando d'asta.....	116
Lotto 1	116
Lotto 2	117
Lotto 3	119
Lotto 4	121
Lotto 5	122
Lotto 6	124
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 186/2022 del R.G.E.....	128
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 116.000,00	128
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 90.000,00	128
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 389.000,00	129
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 243.000,00	130
Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 274.000,00	130
Lotto 6 - Prezzo base d'asta: € 222.000,00	131
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	133
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Achille Sacchi 35, piano PT.....	133
Bene N° 3 - Ufficio ubicato a Mantova (MN) - via Principe Amedeo 37, piano PT	133





Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Principe Amedeo 37, piano PT-1-S1.....134



Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Achille Sacchi n.35, piano PT-S1135

Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Achille Sacchi 35, piano PT.....136

Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Achille Sacchi 35, piano 3.....137



Firmato Da: GUERNIERI CRISTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA. 3 Serial#: 35752aebdaed86ed6d9ad9e6f4bc3501



In data 02/01/2023, il sottoscritto Arch. Guernieri Cristiano, con studio in Via Principe Amedeo, 23 - 46100 - Mantova (MN), email c.guernieri@archiworld.it, PEC cristiano.guernieri@archiworldpec.it, Tel. 347 8918566, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Achille Sacchi 35, piano PT
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Mantova (MN) - via Achille Sacchi 35, piano Seminterrato
- **Bene N° 3** - Ufficio ubicato a Mantova (MN) - via Principe Amedeo 37, piano PT
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Principe Amedeo 37, piano PT-1-S1
- **Bene N° 5** - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - vic S. Crispino 24 a, piano Terra
- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Achille Sacchi n.35, piano PT-S1
- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Achille Sacchi 35, piano PT
- **Bene N° 8** - Cantina ubicata a Mantova (MN) - via Achille Sacchi 35, piano Seminterrato
- **Bene N° 9** - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Achille Sacchi n.33, piano Terra
- **Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Achille Sacchi 35, piano 3
- **Bene N° 11** - Cantina ubicata a Mantova (MN) - via Achille Sacchi 35, piano Seminterrato
- **Bene N° 12** - Cantina ubicata a Mantova (MN) - via Achille Sacchi 35, piano Seminterrato
- **Bene N° 13** - Cantina ubicata a Mantova (MN) - via Achille Sacchi 35, piano Seminterrato





LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Achille Sacchi 35, piano PT
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Mantova (MN) - via Achille Sacchi 35, piano Seminterrato

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA ACHILLE SACCHI 35, PIANO PT

Abitazione-Trattasi di unità abitativa sita in un contesto condominiale, posto al piano terra e composta da cucina-pranzo-soggiorno, corridoio, un bagno e un letto.

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

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

Lo scrivente esperto stimatore in data 01/03/2023, si recava presso l'immobile posto a Mantova e in tale occasione visionava l'appartamento e contestualmente effettuava opportuna ricognizione fotografica.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA ACHILLE SACCHI 35, PIANO SEMINTERRATO

Cantina-Trattasi di una cantina sita in un contesto condominiale, posta al piano seminterrato e composta da un unico locale.

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

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

Lo scrivente esperto stimatore in data 01/03/2023, si recava presso l'immobile posto a Mantova e in tale occasione visionava la cantina e contestualmente effettuava opportuna ricognizione fotografica.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA ACHILLE SACCHI 35, PIANO PT

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

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

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

La verifica della "Completezza documentazione ex art. 567" è valida anche per il bene n.2 cantina -Lotto 1.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA ACHILLE SACCHI 35, PIANO PT

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Si precisa che con visura storica del 18/04/2023 della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Mantova risulta come amministratore unico della società **** Omissis **** il sig. **** Omissis ****.

Dalla ricerca storica l'amministratore delegato risulta defunto il 01/12/2022 come da certificato di morte del Comune di Mantova del 20/04/2023.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA ACHILLE SACCHI 35, PIANO SEMINTERRATO

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA ACHILLE SACCHI 35, PIANO PT

L'unità abitativa confina in senso N-E-S-O:

con via A. Sacchi, col FG 53 mapp 114 sub 10, mappale 114 sub 30, mappale 114 sub 38, area cortiva comune mappale 114 sub 42, mappale 114 sub 45.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA ACHILLE SACCHI 35, PIANO SEMINTERRATO

La cantina confina in senso N-E-S-O:

con via A. Sacchi, col FG 53 mapp 114 sub 17, mappale 114 sub 9, locale non agibile e ragioni mappale 112.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA ACHILLE SACCHI 35, PIANO PT

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	44,66 mq	58,67 mq	1	58,67 mq	3,20 m	Piano terra
Totale superficie convenzionale:				58,67 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				58,67 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

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

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA ACHILLE SACCHI 35, PIANO SEMINTERRATO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	9,64 mq	15,23 mq	0,20	3,05 mq	2,00 m	Piano seminterrato
Totale superficie convenzionale:				3,05 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3,05 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

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

L'altezza di 2 m è media visto che il solaio è a volta.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA ACHILLE SACCHI 35, PIANO PT

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 07/09/1995	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 53, Part. 113 Categoria A3
Dal 07/09/1995 al 10/06/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 53, Part. 113 Categoria A3
Dal 10/06/2004 al 12/02/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 53, Part. 114, Sub. 26 Categoria A3

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA ACHILLE SACCHI 35, PIANO SEMINTERRATO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/06/2004 al 12/02/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 53, Part. 114, Sub. 16 Categoria C2

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA ACHILLE SACCHI 35, PIANO PT

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	53	114	26		A3	4	2,5	58 mq	225,95 €	Terra	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA ACHILLE SACCHI 35, PIANO SEMINTERRATO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	53	114	16		C2	6	10	15 mq	35,12 €	Seminterrato	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA ACHILLE SACCHI 35, PIANO PT

L'unità si presenta ad oggi in "buono" stato conservativo, e di finiture generali.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA ACHILLE SACCHI 35, PIANO SEMINTERRATO

La cantina si presenta ad oggi in "sufficiente" stato conservativo, e di finiture generali.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA ACHILLE SACCHI 35, PIANO PT

L'immobile pignorato risulta inserito in un contesto condiviso in parte con alcune unità della stessa proprietà con l'area cortiva all'interno del palazzo.

Le "parti comuni" riguardano anche il bene 2 Lotto 1 cantina.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA ACHILLE SACCHI 35, PIANO PT

L'intero palazzo è sottoposto a vincolo ai sensi dei BENI CULTURALI - ART. 45 D.LGS 42/2004 (EX ART. 21 L. 1089/39) - TUTELA INDIRETTA; per chiarezza si allega atto di vincolo.

Il vincolo riguarda anche il bene 2 Lotto 1 cantina.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA ACHILLE SACCHI 35, PIANO PT

Il compendio oggetto di stima consta di un'abitazione facente parte dello stesso palazzo destinato ad ufficio al P.T. e residenze anche di altre proprietà (escluse da questo pignoramento); il palazzo è iniziato ante 1967, disposto su quattro piani fuori terra, un seminterrato, situato in una zona centrale di Mantova.

E' presente un'area cortiva interna ed è delimitato principalmente dagli edifici circostanti e la pavimentazione esterna risulta realizzata in ceramica.

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

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

Abitazione-Trattasi di unità abitativa sita in un contesto condominiale, posto al piano terra e composta da cucina-pranzo-soggiorno, corridoio, un bagno e un letto.

L'ingresso condominiale è da via A. Sacchi 35.

RESIDENZA PRINCIPALE.

Caratteristiche costruttive:

- Strutture in elevazione: muratura mista in mattoni;
- Solai: in legno;
- Murature perimetrali: muratura intonacata a civile;
- Prospetti: intonacati a civile;
- Infissi interni ed esterni: finestre in legno a taglio termico con relative ante interne e porte interne in legno;
- Porta blindata interna;
- Pavimenti e rivestimenti: pavimenti in parquet e piastrelle alle pareti dei bagni;
- L'impianto termico autonomo è attualmente funzionante; l'impianto destinato al riscaldamento e alla produzione di ACS (acqua calda sanitaria) è funzionante con radiatori metallici;
- Impianto elettrico: l'impianto autonomo è completamente sottotraccia;
- Impianto idrico sanitari: in buone condizioni di manutenzione;
- Sanitari e rubinetteria: sono presenti tutti i sanitari di adeguata qualità in porcellana con relativa doccia;

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

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA ACHILLE SACCHI 35, PIANO SEMINTERRATO

la cantina pignorata si presenta in discrete condizioni sia statiche che di manutenzione.

La cantina si compone di un unico spazio con accesso nel seminterrato dalla parte condominiale.

Caratteristiche costruttive:

- Strutture di fondazione: in mattoni;
- Soffitto: volta in mattoni;
- Strutture/murature in elevazione: in mattoni a vista e in parte intonacati;
- Intonaci interni: al grezzo solo in parte, non tinteggiati;
- Infissi esterni: porta metallica e serramento metallico;
- Impianto elettrico: completamente esterno, in sufficiente condizioni di manutenzione.

Presenza di umidità nelle pareti essendo scarsamente areato.

Si precisa che il sopralluogo effettuato è stato di tipo ricognitivo senza procedere a verifiche di tipo invasivo e/o adoperando qualsiasi sistema che potesse alterare lo stato dei luoghi pertanto lo scrivente si solleva dalla

responsabilità legata a eventuali presenze di vizi, difetti, materiali da costruzione di tipo pericoloso/nocivo etc. e qualsiasi altro elemento non riscontrabile sul posto e che dovessero emergere in futuro e non relazionato.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA ACHILLE SACCHI 35, PIANO PT

L'immobile risulta libero

In data 06/09/2023 l'affittuario ha consegnato le chiavi alla SOVEMO srl.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA ACHILLE SACCHI 35, PIANO SEMINTERRATO

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA ACHILLE SACCHI 35, PIANO PT

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'appartamento al piano terra e la cantina al piano seminterrato, oggetto della presente procedura, ha la seguente provenienza:

A **** Omissis ****, la quota dell'intero in piena proprietà è pervenuta per atto di compravendita del 10/06/2004 Numero di repertorio 20597/3523 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 30/06/2004 nn. 9748/6067 da potere di **** Omissis **** IN **** Omissis **** Sede **** Omissis **** Codice fiscale **** Omissis ****.

Si precisa che i subalterni dal 16 al 36 derivano dalle seguenti particelle:

Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 53 Particella 113 Subalterno 1 (soppresso) Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 53 Particella 113 Subalterno 2 (soppresso) Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 53 Particella 113 Subalterno 3 (soppresso) Comune MANTOVA V A E897 (MN) Foglio 53 Particella 113 Subalterno 4 (soppresso) Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 53 Particella 114 Subalterno 1 (soppresso) Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 53 Particella 114 Subalterno 2 (soppresso) Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 53 Particella 114

Subalterno 3 (soppresso) Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 53 Particella 114 Subalterno 4 (soppresso) Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 53 Particella 114 Subalterno 5 (soppresso) Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 53 Particella 114 Subalterno 6 (soppresso) Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 53 Particella 114 Subalterno 7 (soppresso).

Si segnala atto amministrativo autorizzazione ad alienare ai sensi del d.p.r. 283/2000 del 13.01.2003 Numero di repertorio 148/2003 Notaio MINISTERO PER I BENI E LE ATTIVITA' CULTURALI Sede ROMA trascritto il 24/02/2003 ai nn. 2788/1832 a favore di MINISTERO PER I BENI E LE ATTIVITA' CULTURALI, la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili Mantova Foglio 53 Particella 113 Particella 114 contro **** Omissis **** Sede **** Omissis **** Codice fiscale **** Omissis ****.

Autorizzazione ad alienare ai sensi del d.p.r. 283/2000 si prescrivono le seguenti misure di tutela del bene: conservazione di volumi, fronti su strada, solai e tecnologie costruttive, scale, balaustre e vetrate, porte, finestre, infissi, lapide esterna; destinazione d'uso consentita a residenza e uffici.

La "provenienza ventennale" è valida anche per il bene n.2 cantina Lotto 1.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA ACHILLE SACCHI 35, PIANO PT

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 26/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

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

Iscritto a Mantova il 04/03/2011

Reg. gen. 2751 - Reg. part. 552

Quota: 1/1

Importo: € 5.100.000,00

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

Capitale: € 3.000.000,00

Spese: € 600.000,00

Interessi: € 1.500.000,00

Percentuale interessi: 345,00 %

Rogante: Notaio Bertolucci Massimo

Data: 01/03/2011

N° repertorio: 67721

N° raccolta: 25476

Note: Grava su Mantova Foglio 53 Particella 114 Sub. 16 Particella 114 Sub. 17 Particella 114 Sub. 18 Particella 114 Sub. 19 Particella 114 Sub. 20 Particella 114 Sub. 22 Particella 114 Sub. 23 Particella 114 Sub. 24 Particella 114 Sub. 25 Particella 114 Sub. 26 Particella 114 Sub. 28 Particella 114 Sub. 29 Particella 114 Sub. 30 Particella 114 Sub. 32 Particella 114 Sub. 33 Particella 114 Sub. 34 Particella 114 Sub. 35 Particella 114 Sub. 36 Particella 114 Sub. 39 Particella 114 Sub. 40 N.B. A margine risultano: RESTRIZIONE DI BENI N. 595 DEL 18/04/2014 derivante da rinegoziazione.

Trascrizioni

• **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Mantova il 25/10/2022

Reg. gen. 13562 - Reg. part. 9556

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Grava su Mantova Foglio 53 Particella 114 Sub. 16 Particella 114 Sub. 17 Particella 114 Sub. 19 Particella 114 Sub. 20 Particella 114 Sub. 23 Particella 114 Sub. 26 Particella 114 Sub. 28 Particella 114 Sub. 29 Particella 114 Sub. 30 Particella 114 Sub. 35 Particella 114 Sub. 36 Particella 114 Sub. 40 Particella 114 Sub. 45

Le "formalità pregiudizievoli" sono valide anche per il bene 2 Lotto 1.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA ACHILLE SACCHI 35, PIANO PT

ESTRATTO NTA PGT COMUNE DI MANTOVA

PARTE II – MODALITÀ DI INTERVENTO PER DESTINAZIONI D'USO Titolo I – Nuclei di antica formazione

Art. D13 - Disposizioni generali per i nuclei di antica formazione

13.1 I nuclei di antica formazione comprendono le aree interne al perimetro dell'area Unesco, nonché le aree che presentano caratteristiche di continuità con queste ultime. 13.2 Il Piano delle Regole, alle tavole 1 e 2, suddivide i nuclei di antica formazione come segue: A1 "Civitas Vetus" città della prima cerchia (XI – XII sec.); A2 Suburbio della prima cerchia (XIII – XIV sec.) e suburbio della seconda cerchia (XV – XIX sec.); A3 Aree con caratteristiche di continuità con l'area Unesco; A4 Borgo Angeli – borgo storico.

13.3 Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano a tutti i nuclei di antica formazione.

13.4 Gli interventi su parti o porzioni di unità edilizie devono in ogni caso rappresentare, con apposito studio esteso all'intera unità, la coerenza dell'intervento proposto al fine della tutela dei valori unitari dell'edificio o del complesso di edifici; ove necessario tale studio dovrà essere esteso al contesto circostante anche ai fini di verifica paesistica e di sensibilità del sito di intervento.

13.5 Per le aree ed attrezzature interesse pubblico o generale di proprietà privata inserite nei nuclei di antica formazione, si applicano le prescrizioni edilizie di cui al presente titolo.

13.6 Per le superfetazioni esistenti all'interno dei cortili sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia tramite demolizione e ricostruzione parziale o totale nonché gli interventi di nuova costruzione che discendono da demolizione e ricostruzione fuori sagoma, da effettuare comunque all'interno della medesima corte, nel rispetto della volumetria preesistente, previa verifica delle componenti storico architettoniche dell'edificio in cui si inseriscono, e finalizzati al riordino dell'assetto architettonico ed alla ricomposizione dell'unitarietà e funzionalità dell'edificio. In tali casi è sempre prescritto il ricorso al titolo edilizio convenzionato. I progetti devono in ogni caso rappresentare, con apposito studio esteso all'intera unità, la coerenza dell'intervento proposto al fine della tutela dei valori unitari dell'edificio o del complesso di edifici; ove necessario tale studio dovrà essere esteso al contesto circostante anche ai fini di verifica paesistica e di sensibilità del sito di intervento.

13.6bis Per gli edifici esistenti che presentano caratteristiche morfologiche, tipologiche e dimensionali non adeguate al contesto dei nuclei di antica formazione, interferenti con i caratteri morfologici e paesaggistici di questi e non riconducibili al tessuto storico della città (da dimostrare adeguatamente nella documentazione a corredo del progetto) sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia tramite demolizione e ricostruzione parziale o totale nonché gli interventi di nuova costruzione che discendono da demolizione e ricostruzione fuori sagoma, da effettuare all'interno del lotto, nel rispetto della volumetria e dell'altezza preesistente. Tali interventi sono finalizzati al riordino dell'assetto morfologico e al miglioramento



dell'inserimento paesaggistico e ambientale complessivo.

A tal fine il progetto deve garantire, qualora possibile, l'incremento della superficie filtrante e l'efficientamento energetico ai sensi di legge, oltre che una maggiore qualità architettonica, di materiali e morfologica complessiva. Il progetto deve inoltre rappresentare la coerenza dell'intervento e la tutela dei valori unitari del contesto, nell'ambito del relativo procedimento paesaggistico e con apposito studio esteso al contesto circostante. È sempre prescritto il ricorso al titolo edilizio convenzionato.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA ACHILLE SACCHI 35, PIANO SEMINTERRATO

ESTRATTO NTA PGT COMUNE DI MANTOVA

PARTE II – MODALITÀ DI INTERVENTO PER DESTINAZIONI D'USO Titolo I – Nuclei di antica formazione

Art. D13 - Disposizioni generali per i nuclei di antica formazione

13.1 I nuclei di antica formazione comprendono le aree interne al perimetro dell'area Unesco, nonché le aree che presentano caratteristiche di continuità con queste ultime. 13.2 Il Piano delle Regole, alle tavole 1 e 2, suddivide i nuclei di antica formazione come segue: A1 "Civitas Vetus" città della prima cerchia (XI – XII sec.); A2 Suburbio della prima cerchia (XIII – XIV sec.) e suburbio della seconda cerchia (XV – XIX sec.); A3 Aree con caratteristiche di continuità con l'area Unesco; A4 Borgo Angeli – borgo storico.

13.3 Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano a tutti i nuclei di antica formazione.

13.4 Gli interventi su parti o porzioni di unità edilizie devono in ogni caso rappresentare, con apposito studio esteso all'intera unità, la coerenza dell'intervento proposto al fine della tutela dei valori unitari dell'edificio o del complesso di edifici; ove necessario tale studio dovrà essere esteso al contesto circostante anche ai fini di verifica paesistica e di sensibilità del sito di intervento.

13.5 Per le aree ed attrezzature interesse pubblico o generale di proprietà privata inserite nei nuclei di antica formazione, si applicano le prescrizioni edilizie di cui al presente titolo.

13.6 Per le superfetazioni esistenti all'interno dei cortili sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia tramite demolizione e ricostruzione parziale o totale nonché gli interventi di nuova costruzione che discendono da demolizione e ricostruzione fuori sagoma, da effettuare comunque all'interno della medesima corte, nel rispetto della volumetria preesistente, previa verifica delle componenti storico architettoniche dell'edificio in cui si inseriscono, e finalizzati al riordino dell'assetto architettonico ed alla ricomposizione dell'unitarietà e funzionalità dell'edificio. In tali casi è sempre prescritto il ricorso al titolo edilizio convenzionato. I progetti devono in ogni caso rappresentare, con apposito studio esteso all'intera unità, la coerenza dell'intervento proposto al fine della tutela dei valori unitari dell'edificio o del complesso di edifici; ove necessario tale studio dovrà essere esteso al contesto circostante anche ai fini di verifica paesistica e di sensibilità del sito di intervento.

13.6bis Per gli edifici esistenti che presentano caratteristiche morfologiche, tipologiche e dimensionali non adeguate al contesto dei nuclei di antica formazione, interferenti con i caratteri morfologici e paesaggistici di questi e non riconducibili al tessuto storico della città (da dimostrare adeguatamente nella documentazione a corredo del progetto) sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia tramite demolizione e ricostruzione parziale o totale nonché gli interventi di nuova costruzione che discendono da demolizione e ricostruzione fuori sagoma, da effettuare all'interno del lotto, nel rispetto della volumetria e dell'altezza preesistente. Tali interventi sono finalizzati al riordino dell'assetto morfologico e al miglioramento dell'inserimento paesaggistico e ambientale complessivo.

A tal fine il progetto deve garantire, qualora possibile, l'incremento della superficie filtrante e l'efficientamento energetico ai sensi di legge, oltre che una maggiore qualità architettonica, di materiali e morfologica complessiva. Il progetto deve inoltre rappresentare la coerenza dell'intervento e la tutela dei valori unitari del contesto, nell'ambito del relativo procedimento paesaggistico e con apposito studio esteso al contesto circostante. È sempre prescritto il ricorso al titolo edilizio convenzionato.

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA ACHILLE SACCHI 35, PIANO PT

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

All'atto di accesso degli atti in Comune di Mantova in data 27/03/2023 sono riscontati numerosi titoli edilizi ottenuti a partire dalla fine degli anni '29, visto che l'immobile ha subito plurimi interventi edilizi nel corso del tempo e precisamente:

- PG 4174/1929 RIDUZIONE A REALI DI FINESTRE FINTE a nome del sig.**** Omissis ****;
- PG 4643/1929 APERTURA DI DUE FINESTRE VERSO IL VICOLO S.CRISPINO DELLA CASA IN VIA PRINCIPE AMEDEO del sig. **** Omissis ****;
- PG 1947/1933 FINESTRA IN VICOLO S.CRISPINO CASA DI VIA PRINCIPE AMEDEO a nome del sig.**** Omissis ****;
- PG 208/1937 MODIFICHE FRONTE CASA a nome del sig.**** Omissis ****;
- PG 3190/1947 TRASFORMAZIONE STABILE a nome del sig.**** Omissis ****;
- PG 4832/1951 MODIFICA FRONTE CASA a nome del sig.**** Omissis ****;
- PG 6842/1951 SISTEMAZIONE LOCALI CASA a nome del sig.**** Omissis ****;
- PG 3918/1961 APERTURE FINESTRE NEL FABBRICATO IN VIA S.CRISPINO ANGOLO VIA PRINCIPE AMEDEO a nome del sig.**** Omissis ****;
- PG 3718/1970 SISTEMAZIONE INTERNA APPARTAMENTO del sig.**** Omissis ****;
- PG OPERE DI 5133.5133/1980 OPERE DI MANUTENZIONE ORDINARIA PICHI IDA NELL'APPARTAMENTO VEDOVA **** Omissis ****;
- PG SOSTITUZIONE 7265.7265/1980 SOSTITUZIONE PAVIMENTI IN APPARTAMENTO **** Omissis ****;
- PG 15740.15740/2004 INVIA RIUSO PER EX PALAZZO CONOSCENZA GUINDANI PER FAVOREVOLE PRINCIPE CONDIZIONATO PER RESTAURO E RIUSO EX PALAZZO GUINDANI;
- PG 15740.18008/2004 AUTORIZZAZIONE PAESISTICA PER PRINCIPE RISTRUTTURAZIONE AMEDEO 37 EX-PALAZZO GUINDANI;
- PG.15740.18011/2004 RISTRUTTURAZIONE EX PALAZZO GUINDANI PRINCIPE AMEDEO 37;
- PG 17889.17889/2004 ATTO UNICO RICHIESTA PROVVEDIMENTO AUTORIZZATIVO UNICO EX DPR 20 10 1998 N 447 PER RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA EDIFICIO IN VIA PRINCIPE AMEDEO 37;
- PG 7684.7684/2005 INVIO PARERE FAVOREVOLE CONDIZIONATO PER PRINCIPE AMEDEO VARIANTE 37 PER VARIANTE RISTRUTTURAZIONE PALAZZO EX-GUINDANI;
- PG 12886.12886/2006 AUTORIZZAZIONE PAESISTICA VARIANTE A RISTRUTTURAZIONE CON RECUPERO SOTTOTETTO AUTORIZZAZIONE EX PALAZZO GUINDANI PER P. AMEDEO 37;
- PG 12886.12886/2006 VARIANTE A PROGETTO DI RISTRUTTURAZIONE 37 CON RECUPERO SOTTOTETTO AUTORIZZAZIONE PALAZZO EX GUINDANI PER P. AMEDEO 37;
- PG 12886.12889/2006 AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA PER VARIANTE A PROGETTO DI RISTRUTTURAZIONE EX PALAZZO GUINDANI IN VIA PRINCIPE AMEDEO 37 ANGOLO VIA SACCHI 31-37;
- PG 12808.12808/2006 RICHIESTA PROVVEDIMENTO AUTORIZZATIVO UNICO EX DPR 447/98 VARIANTE ALL'ATTO UNICO N° 145/05 PER OPERE DI RISTRUTTURAZIONE E RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEL SOTTOTETTO IN VIA PRINCIPE AMEDEO 37;
- PG 25832.25832/2007 DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' EDILIZIA PER VARIANTE A RISTRUTTURAZIONE EX PALAZZO GUINDANI IN VIA PRINCIPE AMEDEO 37 ANGOLO VIA SACCHI 31-37;
- PG 25832.25835/2007 RICHIESTA AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA PER VARIANTE A RISTRUTTURAZIONE EX PALAZZO GUINDANI IN VIA PRINCIPE AMEDEO 37 ANGOLO VIA SACCHI 31-37;
- PG 25695.25695/2007 ATTO UNICO RICHIESTA PROVVEDIMENTO AUTORIZZATIVO UNICO EX DPR 447/1998 PER REALIZZARE OPERE EDILIZIE IN VARIANTE IN VIA PRINCIPE AMEDEO-VIA ACHILLE SACCHI RISTRUTTURAZIONE E RECUPERO SOTTOTETTO;
- PG 8664.8664/2009 DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' EDILIZIA PER VARIANTE A RISTRUTTURAZIONE EX



PALAZZO GUINDANI IN VIA PRINCIPE AMEDEO 37 ANGOLO VIA SACCHI 31-37;
-PG 8379.8379/2009 ATTO UNICO RICHIESTA DI PROVVEDIMENTO AUTORIZZATIVO UNICO EX DPR 20.10.98
N. 447 PER VARIANTE AD ATTO UNICO N. 25695/07 IN VIA P. AMEDEO/SACCHI;

-PG 8664.8671/2009 DICHIARAZIONE FINE LAVORI 02/07/2009 E RICHIESTA AGIBILITA' IN VIA PRINCIPE
AMEDEO 37, approvata per silenzio assenso.

La "Regolarità edilizia" è valida anche per il bene n.2 cantina Lotto 1.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA ACHILLE SACCHI 35, PIANO PT

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali



Importo medio annuo delle spese condominiali: € 370,57



Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 370,57

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00



L'amministratore del condominio "Guindani" è il geom. **** Omissis ****.

Rimane ancora da saldare come spese condominiali del palazzo Guindani € 370,57.



BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA ACHILLE SACCHI 35, PIANO SEMINTERRATO

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali



Importo medio annuo delle spese condominiali: € 9,49

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 9,49



Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

L'amministratore del condominio "Guindani" è il geom. **** Omissis ****.

Rimane ancora da saldare come spese condominiali del palazzo Guindani € 9,49.





LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Ufficio ubicato a Mantova (MN) - via Principe Amedeo 37, piano PT
- **Bene N° 12** - Cantina ubicata a Mantova (MN) - via Achille Sacchi 35, piano Seminterrato

DESCRIZIONE

BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA PRINCIPE AMEDEO 37, PIANO PT

Ufficio-Trattasi di un ufficio sito in un contesto condominiale, posto al piano terra e composto da un unico locale destinato ad ufficio e un bagno.

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

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

Lo scrivente esperto stimatore in data 01/03/2023, si recava presso l'immobile posto a Mantova e in tale occasione visionava l'ufficio e contestualmente effettuava opportuna ricognizione fotografica.

BENE N° 12 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA ACHILLE SACCHI 35, PIANO SEMINTERRATO

Cantina-Trattasi di una cantina sita in un contesto condominiale, posta al piano seminterrato e composta da un unico locale.

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

La vendita del bene è soggetta IVA.

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



Lo scrivente esperto stimatore in data 01/03/2023, si recava presso l'immobile posto a Mantova e in tale occasione visionava la cantina e contestualmente effettuava opportuna ricognizione fotografica.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA PRINCIPE AMEDEO 37, PIANO PT

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

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

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

La verifica della "Completezza documentazione ex art. 567" è valida anche per il bene n.12 cantina -Lotto 2.

TITOLARITÀ

BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA PRINCIPE AMEDEO 37, PIANO PT

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Si precisa che con visura storica del 18/04/2023 della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Mantova risulta come amministratore unico della società **** Omissis **** il sig. **** Omissis ****.

Dalla ricerca storica l'amministratore delegato risulta defunto il 01/12/2022 come da certificato di morte del Comune di Mantova del 20/04/2023.

BENE N° 12 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA ACHILLE SACCHI 35, PIANO SEMINTERRATO

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA PRINCIPE AMEDEO 37, PIANO PT

L'ufficio confina in senso N-E-S-O:

con via P. Amedeo, vic. S. Crispino, Fg 53 mappale 114 sub 29, mappale 114 sub 30 e mappale 114 sub 12.

BENE N° 12 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA ACHILLE SACCHI 35, PIANO SEMINTERRATO

La cantina confina in senso N-E-S-O:

col FG 53 mapp 114 sub 8, mappale 114 sub 22, vic. S. Crispino e mappale 114 sub 29.

CONSISTENZA

BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA PRINCIPE AMEDEO 37, PIANO PT

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	35,35 mq	45,36 mq	1	45,36 mq	3,20 m	Piano terra
Totale superficie convenzionale:				45,36 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				45,36 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

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

BENE N° 12 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA ACHILLE SACCHI 35, PIANO SEMINTERRATO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	9,70 mq	13,11 mq	0,20	2,62 mq	2,00 m	Piano seminterrato
Totale superficie convenzionale:				2,62 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2,62 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



La superficie convenzionale è stata calcolata utilizzando la superficie lorda ragguagliandola con gli idonei coefficienti di riduzione a seconda della destinazione e grado di finitura.
L'altezza di 2 m è media visto che il solaio è a volta.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA PRINCIPE AMEDEO 37, PIANO PT

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 07/09/1995	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 53, Part. 113 Categoria A3
Dal 07/09/1995 al 10/06/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 53, Part. 113 Categoria A3
Dal 10/06/2004 al 12/02/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 53, Part. 114, Sub. 28 Categoria A10

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

BENE N° 12 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA ACHILLE SACCHI 35, PIANO SEMINTERRATO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/06/2004 al 12/02/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 53, Part. 114, Sub. 23 Categoria C2

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA PRINCIPE AMEDEO 37, PIANO PT

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	53	114	28		A10	4	2	45 mq	759,19 €	Terra	

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

BENE N° 12 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA ACHILLE SACCHI 35, PIANO SEMINTERRATO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	53	114	23		C2	6	4	6 mq	14,05 €	Seminterrato	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA PRINCIPE AMEDEO 37, PIANO PT

L'unità si presenta ad oggi in "buono" stato conservativo, e di finiture generali.

BENE N° 12 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA ACHILLE SACCHI 35, PIANO SEMINTERRATO

La cantina si presenta ad oggi in "sufficiente" stato conservativo, e di finiture generali.

PARTI COMUNI

BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA PRINCIPE AMEDEO 37, PIANO PT

L'immobile pignorato risulta inserito in un contesto condiviso in parte con alcune unità della stessa proprietà con l'area cortiva all'interno del palazzo.

La verifica della "Parti comuni" è valida anche per il bene n.12 cantina -Lotto 2.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA PRINCIPE AMEDEO 37, PIANO PT

L'intero palazzo è sottoposto a vincolo ai sensi dei BENI CULTURALI - ART. 45 D.LGS 42/2004 (EX ART. 21 L. 1089/39) - TUTELA INDIRETTA; per chiarezza si allega atto di vincolo.

La verifica della "Servitù, censo, livello, usi civici" è valida anche per il bene n.12 cantina -Lotto 2.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA PRINCIPE AMEDEO 37, PIANO PT

Il compendio oggetto di stima consta di un ufficio facente parte dello stesso palazzo destinato a residenze anche di altre proprietà (escluse da questo pignoramento); il palazzo è iniziato ante 1967, disposto su quattro piani fuori terra, un seminterrato, situato in una zona centrale di Mantova.

E' presente un'area cortiva interna ed è delimitato principalmente dagli edifici circostanti e la pavimentazione esterna risulta realizzata in ceramica.

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

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

Ufficio-Trattasi di un ufficio sito in un contesto condominiale, posto al piano terra e composto da un unico locale destinato ad ufficio e un bagno.

L'ingresso condominiale è da via Principe Amedeo 37.

RESIDENZA PRINCIPALE.

Caratteristiche costruttive:

- Strutture in elevazione: muratura mista in mattoni;
- Solai: in legno;
- Murature perimetrali: muratura intonacata a civile;
- Prospetti: intonacati a civile;
- Infissi interni ed esterni: finestre in legno a taglio termico con relative ante interne e porte interne in legno;
- Porta blindata interna;
- Pavimenti e rivestimenti: pavimenti in parquet e piastrelle alle pareti dei bagni;
- L'impianto termico autonomo è attualmente funzionante; l'impianto destinato al riscaldamento e alla produzione di ACS (acqua calda sanitaria) è funzionante con radiatori metallici;
- Impianto elettrico: l'impianto autonomo e completamente sottotraccia;
- Impianto idrico sanitari: in buone condizioni di manutenzione;
- Sanitari e rubinetteria: sono presenti sanitari di adeguata qualità in porcellana con wc e lavandino.

Presenza di umidità in una parete.

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

BENE N° 12 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA ACHILLE SACCHI 35, PIANO SEMINTERRATO

la cantina pignorata si presenta in discrete condizioni sia statiche che di manutenzione.
La cantina si compone di un unico spazio con accesso nel seminterrato dalla parte condominiale.

Caratteristiche costruttive:

- Strutture di fondazione: in mattoni;
- Soffitto: volta in mattoni;
- Strutture/murature in elevazione: in mattoni a vista e in parte intonacati;
- Intonaci interni: al grezzo solo in parte, non tinteggiati;
- Infissi esterni: porta metallica e serramento metallico;
- Impianto elettrico: completamente esterno, in sufficienti condizioni di manutenzione.

Presenza di umidità nelle pareti essendo scarsamente areato.

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

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA PRINCIPE AMEDEO 37, PIANO PT

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 20/10/2021
- Scadenza contratto: 20/10/2027

Stato della causa in corso per il rilascio

L'ufficio risulta occupato dall'affittuaria società **** Omissis **** con un "contratto di locazione d'immobile strumentale" a tempo determinato stipulato il 20/10/2021 (come da contratto allegato) con la società **** Omissis ****.

Il contratto è stato registrato il 20/10/2021 presso l'Agenzia delle Entrate di Mantova, e il contratto di affitto "è opponibile" perchè stipulato prima del pignoramento della cosa locata.

L'affitto pattuito di € 400,00 al mese è CONGRUO con la zona, con il mercato attuale in crisi e con la condizione del fabbricato pignorato.

Canoni di locazione

BENE N° 12 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA ACHILLE SACCHI 35, PIANO SEMINTERRATO

L'immobile risulta libero

Attualmente non è all'interno del contratto di affitto.
ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA PRINCIPE AMEDEO 37, PIANO PT

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'ufficio e cantina, oggetto della presente procedura, hanno la seguente provenienza:

A **** Omissis ****, la quota dell'intero in piena proprietà è pervenuta per atto di compravendita del 10/06/2004 Numero di repertorio 20597/3523 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 30/06/2004 nn. 9748/6067 da potere di **** Omissis **** IN **** Omissis **** Sede **** Omissis **** Codice fiscale **** Omissis ****.

Si precisa che i subalterni dal 16 al 36 derivano dalle seguenti particelle:

Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 53 Particella 113 Subalterno 1 (soppresso) Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 53 Particella 113 Subalterno 2 (soppresso) Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 53 Particella 113 Subalterno 3 (soppresso) Comune MANTOVA V A E897 (MN) Foglio 53 Particella 113 Subalterno 4 (soppresso) Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 53 Particella 114 Subalterno 1 (soppresso) Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 53 Particella 114 Subalterno 2 (soppresso) Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 53 Particella 114 Subalterno 3 (soppresso) Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 53 Particella 114 Subalterno 4 (soppresso) Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 53 Particella 114 Subalterno 5 (soppresso) Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 53 Particella 114 Subalterno 6 (soppresso) Comune MANTOVA V A E897 (MN) Foglio 53 Particella 114 Subalterno 7 (soppresso).

Si segnala atto amministrativo autorizzazione ad alienare ai sensi del d.p.r. 283/2000 del 13.01.2003 Numero di repertorio 148/2003 Notaio MINISTERO PER I BENI E LE ATTIVITA' CULTURALI Sede ROMA trascritto il 24/02/2003 ai nn. 2788/1832 a favore di MINISTERO PER I BENI E LE ATTIVITA' CULTURALI, la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili Mantova Foglio 53 Particella 113 Particella 114 contro ****

Omissis **** Sede **** Omissis **** Codice fiscale **** Omissis ****.

Autorizzazione ad alienare ai sensi del d.p.r. 283/2000 si prescrivono le seguenti misure di tutela del bene: conservazione di volumi, fronti su strada, solai e tecnologie costruttive, scale, balaustre e vetrate, porte, finestre, infissi, lapide esterna; destinazione d'uso consentita a residenza e uffici.

La verifica della "Provenienza ventennale" è valida anche per il bene n.12 cantina -Lotto 2.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA PRINCIPE AMEDEO 37, PIANO PT

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 26/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

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

Iscritto a Mantova il 04/03/2011

Reg. gen. 2751 - Reg. part. 552

Quota: 1/1

Importo: € 5.100.000,00

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

Capitale: € 3.000.000,00

Spese: € 600.000,00

Interessi: € 1.500.000,00

Percentuale interessi: 345,00 %

Rogante: Notaio Bertolucci Massimo

Data: 01/03/2011

N° repertorio: 67721

N° raccolta: 25476

Note: Grava su Mantova Foglio 53 Particella 114 Sub. 16 Particella 114 Sub. 17 Particella 114 Sub. 18 Particella 114 Sub. 19 Particella 114 Sub. 20 Particella 114 Sub. 22 Particella 114 Sub. 23 Particella 114 Sub. 24 Particella 114 Sub. 25 Particella 114 Sub. 26 Particella 114 Sub. 28 Particella 114 Sub. 29 Particella 114 Sub. 30 Particella 114 Sub. 32 Particella 114 Sub. 33 Particella 114 Sub. 34 Particella 114 Sub. 35 Particella 114 Sub. 36 Particella 114 Sub. 39 Particella 114 Sub. 40 N.B. A margine risultano: RESTRIZIONE DI BENI N. 595 DEL 18/04/2014 derivante da rinegoziazione.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Mantova il 25/10/2022

Reg. gen. 13562 - Reg. part. 9556

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Grava su Mantova Foglio 53 Particella 114 Sub. 16 Particella 114 Sub. 17 Particella 114 Sub. 19

Particella 114 Sub. 20 Particella 114 Sub. 23 Particella 114 Sub. 26 Particella 114 Sub. 28 Particella 114 Sub. 29 Particella 114 Sub. 30 Particella 114 Sub. 35 Particella 114 Sub. 36 Particella 114 Sub. 40 Particella 114 Sub. 45

Oneri di cancellazione

La verifica della "Formalità pregiudizievoli" è valida anche per il bene n.12 cantina -Lotto 2.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA PRINCIPE AMEDEO 37, PIANO PT

ESTRATTO NTA PGT COMUNE DI MANTOVA

PARTE II - MODALITÀ DI INTERVENTO PER DESTINAZIONI D'USO Titolo I - Nuclei di antica formazione

Art. D13 - Disposizioni generali per i nuclei di antica formazione

13.1 I nuclei di antica formazione comprendono le aree interne al perimetro dell'area Unesco, nonché le aree che presentano caratteristiche di continuità con queste ultime. 13.2 Il Piano delle Regole, alle tavole 1 e 2, suddivide i nuclei di antica formazione come segue: A1 "Civitas Vetus" città della prima cerchia (XI - XII sec.); A2 Suburbio della prima cerchia (XIII - XIV sec.) e suburbio della seconda cerchia (XV - XIX sec.); A3 Aree con caratteristiche di continuità con l'area Unesco; A4 Borgo Angeli - borgo storico.

13.3 Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano a tutti i nuclei di antica formazione.

13.4 Gli interventi su parti o porzioni di unità edilizie devono in ogni caso rappresentare, con apposito studio esteso all'intera unità, la coerenza dell'intervento proposto al fine della tutela dei valori unitari dell'edificio o del complesso di edifici; ove necessario tale studio dovrà essere esteso al contesto circostante anche ai fini di verifica paesistica e di sensibilità del sito di intervento.

13.5 Per le aree ed attrezzature interesse pubblico o generale di proprietà privata inserite nei nuclei di antica formazione, si applicano le prescrizioni edilizie di cui al presente titolo.

13.6 Per le superfetazioni esistenti all'interno dei cortili sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia tramite demolizione e ricostruzione parziale o totale nonché gli interventi di nuova costruzione che discendono da demolizione e ricostruzione fuori sagoma, da effettuare comunque all'interno della medesima corte, nel rispetto della volumetria preesistente, previa verifica delle componenti storico architettoniche dell'edificio in cui si inseriscono, e finalizzati al riordino dell'assetto architettonico ed alla ricomposizione dell'unitarietà e funzionalità dell'edificio. In tali casi è sempre prescritto il ricorso al titolo edilizio convenzionato. I progetti devono in ogni caso rappresentare, con apposito studio esteso all'intera unità, la coerenza dell'intervento proposto al fine della tutela dei valori unitari dell'edificio o del complesso di edifici; ove necessario tale studio dovrà essere esteso al contesto circostante anche ai fini di verifica paesistica e di sensibilità del sito di intervento.

13.6bis Per gli edifici esistenti che presentano caratteristiche morfologiche, tipologiche e dimensionali non adeguate al contesto dei nuclei di antica formazione, interferenti con i caratteri morfologici e paesaggistici di questi e non riconducibili al tessuto storico della città (da dimostrare adeguatamente nella documentazione a corredo del progetto) sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia tramite demolizione e ricostruzione parziale o totale nonché gli interventi di nuova costruzione che discendono da demolizione e ricostruzione fuori sagoma, da effettuare all'interno del lotto, nel rispetto della volumetria e dell'altezza preesistente. Tali interventi sono finalizzati al riordino dell'assetto morfologico e al miglioramento dell'inserimento paesaggistico e ambientale complessivo.

A tal fine il progetto deve garantire, qualora possibile, l'incremento della superficie filtrante e l'efficientamento energetico ai sensi di legge, oltre che una maggiore qualità architettonica, di materiali e morfologica

complessiva. Il progetto deve inoltre rappresentare la coerenza dell'intervento e la tutela dei valori unitari del contesto, nell'ambito del relativo procedimento paesaggistico e con apposito studio esteso al contesto circostante. È sempre prescritto il ricorso al titolo edilizio convenzionato.

BENE N° 12 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA ACHILLE SACCHI 35, PIANO SEMINTERRATO

ESTRATTO NTA PGT COMUNE DI MANTOVA

PARTE II – MODALITÀ DI INTERVENTO PER DESTINAZIONI D'USO Titolo I – Nuclei di antica formazione

Art. D13 - Disposizioni generali per i nuclei di antica formazione

13.1 I nuclei di antica formazione comprendono le aree interne al perimetro dell'area Unesco, nonché le aree che presentano caratteristiche di continuità con queste ultime. 13.2 Il Piano delle Regole, alle tavole 1 e 2, suddivide i nuclei di antica formazione come segue: A1 "Civitas Vetus" città della prima cerchia (XI – XII sec.); A2 Suburbio della prima cerchia (XIII – XIV sec.) e suburbio della seconda cerchia (XV – XIX sec.); A3 Aree con caratteristiche di continuità con l'area Unesco; A4 Borgo Angeli – borgo storico.

13.3 Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano a tutti i nuclei di antica formazione.

13.4 Gli interventi su parti o porzioni di unità edilizie devono in ogni caso rappresentare, con apposito studio esteso all'intera unità, la coerenza dell'intervento proposto al fine della tutela dei valori unitari dell'edificio o del complesso di edifici; ove necessario tale studio dovrà essere esteso al contesto circostante anche ai fini di verifica paesistica e di sensibilità del sito di intervento.

13.5 Per le aree ed attrezzature interesse pubblico o generale di proprietà privata inserite nei nuclei di antica formazione, si applicano le prescrizioni edilizie di cui al presente titolo.

13.6 Per le superfetazioni esistenti all'interno dei cortili sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia tramite demolizione e ricostruzione parziale o totale nonché gli interventi di nuova costruzione che discendono da demolizione e ricostruzione fuori sagoma, da effettuare comunque all'interno della medesima corte, nel rispetto della volumetria preesistente, previa verifica delle componenti storico architettoniche dell'edificio in cui si inseriscono, e finalizzati al riordino dell'assetto architettonico ed alla ricomposizione dell'unitarietà e funzionalità dell'edificio. In tali casi è sempre prescritto il ricorso al titolo edilizio convenzionato. I progetti devono in ogni caso rappresentare, con apposito studio esteso all'intera unità, la coerenza dell'intervento proposto al fine della tutela dei valori unitari dell'edificio o del complesso di edifici; ove necessario tale studio dovrà essere esteso al contesto circostante anche ai fini di verifica paesistica e di sensibilità del sito di intervento.

13.6bis Per gli edifici esistenti che presentano caratteristiche morfologiche, tipologiche e dimensionali non adeguate al contesto dei nuclei di antica formazione, interferenti con i caratteri morfologici e paesaggistici di questi e non riconducibili al tessuto storico della città (da dimostrare adeguatamente nella documentazione a corredo del progetto) sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia tramite demolizione e ricostruzione parziale o totale nonché gli interventi di nuova costruzione che discendono da demolizione e ricostruzione fuori sagoma, da effettuare all'interno del lotto, nel rispetto della volumetria e dell'altezza preesistente. Tali interventi sono finalizzati al riordino dell'assetto morfologico e al miglioramento dell'inserimento paesaggistico e ambientale complessivo.

A tal fine il progetto deve garantire, qualora possibile, l'incremento della superficie filtrante e l'efficientamento energetico ai sensi di legge, oltre che una maggiore qualità architettonica, di materiali e morfologica complessiva. Il progetto deve inoltre rappresentare la coerenza dell'intervento e la tutela dei valori unitari del contesto, nell'ambito del relativo procedimento paesaggistico e con apposito studio esteso al contesto circostante. È sempre prescritto il ricorso al titolo edilizio convenzionato.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA PRINCIPE AMEDEO 37, PIANO PT

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

All'atto di accesso degli atti in Comune di Sermide e Felonica in data 27/03/2023 sono riscontati numerosi titoli edilizi ottenuti a partire dalla fine degli anni '29, visto che l'immobile ha subito plurimi interventi edilizi nel corso del tempo e precisamente:

- PG 4174/1929 RIDUZIONE A REALI DI FINESTRE FINTE a nome del sig.**** Omissis ****;
- PG 4643/1929 APERTURA DI DUE FINESTRE VERSO IL VICOLO S.CRISPINO DELLA CASA IN VIA PRINCIPE AMEDEO del sig. **** Omissis ****;
- PG 1947/1933 FINESTRA IN VICOLO S.CRISPINO CASA DI VIA PRINCIPE AMEDEO a nome del sig.**** Omissis ****;
- PG 208/1937 MODIFICHE FRONTE CASA a nome del sig.**** Omissis ****;
- PG 3190/1947 TRASFORMAZIONE STABILE a nome del sig.**** Omissis ****;
- PG 4832/1951 MODIFICA FRONTE CASA a nome del sig.**** Omissis ****;
- PG 6842/1951 SISTEMAZIONE LOCALI CASA a nome del sig.**** Omissis ****;
- PG 3918/1961 APERTURE FINESTRE NEL FABBRICATO IN VIA S.CRISPINO ANGOLO VIA PRINCIPE AMEDEO a nome del sig.**** Omissis ****;
- PG 3718/1970 SISTEMAZIONE INTERNA APPARTAMENTO del sig.**** Omissis ****;
- PG OPERE DI 5133.5133/1980 OPERE DI MANUTENZIONE ORDINARIA PICHI IDA NELL'APPARTAMENTO VEDOVA **** Omissis ****;
- PG SOSTITUZIONE 7265.7265/1980 SOSTITUZIONE PAVIMENTI IN APPARTAMENTO **** Omissis ****;
- PG 15740.15740/2004 INVIA RIUSO PER EX PALAZZO CONOSCENZA GUINDANI PER FAVOREVOLE PRINCIPE CONDIZIONATO PER RESTAURO E RIUSO EX PALAZZO GUINDANI;
- PG 15740.18008/2004 AUTORIZZAZIONE PAESISTICA PER PRINCIPE RISTRUTTURAZIONE AMEDEO 37 EX-PALAZZO GUINDANI;
- PG.15740.18011/2004 RISTRUTTURAZIONE EX PALAZZO GUINDANI PRINCIPE AMEDEO 37;
- PG 17889.17889/2004 ATTO UNICO RICHIESTA PROVVEDIMENTO AUTORIZZATIVO UNICO EX DPR 20 10 1998 N 447 PER RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA EDIFICIO IN VIA PRINCIPE AMEDEO 37;
- PG 7684.7684/2005 INVIO PARERE FAVOREVOLE CONDIZIONATO PER PRINCIPE AMEDEO VARIANTE 37 PER VARIANTE RISTRUTTURAZIONE PALAZZO EX-GUINDANI;
- PG 12886.12886/2006 AUTORIZZAZIONE PAESISTICA VARIANTE A RISTRUTTURAZIONE CON RECUPERO SOTTOTETTO AUTORIZZAZIONE EX PALAZZO GUINDANI PER P. AMEDEO 37;
- PG 12886.12886/2006 VARIANTE A PROGETTO DI RISTRUTTURAZIONE 37 CON RECUPERO SOTTOTETTO AUTORIZZAZIONE PALAZZO EX GUINDANI PER P. AMEDEO 37;
- PG 12886.12889/2006 AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA PER VARIANTE A PROGETTO DI RISTRUTTURAZIONE EX PALAZZO GUINDANI IN VIA PRINCIPE AMEDEO 37 ANGOLO VIA SACCHI 31-37;
- PG 12808.12808/2006 RICHIESTA PROVVEDIMENTO AUTORIZZATIVO UNICO EX DPR 447/98 VARIANTE ALL'ATTO UNICO N° 145/05 PER OPERE DI RISTRUTTURAZIONE E RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEL SOTTOTETTO IN VIA PRINCIPE AMEDEO 37;
- PG 25832.25832/2007 DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' EDILIZIA PER VARIANTE A RISTRUTTURAZIONE EX PALAZZO GUINDANI IN VIA PRINCIPE AMEDEO 37 ANGOLO VIA SACCHI 31-37;
- PG 25832.25835/2007 RICHIESTA AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA PER VARIANTE A RISTRUTTURAZIONE EX PALAZZO GUINDANI IN VIA PRINCIPE AMEDEO 37 ANGOLO VIA SACCHI 31-37;
- PG 25695.25695/2007 ATTO UNICO RICHIESTA PROVVEDIMENTO AUTORIZZATIVO UNICO EX DPR 4471998 PER REALIZZARE OPERE EDILIZIE IN VARIANTE IN VIA PRINCIPE AMEDEO-VIA ACHILLE SACCHI RISTRUTTURAZIONE E RECUPERO SOTTOTETTO;
- PG 8664.8664/2009 DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' EDILIZIA PER VARIANTE A RISTRUTTURAZIONE EX PALAZZO GUINDANI IN VIA PRINCIPE AMEDEO 37 ANGOLO VIA SACCHI 31-37;
- PG 8379.8379/2009 ATTO UNICO RICHIESTA DI PROVVEDIMENTO AUTORIZZATIVO UNICO EX DPR 20.10.98



N. 447 PER VARIANTE AD ATTO UNICO N. 25695/07 IN VIA P. AMEDEO/SACCHI;

-PG 8664.8671/2009 DICHIARAZIONE FINE LAVORI 02/07/2009 E RICHIESTA AGIBILITA' IN VIA PRINCIPE AMEDEO 37, approvata per silenzio assenso.

La "Regolarità edilizia" è valida anche per il bene n.12 cantina Lotto 2.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA PRINCIPE AMEDEO 37, PIANO PT

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali





Importo medio annuo delle spese condominiali: € 679,80



Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 679,80

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00



L'amministratore del condominio "Guindani" è il geom. **** Omissis ****.

Rimane ancora da saldare come spese condominiali del palazzo Guindani € 679,80.



BENE N° 12 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA ACHILLE SACCHI 35, PIANO SEMINTERRATO

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali



Importo medio annuo delle spese condominiali: € 12,84

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 12,84



Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

L'amministratore del condominio "Guindani" è il geom. **** Omissis ****.

Rimane ancora da saldare come spese condominiali del palazzo Guindani € 12,84.





LOTTO 3



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Principe Amedeo 37, piano PT-1-S1
- **Bene N° 5** - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - vic S. Crispino 24 a, piano Terra

DESCRIZIONE

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA PRINCIPE AMEDEO 37, PIANO PT-1-S1

Abitazione-Trattasi di unità abitativa sita in un contesto condominiale, posta in parte al piano terra e composta da vano ingresso con scala privata, al piano primo con corridoio, pranzo-soggiorno, cucina, n. 2 disimpegni, n.2 letti, n.2 bagni, un balcone e una cantina nel piano seminterrato collegata direttamente.
L'ingresso condominiale è da via P. Amedeo 37.

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

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

Lo scrivente esperto stimatore in data 01/03/2023, si recava presso l'immobile posto a Mantova e in tale occasione visionava l'appartamento e contestualmente effettuava opportuna ricognizione fotografica.

BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIC S. CRISPINO 24 A, PIANO TERRA

Posto auto esterno-Trattasi di un posto auto in un cortile condominiale, posto al piano terra.

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

La vendita del bene è soggetta IVA.

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



Lo scrivente esperto stimatore in data 01/03/2023, si recava presso l'immobile posto a Mantova e in tale occasione visionava il posto auto e contestualmente effettuava opportuna ricognizione fotografica.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA PRINCIPE AMEDEO 37, PIANO PT-1-S1

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

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

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

La verifica della "Completezza documentazione ex art. 567" è valida anche per il bene n.5 -Lotto 3.

TITOLARITÀ

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA PRINCIPE AMEDEO 37, PIANO PT-1-S1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Si precisa che con visura storica del 18/04/2023 della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Mantova risulta come amministratore unico della società **** Omissis **** il sig. **** Omissis ****.

Dalla ricerca storica l'amministratore delegato risulta defunto il 01/12/2022 come da certificato di morte del Comune di Mantova del 20/04/2023.

BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIC S. CRISPINO 24 A, PIANO TERRA

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA PRINCIPE AMEDEO 37, PIANO PT-1-S1

L'unità abitativa confina in senso N-E-S-O:

-al P.T. (accesso) con Fg 53 mapp 114 sub 12, mapp 114 sub 28, mapp 114 sub 30, mapp 114 sub 13, mapp 114 sub 11;

-al P.1. (appartamento) con Fg 53 mapp 114 sub 31, mapp 114 sub 14, mapp 114 sub 11, mapp 114 sub 32, su via P. Amedeo e su vic. S. Crispino;

-al P.seminterrato (cantina) con FG 53 mapp 114 Locale non agibile, Fg 53 mapp 114 sub 9, mapp 114 sub 8, mapp 114 sub 23, via S. Crispino, FG 53 mapp 114 sub 30.

BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIC S. CRISPINO 24 A, PIANO TERRA

Il posto auto confina in senso N-E-S-O:

col FG 53 mapp 114 sub 39, mappale 114 sub 30, mappale 114 sub 41, area cortiva comune mapp 114 sub 42.

CONSISTENZA

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA PRINCIPE AMEDEO 37, PIANO PT-1-S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ingresso principale privato	15,18 mq	19,14 mq	1	19,14 mq	3,20 m	Piano terra-
Abitazione	116,64 mq	146,01 mq	1	146,01 mq	3,20 m	P. 1
Vano scala principale	14,03 mq	14,03 mq	1	14,03 mq	3,20 m	P.1
Cantina	34,59 mq	42,99 mq	0,40	17,20 mq	2,00 m	Piano Seminterrato
Balcone scoperto	1,98 mq	1,98 mq	0,25	0,49 mq	0,00 m	P.1
Totale superficie convenzionale:				196,87 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				196,87 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

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

BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIC S. CRISPINO 24 A, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto	12,00 mq	12,00 mq	0,8	9,60 mq	0,00 m	Piano terra
Totale superficie convenzionale:				9,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				9,60 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

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

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA PRINCIPE AMEDEO 37, PIANO PT-1-S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 07/09/1995	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 53, Part. 113 Categoria A3
Dal 07/09/1995 al 10/06/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 53, Part. 113 Categoria A3
Dal 10/06/2004 al 12/02/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 53, Part. 114, Sub. 29 Categoria A3

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIC S. CRISPINO 24 A, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/06/2004 al 12/02/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 53, Part. 114, Sub. 40 Categoria C6

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA PRINCIPE AMEDEO 37, PIANO PT-1-S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	53	114	29		A3	4	7	205 mq	632,66 €	S1-T-1	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIC S. CRISPINO 24 A, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	53	114	40		C6	3	12	12 mq	34,09 €	Terra	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA PRINCIPE AMEDEO 37, PIANO PT-1-S1

L'unità si presenta ad oggi in "buono" stato conservativo, e di finiture generali.

BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIC S. CRISPINO 24 A, PIANO TERRA



Il posto auto esterno si presenta ad oggi in "buono" stato conservativo.

PARTI COMUNI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA PRINCIPE AMEDEO 37, PIANO PT-1-S1

L'immobile pignorato risulta inserito in un contesto condiviso in parte con alcune unità della stessa proprietà con l'area cortiva all'interno del palazzo.

Le "parti comuni" riguardano anche il bene 5 posto auto Lotto 3.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA PRINCIPE AMEDEO 37, PIANO PT-1-S1

L'intero palazzo è sottoposto a vincolo ai sensi dei BENI CULTURALI - ART. 45 D.LGS 42/2004 (EX ART. 21 L. 1089/39) - TUTELA INDIRETTA; per chiarezza si allega atto di vincolo.

Le "servitù" riguardano anche il bene 5 posto auto Lotto 3.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA PRINCIPE AMEDEO 37, PIANO PT-1-S1

Il compendio oggetto di stima consta di un'abitazione facente parte dello stesso palazzo destinato ad ufficio al P.T. e residenze anche di altre proprietà (escluse da questo pignoramento); il palazzo è iniziato ante 1967, disposto su quattro piani fuori terra, un seminterrato, situato in una zona centrale di Mantova.

E' presente un'area cortiva interna ed è delimitato principalmente dagli edifici circostanti e la pavimentazione esterna risulta realizzata in ceramica.

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

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

Abitazione-Trattasi di unità abitativa sita in un contesto condominiale, posto in parte al piano terra e composta da vano ingresso con scala privata, al piano primo con corridoio, pranzo-soggiorno, cucina, n. 2 disimpegni, n.2 letti, n.2 bagni, un balcone e una cantina nel piano seminterrato collegata direttamente.

L'ingresso condominiale è da via P. Amedeo 37.

RESIDENZA PRINCIPALE.

Caratteristiche costruttive:

- Strutture in elevazione: muratura mista in mattoni;
- Murature perimetrali: muratura intonacata a civile;
- Copertura: in laterocemento;
- Prospetti: intonacati a civile;
- Infissi interni ed esterni: finestre in legno a taglio termico con relative ante interne e porte interne in legno;
- Porta blindata interna;
- Pavimenti e rivestimenti: pavimenti in parquet e piastrelle alle pareti dei bagni;



- L'impianto termico autonomo è attualmente funzionante; l'impianto destinato al riscaldamento e alla produzione di ACS (acqua calda sanitaria) è funzionante con radiatori metallici;
 - Impianto elettrico: l'impianto autonomo e completamente sottotraccia;
 - Impianto idrico sanitari: in buone condizioni di manutenzione;
 - Sanitari e rubinetteria: sono presenti tutti i sanitari di adeguata qualità in porcellana con relativa doccia.
- Scala interna in marmo.

CANTINA:

La cantina nel seminterrato pignorata si presenta in discrete condizioni sia statiche che di manutenzione. La cantina si compone di un unico spazio con accesso nel seminterrato dalla scala interna privata.

Caratteristiche costruttive:

- Strutture di fondazione: in mattoni;
- Soffitto: volta in mattoni;
- Strutture/murature in elevazione: in mattoni a vista e in parte intonacati;
- Intonaci interni: al grezzo solo in parte, non tinteggiati;
- Infissi esterni: porta metallica e serramento metallico;
- Impianto elettrico: completamente esterno, in sufficienti condizioni di manutenzione.

Presenza di umidità nelle pareti essendo scarsamente areato.

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

BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIC S. CRISPINO 24 A, PIANO TERRA

Il posto auto pignorato si presenta in buone condizioni e può ospitare una sola macchina; si trova all'interno del cortile condominiale con accesso carrabile e pedonale su vic. S. Crispino, con pavimentazione in ceramica di colore grigia.

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

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA PRINCIPE AMEDEO 37, PIANO PT-1-S1

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 17/12/2021
- Scadenza contratto: 31/12/2025

Stato della causa in corso per il rilascio

L'unità immobiliare risulta affittata dalla società **** Omissis **** e all'interno risulta occupato dal sig. **** Omissis **** con un "contratto di locazione ad uso abitativo" a tempo determinato stipulato il 17/12/2021 (come da contratto allegato) con la società **** Omissis ****.

Il contratto è stato registrato il 17/12/2021 presso l'Agenzia delle Entrate di Mantova, e il contratto di affitto "è opponibile", perchè stipulato prima del pignoramento della cosa locata.

L'affitto pattuito di € 1.000,00 risulta leggermente inferiore rispetto alla zona, con una differenza negativa di € 200.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 1.000,00

BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIC S. CRISPINO 24 A, PIANO TERRA

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 09/01/2023
- Scadenza contratto: 31/12/2025

Stato della causa in corso per il rilascio

Il posto auto risulta affittato dal sig. **** Omissis **** con un "contratto di locazione" a tempo determinato stipulato il 09/01/2023 (come da contratto allegato) con la società **** Omissis ****.

Il contratto è stato registrato il 09/01/2023 presso l'Agenzia delle Entrate di Mantova, e il contratto di affitto "è



opponibile", perchè stipulato prima del pignoramento della cosa locata.

L'affitto pattuito di € 100,00 al mese risulta leggermente inferiore rispetto alla zona, con una differenza negativa di € 50.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 100,00

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA PRINCIPE AMEDEO 37, PIANO PT-1-S1

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'appartamento al piano terra e la cantina al piano seminterrato, oggetto della presente procedura, ha la seguente provenienza:

A **** Omissis ****, la quota dell'intero in piena proprietà è pervenuta per atto di compravendita del 10/06/2004 Numero di repertorio 20597/3523 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 30/06/2004 nn. 9748/6067 da potere di **** Omissis **** IN **** Omissis **** Sede **** Omissis **** Codice fiscale **** Omissis ****.

Si precisa che i subalterni dal 16 al 36 derivano dalle seguenti particelle:

Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 53 Particella 113 Subalterno 1 (soppresso) Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 53 Particella 113 Subalterno 2 (soppresso) Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 53 Particella 113 Subalterno 3 (soppresso) Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 53 Particella 113 Subalterno 4 (soppresso) Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 53 Particella 114 Subalterno 1 (soppresso) Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 53 Particella 114 Subalterno 2 (soppresso) Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 53 Particella 114 Subalterno 3 (soppresso) Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 53 Particella 114 Subalterno 4 (soppresso) Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 53 Particella 114 Subalterno 5 (soppresso) Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 53 Particella 114 Subalterno 6 (soppresso) Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 53 Particella 114 Subalterno 7 (soppresso).

Si segnala atto amministrativo autorizzazione ad alienare ai sensi del d.p.r. 283/2000 del 13.01.2003 Numero di repertorio 148/2003 Notaio MINISTERO PER I BENI E LE ATTIVITA' CULTURALI Sede ROMA trascritto il



24/02/2003 ai nn. 2788/1832 a favore di MINISTERO PER I BENI E LE ATTIVITA' CULTURALI, la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili Mantova Foglio 53 Particella 113 Particella 114 contro **** Omissis **** Sede **** Omissis **** Codice fiscale **** Omissis ****.

Autorizzazione ad alienare ai sensi del d.p.r. 283/2000 si prescrivono le seguenti misure di tutela del bene: conservazione di volumi, fronti su strada, solai e tecnologie costruttive, scale, balaustre e vetrate, porte, finestre, infissi, lapide esterna; destinazione d'uso consentita a residenza e uffici.

La "provenienza ventennale" è valida anche per il bene n.5 posto auto Lotto 3.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA PRINCIPE AMEDEO 37, PIANO PT-1-S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 26/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

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

Iscritto a Mantova il 04/03/2011

Reg. gen. 2751 - Reg. part. 552

Quota: 1/1

Importo: € 5.100.000,00

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

Capitale: € 3.000.000,00

Spese: € 600.000,00

Interessi: € 1.500.000,00

Percentuale interessi: 345,00 %

Rogante: Notaio Bertolucci Massimo

Data: 01/03/2011

N° repertorio: 67721

N° raccolta: 25476

Note: Grava su Mantova Foglio 53 Particella 114 Sub. 16 Particella 114 Sub. 17 Particella 114 Sub. 18 Particella 114 Sub. 19 Particella 114 Sub. 20 Particella 114 Sub. 22 Particella 114 Sub. 23 Particella 114 Sub. 24 Particella 114 Sub. 25 Particella 114 Sub. 26 Particella 114 Sub. 28 Particella 114 Sub. 29 Particella 114 Sub. 30 Particella 114 Sub. 32 Particella 114 Sub. 33 Particella 114 Sub. 34 Particella 114 Sub. 35 Particella 114 Sub. 36 Particella 114 Sub. 39 Particella 114 Sub. 40 N.B. A margine risultano: RESTRIZIONE DI BENI N. 595 DEL 18/04/2014 derivante da rinegoziazione.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Mantova il 25/10/2022

Reg. gen. 13562 - Reg. part. 9556

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Grava su Mantova Foglio 53 Particella 114 Sub. 16 Particella 114 Sub. 17 Particella 114 Sub. 19 Particella 114 Sub. 20 Particella 114 Sub. 23 Particella 114 Sub. 26 Particella 114 Sub. 28 Particella 114 Sub. 29 Particella 114 Sub. 30 Particella 114 Sub. 35 Particella 114 Sub. 36 Particella 114 Sub. 40 Particella 114 Sub. 45

Le "formalità pregiudizievoli" sono valide anche per il bene n.5 posto auto Lotto 3.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA PRINCIPE AMEDEO 37, PIANO PT-1-S1

ESTRATTO NTA PGT COMUNE DI MANTOVA

PARTE II – MODALITÀ DI INTERVENTO PER DESTINAZIONI D'USO Titolo I – Nuclei di antica formazione

Art. D13 - Disposizioni generali per i nuclei di antica formazione

13.1 I nuclei di antica formazione comprendono le aree interne al perimetro dell'area Unesco, nonché le aree che presentano caratteristiche di continuità con queste ultime. 13.2 Il Piano delle Regole, alle tavole 1 e 2, suddivide i nuclei di antica formazione come segue: A1 "Civitas Vetus" città della prima cerchia (XI – XII sec.); A2 Suburbio della prima cerchia (XIII – XIV sec.) e suburbio della seconda cerchia (XV – XIX sec.); A3 Aree con caratteristiche di continuità con l'area Unesco; A4 Borgo Angeli – borgo storico.

13.3 Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano a tutti i nuclei di antica formazione.

13.4 Gli interventi su parti o porzioni di unità edilizie devono in ogni caso rappresentare, con apposito studio esteso all'intera unità, la coerenza dell'intervento proposto al fine della tutela dei valori unitari dell'edificio o del complesso di edifici; ove necessario tale studio dovrà essere esteso al contesto circostante anche ai fini di verifica paesistica e di sensibilità del sito di intervento.

13.5 Per le aree ed attrezzature interesse pubblico o generale di proprietà privata inserite nei nuclei di antica formazione, si applicano le prescrizioni edilizie di cui al presente titolo.

13.6 Per le superfetazioni esistenti all'interno dei cortili sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia tramite demolizione e ricostruzione parziale o totale nonché gli interventi di nuova costruzione che discendono da demolizione e ricostruzione fuori sagoma, da effettuare comunque all'interno della medesima corte, nel rispetto della volumetria preesistente, previa verifica delle componenti storico architettoniche dell'edificio in cui si inseriscono, e finalizzati al riordino dell'assetto architettonico ed alla ricomposizione dell'unitarietà e funzionalità dell'edificio. In tali casi è sempre prescritto il ricorso al titolo edilizio convenzionato. I progetti devono in ogni caso rappresentare, con apposito studio esteso all'intera unità, la coerenza dell'intervento proposto al fine della tutela dei valori unitari dell'edificio o del complesso di edifici; ove necessario tale studio dovrà essere esteso al contesto circostante anche ai fini di verifica paesistica e di sensibilità del sito di intervento.

13.6bis Per gli edifici esistenti che presentano caratteristiche morfologiche, tipologiche e dimensionali non adeguate al contesto dei nuclei di antica formazione, interferenti con i caratteri morfologici e paesaggistici di questi e non riconducibili al tessuto storico della città (da dimostrare adeguatamente nella documentazione a corredo del progetto) sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia tramite demolizione e ricostruzione parziale o totale nonché gli interventi di nuova costruzione che discendono da demolizione e ricostruzione fuori sagoma, da effettuare all'interno del lotto, nel rispetto della volumetria e dell'altezza preesistente. Tali interventi sono finalizzati al riordino dell'assetto morfologico e al miglioramento dell'inserimento paesaggistico e ambientale complessivo.

A tal fine il progetto deve garantire, qualora possibile, l'incremento della superficie filtrante e l'efficientamento energetico ai sensi di legge, oltre che una maggiore qualità architettonica, di materiali e morfologica complessiva. Il progetto deve inoltre rappresentare la coerenza dell'intervento e la tutela dei valori unitari del contesto, nell'ambito del relativo procedimento paesaggistico e con apposito studio esteso al contesto

BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIC S. CRISPINO 24 A, PIANO TERRA

ESTRATTO NTA PGT COMUNE DI MANTOVA

PARTE II – MODALITÀ DI INTERVENTO PER DESTINAZIONI D'USO Titolo I – Nuclei di antica formazione

Art. D13 - Disposizioni generali per i nuclei di antica formazione

13.1 I nuclei di antica formazione comprendono le aree interne al perimetro dell'area Unesco, nonché le aree che presentano caratteristiche di continuità con queste ultime. 13.2 Il Piano delle Regole, alle tavole 1 e 2, suddivide i nuclei di antica formazione come segue: A1 "Civitas Vetus" città della prima cerchia (XI – XII sec.); A2 Suburbio della prima cerchia (XIII – XIV sec.) e suburbio della seconda cerchia (XV – XIX sec.); A3 Aree con caratteristiche di continuità con l'area Unesco; A4 Borgo Angeli – borgo storico.

13.3 Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano a tutti i nuclei di antica formazione.

13.4 Gli interventi su parti o porzioni di unità edilizie devono in ogni caso rappresentare, con apposito studio esteso all'intera unità, la coerenza dell'intervento proposto al fine della tutela dei valori unitari dell'edificio o del complesso di edifici; ove necessario tale studio dovrà essere esteso al contesto circostante anche ai fini di verifica paesistica e di sensibilità del sito di intervento.

13.5 Per le aree ed attrezzature interesse pubblico o generale di proprietà privata inserite nei nuclei di antica formazione, si applicano le prescrizioni edilizie di cui al presente titolo.

13.6 Per le superfetazioni esistenti all'interno dei cortili sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia tramite demolizione e ricostruzione parziale o totale nonché gli interventi di nuova costruzione che discendono da demolizione e ricostruzione fuori sagoma, da effettuare comunque all'interno della medesima corte, nel rispetto della volumetria preesistente, previa verifica delle componenti storico architettoniche dell'edificio in cui si inseriscono, e finalizzati al riordino dell'assetto architettonico ed alla ricomposizione dell'unitarietà e funzionalità dell'edificio. In tali casi è sempre prescritto il ricorso al titolo edilizio convenzionato. I progetti devono in ogni caso rappresentare, con apposito studio esteso all'intera unità, la coerenza dell'intervento proposto al fine della tutela dei valori unitari dell'edificio o del complesso di edifici; ove necessario tale studio dovrà essere esteso al contesto circostante anche ai fini di verifica paesistica e di sensibilità del sito di intervento.

13.6bis Per gli edifici esistenti che presentano caratteristiche morfologiche, tipologiche e dimensionali non adeguate al contesto dei nuclei di antica formazione, interferenti con i caratteri morfologici e paesaggistici di questi e non riconducibili al tessuto storico della città (da dimostrare adeguatamente nella documentazione a corredo del progetto) sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia tramite demolizione e ricostruzione parziale o totale nonché gli interventi di nuova costruzione che discendono da demolizione e ricostruzione fuori sagoma, da effettuare all'interno del lotto, nel rispetto della volumetria e dell'altezza preesistente. Tali interventi sono finalizzati al riordino dell'assetto morfologico e al miglioramento dell'inserimento paesaggistico e ambientale complessivo.

A tal fine il progetto deve garantire, qualora possibile, l'incremento della superficie filtrante e l'efficientamento energetico ai sensi di legge, oltre che una maggiore qualità architettonica, di materiali e morfologica complessiva. Il progetto deve inoltre rappresentare la coerenza dell'intervento e la tutela dei valori unitari del contesto, nell'ambito del relativo procedimento paesaggistico e con apposito studio esteso al contesto circostante. È sempre prescritto il ricorso al titolo edilizio convenzionato.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA PRINCIPE AMEDEO 37, PIANO PT-1-S1

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

All'atto di accesso degli atti in Comune di Mantova in data 27/03/2023 sono riscontati numerosi titoli edilizi ottenuti a partire dalla fine degli anni '29, visto che l'immobile ha subito plurimi interventi edilizi nel corso del tempo e precisamente:

- PG 4174/1929 RIDUZIONE A REALI DI FINESTRE FINTE a nome del sig.**** Omissis ****;
- PG 4643/1929 APERTURA DI DUE FINESTRE VERSO IL VICOLO S.CRISPINO DELLA CASA IN VIA PRINCIPE AMEDEO del sig. **** Omissis ****;
- PG 1947/1933 FINESTRA IN VICOLO S.CRISPINO CASA DI VIA PRINCIPE AMEDEO a nome del sig.**** Omissis ****;
- PG 208/1937 MODIFICHE FRONTE CASA a nome del sig.**** Omissis ****;
- PG 3190/1947 TRASFORMAZIONE STABILE a nome del sig.**** Omissis ****;
- PG 4832/1951 MODIFICA FRONTE CASA a nome del sig.**** Omissis ****;
- PG 6842/1951 SISTEMAZIONE LOCALI CASA a nome del sig.**** Omissis ****;
- PG 3918/1961 APERTURE FINESTRE NEL FABBRICATO IN VIA S.CRISPINO ANGOLO VIA PRINCIPE AMEDEO a nome del sig.**** Omissis ****;
- PG 3718/1970 SISTEMAZIONE INTERNA APPARTAMENTO del sig.**** Omissis ****;
- PG OPERE DI 5133.5133/1980 OPERE DI MANUTENZIONE ORDINARIA PICHI IDA NELL'APPARTAMENTO VEDOVA **** Omissis ****;
- PG SOSTITUZIONE 7265.7265/1980 SOSTITUZIONE PAVIMENTI IN APPARTAMENTO **** Omissis ****;
- PG 15740.15740/2004 INVIA RIUSO PER EX PALAZZO CONOSCENZA GUINDANI PER FAVOREVOLE PRINCIPE CONDIZIONATO PER RESTAURO E RIUSO EX PALAZZO GUINDANI;
- PG 15740.18008/2004 AUTORIZZAZIONE PAESISTICA PER PRINCIPE RISTRUTTURAZIONE AMEDEO 37 EX-PALAZZO GUINDANI;
- PG.15740.18011/2004 RISTRUTTURAZIONE EX PALAZZO GUINDANI PRINCIPE AMEDEO 37;
- PG 17889.17889/2004 ATTO UNICO RICHIESTA PROVVEDIMENTO AUTORIZZATIVO UNICO EX DPR 20 10 1998 N 447 PER RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA EDIFICIO IN VIA PRINCIPE AMEDEO 37;
- PG 7684.7684/2005 INVIO PARERE FAVOREVOLE CONDIZIONATO PER PRINCIPE AMEDEO VARIANTE 37 PER VARIANTE RISTRUTTURAZIONE PALAZZO EX-GUINDANI;
- PG 12886.12886/2006 AUTORIZZAZIONE PAESISTICA VARIANTE A RISTRUTTURAZIONE CON RECUPERO SOTTOTETTO AUTORIZZAZIONE EX PALAZZO GUINDANI PER P. AMEDEO 37;
- PG 12886.12886/2006 VARIANTE A PROGETTO DI RISTRUTTURAZIONE 37 CON RECUPERO SOTTOTETTO AUTORIZZAZIONE PALAZZO EX GUINDANI PER P. AMEDEO 37;
- PG 12886.12889/2006 AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA PER VARIANTE A PROGETTO DI RISTRUTTURAZIONE EX PALAZZO GUINDANI IN VIA PRINCIPE AMEDEO 37 ANGOLO VIA SACCHI 31-37;
- PG 12808.12808/2006 RICHIESTA PROVVEDIMENTO AUTORIZZATIVO UNICO EX DPR 447/98 VARIANTE ALL'ATTO UNICO N° 145/05 PER OPERE DI RISTRUTTURAZIONE E RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEL SOTTOTETTO IN VIA PRINCIPE AMEDEO 37;
- PG 25832.25832/2007 DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' EDILIZIA PER VARIANTE A RISTRUTTURAZIONE EX PALAZZO GUINDANI IN VIA PRINCIPE AMEDEO 37 ANGOLO VIA SACCHI 31-37;
- PG 25832.25835/2007 RICHIESTA AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA PER VARIANTE A RISTRUTTURAZIONE EX PALAZZO GUINDANI IN VIA PRINCIPE AMEDEO 37 ANGOLO VIA SACCHI 31-37;
- PG 25695.25695/2007 ATTO UNICO RICHIESTA PROVVEDIMENTO AUTORIZZATIVO UNICO EX DPR 4471998 PER REALIZZARE OPERE EDILIZIE IN VARIANTE IN VIA PRINCIPE AMEDEO-VIA ACHILLE SACCHI RISTRUTTURAZIONE E RECUPERO SOTTOTETTO;
- PG 8664.8664/2009 DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' EDILIZIA PER VARIANTE A RISTRUTTURAZIONE EX PALAZZO GUINDANI IN VIA PRINCIPE AMEDEO 37 ANGOLO VIA SACCHI 31-37;

-PG 8379.8379/2009 ATTO UNICO RICHIESTA DI PROVVEDIMENTO AUTORIZZATIVO UNICO EX DPR 20.10.98 N. 447 PER VARIANTE AD ATTO UNICO N. 25695/07 IN VIA P. AMEDEO/SACCHI;

-PG 8664.8671/2009 DICHIARAZIONE FINE LAVORI 02/07/2009 E RICHIESTA AGIBILITA' IN VIA PRINCIPE AMEDEO 37, approvata per silenzio assenso.

La "Regolarità edilizia" è valida anche per il bene n.5 cantina Lotto 3.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA PRINCIPE AMEDEO 37, PIANO PT-1-S1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali



Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.300,45



Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.300,45

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00



L'amministratore del condominio "Guindani" è il geom. **** Omissis ****.

Rimane ancora da saldare come spese condominiali del palazzo Guindani € 1300,45



BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIC S. CRISPINO 24 A, PIANO TERRA

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali



Importo medio annuo delle spese condominiali: € 13,04

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 13,04

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00



L'amministratore del condominio "Guindani" è il geom. **** Omissis ****.

Rimane ancora da saldare come spese condominiali del palazzo Guindani € 13,04.





LOTTO 4



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Achille Sacchi n.35, piano PT-S1

DESCRIZIONE

Abitazione-Trattasi di unità abitativa sita in un contesto condominiale, posto al piano terra e composta da pranzo-soggiorno, corridoio, n.1 letto, n.2 bagni, e una cantina nel piano seminterrato collegata direttamente con scala interna.

L'ingresso condominiale è da via A. Sacchi n.35.

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

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

Lo scrivente esperto stimatore in data 01/03/2023, si recava presso l'immobile posto a Mantova e in tale occasione visionava l'appartamento e contestualmente effettuava opportuna ricognizione fotografica.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Si precisa che con visura storica del 18/04/2023 della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Mantova risulta come amministratore unico della società **** Omissis **** il sig. **** Omissis ****.

Dalla ricerca storica l'amministratore delegato risulta defunto il 01/12/2022 come da certificato di morte del Comune di Mantova del 20/04/2023.

CONFINI

L'unità abitativa confina in senso N-E-S-O:

-al P.T. (appartamento) con Fg 53 mapp 114 sub 26, mapp 114 sub 10, mapp 114 sub 13, mapp 114 sub 29, su vic. S. Crispino, area cortiva comune mapp 114 sub 42, mapp 114 sub 41, mapp 114 sub 40, mapp 114 sub 39, mapp 114 sub 38;

-al P.seminterrato (cantina) con FG 53 mapp 114 Locale non agibile, Fg 53 mapp 114 sub 29, e via S. Crispino.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	90,86 mq	119,90 mq	1	119,90 mq	3,20 m	P, T
Cantina	34,59 mq	45,44 mq	0,20	9,09 mq	2,00 m	Piano Seminterrato
Totale superficie convenzionale:				128,99 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				128,99 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

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

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 07/09/1995	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 53, Part. 113 Categoria A3
Dal 07/09/1995 al 10/06/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 53, Part. 113 Categoria A3

Dal 10/06/2004 al 12/02/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 53, Part. 114, Sub. 30 Categoria A3
------------------------------	-------------------	---

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	53	114	30		A3	4	5	135 mq	451,9 €	S1-T		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Modesta imprecisione della digitura della planimetria catastale che non va a variare la rendita catastale e riguarda l'identificazione del bagno esistente secondario (come da progetto edilizio) con la definizione identificata in ripostiglio.

STATO CONSERVATIVO

L'unita' si presenta ad oggi in "buono" stato conservativo, e di finiture generali.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato risulta inserito in un contesto condiviso in parte con alcune unità della stessa proprietà con l'area cortiva all'interno del palazzo.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'intero palazzo è sottoposto a vincolo ai sensi dei BENI CULTURALI - ART. 45 D.LGS 42/2004 (EX ART. 21 L. 1089/39) - TUTELA INDIRETTA; per chiarezza si allega atto di vincolo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il compendio oggetto di stima consta di un'abitazione facente parte dello stesso palazzo destinato ad ufficio al P.T. e residenze anche di altre proprietà (escluse da questo pignoramento); il palazzo è iniziato ante 1967, disposto su quattro piani fuori terra, un seminterrato, situato in una zona centrale di Mantova.

E' presente un'area cortiva interna ed è delimitato principalmente dagli edifici circostanti e la pavimentazione esterna risulta realizzata in ceramica.

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

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

Abitazione-Trattasi di unità abitativa sita in un contesto condominiale, posto al piano terra e composta da pranzo-soggiorno, corridoio, n.1 letto, n.2 bagni, e una cantina nel piano seminterrato collegata direttamente con scala interna.

L'ingresso condominiale è da via A. Sacchi n.33

RESIDENZA PRINCIPALE.

Caratteristiche costruttive:

- Strutture in elevazione: muratura mista in mattoni;
- Murature perimetrali: muratura intonacata a civile;
- Copertura: in laterocemento;
- Prospetti: intonacati a civile;
- Infissi interni ed esterni: finestre in legno a taglio termico con relative ante interne e porte interne in legno;
- Porta blindata interna;
- Pavimenti e rivestimenti: pavimenti in parquet e piastrelle alle pareti dei bagni;
- L'impianto termico autonomo è attualmente funzionante; l'impianto destinato al riscaldamento e alla produzione di ACS (acqua calda sanitaria) è funzionante con radiatori metallici;
- Impianto elettrico: l'impianto autonomo e completamente sottotraccia;
- Impianto idrico sanitari: in buone condizioni di manutenzione;
- Sanitari e rubinetteria: sono presenti tutti i sanitari di adeguata qualità in porcellana con relativa doccia.

CANTINA:

La cantina nel seminterrato pignorata si presenta in discrete condizioni sia statiche che di manutenzione.

La cantina si compone in diversi spazi con accesso nel seminterrato dalla scala interna privata in legno.

Caratteristiche costruttive:

- Strutture di fondazione: in mattoni;
- Soffitto: volta in mattoni;
- Strutture/murature in elevazione: in mattoni a vista e in parte intonacati;
- Intonaci interni: al grezzo solo in parte, non tinteggiati;
- Infissi esterni: porta metallica;
- Impianto elettrico: completamente esterno, in sufficienti condizioni di manutenzione.

Presenza di umidità nelle pareti essendo scarsamente areato.

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

L'immobile risulta libero

In data 15/09/2023 l'affittuario ha consegnato le chiavi alla SOVEMO srl.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'appartamento al piano terra e la cantina al piano seminterrato, oggetto della presente procedura, ha la seguente provenienza:

A **** Omissis ****, la quota dell'intero in piena proprietà è pervenuta per atto di compravendita del 10/06/2004 Numero di repertorio 20597/3523 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 30/06/2004 nn. 9748/6067 da potere di **** Omissis **** IN **** Omissis **** Sede **** Omissis **** Codice fiscale **** Omissis ****.

Si precisa che i subalterni dal 16 al 36 derivano dalle seguenti particelle:

Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 53 Particella 113 Subalterno 1 (soppresso) Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 53 Particella 113 Subalterno 2 (soppresso) Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 53 Particella 113 Subalterno 3 (soppresso) Comune MANTOVA V A E897 (MN) Foglio 53 Particella 113 Subalterno 4 (soppresso) Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 53 Particella 114 Subalterno 1 (soppresso) Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 53 Particella 114 Subalterno 2 (soppresso) Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 53 Particella 114 Subalterno 3 (soppresso) Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 53 Particella 114 Subalterno 4 (soppresso) Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 53 Particella 114 Subalterno 5 (soppresso) Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 53 Particella 114 Subalterno 6 (soppresso) Comune MANTOVA V A E897 (MN) Foglio 53 Particella 114 Subalterno 7 (soppresso).

Si segnala atto amministrativo autorizzazione ad alienare ai sensi del d.p.r. 283/2000 del 13.01.2003 Numero di repertorio 148/2003 Notaio MINISTERO PER I BENI E LE ATTIVITA' CULTURALI Sede ROMA trascritto il 24/02/2003 ai nn. 2788/1832 a favore di MINISTERO PER I BENI E LE ATTIVITA' CULTURALI, la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili Mantova Foglio 53 Particella 113 Particella 114 contro **** Omissis **** Sede **** Omissis **** Codice fiscale **** Omissis ****.

Autorizzazione ad alienare ai sensi del d.p.r. 283/2000 si prescrivono le seguenti misure di tutela del bene: conservazione di volumi, fronti su strada, solai e tecnologie costruttive, scale, balaustre e vetrate, porte, finestre, infissi, lapide esterna; destinazione d'uso consentita a residenza e uffici.



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 26/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario** derivante da Ipoteca Volontaria
Iscritto a Mantova il 04/03/2011
Reg. gen. 2751 - Reg. part. 552
Quota: 1/1
Importo: € 5.100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Capitale: € 3.000.000,00
Spese: € 600.000,00
Interessi: € 1.500.000,00
Percentuale interessi: 345,00 %
Rogante: Notaio Bertolucci Massimo
Data: 01/03/2011
N° repertorio: 67721
N° raccolta: 25476
Note: Grava su Mantova Foglio 53 Particella 114 Sub. 16 Particella 114 Sub. 17 Particella 114 Sub. 18 Particella 114 Sub. 19 Particella 114 Sub. 20 Particella 114 Sub. 22 Particella 114 Sub. 23 Particella 114 Sub. 24 Particella 114 Sub. 25 Particella 114 Sub. 26 Particella 114 Sub. 28 Particella 114 Sub. 29 Particella 114 Sub. 30 Particella 114 Sub. 32 Particella 114 Sub. 33 Particella 114 Sub. 34 Particella 114 Sub. 35 Particella 114 Sub. 36 Particella 114 Sub. 39 Particella 114 Sub. 40 N.B. A margine risultano: RESTRIZIONE DI BENI N. 595 DEL 18/04/2014 derivante da rinegoziazione.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Mantova il 25/10/2022
Reg. gen. 13562 - Reg. part. 9556
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Grava su Mantova Foglio 53 Particella 114 Sub. 16 Particella 114 Sub. 17 Particella 114 Sub. 19 Particella 114 Sub. 20 Particella 114 Sub. 23 Particella 114 Sub. 26 Particella 114 Sub. 28 Particella 114 Sub. 29 Particella 114 Sub. 30 Particella 114 Sub. 35 Particella 114 Sub. 36 Particella 114 Sub. 40 Particella 114 Sub. 45

ESTRATTO NTA PGT COMUNE DI MANTOVA

PARTE II - MODALITÀ DI INTERVENTO PER DESTINAZIONI D'USO Titolo I - Nuclei di antica formazione

Art. D13 - Disposizioni generali per i nuclei di antica formazione

13.1 I nuclei di antica formazione comprendono le aree interne al perimetro dell'area Unesco, nonché le aree che presentano caratteristiche di continuità con queste ultime. 13.2 Il Piano delle Regole, alle tavole 1 e 2,

suddivide i nuclei di antica formazione come segue: A1 "Civitas Vetus" città della prima cerchia (XI - XII sec.); A2 Suburbio della prima cerchia (XIII - XIV sec.) e suburbio della seconda cerchia (XV - XIX sec.); A3 Aree con caratteristiche di continuità con l'area Unesco; A4 Borgo Angeli - borgo storico.

13.3 Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano a tutti i nuclei di antica formazione.

13.4 Gli interventi su parti o porzioni di unità edilizie devono in ogni caso rappresentare, con apposito studio esteso all'intera unità, la coerenza dell'intervento proposto al fine della tutela dei valori unitari dell'edificio o del complesso di edifici; ove necessario tale studio dovrà essere esteso al contesto circostante anche ai fini di verifica paesistica e di sensibilità del sito di intervento.

13.5 Per le aree ed attrezzature interesse pubblico o generale di proprietà privata inserite nei nuclei di antica formazione, si applicano le prescrizioni edilizie di cui al presente titolo.

13.6 Per le superfetazioni esistenti all'interno dei cortili sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia tramite demolizione e ricostruzione parziale o totale nonché gli interventi di nuova costruzione che discendono da demolizione e ricostruzione fuori sagoma, da effettuare comunque all'interno della medesima corte, nel rispetto della volumetria preesistente, previa verifica delle componenti storico architettoniche dell'edificio in cui si inseriscono, e finalizzati al riordino dell'assetto architettonico ed alla ricomposizione dell'unitarietà e funzionalità dell'edificio. In tali casi è sempre prescritto il ricorso al titolo edilizio convenzionato. I progetti devono in ogni caso rappresentare, con apposito studio esteso all'intera unità, la coerenza dell'intervento proposto al fine della tutela dei valori unitari dell'edificio o del complesso di edifici; ove necessario tale studio dovrà essere esteso al contesto circostante anche ai fini di verifica paesistica e di sensibilità del sito di intervento.

13.6bis Per gli edifici esistenti che presentano caratteristiche morfologiche, tipologiche e dimensionali non adeguate al contesto dei nuclei di antica formazione, interferenti con i caratteri morfologici e paesaggistici di questi e non riconducibili al tessuto storico della città (da dimostrare adeguatamente nella documentazione a corredo del progetto) sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia tramite demolizione e ricostruzione parziale o totale nonché gli interventi di nuova costruzione che discendono da demolizione e ricostruzione fuori sagoma, da effettuare all'interno del lotto, nel rispetto della volumetria e dell'altezza preesistente. Tali interventi sono finalizzati al riordino dell'assetto morfologico e al miglioramento dell'inserimento paesaggistico e ambientale complessivo.

A tal fine il progetto deve garantire, qualora possibile, l'incremento della superficie filtrante e l'efficientamento energetico ai sensi di legge, oltre che una maggiore qualità architettonica, di materiali e morfologica complessiva. Il progetto deve inoltre rappresentare la coerenza dell'intervento e la tutela dei valori unitari del contesto, nell'ambito del relativo procedimento paesaggistico e con apposito studio esteso al contesto circostante. È sempre prescritto il ricorso al titolo edilizio convenzionato.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

All'atto di accesso degli atti in Comune di Mantova in data 27/03/2023 sono riscontati numerosi titoli edilizi ottenuti a partire dalla fine degli anni '29, visto che l'immobile ha subito plurimi interventi edilizi nel corso del tempo e precisamente:

- PG 4174/1929 RIDUZIONE A REALI DI FINESTRE FINTE a nome del sig.**** Omissis ****;
- PG 4643/1929 APERTURA DI DUE FINESTRE VERSO IL VICOLO S.CRISPINO DELLA CASA IN VIA PRINCIPE AMEDEO del sig. **** Omissis ****;
- PG 1947/1933 FINESTRA IN VICOLO S.CRISPINO CASA DI VIA PRINCIPE AMEDEO a nome del sig.**** Omissis ****;
- PG 208/1937 MODIFICHE FRONTE CASA a nome del sig.**** Omissis ****;

- PG 3190/1947 TRASFORMAZIONE STABILE a nome del sig.**** Omissis ****;
- PG 4832/1951 MODIFICA FRONTE CASA a nome del sig.**** Omissis ****;
- PG 6842/1951 SISTEMAZIONE LOCALI CASA a nome del sig.**** Omissis ****;
- PG 3918/1961 APERTURE FINESTRE NEL FABBRICATO IN VIA S.CRISPINO ANGOLO VIA PRINCIPE AMEDEO a nome del sig.**** Omissis ****;
- PG 3718/1970 SISTEMAZIONE INTERNA APPARTAMENTO del sig.**** Omissis ****;
- PG OPERE DI 5133.5133/1980 OPERE DI MANUTENZIONE ORDINARIA PICHI IDA NELL'APPARTAMENTO VEDOVA **** Omissis ****;
- PG SOSTITUZIONE 7265.7265/1980 SOSTITUZIONE PAVIMENTI IN APPARTAMENTO **** Omissis ****;
- PG 15740.15740/2004 INVIA RIUSO PER EX PALAZZO CONOSCENZA GUINDANI PER FAVOREVOLE PRINCIPE CONDIZIONATO PER RESTAURO E RIUSO EX PALAZZO GUINDANI;
- PG 15740.18008/2004 AUTORIZZAZIONE PAESISTICA PER PRINCIPE RISTRUTTURAZIONE AMEDEO 37 EX-PALAZZO GUINDANI;
- PG.15740.18011/2004 RISTRUTTURAZIONE EX PALAZZO GUINDANI PRINCIPE AMEDEO 37;
- PG 17889.17889/2004 ATTO UNICO RICHIESTA PROVVEDIMENTO AUTORIZZATIVO UNICO EX DPR 20 10 1998 N 447 PER RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA EDIFICIO IN VIA PRINCIPE AMEDEO 37;
- PG 7684.7684/2005 INVIO PARERE FAVOREVOLE CONDIZIONATO PER PRINCIPE AMEDEO VARIANTE 37 PER VARIANTE RISTRUTTURAZIONE PALAZZO EX-GUINDANI;
- PG 12886.12886/2006 AUTORIZZAZIONE PAESISTICA VARIANTE A RISTRUTTURAZIONE CON RECUPERO SOTTOTETTO AUTORIZZAZIONE EX PALAZZO GUINDANI PER P. AMEDEO 37;
- PG 12886.12886/2006 VARIANTE A PROGETTO DI RISTRUTTURAZIONE 37 CON RECUPERO SOTTOTETTO AUTORIZZAZIONE PALAZZO EX GUINDANI PER P. AMEDEO 37;
- PG 12886.12889/2006 AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA PER VARIANTE A PROGETTO DI RISTRUTTURAZIONE EX PALAZZO GUINDANI IN VIA PRINCIPE AMEDEO 37 ANGOLO VIA SACCHI 31-37;
- PG 12808.12808/2006 RICHIESTA PROVVEDIMENTO AUTORIZZATIVO UNICO EX DPR 447/98 VARIANTE ALL'ATTO UNICO N° 145/05 PER OPERE DI RISTRUTTURAZIONE E RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEL SOTTOTETTO IN VIA PRINCIPE AMEDEO 37;
- PG 25832.25832/2007 DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' EDILIZIA PER VARIANTE A RISTRUTTURAZIONE EX PALAZZO GUINDANI IN VIA PRINCIPE AMEDEO 37 ANGOLO VIA SACCHI 31-37;
- PG 25832.25835/2007 RICHIESTA AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA PER VARIANTE A RISTRUTTURAZIONE EX PALAZZO GUINDANI IN VIA PRINCIPE AMEDEO 37 ANGOLO VIA SACCHI 31-37;
- PG 25695.25695/2007 ATTO UNICO RICHIESTA PROVVEDIMENTO AUTORIZZATIVO UNICO EX DPR 447/1998 PER REALIZZARE OPERE EDILIZIE IN VARIANTE IN VIA PRINCIPE AMEDEO-VIA ACHILLE SACCHI RISTRUTTURAZIONE E RECUPERO SOTTOTETTO;
- PG 8664.8664/2009 DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' EDILIZIA PER VARIANTE A RISTRUTTURAZIONE EX PALAZZO GUINDANI IN VIA PRINCIPE AMEDEO 37 ANGOLO VIA SACCHI 31-37;
- PG 8379.8379/2009 ATTO UNICO RICHIESTA DI PROVVEDIMENTO AUTORIZZATIVO UNICO EX DPR 20.10.98 N. 447 PER VARIANTE AD ATTO UNICO N. 25695/07 IN VIA P. AMEDEO/SACCHI;
- PG 8664.8671/2009 DICHIARAZIONE FINE LAVORI 02/07/2009 E RICHIESTA AGIBILITA' IN VIA PRINCIPE AMEDEO 37, approvata per silenzio assenso.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 944,36

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 944,36

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

L'amministratore del condominio "Guindani" è il geom. **** Omissis ****

Rimane ancora da saldare come spese condominiali del palazzo Guindani € 944,36





LOTTO 5



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Achille Sacchi 35, piano PT
- **Bene N° 8** - Cantina ubicata a Mantova (MN) - via Achille Sacchi 35, piano Seminterrato
- **Bene N° 9** - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Achille Sacchi n.33, piano Terra

DESCRIZIONE

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA ACHILLE SACCHI 35, PIANO PT

Abitazione-Trattasi di unità abitativa sita in un contesto condominiale, posto al piano secondo e composta da ingresso, cucina, pranzo-soggiorno, corridoio, n.2 bagni, un disimpegno e un letto, collegati da una scala interna al piano terzo n.3 locali sottotetto, n.1 bagno, n.1 ripostiglio e cavedio.

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

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

Lo scrivente esperto stimatore in data 01/03/2023, si recava presso l'immobile posto a Mantova e in tale occasione visionava l'appartamento e contestualmente effettuava opportuna ricognizione fotografica.

BENE N° 8 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA ACHILLE SACCHI 35, PIANO SEMINTERRATO

Cantina-Trattasi di una cantina sita in un contesto condominiale, posta al piano seminterrato e composta da un unico locale.

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

La vendita del bene è soggetta IVA.

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



Lo scrivente esperto stimatore in data 01/03/2023, si recava presso l'immobile posto a Mantova e in tale occasione visionava la cantina e contestualmente effettuava opportuna ricognizione fotografica.

BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA ACHILLE SACCHI N.33, PIANO TERRA

Garage interno-Trattasi di un garage all'interno del palazzo posto al piano terra; con accesso carrabile diretto da via A. Sacchi e pedonale dal cortile condominiale.

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

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

Lo scrivente esperto stimatore in data 01/03/2023, si recava presso l'immobile posto a Mantova e in tale occasione visionava il posto auto e contestualmente effettuava opportuna ricognizione fotografica.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA ACHILLE SACCHI 35, PIANO PT

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

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

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

La verifica della "Completezza documentazione ex art. 567" è valida anche per il bene n.8-9 -Lotto 5.

TITOLARITÀ

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA ACHILLE SACCHI 35, PIANO PT

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Si precisa che con visura storica del 18/04/2023 della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Mantova risulta come amministratore unico della società **** Omissis **** il sig. **** Omissis ****.

Dalla ricerca storica l'amministratore delegato risulta defunto il 01/12/2022 come da certificato di morte del Comune di Mantova del 20/04/2023.

BENE N° 8 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA ACHILLE SACCHI 35, PIANO SEMINTERRATO

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA ACHILLE SACCHI N.33, PIANO TERRA

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA ACHILLE SACCHI 35, PIANO PT

L'unità abitativa confina in senso N-E-S-O:
con FG 53 mapp 114 sub 11, mappale 114 sub 14, mappale 114 sub 34, mappale 114 sub 33.

BENE N° 8 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA ACHILLE SACCHI 35, PIANO SEMINTERRATO

La cantina confina in senso N-E-S-O:
con via A. Sacchi, col FG 53 mapp 114 sub 21, mappale 114 sub 9, mappale 114 sub 32.

BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA ACHILLE SACCHI N.33, PIANO TERRA

Il posto auto confina in senso N-E-S-O:
con via A. sacchi, con FG 53 mapp 114 sub 26, area cortiva comune mapp 114 sub 42, mapp 114 sub 44.

CONSISTENZA

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA ACHILLE SACCHI 35, PIANO PT

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano

Abitazione	84,65 mq	101,85 mq	1	101,85 mq	3,20 m	Piano secondo
Locali sottotetto	56,17 mq	69,99 mq	0,33	23,10 mq	2,70 m	Piano sottotetto
Bagno	4,56 mq	6,10 mq	1	6,10 mq	2,40 m	Piano sottotetto
Totale superficie convenzionale:				131,05 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				131,05 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie convenzionale è stata calcolata utilizzando la superficie lorda raggugiandola con gli idonei coefficienti di riduzione a seconda della destinazione e grado di finitura.
Le altezze del sottotetto sono variabili perchè mansardate a vista.

BENE N° 8 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA ACHILLE SACCHI 35, PIANO SEMINTERRATO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	9,70 mq	13,11 mq	0,20	2,62 mq	2,00 m	Piano seminterrato
Totale superficie convenzionale:				2,62 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2,62 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie convenzionale è stata calcolata utilizzando la superficie lorda raggugiandola con gli idonei coefficienti di riduzione a seconda della destinazione e grado di finitura.
L'altezza di 2 m è media visto che il solaio è a volta.

BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA ACHILLE SACCHI N.33, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	12,46 mq	15,80 mq	0,90	14,22 mq	3,15 m	Piano terra
Totale superficie convenzionale:				14,22 mq		

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	14,22 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

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

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA ACHILLE SACCHI 35, PIANO PT

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 07/09/1995	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 53, Part. 113 Categoria A3
Dal 07/09/1995 al 10/06/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 53, Part. 113 Categoria A3
Dal 10/06/2004 al 12/02/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 53, Part. 114, Sub. 35 Categoria A3

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

BENE N° 8 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA ACHILLE SACCHI 35, PIANO SEMINTERRATO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/06/2004 al 12/02/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 53, Part. 114, Sub. 20 Categoria C2

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA ACHILLE SACCHI N.33, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/06/2004 al 12/02/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 53, Part. 114, Sub. 45 Categoria C6

DATI CATASTALI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA ACHILLE SACCHI 35, PIANO PT

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	53	114	35		A3	4	6	134 mq	542,28 €	2-3	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 8 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA ACHILLE SACCHI 35, PIANO SEMINTERRATO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	53	114	20		C2	6	10	13 mq	35,12 €	Seminterrato	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA ACHILLE SACCHI N.33, PIANO TERRA

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

53	114	45		C6	8	13	16 mq	80,57 €	Terra	
----	-----	----	--	----	---	----	-------	---------	-------	--

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA ACHILLE SACCHI 35, PIANO PT

L'unità si presenta ad oggi in "buono" stato conservativo, e di finiture generali.

BENE N° 8 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA ACHILLE SACCHI 35, PIANO SEMINTERRATO

La cantina si presenta ad oggi in "sufficiente" stato conservativo, e di finiture generali.

BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA ACHILLE SACCHI N.33, PIANO TERRA

Il garage si presenta ad oggi in "buono" stato conservativo.

PARTI COMUNI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA ACHILLE SACCHI 35, PIANO PT

L'immobile pignorato risulta inserito in un contesto condiviso in parte con alcune unità della stessa proprietà con l'area cortiva all'interno del palazzo.

Le "parti comuni" riguardano anche il bene 8-9 Lotto 5.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA ACHILLE SACCHI 35, PIANO PT

L'intero palazzo è sottoposto a vincolo ai sensi dei BENI CULTURALI - ART. 45 D.LGS 42/2004 (EX ART. 21 L. 1089/39) - TUTELA INDIRETTA; per chiarezza si allega atto di vincolo.

Il vincolo riguarda anche il bene 8-9 Lotto 5.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA ACHILLE SACCHI 35, PIANO PT

Il compendio oggetto di stima consta di un'abitazione facente parte dello stesso palazzo destinato ad ufficio al P.T. e residenze anche di altre proprietà (escluse da questo pignoramento); il palazzo è iniziato ante 1967,

disposto su quattro piani fuori terra, un seminterrato, situato in una zona centrale di Mantova.

E' presente un'area cortiva interna ed è delimitato principalmente dagli edifici circostanti e la pavimentazione esterna risulta realizzata in ceramica.

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

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

Abitazione-Trattasi di unità abitativa sita in un contesto condominiale, posto al piano secondo e composta da ingresso, cucina, pranzo-soggiorno, corridoio, n.2 bagni, un disimpegno e un letto, collegati da una scala interna al piano terzo n.3 locali sottotetto, n.1 bagno, n.1 ripostiglio e cavedio.

L'ingresso condominiale è da via A. Sacchi 35.

RESIDENZA PRINCIPALE.

Caratteristiche costruttive:

- Strutture in elevazione: muratura mista in mattoni;
- Copertura: in legno mansardata;
- Solai: in laterocemento;
- Murature perimetrali: muratura intonacata a civile;
- Prospetti: intonacati a civile;
- Infissi interni ed esterni: finestre in legno a taglio termico con relative ante interne e porte interne in legno;
- Porta blindata interna;
- Pavimenti e rivestimenti: pavimenti in parquet e piastrelle alle pareti dei bagni;
- L'impianto termico autonomo è attualmente funzionante; l'impianto destinato al riscaldamento e alla produzione di ACS (acqua calda sanitaria) è funzionante con radiatori metallici;
- Impianto elettrico: l'impianto autonomo è completamente sottotraccia;
- Impianto idrico sanitari: in buone condizioni di manutenzione;
- Sanitari e rubinetteria: sono presenti tutti i sanitari di adeguata qualità in porcellana con relativa doccia;

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

BENE N° 8 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA ACHILLE SACCHI 35, PIANO SEMINTERRATO

la cantina pignorata si presenta in discrete condizioni sia statiche che di manutenzione.

La cantina si compone di un unico spazio con accesso nel seminterrato dalla parte condominiale.

Caratteristiche costruttive:

- Strutture di fondazione: in mattoni;
- Soffitto: volta in mattoni;
- Strutture/murature in elevazione: in mattoni a vista e in parte intonacati;
- Intonaci interni: al grezzo solo in parte, non tinteggiati;
- Infissi esterni: porta metallica e serramento metallico;
- Impianto elettrico: completamente esterno, in sufficienti condizioni di manutenzione.

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

BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA ACHILLE SACCHI N.33, PIANO TERRA

Il garage pignorato si presenta in buone condizioni e può ospitare una sola e piccola macchina; si trova all'interno del palazzo e con accesso pedonale dal cortile condominiale e con accesso carrabile da via A. Sacchi n.33.

La struttura corrisponde alla stessa del palazzo con finiture intonacate interne ed esterne, con impianto elettrico funzionante e da porta sezionale in alluminio verso via A. Sacchi e porta in alluminio verso il cortile condominiale.

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

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA ACHILLE SACCHI 35, PIANO PT

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 30/10/2019
- Scadenza contratto: 31/10/2027

Stato della causa in corso per il rilascio

Il contratto di locazione si rinnoverà automaticamente rinnovato non essendo arrivata lettera A.R. almeno sei mesi prima della data di scadenza del 31/10/2023 da parte della parte conduttrice, ed è valido anche per la cantina.

L'unità immobiliare risulta registrato dalle sig.re **** Omissis **** e **** Omissis **** con un "contratto di locazione ad uso abitativo" a tempo determinato stipulato il 30/10/2019 (come da contratto allegato) con la società **** Omissis ****.

Il contratto è stato registrato il 30/10/2019 presso l'Agenzia delle Entrate di Mantova, e il contratto di affitto "è opponibile", perchè stipulato prima del pignoramento della cosa locata.

L'affitto pattuito di € 800,00 al mese risulta leggermente inferiore rispetto alla zona, con una differenza negativa di € 100.

Canone mensile: € 800,00

BENE N° 8 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA ACHILLE SACCHI 35, PIANO SEMINTERRATO

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 30/10/2019
- Scadenza contratto: 31/10/2027

Stato della causa in corso per il rilascio

Il contratto di locazione si rinnoverà automaticamente rinnovato non essendo arrivata lettera A.R. almeno sei mesi prima della data di scadenza del 31/10/2023 da parte della parte conduttrice, ed è valido anche per l'appartamento.

L'unità immobiliare risulta registrato dalle sig.re **** Omissis **** e **** Omissis **** con un "contratto di locazione ad uso abitativo" a tempo determinato stipulato il 30/10/2019 (come da contratto allegato) con la società **** Omissis ****.

Il contratto è stato registrato il 30/10/2019 presso l'Agenzia delle Entrate di Mantova, e il contratto di affitto "è opponibile", perchè stipulato prima del pignoramento della cosa locata.

L'affitto pattuito di € 800,00 al mese risulta leggermente inferiore rispetto alla zona, con una differenza negativa di € 100.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 800,00

E' lo stesso ed unico contratto dell'appartamento.

BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA ACHILLE SACCHI N.33, PIANO TERRA

L'immobile risulta libero

Attualmente utilizzato come locale comune per le biciclette.
Non è legato al contratto dell'appartamento.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA ACHILLE SACCHI 35, PIANO PT

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'appartamento al piano 2-3, il garage al piano terra e la cantina al piano seminterrato, oggetto della presente procedura, hanno la seguente provenienza:

A **** Omissis ****, la quota dell'intero in piena proprietà è pervenuta per atto di compravendita del 10/06/2004 Numero di repertorio 20597/3523 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 30/06/2004 nn. 9748/6067 da potere di **** Omissis **** IN **** Omissis **** Sede **** Omissis **** Codice fiscale **** Omissis ****.

Si precisa che i subalterni dal 16 al 36 derivano dalle seguenti particelle:

Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 53 Particella 113 Subalterno 1 (soppresso) Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 53 Particella 113 Subalterno 2 (soppresso) Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 53 Particella 113 Subalterno 3 (soppresso) Comune MANTOVA V A E897 (MN) Foglio 53 Particella 113 Subalterno 4 (soppresso) Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 53 Particella 114 Subalterno 1 (soppresso) Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 53 Particella 114 Subalterno 2 (soppresso) Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 53 Particella 114 Subalterno 3 (soppresso) Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 53 Particella 114 Subalterno 4 (soppresso) Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 53 Particella 114 Subalterno 5 (soppresso) Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 53 Particella 114 Subalterno 6 (soppresso) Comune MANTOVA V A E897 (MN) Foglio 53 Particella 114 Subalterno 7 (soppresso).

Si segnala atto amministrativo autorizzazione ad alienare ai sensi del d.p.r. 283/2000 del 13.01.2003 Numero di repertorio 148/2003 Notaio MINISTERO PER I BENI E LE ATTIVITA' CULTURALI Sede ROMA trascritto il 24/02/2003 ai nn. 2788/1832 a favore di MINISTERO PER I BENI E LE ATTIVITA' CULTURALI, la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili Mantova Foglio 53 Particella 113 Particella 114 contro **** Omissis **** Sede **** Omissis **** Codice fiscale **** Omissis ****.

Autorizzazione ad alienare ai sensi del d.p.r. 283/2000 si prescrivono le seguenti misure di tutela del bene: conservazione di volumi, fronti su strada, solai e tecnologie costruttive, scale, balaustre e vetrate, porte,



finestre, infissi, lapide esterna; destinazione d'uso consentita a residenza e uffici.

La "provenienza ventennale" è valida anche per il bene n.8-9 Lotto 5.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA ACHILLE SACCHI 35, PIANO PT

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 26/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

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

Iscritto a Mantova il 04/03/2011

Reg. gen. 2751 - Reg. part. 552

Quota: 1/1

Importo: € 5.100.000,00

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

Capitale: € 3.000.000,00

Spese: € 600.000,00

Interessi: € 1.500.000,00

Percentuale interessi: 345,00 %

Rogante: Notaio Bertolucci Massimo

Data: 01/03/2011

N° repertorio: 67721

N° raccolta: 25476

Note: Grava su Mantova Foglio 53 Particella 114 Sub. 16 Particella 114 Sub. 17 Particella 114 Sub. 18 Particella 114 Sub. 19 Particella 114 Sub. 20 Particella 114 Sub. 22 Particella 114 Sub. 23 Particella 114 Sub. 24 Particella 114 Sub. 25 Particella 114 Sub. 26 Particella 114 Sub. 28 Particella 114 Sub. 29 Particella 114 Sub. 30 Particella 114 Sub. 32 Particella 114 Sub. 33 Particella 114 Sub. 34 Particella 114 Sub. 35 Particella 114 Sub. 36 Particella 114 Sub. 39 Particella 114 Sub. 40 N.B. A margine risultano: RESTRIZIONE DI BENI N. 595 DEL 18/04/2014 derivante da rinegoziazione.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Mantova il 25/10/2022

Reg. gen. 13562 - Reg. part. 9556

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Grava su Mantova Foglio 53 Particella 114 Sub. 16 Particella 114 Sub. 17 Particella 114 Sub. 19 Particella 114 Sub. 20 Particella 114 Sub. 23 Particella 114 Sub. 26 Particella 114 Sub. 28 Particella 114 Sub. 29 Particella 114 Sub. 30 Particella 114 Sub. 35 Particella 114 Sub. 36 Particella 114 Sub. 40 Particella 114 Sub. 45

Le "formalità pregiudizievoli" sono valide anche per il bene 8-9 Lotto 5.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA ACHILLE SACCHI 35, PIANO PT

ESTRATTO NTA PGT COMUNE DI MANTOVA

PARTE II – MODALITÀ DI INTERVENTO PER DESTINAZIONI D'USO Titolo I – Nuclei di antica formazione

Art. D13 - Disposizioni generali per i nuclei di antica formazione

13.1 I nuclei di antica formazione comprendono le aree interne al perimetro dell'area Unesco, nonché le aree che presentano caratteristiche di continuità con queste ultime. 13.2 Il Piano delle Regole, alle tavole 1 e 2, suddivide i nuclei di antica formazione come segue: A1 "Civitas Vetus" città della prima cerchia (XI – XII sec.); A2 Suburbio della prima cerchia (XIII – XIV sec.) e suburbio della seconda cerchia (XV – XIX sec.); A3 Aree con caratteristiche di continuità con l'area Unesco; A4 Borgo Angeli – borgo storico.

13.3 Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano a tutti i nuclei di antica formazione.

13.4 Gli interventi su parti o porzioni di unità edilizie devono in ogni caso rappresentare, con apposito studio esteso all'intera unità, la coerenza dell'intervento proposto al fine della tutela dei valori unitari dell'edificio o del complesso di edifici; ove necessario tale studio dovrà essere esteso al contesto circostante anche ai fini di verifica paesistica e di sensibilità del sito di intervento.

13.5 Per le aree ed attrezzature interesse pubblico o generale di proprietà privata inserite nei nuclei di antica formazione, si applicano le prescrizioni edilizie di cui al presente titolo.

13.6 Per le superfetazioni esistenti all'interno dei cortili sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia tramite demolizione e ricostruzione parziale o totale nonché gli interventi di nuova costruzione che discendono da demolizione e ricostruzione fuori sagoma, da effettuare comunque all'interno della medesima corte, nel rispetto della volumetria preesistente, previa verifica delle componenti storico architettoniche dell'edificio in cui si inseriscono, e finalizzati al riordino dell'assetto architettonico ed alla ricomposizione dell'unitarietà e funzionalità dell'edificio. In tali casi è sempre prescritto il ricorso al titolo edilizio convenzionato. I progetti devono in ogni caso rappresentare, con apposito studio esteso all'intera unità, la coerenza dell'intervento proposto al fine della tutela dei valori unitari dell'edificio o del complesso di edifici; ove necessario tale studio dovrà essere esteso al contesto circostante anche ai fini di verifica paesistica e di sensibilità del sito di intervento.

13.6bis Per gli edifici esistenti che presentano caratteristiche morfologiche, tipologiche e dimensionali non adeguate al contesto dei nuclei di antica formazione, interferenti con i caratteri morfologici e paesaggistici di questi e non riconducibili al tessuto storico della città (da dimostrare adeguatamente nella documentazione a corredo del progetto) sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia tramite demolizione e ricostruzione parziale o totale nonché gli interventi di nuova costruzione che discendono da demolizione e ricostruzione fuori sagoma, da effettuare all'interno del lotto, nel rispetto della volumetria e dell'altezza preesistente. Tali interventi sono finalizzati al riordino dell'assetto morfologico e al miglioramento dell'inserimento paesaggistico e ambientale complessivo.

A tal fine il progetto deve garantire, qualora possibile, l'incremento della superficie filtrante e l'efficientamento energetico ai sensi di legge, oltre che una maggiore qualità architettonica, di materiali e morfologica complessiva. Il progetto deve inoltre rappresentare la coerenza dell'intervento e la tutela dei valori unitari del contesto, nell'ambito del relativo procedimento paesaggistico e con apposito studio esteso al contesto circostante. È sempre prescritto il ricorso al titolo edilizio convenzionato.

BENE N° 8 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA ACHILLE SACCHI 35, PIANO SEMINTERRATO

ESTRATTO NTA PGT COMUNE DI MANTOVA

PARTE II – MODALITÀ DI INTERVENTO PER DESTINAZIONI D'USO Titolo I – Nuclei di antica formazione

Art. D13 - Disposizioni generali per i nuclei di antica formazione

13.1 I nuclei di antica formazione comprendono le aree interne al perimetro dell'area Unesco, nonché le aree che presentano caratteristiche di continuità con queste ultime. 13.2 Il Piano delle Regole, alle tavole 1 e 2, suddivide i nuclei di antica formazione come segue: A1 "Civitas Vetus" città della prima cerchia (XI – XII sec.); A2 Suburbio della prima cerchia (XIII – XIV sec.) e suburbio della seconda cerchia (XV – XIX sec.); A3 Aree con caratteristiche di continuità con l'area Unesco; A4 Borgo Angeli – borgo storico.

13.3 Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano a tutti i nuclei di antica formazione.

13.4 Gli interventi su parti o porzioni di unità edilizie devono in ogni caso rappresentare, con apposito studio esteso all'intera unità, la coerenza dell'intervento proposto al fine della tutela dei valori unitari dell'edificio o del complesso di edifici; ove necessario tale studio dovrà essere esteso al contesto circostante anche ai fini di verifica paesistica e di sensibilità del sito di intervento.

13.5 Per le aree ed attrezzature interesse pubblico o generale di proprietà privata inserite nei nuclei di antica formazione, si applicano le prescrizioni edilizie di cui al presente titolo.

13.6 Per le superfetazioni esistenti all'interno dei cortili sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia tramite demolizione e ricostruzione parziale o totale nonché gli interventi di nuova costruzione che discendono da demolizione e ricostruzione fuori sagoma, da effettuare comunque all'interno della medesima corte, nel rispetto della volumetria preesistente, previa verifica delle componenti storico architettoniche dell'edificio in cui si inseriscono, e finalizzati al riordino dell'assetto architettonico ed alla ricomposizione dell'unitarietà e funzionalità dell'edificio. In tali casi è sempre prescritto il ricorso al titolo edilizio convenzionato. I progetti devono in ogni caso rappresentare, con apposito studio esteso all'intera unità, la coerenza dell'intervento proposto al fine della tutela dei valori unitari dell'edificio o del complesso di edifici; ove necessario tale studio dovrà essere esteso al contesto circostante anche ai fini di verifica paesistica e di sensibilità del sito di intervento.

13.6bis Per gli edifici esistenti che presentano caratteristiche morfologiche, tipologiche e dimensionali non adeguate al contesto dei nuclei di antica formazione, interferenti con i caratteri morfologici e paesaggistici di questi e non riconducibili al tessuto storico della città (da dimostrare adeguatamente nella documentazione a corredo del progetto) sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia tramite demolizione e ricostruzione parziale o totale nonché gli interventi di nuova costruzione che discendono da demolizione e ricostruzione fuori sagoma, da effettuare all'interno del lotto, nel rispetto della volumetria e dell'altezza preesistente. Tali interventi sono finalizzati al riordino dell'assetto morfologico e al miglioramento dell'inserimento paesaggistico e ambientale complessivo.

A tal fine il progetto deve garantire, qualora possibile, l'incremento della superficie filtrante e l'efficientamento energetico ai sensi di legge, oltre che una maggiore qualità architettonica, di materiali e morfologica complessiva. Il progetto deve inoltre rappresentare la coerenza dell'intervento e la tutela dei valori unitari del contesto, nell'ambito del relativo procedimento paesaggistico e con apposito studio esteso al contesto circostante. È sempre prescritto il ricorso al titolo edilizio convenzionato.

BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA ACHILLE SACCHI N.33, PIANO TERRA

ESTRATTO NTA PGT COMUNE DI MANTOVA

PARTE II – MODALITÀ DI INTERVENTO PER DESTINAZIONI D'USO Titolo I – Nuclei di antica formazione

Art. D13 - Disposizioni generali per i nuclei di antica formazione

13.1 I nuclei di antica formazione comprendono le aree interne al perimetro dell'area Unesco, nonché le aree che presentano caratteristiche di continuità con queste ultime. 13.2 Il Piano delle Regole, alle tavole 1 e 2, suddivide i nuclei di antica formazione come segue: A1 "Civitas Vetus" città della prima cerchia (XI – XII sec.); A2 Suburbio della prima cerchia (XIII – XIV sec.) e suburbio della seconda cerchia (XV – XIX sec.); A3 Aree con caratteristiche di continuità con l'area Unesco; A4 Borgo Angeli – borgo storico.

13.3 Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano a tutti i nuclei di antica formazione.

13.4 Gli interventi su parti o porzioni di unità edilizie devono in ogni caso rappresentare, con apposito studio esteso all'intera unità, la coerenza dell'intervento proposto al fine della tutela dei valori unitari dell'edificio o del complesso di edifici; ove necessario tale studio dovrà essere esteso al contesto circostante anche ai fini di verifica paesistica e di sensibilità del sito di intervento.

13.5 Per le aree ed attrezzature interesse pubblico o generale di proprietà privata inserite nei nuclei di antica formazione, si applicano le prescrizioni edilizie di cui al presente titolo.

13.6 Per le superfetazioni esistenti all'interno dei cortili sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia tramite demolizione e ricostruzione parziale o totale nonché gli interventi di nuova costruzione che discendono da demolizione e ricostruzione fuori sagoma, da effettuare comunque all'interno della medesima corte, nel rispetto della volumetria preesistente, previa verifica delle componenti storico architettoniche dell'edificio in cui si inseriscono, e finalizzati al riordino dell'assetto architettonico ed alla ricomposizione dell'unitarietà e funzionalità dell'edificio. In tali casi è sempre prescritto il ricorso al titolo edilizio convenzionato. I progetti devono in ogni caso rappresentare, con apposito studio esteso all'intera unità, la coerenza dell'intervento proposto al fine della tutela dei valori unitari dell'edificio o del complesso di edifici; ove necessario tale studio dovrà essere esteso al contesto circostante anche ai fini di verifica paesistica e di sensibilità del sito di intervento.

13.6bis Per gli edifici esistenti che presentano caratteristiche morfologiche, tipologiche e dimensionali non adeguate al contesto dei nuclei di antica formazione, interferenti con i caratteri morfologici e paesaggistici di questi e non riconducibili al tessuto storico della città (da dimostrare adeguatamente nella documentazione a corredo del progetto) sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia tramite demolizione e ricostruzione parziale o totale nonché gli interventi di nuova costruzione che discendono da demolizione e ricostruzione fuori sagoma, da effettuare all'interno del lotto, nel rispetto della volumetria e dell'altezza preesistente. Tali interventi sono finalizzati al riordino dell'assetto morfologico e al miglioramento dell'inserimento paesaggistico e ambientale complessivo.

A tal fine il progetto deve garantire, qualora possibile, l'incremento della superficie filtrante e l'efficientamento energetico ai sensi di legge, oltre che una maggiore qualità architettonica, di materiali e morfologica complessiva. Il progetto deve inoltre rappresentare la coerenza dell'intervento e la tutela dei valori unitari del contesto, nell'ambito del relativo procedimento paesaggistico e con apposito studio esteso al contesto circostante. È sempre prescritto il ricorso al titolo edilizio convenzionato.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA ACHILLE SACCHI 35, PIANO PT

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

All'atto di accesso degli atti in Comune di Mantova in data 27/03/2023 sono riscontati numerosi titoli edilizi ottenuti a partire dalla fine degli anni '29, visto che l'immobile ha subito plurimi interventi edilizi nel corso del tempo e precisamente:

- PG 4174/1929 RIDUZIONE A REALI DI FINESTRE FINTE a nome del sig.**** Omissis ****;
- PG 4643/1929 APERTURA DI DUE FINESTRE VERSO IL VICOLO S.CRISPINO DELLA CASA IN VIA PRINCIPE AMEDEO del sig. **** Omissis ****;
- PG 1947/1933 FINESTRA IN VICOLO S.CRISPINO CASA DI VIA PRINCIPE AMEDEO a nome del sig.**** Omissis ****;
- PG 208/1937 MODIFICHE FRONTE CASA a nome del sig.**** Omissis ****;
- PG 3190/1947 TRASFORMAZIONE STABILE a nome del sig.**** Omissis ****;

- PG 4832/1951 MODIFICA FRONTE CASA a nome del sig.**** Omissis ****;
- PG 6842/1951 SISTEMAZIONE LOCALI CASA a nome del sig.**** Omissis ****;
- PG 3918/1961 APERTURE FINESTRE NEL FABBRICATO IN VIA S.CRISPINO ANGOLO VIA PRINCIPE AMEDEO a nome del sig.**** Omissis ****;
- PG 3718/1970 SISTEMAZIONE INTERNA APPARTAMENTO del sig.**** Omissis ****;
- PG OPERE DI 5133.5133/1980 OPERE DI MANUTENZIONE ORDINARIA PICHI IDA NELL'APPARTAMENTO VEDOVA **** Omissis ****;
- PG SOSTITUZIONE 7265.7265/1980 SOSTITUZIONE PAVIMENTI IN APPARTAMENTO **** Omissis ****;
- PG 15740.15740/2004 INVIA RIUSO PER EX PALAZZO CONOSCENZA GUINDANI PER FAVOREVOLE PRINCIPE CONDIZIONATO PER RESTAURO E RIUSO EX PALAZZO GUINDANI;
- PG 15740.18008/2004 AUTORIZZAZIONE PAESISTICA PER PRINCIPE RISTRUTTURAZIONE AMEDEO 37 EX-PALAZZO GUINDANI;
- PG.15740.18011/2004 RISTRUTTURAZIONE EX PALAZZO GUINDANI PRINCIPE AMEDEO 37;
- PG 17889.17889/2004 ATTO UNICO RICHIESTA PROVVEDIMENTO AUTORIZZATIVO UNICO EX DPR 20 10 1998 N 447 PER RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA EDIFICIO IN VIA PRINCIPE AMEDEO 37;
- PG 7684.7684/2005 INVIO PARERE FAVOREVOLE CONDIZIONATO PER PRINCIPE AMEDEO VARIANTE 37 PER VARIANTE RISTRUTTURAZIONE PALAZZO EX-GUINDANI;
- PG 12886.12886/2006 AUTORIZZAZIONE PAESISTICA VARIANTE A RISTRUTTURAZIONE CON RECUPERO SOTTOTETTO AUTORIZZAZIONE EX PALAZZO GUINDANI PER P. AMEDEO 37;
- PG 12886.12886/2006 VARIANTE A PROGETTO DI RISTRUTTURAZIONE 37 CON RECUPERO SOTTOTETTO AUTORIZZAZIONE PALAZZO EX GUINDANI PER P. AMEDEO 37;
- PG 12886.12889/2006 AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA PER VARIANTE A PROGETTO DI RISTRUTTURAZIONE EX PALAZZO GUINDANI IN VIA PRINCIPE AMEDEO 37 ANGOLO VIA SACCHI 31-37;
- PG 12808.12808/2006 RICHIESTA PROVVEDIMENTO AUTORIZZATIVO UNICO EX DPR 447/98 VARIANTE ALL'ATTO UNICO N° 145/05 PER OPERE DI RISTRUTTURAZIONE E RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEL SOTTOTETTO IN VIA PRINCIPE AMEDEO 37;
- PG 25832.25832/2007 DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' EDILIZIA PER VARIANTE A RISTRUTTURAZIONE EX PALAZZO GUINDANI IN VIA PRINCIPE AMEDEO 37 ANGOLO VIA SACCHI 31-37;
- PG 25832.25835/2007 RICHIESTA AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA PER VARIANTE A RISTRUTTURAZIONE EX PALAZZO GUINDANI IN VIA PRINCIPE AMEDEO 37 ANGOLO VIA SACCHI 31-37;
- PG 25695.25695/2007 ATTO UNICO RICHIESTA PROVVEDIMENTO AUTORIZZATIVO UNICO EX DPR 447/1998 PER REALIZZARE OPERE EDILIZIE IN VARIANTE IN VIA PRINCIPE AMEDEO-VIA ACHILLE SACCHI RISTRUTTURAZIONE E RECUPERO SOTTOTETTO;
- PG 8664.8664/2009 DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' EDILIZIA PER VARIANTE A RISTRUTTURAZIONE EX PALAZZO GUINDANI IN VIA PRINCIPE AMEDEO 37 ANGOLO VIA SACCHI 31-37;
- PG 8379.8379/2009 ATTO UNICO RICHIESTA DI PROVVEDIMENTO AUTORIZZATIVO UNICO EX DPR 20.10.98 N. 447 PER VARIANTE AD ATTO UNICO N. 25695/07 IN VIA P. AMEDEO/SACCHI;
- PG 8664.8671/2009 DICHIARAZIONE FINE LAVORI 02/07/2009 E RICHIESTA AGIBILITA' IN VIA PRINCIPE AMEDEO 37, approvata per silenzio assenso.

La "Regolarità edilizia" è valida anche per il bene n.8 Lotto 5.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA ACHILLE SACCHI N.33, PIANO TERRA

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

All'atto di accesso degli atti in Comune di Mantova in data 27/03/2023 sono riscontati numerosi titoli edilizi ottenuti a partire dalla fine degli anni '29, visto che l'immobile ha subito plurimi interventi edilizi nel corso del tempo e precisamente:

- PG 4174/1929 RIDUZIONE A REALI DI FINESTRE FINTE a nome del sig.**** Omissis ****;
- PG 4643/1929 APERTURA DI DUE FINESTRE VERSO IL VICOLO S.CRISPINO DELLA CASA IN VIA PRINCIPE AMEDEO del sig. **** Omissis ****;
- PG 1947/1933 FINESTRA IN VICOLO S.CRISPINO CASA DI VIA PRINCIPE AMEDEO a nome del sig.**** Omissis ****;
- PG 208/1937 MODIFICHE FRONTE CASA a nome del sig.**** Omissis ****;
- PG 3190/1947 TRASFORMAZIONE STABILE a nome del sig.**** Omissis ****;
- PG 4832/1951 MODIFICA FRONTE CASA a nome del sig.**** Omissis ****;
- PG 6842/1951 SISTEMAZIONE LOCALI CASA a nome del sig.**** Omissis ****;
- PG 3918/1961 APERTURE FINESTRE NEL FABBRICATO IN VIA S.CRISPINO ANGOLO VIA PRINCIPE AMEDEO a nome del sig.**** Omissis ****;
- PG 3718/1970 SISTEMAZIONE INTERNA APPARTAMENTO del sig.**** Omissis ****;
- PG OPERE DI 5133.5133/1980 OPERE DI MANUTENZIONE ORDINARIA PICHI IDA NELL'APPARTAMENTO VEDOVA **** Omissis ****;
- PG SOSTITUZIONE 7265.7265/1980 SOSTITUZIONE PAVIMENTI IN APPARTAMENTO **** Omissis ****;
- PG 15740.15740/2004 INVIA RIUSO PER EX PALAZZO CONOSCENZA GUINDANI PER FAVOREVOLE PRINCIPE CONDIZIONATO PER RESTAURO E RIUSO EX PALAZZO GUINDANI;
- PG 15740.18008/2004 AUTORIZZAZIONE PAESISTICA PER PRINCIPE RISTRUTTURAZIONE AMEDEO 37 EX-PALAZZO GUINDANI;

- PG.15740.18011/2004 RISTRUTTURAZIONE EX PALAZZO GUINDANI PRINCIPE AMEDEO 37;
- PG 17889.17889/2004 ATTO UNICO RICHIESTA PROVVEDIMENTO AUTORIZZATIVO UNICO EX DPR 20 10 1998 N 447 PER RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA EDIFICIO IN VIA PRINCIPE AMEDEO 37;
- PG 7684.7684/2005 INVIO PARERE FAVOREVOLE CONDIZIONATO PER PRINCIPE AMEDEO VARIANTE 37 PER VARIANTE RISTRUTTURAZIONE PALAZZO EX-GUINDANI;
- PG 12886.12886/2006 AUTORIZZAZIONE PAESISTICA VARIANTE A RISTRUTTURAZIONE CON RECUPERO SOTTOTETTO AUTORIZZAZIONE EX PALAZZO GUINDANI PER P. AMEDEO 37;
- PG 12886.12886/2006 VARIANTE A PROGETTO DI RISTRUTTURAZIONE 37 CON RECUPERO SOTTOTETTO AUTORIZZAZIONE PALAZZO EX GUINDANI PER P. AMEDEO 37;
- PG 12886.12889/2006 AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA PER VARIANTE A PROGETTO DI RISTRUTTURAZIONE EX PALAZZO GUINDANI IN VIA PRINCIPE AMEDEO 37 ANGOLO VIA SACCHI 31-37;
- PG 12808.12808/2006 RICHIESTA PROVVEDIMENTO AUTORIZZATIVO UNICO EX DPR 447/98 VARIANTE ALL'ATTO UNICO N° 145/05 PER OPERE DI RISTRUTTURAZIONE E RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEL SOTTOTETTO IN VIA PRINCIPE AMEDEO 37;
- PG 25832.25832/2007 DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' EDILIZIA PER VARIANTE A RISTRUTTURAZIONE EX PALAZZO GUINDANI IN VIA PRINCIPE AMEDEO 37 ANGOLO VIA SACCHI 31-37;
- PG 25832.25835/2007 RICHIESTA AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA PER VARIANTE A RISTRUTTURAZIONE EX PALAZZO GUINDANI IN VIA PRINCIPE AMEDEO 37 ANGOLO VIA SACCHI 31-37;
- PG 25695.25695/2007 ATTO UNICO RICHIESTA PROVVEDIMENTO AUTORIZZATIVO UNICO EX DPR 4471998 PER REALIZZARE OPERE EDILIZIE IN VARIANTE IN VIA PRINCIPE AMEDEO-VIA ACHILLE SACCHI RISTRUTTURAZIONE E RECUPERO SOTTOTETTO;
- PG 8664.8664/2009 DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' EDILIZIA PER VARIANTE A RISTRUTTURAZIONE EX PALAZZO GUINDANI IN VIA PRINCIPE AMEDEO 37 ANGOLO VIA SACCHI 31-37;
- PG 8379.8379/2009 ATTO UNICO RICHIESTA DI PROVVEDIMENTO AUTORIZZATIVO UNICO EX DPR 20.10.98 N. 447 PER VARIANTE AD ATTO UNICO N. 25695/07 IN VIA P. AMEDEO/SACCHI;
- PG 8664.8671/2009 DICHIARAZIONE FINE LAVORI 02/07/2009 E RICHIESTA AGIBILITA' IN VIA PRINCIPE AMEDEO 37, approvata per silenzio assenso.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Dal sopralluogo effettuato in data 01/03/2023 all'immobile pignorato sono emerse difformità rispetto al titolo edilizio riscontrato in Comune e non corrisponde allo stato dei luoghi e precisamente:

- un'apertura di un'apertura interna verso un altro locale del piano terra ;

La difformità è sanabile (è un'opera interna del palazzo) e servirà una pratica edilizia in sanatoria per opere difformi stimate in circa € 516,00 di sanzione, oltre al pagamento dei diritti di segreteria di circa € 100,00, fatta salva la più precisa determinazione delle sanzioni da parte dell'Amministrazione Comunale di Mantova, e di pratica edilizia/soprintendenza è circa € 2.500,00



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA ACHILLE SACCHI 35, PIANO PT

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 2.736,66

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.736,66

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

L'amministratore del condominio "Guindani" è il geom. **** Omissis ****.

Rimane ancora da saldare come spese condominiali del palazzo Guindani € 2736,66.

BENE N° 8 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA ACHILLE SACCHI 35, PIANO SEMINTERRATO

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 8,33

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 8,33

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

L'amministratore del condominio "Guindani" è il geom. **** Omissis ****.

Rimane ancora da saldare come spese condominiali del palazzo Guindani € 8,33.

BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA ACHILLE SACCHI N.33, PIANO TERRA



Sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 184,59

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 184,59

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00



L'amministratore del condominio "Guindani" è il geom. **** Omissis ****



Attualmente utilizzato come posto comune per le biciclette per il palazzo.

Spese stimate per necessario e futuro aggiornamento da parte delle spese condominiali redatte sulla base della planimetria catastale del 2008 e non del 2014 ora aggiornata catastalmente, anche come proprietà.

Nelle spese condominiali attuali sono riferiti al mapp. 25 (riferimento planimetria catastale del 2008).





LOTTO 6



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Achille Sacchi 35, piano 3
- **Bene N° 11** - Cantina ubicata a Mantova (MN) - via Achille Sacchi 35, piano Seminterrato
- **Bene N° 13** - Cantina ubicata a Mantova (MN) - via Achille Sacchi 35, piano Seminterrato

DESCRIZIONE

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA ACHILLE SACCHI 35, PIANO 3

Abitazione-Trattasi di unità abitativa sita in un contesto condominiale, posto al piano terzo e composta da cavedio d'ingresso, soggiorno-cucina, letto, corridoio, bagno, disimpegno, ripostiglio e cavedio.

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

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

Lo scrivente esperto stimatore in data 01/03/2023, si recava presso l'immobile posto a Mantova e in tale occasione visionava l'appartamento e contestualmente effettuava opportuna ricognizione fotografica.

BENE N° 11 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA ACHILLE SACCHI 35, PIANO SEMINTERRATO

Cantina-Trattasi di una cantina sita in un contesto condominiale, posta al piano seminterrato e composta da un unico locale.

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

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

Lo scrivente esperto stimatore in data 01/03/2023, si recava presso l'immobile posto a Mantova e in tale occasione visionava la cantina e contestualmente effettuava opportuna ricognizione fotografica.

BENE N° 13 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA ACHILLE SACCHI 35, PIANO SEMINTERRATO

Cantina-Trattasi di una cantina sita in un contesto condominiale, posta al piano seminterrato e composta da un unico locale.

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

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

Lo scrivente esperto stimatore in data 01/03/2023, si recava presso l'immobile posto a Mantova e in tale occasione visionava la cantina e contestualmente effettuava opportuna ricognizione fotografica.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA ACHILLE SACCHI 35, PIANO 3

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

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

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

La verifica della "Completezza documentazione ex art. 567" è valida anche per il bene n.11 -Lotto 6.

TITOLARITÀ

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA ACHILLE SACCHI 35, PIANO 3

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Si precisa che con visura storica del 18/04/2023 della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Mantova risulta come amministratore unico della società **** Omissis **** il sig. **** Omissis ****.

Dalla ricerca storica l'amministratore delegato risulta defunto il 01/12/2022 come da certificato di morte del Comune di Mantova del 20/04/2023.

BENE N° 11 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA ACHILLE SACCHI 35, PIANO SEMINTERRATO

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 13 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA ACHILLE SACCHI 35, PIANO SEMINTERRATO

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA ACHILLE SACCHI 35, PIANO 3

L'unità abitativa confina in senso N-E-S-O:

con FG 53 mapp 114 sub 33, mappale 114 sub 34, mappale 114 sub 11, mappale 114 sub 14, mappale 114 sub 35.

BENE N° 11 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA ACHILLE SACCHI 35, PIANO SEMINTERRATO

La cantina confina in senso N-E-S-O:

con via A. Sacchi, col FG 53 mapp 114 sub 18, mappale 114 sub 9, mappale 114 sub 16.

BENE N° 13 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA ACHILLE SACCHI 35, PIANO SEMINTERRATO

La cantina confina in senso N-E-S-O:

con via A. Sacchi, col FG 53 Bene Comune non censibile mappale 114 sub 9, mappale 114 sub 18.

CONSISTENZA

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA ACHILLE SACCHI 35, PIANO 3

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	79,64 mq	94,08 mq	1	94,08 mq	3,20 m	Piano terzo
Sottotetto disimpegno	26,06 mq	30,89 mq	0,50	15,45 mq	2,20 m	Piano terzo
Cavedio ingresso	14,03 mq	14,39 mq	0,33	4,75 mq	3,00 m	Piano terzo
Totale superficie convenzionale:				114,28 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				114,28 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie convenzionale è stata calcolata utilizzando la superficie lorda raggugiandola con gli idonei coefficienti di riduzione a seconda della destinazione e grado di finitura.
Le altezze esposte sono variabili perchè il soffitto è mansardato.

BENE N° 11 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA ACHILLE SACCHI 35, PIANO SEMINTERRATO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	7,86 mq	10,80 mq	0,20	2,16 mq	2,00 m	Piano seminterrato
Totale superficie convenzionale:				2,16 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2,16 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie convenzionale è stata calcolata utilizzando la superficie lorda raggugiandola con gli idonei coefficienti di riduzione a seconda della destinazione e grado di finitura.
L'altezza di 2 m è media visto che il solaio è a volta.

BENE N° 13 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA ACHILLE SACCHI 35, PIANO SEMINTERRATO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	5,12 mq	8,46 mq	0,20	1,69 mq	2,00 m	Piano seminterrato
Totale superficie convenzionale:				1,69 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1,69 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie convenzionale è stata calcolata utilizzando la superficie lorda ragguagliandola con gli idonei coefficienti di riduzione a seconda della destinazione e grado di finitura. L'altezza di 2 m è media visto che il solaio è a volta.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA ACHILLE SACCHI 35, PIANO 3

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 07/09/1995	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 53, Part. 113 Categoria A3
Dal 07/09/1995 al 10/06/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 53, Part. 113 Categoria A3
Dal 10/06/2004 al 12/02/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 53, Part. 114, Sub. 36 Categoria A3

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

BENE N° 11 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA ACHILLE SACCHI 35, PIANO SEMINTERRATO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/06/2004 al 12/02/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 53, Part. 114, Sub. 17 Categoria C2

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

BENE N° 13 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA ACHILLE SACCHI 35, PIANO SEMINTERRATO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/06/2004 al 12/02/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 53, Part. 114, Sub. 19 Categoria C2

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA ACHILLE SACCHI 35, PIANO 3

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	53	114	36		A3	4	5,5	128 mq	497,09 €	Terzo	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 11 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA ACHILLE SACCHI 35, PIANO SEMINTERRATO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	53	114	17		C2	6	8	11 mq	28,1 €	Seminterrato	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 13 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA ACHILLE SACCHI 35, PIANO SEMINTERRATO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi			Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	53	114	19		C2	6	5	9 mq	17,56 €	Seminterrato	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA ACHILLE SACCHI 35, PIANO 3

L'unità si presenta ad oggi in "buono" stato conservativo, e di finiture generali.

BENE N° 11 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA ACHILLE SACCHI 35, PIANO SEMINTERRATO

La cantina si presenta ad oggi in "sufficiente" stato conservativo, e di finiture generali.

BENE N° 13 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA ACHILLE SACCHI 35, PIANO SEMINTERRATO

La cantina si presenta ad oggi in "sufficiente" stato conservativo, e di finiture generali.

PARTI COMUNI

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA ACHILLE SACCHI 35, PIANO 3

L'immobile pignorato risulta inserito in un contesto condiviso in parte con alcune unità della stessa proprietà con l'area cortiva all'interno del palazzo.

Le "parti comuni" riguardano anche il bene 11 Lotto 6.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA ACHILLE SACCHI 35, PIANO 3

L'intero palazzo è sottoposto a vincolo ai sensi dei BENI CULTURALI - ART. 45 D.LGS 42/2004 (EX ART. 21 L. 1089/39) - TUTELA INDIRETTA; per chiarezza si allega atto di vincolo.

Il vincolo riguarda anche il bene 11 Lotto 6.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA ACHILLE SACCHI 35, PIANO 3

Il compendio oggetto di stima consta di un'abitazione facente parte dello stesso palazzo destinato ad ufficio al P.T. e residenze anche di altre proprietà (escluse da questo pignoramento); il palazzo è iniziato ante 1967, disposto su quattro piani fuori terra, un seminterrato, situato in una zona centrale di Mantova.

E' presente un'area cortiva interna ed è delimitato principalmente dagli edifici circostanti e la pavimentazione esterna risulta realizzata in ceramica.

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

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

Abitazione-Trattasi di unità abitativa sita in un contesto condominiale, posto al piano terzo e composta da cavedio d'ingresso, soggiorno-cucina, letto, corridoio, bagno, disimpegno, ripostiglio e cavedio.

L'ingresso condominiale è da via A. Sacchi 35.

RESIDENZA PRINCIPALE.

Caratteristiche costruttive:

- Strutture in elevazione: muratura mista in mattoni;
- Solai: in legno;
- Copertura: in legno mansardato;
- Murature perimetrali: muratura intonacata a civile;
- Prospetti: intonacati a civile;
- Infissi interni ed esterni: finestre in legno a taglio termico con relative ante interne e porte interne in legno;
- Porta blindata interna;
- Pavimenti e rivestimenti: pavimenti in parquet e piastrelle alle pareti dei bagni;
- L'impianto termico autonomo è attualmente funzionante; l'impianto destinato al riscaldamento e alla produzione di ACS (acqua calda sanitaria) è funzionante con radiatori metallici;
- Impianto elettrico: l'impianto autonomo e completamente sottotraccia;
- Impianto idrico sanitari: in buone condizioni di manutenzione;
- Sanitari e rubinetteria: sono presenti tutti i sanitari di adeguata qualità in porcellana con relativa doccia;

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

BENE N° 11 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA ACHILLE SACCHI 35, PIANO SEMINTERRATO

la cantina pignorata si presenta in discrete condizioni sia statiche che di manutenzione.
La cantina si compone di un unico spazio con accesso nel seminterrato dalla parte condominiale.

Caratteristiche costruttive:

- Strutture di fondazione: in mattoni;
 - Soffitto: volta in mattoni;
 - Strutture/murature in elevazione: in mattoni a vista e in parte intonacati;
 - Intonaci interni: al grezzo solo in parte, non tinteggiati;
 - Infissi esterni: porta metallica e serramento metallico;
 - Impianto elettrico: completamente esterno, in sufficienti condizioni di manutenzione.
- Presenza di umidità nelle pareti essendo scarsamente areato.

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

BENE N° 13 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA ACHILLE SACCHI 35, PIANO SEMINTERRATO

la cantina pignorata si presenta in discrete condizioni sia statiche che di manutenzione.
La cantina si compone di un unico spazio con accesso nel seminterrato dalla parte condominiale.

Caratteristiche costruttive:

- Strutture di fondazione: in mattoni;
 - Soffitto: volta in mattoni;
 - Strutture/murature in elevazione: in mattoni a vista e in parte intonacati;
 - Intonaci interni: al grezzo solo in parte, non tinteggiati;
 - Infissi esterni: porta metallica e serramento metallico;
 - Impianto elettrico: completamente esterno, in sufficienti condizioni di manutenzione.
- Presenza di umidità nelle pareti essendo scarsamente areato.

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

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA ACHILLE SACCHI 35, PIANO 3

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 01/12/2014

- Scadenza contratto: 30/11/2026

Stato della causa in corso per il rilascio

Il contratto di locazione iniziale del 01/12/2014 registrato presso l'Agenzia delle Entrate con TNH14T008402000YG, con rinnovo automatico al 30/11/2018, con proseguimento al 30/11/2022 e rinnovo automatico di altri 4 anni si è automaticamente rinnovato non essendo arrivata lettera A.R. almeno sei mesi fino al 30/11/2026, prima della data di scadenza da parte della parte conduttrice, fino al 30/11/2026.

L'unità immobiliare risulta occupata dall'affittuaria **** Omissis **** con un "contratto di locazione ad uso abitativo" a tempo determinato stipulato il 01/12/2024 (come da contratto allegato) con la società **** Omissis ****.

Il contratto è stato registrato il 01/12/2014 presso l'Agenzia delle Entrate di Mantova, e il contratto di affitto "è opponibile", perchè stipulato prima del pignoramento della cosa locata.

In data 16/11/2020 si è stipulato tra le parti con la società **** Omissis **** una riduzione dell'affitto da € 700 al mese a € 500 al mese, registrato presso l'Agenzia delle Entrate il 16/11/2020.

L'affitto pattuito di € 500,00 al mese risulta leggermente inferiore rispetto alla zona, con una differenza negativa di € 200.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 500,00

BENE N° 11 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA ACHILLE SACCHI 35, PIANO SEMINTERRATO

L'immobile risulta libero

Non è legato al contratto dell'appartamento.

BENE N° 13 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA ACHILLE SACCHI 35, PIANO SEMINTERRATO

Non è legato al contratto dell'appartamento.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA ACHILLE SACCHI 35, PIANO 3

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'appartamento al piano terzo e la cantina al piano seminterrato, oggetto della presente procedura, ha la seguente provenienza:

A **** Omissis ****, la quota dell'intero in piena proprietà è pervenuta per atto di compravendita del 10/06/2004 Numero di repertorio 20597/3523 Notaio IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 30/06/2004 nn. 9748/6067 da potere di **** Omissis **** IN **** Omissis **** Sede **** Omissis **** Codice fiscale **** Omissis ****.

Si precisa che i subalterni dal 16 al 36 derivano dalle seguenti particelle:

Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 53 Particella 113 Subalterno 1 (soppresso) Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 53 Particella 113 Subalterno 2 (soppresso) Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 53 Particella 113 Subalterno 3 (soppresso) Comune MANTOVA V A E897 (MN) Foglio 53 Particella 113 Subalterno 4 (soppresso) Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 53 Particella 114 Subalterno 1 (soppresso) Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 53 Particella 114 Subalterno 2 (soppresso) Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 53 Particella 114 Subalterno 3 (soppresso) Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 53 Particella 114 Subalterno 4 (soppresso) Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 53 Particella 114 Subalterno 5 (soppresso) Comune MANTOVA E897 (MN) Foglio 53 Particella 114 Subalterno 6 (soppresso) Comune MANTOVA V A E897 (MN) Foglio 53 Particella 114 Subalterno 7 (soppresso).

Si segnala atto amministrativo autorizzazione ad alienare ai sensi del d.p.r. 283/2000 del 13.01.2003 Numero di repertorio 148/2003 Notaio MINISTERO PER I BENI E LE ATTIVITA' CULTURALI Sede ROMA trascritto il 24/02/2003 ai nn. 2788/1832 a favore di MINISTERO PER I BENI E LE ATTIVITA' CULTURALI, la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili Mantova Foglio 53 Particella 113 Particella 114 contro **** Omissis **** Sede **** Omissis **** Codice fiscale **** Omissis ****.

Autorizzazione ad alienare ai sensi del d.p.r. 283/2000 si prescrivono le seguenti misure di tutela del bene: conservazione di volumi, fronti su strada, solai e tecnologie costruttive, scale, balaustre e vetrate, porte, finestre, infissi, lapide esterna; destinazione d'uso consentita a residenza e uffici.

La "provenienza ventennale" è valida anche per il bene n.11 Lotto 6.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA ACHILLE SACCHI 35, PIANO 3

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 26/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

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

Iscritto a Mantova il 04/03/2011

Reg. gen. 2751 - Reg. part. 552

Quota: 1/1

Importo: € 5.100.000,00

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

Capitale: € 3.000.000,00

Spese: € 600.000,00

Interessi: € 1.500.000,00

Percentuale interessi: 345,00 %

Rogante: Notaio Bertolucci Massimo

Data: 01/03/2011

N° repertorio: 67721

N° raccolta: 25476

Note: Grava su Mantova Foglio 53 Particella 114 Sub. 16 Particella 114 Sub. 17 Particella 114 Sub. 18 Particella 114 Sub. 19 Particella 114 Sub. 20 Particella 114 Sub. 22 Particella 114 Sub. 23 Particella 114 Sub. 24 Particella 114 Sub. 25 Particella 114 Sub. 26 Particella 114 Sub. 28 Particella 114 Sub. 29 Particella 114 Sub. 30 Particella 114 Sub. 32 Particella 114 Sub. 33 Particella 114 Sub. 34 Particella 114 Sub. 35 Particella 114 Sub. 36 Particella 114 Sub. 39 Particella 114 Sub. 40 N.B. A margine risultano: RESTRIZIONE DI BENI N. 595 DEL 18/04/2014 derivante da rinegoziazione.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Mantova il 25/10/2022

Reg. gen. 13562 - Reg. part. 9556

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Grava su Mantova Foglio 53 Particella 114 Sub. 16 Particella 114 Sub. 17 Particella 114 Sub. 19 Particella 114 Sub. 20 Particella 114 Sub. 23 Particella 114 Sub. 26 Particella 114 Sub. 28 Particella 114 Sub. 29 Particella 114 Sub. 30 Particella 114 Sub. 35 Particella 114 Sub. 36 Particella 114 Sub. 40 Particella 114 Sub. 45

Le "formalità pregiudizievoli" sono valide anche per il bene 11 Lotto 6.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA ACHILLE SACCHI 35, PIANO 3

ESTRATTO NTA PGT COMUNE DI MANTOVA

PARTE II – MODALITÀ DI INTERVENTO PER DESTINAZIONI D'USO Titolo I – Nuclei di antica formazione

Art. D13 - Disposizioni generali per i nuclei di antica formazione

13.1 I nuclei di antica formazione comprendono le aree interne al perimetro dell'area Unesco, nonché le aree che presentano caratteristiche di continuità con queste ultime. 13.2 Il Piano delle Regole, alle tavole 1 e 2, suddivide i nuclei di antica formazione come segue: A1 "Civitas Vetus" città della prima cerchia (XI – XII sec.); A2 Suburbio della prima cerchia (XIII – XIV sec.) e suburbio della seconda cerchia (XV – XIX sec.); A3 Aree con caratteristiche di continuità con l'area Unesco; A4 Borgo Angeli – borgo storico.

13.3 Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano a tutti i nuclei di antica formazione.

13.4 Gli interventi su parti o porzioni di unità edilizie devono in ogni caso rappresentare, con apposito studio esteso all'intera unità, la coerenza dell'intervento proposto al fine della tutela dei valori unitari dell'edificio o del complesso di edifici; ove necessario tale studio dovrà essere esteso al contesto circostante anche ai fini di verifica paesistica e di sensibilità del sito di intervento.

13.5 Per le aree ed attrezzature interesse pubblico o generale di proprietà privata inserite nei nuclei di antica formazione, si applicano le prescrizioni edilizie di cui al presente titolo.

13.6 Per le superfetazioni esistenti all'interno dei cortili sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia tramite demolizione e ricostruzione parziale o totale nonché gli interventi di nuova costruzione che discendono da demolizione e ricostruzione fuori sagoma, da effettuare comunque all'interno della medesima corte, nel rispetto della volumetria preesistente, previa verifica delle componenti storico architettoniche dell'edificio in cui si inseriscono, e finalizzati al riordino dell'assetto architettonico ed alla ricomposizione dell'unitarietà e funzionalità dell'edificio. In tali casi è sempre prescritto il ricorso al titolo edilizio convenzionato. I progetti devono in ogni caso rappresentare, con apposito studio esteso all'intera unità, la coerenza dell'intervento proposto al fine della tutela dei valori unitari dell'edificio o del complesso di edifici; ove necessario tale studio dovrà essere esteso al contesto circostante anche ai fini di verifica paesistica e di sensibilità del sito di intervento.

13.6bis Per gli edifici esistenti che presentano caratteristiche morfologiche, tipologiche e dimensionali non adeguate al contesto dei nuclei di antica formazione, interferenti con i caratteri morfologici e paesaggistici di questi e non riconducibili al tessuto storico della città (da dimostrare adeguatamente nella documentazione a corredo del progetto) sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia tramite demolizione e ricostruzione parziale o totale nonché gli interventi di nuova costruzione che discendono da demolizione e ricostruzione fuori sagoma, da effettuare all'interno del lotto, nel rispetto della volumetria e dell'altezza preesistente. Tali interventi sono finalizzati al riordino dell'assetto morfologico e al miglioramento dell'inserimento paesaggistico e ambientale complessivo.

A tal fine il progetto deve garantire, qualora possibile, l'incremento della superficie filtrante e l'efficientamento energetico ai sensi di legge, oltre che una maggiore qualità architettonica, di materiali e morfologica complessiva. Il progetto deve inoltre rappresentare la coerenza dell'intervento e la tutela dei valori unitari del contesto, nell'ambito del relativo procedimento paesaggistico e con apposito studio esteso al contesto circostante. È sempre prescritto il ricorso al titolo edilizio convenzionato.

BENE N° 11 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA ACHILLE SACCHI 35, PIANO SEMINTERRATO

ESTRATTO NTA PGT COMUNE DI MANTOVA

PARTE II – MODALITÀ DI INTERVENTO PER DESTINAZIONI D'USO Titolo I – Nuclei di antica formazione

Art. D13 - Disposizioni generali per i nuclei di antica formazione

13.1 I nuclei di antica formazione comprendono le aree interne al perimetro dell'area Unesco, nonché le aree che presentano caratteristiche di continuità con queste ultime. 13.2 Il Piano delle Regole, alle tavole 1 e 2,

suddivide i nuclei di antica formazione come segue: A1 "Civitas Vetus" città della prima cerchia (XI - XII sec.); A2 Suburbio della prima cerchia (XIII - XIV sec.) e suburbio della seconda cerchia (XV - XIX sec.); A3 Aree con caratteristiche di continuità con l'area Unesco; A4 Borgo Angeli - borgo storico.

13.3 Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano a tutti i nuclei di antica formazione.

13.4 Gli interventi su parti o porzioni di unità edilizie devono in ogni caso rappresentare, con apposito studio esteso all'intera unità, la coerenza dell'intervento proposto al fine della tutela dei valori unitari dell'edificio o del complesso di edifici; ove necessario tale studio dovrà essere esteso al contesto circostante anche ai fini di verifica paesistica e di sensibilità del sito di intervento.

13.5 Per le aree ed attrezzature interesse pubblico o generale di proprietà privata inserite nei nuclei di antica formazione, si applicano le prescrizioni edilizie di cui al presente titolo.

13.6 Per le superfetazioni esistenti all'interno dei cortili sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia tramite demolizione e ricostruzione parziale o totale nonché gli interventi di nuova costruzione che discendono da demolizione e ricostruzione fuori sagoma, da effettuare comunque all'interno della medesima corte, nel rispetto della volumetria preesistente, previa verifica delle componenti storico architettoniche dell'edificio in cui si inseriscono, e finalizzati al riordino dell'assetto architettonico ed alla ricomposizione dell'unitarietà e funzionalità dell'edificio. In tali casi è sempre prescritto il ricorso al titolo edilizio convenzionato. I progetti devono in ogni caso rappresentare, con apposito studio esteso all'intera unità, la coerenza dell'intervento proposto al fine della tutela dei valori unitari dell'edificio o del complesso di edifici; ove necessario tale studio dovrà essere esteso al contesto circostante anche ai fini di verifica paesistica e di sensibilità del sito di intervento.

13.6bis Per gli edifici esistenti che presentano caratteristiche morfologiche, tipologiche e dimensionali non adeguate al contesto dei nuclei di antica formazione, interferenti con i caratteri morfologici e paesaggistici di questi e non riconducibili al tessuto storico della città (da dimostrare adeguatamente nella documentazione a corredo del progetto) sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia tramite demolizione e ricostruzione parziale o totale nonché gli interventi di nuova costruzione che discendono da demolizione e ricostruzione fuori sagoma, da effettuare all'interno del lotto, nel rispetto della volumetria e dell'altezza preesistente. Tali interventi sono finalizzati al riordino dell'assetto morfologico e al miglioramento dell'inserimento paesaggistico e ambientale complessivo.

A tal fine il progetto deve garantire, qualora possibile, l'incremento della superficie filtrante e l'efficientamento energetico ai sensi di legge, oltre che una maggiore qualità architettonica, di materiali e morfologica complessiva. Il progetto deve inoltre rappresentare la coerenza dell'intervento e la tutela dei valori unitari del contesto, nell'ambito del relativo procedimento paesaggistico e con apposito studio esteso al contesto circostante. È sempre prescritto il ricorso al titolo edilizio convenzionato.

BENE N° 13 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA ACHILLE SACCHI 35, PIANO SEMINTERRATO

ESTRATTO NTA PGT COMUNE DI MANTOVA

PARTE II - MODALITÀ DI INTERVENTO PER DESTINAZIONI D'USO Titolo I - Nuclei di antica formazione

Art. D13 - Disposizioni generali per i nuclei di antica formazione

13.1 I nuclei di antica formazione comprendono le aree interne al perimetro dell'area Unesco, nonché le aree che presentano caratteristiche di continuità con queste ultime. 13.2 Il Piano delle Regole, alle tavole 1 e 2, suddivide i nuclei di antica formazione come segue: A1 "Civitas Vetus" città della prima cerchia (XI - XII sec.); A2 Suburbio della prima cerchia (XIII - XIV sec.) e suburbio della seconda cerchia (XV - XIX sec.); A3 Aree con caratteristiche di continuità con l'area Unesco; A4 Borgo Angeli - borgo storico.

13.3 Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano a tutti i nuclei di antica formazione.

13.4 Gli interventi su parti o porzioni di unità edilizie devono in ogni caso rappresentare, con apposito studio esteso all'intera unità, la coerenza dell'intervento proposto al fine della tutela dei valori unitari dell'edificio o del complesso di edifici; ove necessario tale studio dovrà essere esteso al contesto circostante anche ai fini di verifica paesistica e di sensibilità del sito di intervento.

13.5 Per le aree ed attrezzature interesse pubblico o generale di proprietà privata inserite nei nuclei di antica formazione, si applicano le prescrizioni edilizie di cui al presente titolo.

13.6 Per le superfetazioni esistenti all'interno dei cortili sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia tramite demolizione e ricostruzione parziale o totale nonché gli interventi di nuova costruzione che discendono da demolizione e ricostruzione fuori sagoma, da effettuare comunque all'interno della medesima corte, nel rispetto della volumetria preesistente, previa verifica delle componenti storico architettoniche dell'edificio in cui si inseriscono, e finalizzati al riordino dell'assetto architettonico ed alla ricomposizione dell'unitarietà e funzionalità dell'edificio. In tali casi è sempre prescritto il ricorso al titolo edilizio convenzionato. I progetti devono in ogni caso rappresentare, con apposito studio esteso all'intera unità, la coerenza dell'intervento proposto al fine della tutela dei valori unitari dell'edificio o del complesso di edifici; ove necessario tale studio dovrà essere esteso al contesto circostante anche ai fini di verifica paesistica e di sensibilità del sito di intervento.

13.6bis Per gli edifici esistenti che presentano caratteristiche morfologiche, tipologiche e dimensionali non adeguate al contesto dei nuclei di antica formazione, interferenti con i caratteri morfologici e paesaggistici di questi e non riconducibili al tessuto storico della città (da dimostrare adeguatamente nella documentazione a corredo del progetto) sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia tramite demolizione e ricostruzione parziale o totale nonché gli interventi di nuova costruzione che discendono da demolizione e ricostruzione fuori sagoma, da effettuare all'interno del lotto, nel rispetto della volumetria e dell'altezza preesistente. Tali interventi sono finalizzati al riordino dell'assetto morfologico e al miglioramento dell'inserimento paesaggistico e ambientale complessivo.

A tal fine il progetto deve garantire, qualora possibile, l'incremento della superficie filtrante e l'efficientamento energetico ai sensi di legge, oltre che una maggiore qualità architettonica, di materiali e morfologica complessiva. Il progetto deve inoltre rappresentare la coerenza dell'intervento e la tutela dei valori unitari del contesto, nell'ambito del relativo procedimento paesaggistico e con apposito studio esteso al contesto circostante. È sempre prescritto il ricorso al titolo edilizio convenzionato.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA ACHILLE SACCHI 35, PIANO 3

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

All'atto di accesso degli atti in Comune di Mantova in data 27/03/2023 sono riscontati numerosi titoli edilizi ottenuti a partire dalla fine degli anni '29, visto che l'immobile ha subito plurimi interventi edilizi nel corso del tempo e precisamente:

- PG 4174/1929 RIDUZIONE A REALI DI FINESTRE FINTE a nome del sig.**** Omissis ****;
- PG 4643/1929 APERTURA DI DUE FINESTRE VERSO IL VICOLO S.CRISPINO DELLA CASA IN VIA PRINCIPE AMEDEO del sig. **** Omissis ****;
- PG 1947/1933 FINESTRA IN VICOLO S.CRISPINO CASA DI VIA PRINCIPE AMEDEO a nome del sig.**** Omissis ****;
- PG 208/1937 MODIFICHE FRONTE CASA a nome del sig.**** Omissis ****;
- PG 3190/1947 TRASFORMAZIONE STABILE a nome del sig.**** Omissis ****;
- PG 4832/1951 MODIFICA FRONTE CASA a nome del sig.**** Omissis ****;
- PG 6842/1951 SISTEMAZIONE LOCALI CASA a nome del sig.**** Omissis ****;
- PG 3918/1961 APERTURE FINESTRE NEL FABBRICATO IN VIA S.CRISPINO ANGOLO VIA PRINCIPE AMEDEO a nome del sig.**** Omissis ****;
- PG 3718/1970 SISTEMAZIONE INTERNA APPARTAMENTO del sig.**** Omissis ****;
- PG OPERE DI 5133.5133/1980 OPERE DI MANUTENZIONE ORDINARIA PICHI IDA NELL'APPARTAMENTO VEDOVA **** Omissis ****;

- PG SOSTITUZIONE 7265.7265/1980 SOSTITUZIONE PAVIMENTI IN APPARTAMENTO **** Omissis ****;
- PG 15740.15740/2004 INVIA RIUSO PER EX PALAZZO CONOSCENZA GUINDANI PER FAVOREVOLE PRINCIPE CONDIZIONATO PER RESTAURO E RIUSO EX PALAZZO GUINDANI;
- PG 15740.18008/2004 AUTORIZZAZIONE PAESISTICA PER PRINCIPE RISTRUTTURAZIONE AMEDEO 37 EX-PALAZZO GUINDANI;
- PG.15740.18011/2004 RISTRUTTURAZIONE EX PALAZZO GUINDANI PRINCIPE AMEDEO 37;
- PG 17889.17889/2004 ATTO UNICO RICHIESTA PROVVEDIMENTO AUTORIZZATIVO UNICO EX DPR 20 10 1998 N 447 PER RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA EDIFICIO IN VIA PRINCIPE AMEDEO 37;
- PG 7684.7684/2005 INVIO PARERE FAVOREVOLE CONDIZIONATO PER PRINCIPE AMEDEO VARIANTE 37 PER VARIANTE RISTRUTTURAZIONE PALAZZO EX-GUINDANI;
- PG 12886.12886/2006 AUTORIZZAZIONE PAESISTICA VARIANTE A RISTRUTTURAZIONE CON RECUPERO SOTTOTETTO AUTORIZZAZIONE EX PALAZZO GUINDANI PER P. AMEDEO 37;
- PG 12886.12886/2006 VARIANTE A PROGETTO DI RISTRUTTURAZIONE 37 CON RECUPERO SOTTOTETTO AUTORIZZAZIONE PALAZZO EX GUINDANI PER P. AMEDEO 37;
- PG 12886.12889/2006 AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA PER VARIANTE A PROGETTO DI RISTRUTTURAZIONE EX PALAZZO GUINDANI IN VIA PRINCIPE AMEDEO 37 ANGOLO VIA SACCHI 31-37;
- PG 12808.12808/2006 RICHIESTA PROVVEDIMENTO AUTORIZZATIVO UNICO EX DPR 447/98 VARIANTE ALL'ATTO UNICO N° 145/05 PER OPERE DI RISTRUTTURAZIONE E RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEL SOTTOTETTO IN VIA PRINCIPE AMEDEO 37;
- PG 25832.25832/2007 DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' EDILIZIA PER VARIANTE A RISTRUTTURAZIONE EX PALAZZO GUINDANI IN VIA PRINCIPE AMEDEO 37 ANGOLO VIA SACCHI 31-37;
- PG 25832.25835/2007 RICHIESTA AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA PER VARIANTE A RISTRUTTURAZIONE EX PALAZZO GUINDANI IN VIA PRINCIPE AMEDEO 37 ANGOLO VIA SACCHI 31-37;
- PG 25695.25695/2007 ATTO UNICO RICHIESTA PROVVEDIMENTO AUTORIZZATIVO UNICO EX DPR 447/1998 PER REALIZZARE OPERE EDILIZIE IN VARIANTE IN VIA PRINCIPE AMEDEO-VIA ACHILLE SACCHI RISTRUTTURAZIONE E RECUPERO SOTTOTETTO;
- PG 8664.8664/2009 DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' EDILIZIA PER VARIANTE A RISTRUTTURAZIONE EX PALAZZO GUINDANI IN VIA PRINCIPE AMEDEO 37 ANGOLO VIA SACCHI 31-37;
- PG 8379.8379/2009 ATTO UNICO RICHIESTA DI PROVVEDIMENTO AUTORIZZATIVO UNICO EX DPR 20.10.98 N. 447 PER VARIANTE AD ATTO UNICO N. 25695/07 IN VIA P. AMEDEO/SACCHI;
- PG 8664.8671/2009 DICHIARAZIONE FINE LAVORI 02/07/2009 E RICHIESTA AGIBILITA' IN VIA PRINCIPE AMEDEO 37, approvata per silenzio assenso.

La "Regolarità edilizia" è valida anche per il bene n.11 Lotto 6.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA ACHILLE SACCHI 35, PIANO 3

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.120,68

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.120,68

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

L'amministratore del condominio "Guindani" è il geom. **** Omissis ****.

Rimane ancora da saldare come spese condominiali del palazzo Guindani € 1120,68

BENE N° 11 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA ACHILLE SACCHI 35, PIANO SEMINTERRATO

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali





Importo medio annuo delle spese condominiali: € 27,11

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 27,11



Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00



L'amministratore del condominio "Guindani" è il geom. **** Omissis ****.

Rimane ancora da saldare come spese condominiali del palazzo Guindani € 27,11.



BENE N° 13 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA ACHILLE SACCHI 35, PIANO SEMINTERRATO

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali



Importo medio annuo delle spese condominiali: € 30,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 30,00



Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

L'amministratore del condominio "Guindani" è il geom. **** Omissis ****.

Rimane ancora da saldare come spese condominiali del palazzo Guindani € 30,00.

Spese stimate per necessario e futuro aggiornamento da parte delle spese condominiali redatte sulla base della planimetria catastale del 2008 e non del 2014 ora aggiornata catastalmente, anche come proprietà.



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

- International Valuation Standard (IVS);
- RICS Valuation Standards by Royal Institution Of Chartered Surveyors;
- European Valuation Standards;
- Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa in considerazione della realtà nazionale;
- Circolare della Banca d'Italia del 27 dicembre 2006 n. 263 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1 (che ha recepito la Direttiva Europea sulla vigilanza Bancaria 2006/48;
- Credit Requirement Directive);
- Linee Guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie promosse da ABI per le valutazioni in ambito creditizio;
- Linee Guida per la valutazione degli immobili nelle vendite giudiziarie promosse da E-Valuations per le valutazioni in ambito giudiziario.

L'immobile pignorato è ubicato nell'abitato del Comune di Mantova, in fascia centrale e prettamente residenziale, ben servito dalle principali infrastrutture locali.

Gli appartamenti, l'ufficio, il posto auto, il garage e le cantine, oggetto di esecuzione, ai sensi dell'art. 10 del DPR 633/1972 sono soggetti ad I.V.A. in quanto la proprietà è una società in possesso di partita I.V.A.

L'immobile pignorato è ubicato nell'abitato del Comune di Mantova(MN) e può apparire di sufficiente appetibilità, considerato che lo stesso rappresenta una delle tipologie abitative maggiormente richieste dal ceto medio.

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

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

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Achille Sacchi 35, piano PT
Abitazione-Trattasi di unità abitativa sita in un contesto condominiale, posto al piano terra e composta da cucina-pranzo-soggiorno, corridoio, un bagno e un letto.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 114, Sub. 26, Categoria A3Valore di stima del bene: € 123.207,00

- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Mantova (MN) - via Achille Sacchi 35, piano Seminterrato
Cantina-Trattasi di una cantina sita in un contesto condominiale, posta al piano seminterrato e composta da un unico locale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 114, Sub. 16, Categoria C2Valore di stima del bene: € 6.405,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Mantova (MN) - via Achille Sacchi 35, piano PT	58,67 mq	2.100,00 €/mq	€ 123.207,00	100,00%	€ 123.207,00
Bene N° 2 - Cantina Mantova (MN) - via Achille Sacchi 35, piano Seminterrato	3,05 mq	2.100,00 €/mq	€ 6.405,00	100,00%	€ 6.405,00
Valore di stima:					€ 129.612,00

Valore di stima: € 129.612,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali insolute	380,06	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: € 116.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Ufficio ubicato a Mantova (MN) - via Principe Amedeo 37, piano PT
Ufficio-Trattasi di un ufficio sito in un contesto condominiale, posto al piano terra e composto da un unico locale destinato ad ufficio e un bagno.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 114, Sub. 28, Categoria A10Valore di stima del bene: € 95.256,00
- **Bene N° 12** - Cantina ubicata a Mantova (MN) - via Achille Sacchi 35, piano Seminterrato
Cantina-Trattasi di una cantina sita in un contesto condominiale, posta al piano seminterrato e composta da un unico locale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 114, Sub. 23, Categoria C2Valore di stima del bene: € 5.502,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Ufficio Mantova (MN) - via Principe Amedeo 37, piano PT	45,36 mq	2.100,00 €/mq	€ 95.256,00	100,00%	€ 95.256,00
Bene N° 12 - Cantina Mantova (MN) - via Achille Sacchi 35, piano Seminterrato	2,62 mq	2.100,00 €/mq	€ 5.502,00	100,00%	€ 5.502,00
				Valore di stima:	€ 100.758,00

Valore di stima: € 100.758,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali insolute	692,64	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: € 90.000,00

LOTTO 3

- Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Principe Amedeo 37, piano PT-1-S1
 Abitazione-Trattasi di unità abitativa sita in un contesto condominiale, posta in parte al piano terra e composta da vano ingresso con scala privata, al piano primo con corridoio, pranzo-soggiorno, cucina, n. 2 disimpegni, n.2 letti, n.2 bagni, un balcone e una cantina nel piano seminterrato collegata direttamente. L'ingresso condominiale è da via P. Amedeo 37.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 114, Sub. 29, Categoria A3 Valore di stima del bene: € 413.427,00
- Bene N° 5** - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - vic S. Crispino 24 a, piano Terra
 Posto auto esterno-Trattasi di un posto auto in un cortile condominiale, posto al piano terra.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 114, Sub. 40, Categoria C6 Valore di stima del bene: € 20.160,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Appartamento Mantova (MN) - via	196,87 mq	2.100,00 €/mq	€ 413.427,00	100,00%	€ 413.427,00



Principe Amedeo 37, piano PT-1-S1					
Bene N° 5 - Posto auto Mantova (MN) - vic S. Crispino 24 a, piano Terra	9,60 mq	2.100,00 €/mq	€ 20.160,00	100,00%	€ 20.160,00
				Valore di stima:	€ 433.587,00

Valore di stima: € 433.587,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali insolute	1313,49	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: € 389.000,00

LOTTO 4

- Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Achille Sacchi n.35, piano PT-S1
 Abitazione-Trattasi di unità abitativa sita in un contesto condominiale, posto al piano terra e composta da pranzo-soggiorno, corridoio, n.1 letto, n.2 bagni, e una cantina nel piano seminterrato collegata direttamente con scala interna. L'ingresso condominiale è da via A. Sacchi n.35.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 114, Sub. 30, Categoria A3 Valore di stima del bene: € 270.879,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Appartamento Mantova (MN) - via Achille Sacchi n.35, piano PT-S1	128,99 mq	2.100,00 €/mq	€ 270.879,00	100,00%	€ 270.879,00
				Valore di stima:	€ 270.879,00

Valore di stima: € 270.879,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali insolute	944,36	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: € 243.000,00

LOTTO 5

- Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Achille Sacchi 35, piano PT
 Abitazione-Trattasi di unità abitativa sita in un contesto condominiale, posto al piano secondo e composta da ingresso, cucina, pranzo-soggiorno, corridoio, n.2 bagni, un disimpegno e un letto, collegati da una scala interna al piano terzo n.3 locali sottotetto, n.1 bagno, n.1 ripostiglio e cavedio.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 114, Sub. 35, Categoria A3 Valore di stima del bene: € 275.205,00
- Bene N° 8** - Cantina ubicata a Mantova (MN) - via Achille Sacchi 35, piano Seminterrato
 Cantina-Trattasi di una cantina sita in un contesto condominiale, posta al piano seminterrato e composta da un unico locale.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 114, Sub. 20, Categoria C2 Valore di stima del bene: € 5.502,00
- Bene N° 9** - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Achille Sacchi n.33, piano Terra
 Garage interno-Trattasi di un garage all'interno del palazzo posto al piano terra; con accesso carrabile diretto da via A. Sacchi e pedonale dal cortile condominiale.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 114, Sub. 45, Categoria C6 Valore di stima del bene: € 29.862,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Appartamento Mantova (MN) - via Achille Sacchi 35, piano PT	131,05 mq	2.100,00 €/mq	€ 275.205,00	100,00%	€ 275.205,00
Bene N° 8 - Cantina Mantova (MN) - via Achille Sacchi 35, piano Seminterrato	2,62 mq	2.100,00 €/mq	€ 5.502,00	100,00%	€ 5.502,00
Bene N° 9 - Garage Mantova (MN) - via Achille Sacchi n.33, piano Terra	14,22 mq	2.100,00 €/mq	€ 29.862,00	100,00%	€ 29.862,00
Valore di stima:					€ 310.569,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali insolute	2929,58	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3116,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: € 274.000,00

LOTTO 6

- Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Achille Sacchi 35, piano 3
 Abitazione-Trattasi di unità abitativa sita in un contesto condominiale, posto al piano terzo e composta da cavedio d'ingresso, soggiorno-cucina, letto, corridoio, bagno, disimpegno, ripostiglio e cavedio.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 114, Sub. 36, Categoria A3 Valore di stima del bene: € 239.988,00
- Bene N° 11** - Cantina ubicata a Mantova (MN) - via Achille Sacchi 35, piano Seminterrato
 Cantina-Trattasi di una cantina sita in un contesto condominiale, posta al piano seminterrato e composta da un unico locale.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 114, Sub. 17, Categoria C2 Valore di stima del bene: € 4.536,00
- Bene N° 13** - Cantina ubicata a Mantova (MN) - via Achille Sacchi 35, piano Seminterrato
 Cantina-Trattasi di una cantina sita in un contesto condominiale, posta al piano seminterrato e composta da un unico locale.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 114, Sub. 19, Categoria C2 Valore di stima del bene: € 3.549,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 10 - Appartamento Mantova (MN) - via Achille Sacchi 35, piano 3	114,28 mq	2.100,00 €/mq	€ 239.988,00	100,00%	€ 239.988,00
Bene N° 11 - Cantina Mantova (MN) - via Achille Sacchi 35, piano Seminterrato	2,16 mq	2.100,00 €/mq	€ 4.536,00	100,00%	€ 4.536,00
Bene N° 13 - Cantina Mantova (MN) - via Achille Sacchi 35,	1,69 mq	2.100,00 €/mq	€ 3.549,00	100,00%	€ 3.549,00



piano Seminterrato				
				Valore di stima: € 248.073,00

Valore di stima: € 248.073,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali insolute	1177,79	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: € 222.000,00

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

Mantova, li 07/09/2024

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Rilievo fotografico (Aggiornamento al 01/03/2023)
- ✓ Altri allegati - Planimetrie catastali (Aggiornamento al 12/02/2023)
- ✓ Altri allegati - Visure catastali e storiche (Aggiornamento al 12/02/2023)
- ✓ Altri allegati - Ispezione ipotecaria (Aggiornamento al 26/02/2023)
- ✓ Altri allegati - Certificato storico e di residenza
- ✓ Altri allegati - Estratto di PGT
- ✓ Altri allegati - Titoli edilizi e autorizzazioni
- ✓ Altri allegati - Estratto di mappa
- ✓ Altri allegati - Vincolo diretto della Soprintendenza



- ✓ Altri allegati - Spese Condominiali
- ✓ Altri allegati - Contratti di affitto
- ✓ Altri allegati - Certificato società Camera di Commercio di Mantova
- ✓ Altri allegati - Certificato storico amministratore delegato società
- ✓ Altri allegati - Carature millesimanli
- ✓ Altri allegati - Elaborato planimetrico 2014
- ✓ Altri allegati - Elaborato planimetrico 2008 superato, base spese condominiali
- ✓ Altri allegati - Visura catastale storica generale



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Achille Sacchi 35, piano PT
Abitazione-Trattasi di unità abitativa sita in un contesto condominiale, posto al piano terra e composta da cucina-pranzo-soggiorno, corridoio, un bagno e un letto. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 114, Sub. 26, Categoria A3
Destinazione urbanistica: ESTRATTO NTA PGT COMUNE DI MANTOVA PARTE II - MODALITÀ DI INTERVENTO PER DESTINAZIONI D'USO Titolo I - Nuclei di antica formazione Art. D13 - Disposizioni generali per i nuclei di antica formazione 13.1 I nuclei di antica formazione comprendono le aree interne al perimetro dell'area Unesco, nonché le aree che presentano caratteristiche di continuità con queste ultime. 13.2 Il Piano delle Regole, alle tavole 1 e 2, suddivide i nuclei di antica formazione come segue: A1 "Civitas Vetus" città della prima cerchia (XI - XII sec.); A2 Suburbio della prima cerchia (XIII - XIV sec.) e suburbio della seconda cerchia (XV - XIX sec.); A3 Aree con caratteristiche di continuità con l'area Unesco; A4 Borgo Angeli - borgo storico. 13.3 Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano a tutti i nuclei di antica formazione. 13.4 Gli interventi su parti o porzioni di unità edilizie devono in ogni caso rappresentare, con apposito studio esteso all'intera unità, la coerenza dell'intervento proposto al fine della tutela dei valori unitari dell'edificio o del complesso di edifici; ove necessario tale studio dovrà essere esteso al contesto circostante anche ai fini di verifica paesistica e di sensibilità del sito di intervento. 13.5 Per le aree ed attrezzature interesse pubblico o generale di proprietà privata inserite nei nuclei di antica formazione, si applicano le prescrizioni edilizie di cui al presente titolo. 13.6 Per le superfetazioni esistenti all'interno dei cortili sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia tramite demolizione e ricostruzione parziale o totale nonché gli interventi di nuova costruzione che discendono da demolizione e ricostruzione fuori sagoma, da effettuare comunque all'interno della medesima corte, nel rispetto della volumetria preesistente, previa verifica delle componenti storico architettoniche dell'edificio in cui si inseriscono, e finalizzati al riordino dell'assetto architettonico ed alla ricomposizione dell'unitarietà e funzionalità dell'edificio. In tali casi è sempre prescritto il ricorso al titolo edilizio convenzionato. I progetti devono in ogni caso rappresentare, con apposito studio esteso all'intera unità, la coerenza dell'intervento proposto al fine della tutela dei valori unitari dell'edificio o del complesso di edifici; ove necessario tale studio dovrà essere esteso al contesto circostante anche ai fini di verifica paesistica e di sensibilità del sito di intervento. 13.6bis Per gli edifici esistenti che presentano caratteristiche morfologiche, tipologiche e dimensionali non adeguate al contesto dei nuclei di antica formazione, interferenti con i caratteri morfologici e paesaggistici di questi e non riconducibili al tessuto storico della città (da dimostrare adeguatamente nella documentazione a corredo del progetto) sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia tramite demolizione e ricostruzione parziale o totale nonché gli interventi di nuova costruzione che discendono da demolizione e ricostruzione fuori sagoma, da effettuare all'interno del lotto, nel rispetto della volumetria e dell'altezza preesistente. Tali interventi sono finalizzati al riordino dell'assetto morfologico e al miglioramento dell'inserimento paesaggistico e ambientale complessivo. A tal fine il progetto deve garantire, qualora possibile, l'incremento della superficie filtrante e l'efficientamento energetico ai sensi di legge, oltre che una maggiore qualità architettonica, di materiali e morfologica complessiva. Il progetto deve inoltre rappresentare la coerenza dell'intervento e la tutela dei valori unitari del contesto, nell'ambito del relativo procedimento paesaggistico e con apposito studio esteso al contesto circostante. È sempre prescritto il ricorso al titolo edilizio convenzionato.
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Mantova (MN) - via Achille Sacchi 35, piano Seminterrato
Cantina-Trattasi di una cantina sita in un contesto condominiale, posta al piano seminterrato e composta da un unico locale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 114, Sub. 16, Categoria C2
Destinazione urbanistica: ESTRATTO NTA PGT COMUNE DI MANTOVA PARTE II - MODALITÀ DI INTERVENTO PER DESTINAZIONI D'USO Titolo I - Nuclei di antica formazione Art. D13 - Disposizioni generali per i nuclei di antica formazione 13.1 I nuclei di antica formazione comprendono le aree interne al perimetro dell'area Unesco, nonché le aree che presentano caratteristiche di continuità con queste ultime. 13.2 Il Piano delle Regole, alle tavole 1 e 2, suddivide i nuclei di antica formazione come segue: A1 "Civitas Vetus" città della prima cerchia (XI - XII sec.); A2 Suburbio della prima cerchia (XIII - XIV sec.) e suburbio della seconda cerchia (XV - XIX sec.); A3 Aree con caratteristiche di continuità con l'area Unesco; A4 Borgo Angeli - borgo storico. 13.3 Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano a tutti i nuclei di antica formazione. 13.4 Gli interventi su parti o porzioni di unità edilizie devono in ogni caso rappresentare, con apposito studio esteso all'intera unità, la coerenza dell'intervento proposto al fine della tutela dei valori unitari dell'edificio o del complesso di edifici; ove necessario tale studio dovrà essere esteso al contesto circostante anche ai fini di verifica paesistica e di sensibilità del sito di intervento. 13.5 Per le aree ed attrezzature interesse pubblico o generale di proprietà privata inserite nei nuclei di antica formazione, si applicano le prescrizioni edilizie di cui al presente titolo. 13.6 Per le superfetazioni esistenti all'interno dei cortili sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia tramite demolizione e ricostruzione parziale o totale nonché gli interventi di nuova costruzione che discendono da demolizione e ricostruzione fuori sagoma, da effettuare comunque all'interno della medesima corte, nel rispetto della volumetria preesistente, previa verifica delle componenti storico architettoniche dell'edificio in cui si inseriscono, e finalizzati al riordino dell'assetto architettonico ed alla ricomposizione dell'unitarietà e funzionalità dell'edificio. In tali casi è sempre prescritto il ricorso al titolo edilizio convenzionato. I progetti devono in ogni caso rappresentare, con apposito studio esteso all'intera unità, la coerenza dell'intervento proposto al fine della tutela dei valori unitari dell'edificio o del complesso di edifici; ove necessario tale studio dovrà essere esteso al contesto circostante anche ai fini di verifica paesistica e di sensibilità del sito di intervento. 13.6bis Per gli edifici esistenti che presentano caratteristiche morfologiche, tipologiche e dimensionali non adeguate al contesto dei nuclei di antica formazione, interferenti con i caratteri morfologici e paesaggistici di questi e non riconducibili al tessuto storico della città (da dimostrare adeguatamente nella documentazione a corredo del progetto) sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia tramite demolizione e ricostruzione parziale o totale nonché gli interventi di nuova costruzione che discendono da demolizione e ricostruzione fuori sagoma, da effettuare all'interno del lotto, nel rispetto della volumetria e dell'altezza preesistente. Tali interventi sono finalizzati al riordino dell'assetto morfologico e al miglioramento dell'inserimento paesaggistico e ambientale complessivo. A tal fine il progetto deve garantire, qualora possibile, l'incremento della superficie filtrante e l'efficientamento energetico ai sensi di legge, oltre che una maggiore qualità architettonica, di materiali e morfologica complessiva. Il progetto deve inoltre rappresentare la coerenza dell'intervento e la tutela dei valori unitari del contesto, nell'ambito del relativo procedimento paesaggistico e con apposito studio esteso al contesto circostante. È sempre prescritto il ricorso al titolo edilizio convenzionato.

Prezzo base d'asta: € 116.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Ufficio ubicato a Mantova (MN) - via Principe Amedeo 37, piano PT
Ufficio-Trattasi di un ufficio sito in un contesto condominiale, posto al piano terra e composto da un unico locale destinato ad ufficio e un bagno.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 114, Sub. 28, Categoria A10
Destinazione urbanistica: ESTRATTO NTA PGT COMUNE DI MANTOVA PARTE II - MODALITÀ DI INTERVENTO PER DESTINAZIONI D'USO Titolo I - Nuclei di antica formazione Art. D13 - Disposizioni generali per i nuclei di antica formazione 13.1 I nuclei di antica formazione comprendono le aree interne al perimetro dell'area Unesco, nonché le aree che presentano caratteristiche di continuità con

queste ultime. 13.2 Il Piano delle Regole, alle tavole 1 e 2, suddivide i nuclei di antica formazione come segue: A1 "Civitas Vetus" città della prima cerchia (XI - XII sec.); A2 Suburbio della prima cerchia (XIII - XIV sec.) e suburbio della seconda cerchia (XV - XIX sec.); A3 Aree con caratteristiche di continuità con l'area Unesco; A4 Borgo Angeli - borgo storico. 13.3 Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano a tutti i nuclei di antica formazione. 13.4 Gli interventi su parti o porzioni di unità edilizie devono in ogni caso rappresentare, con apposito studio esteso all'intera unità, la coerenza dell'intervento proposto al fine della tutela dei valori unitari dell'edificio o del complesso di edifici; ove necessario tale studio dovrà essere esteso al contesto circostante anche ai fini di verifica paesistica e di sensibilità del sito di intervento. 13.5 Per le aree ed attrezzature interesse pubblico o generale di proprietà privata inserite nei nuclei di antica formazione, si applicano le prescrizioni edilizie di cui al presente titolo. 13.6 Per le superfetazioni esistenti all'interno dei cortili sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia tramite demolizione e ricostruzione parziale o totale nonché gli interventi di nuova costruzione che discendono da demolizione e ricostruzione fuori sagoma, da effettuare comunque all'interno della medesima corte, nel rispetto della volumetria preesistente, previa verifica delle componenti storico architettoniche dell'edificio in cui si inseriscono, e finalizzati al riordino dell'assetto architettonico ed alla ricomposizione dell'unitarietà e funzionalità dell'edificio. In tali casi è sempre prescritto il ricorso al titolo edilizio convenzionato. I progetti devono in ogni caso rappresentare, con apposito studio esteso all'intera unità, la coerenza dell'intervento proposto al fine della tutela dei valori unitari dell'edificio o del complesso di edifici; ove necessario tale studio dovrà essere esteso al contesto circostante anche ai fini di verifica paesistica e di sensibilità del sito di intervento. 13.6bis Per gli edifici esistenti che presentano caratteristiche morfologiche, tipologiche e dimensionali non adeguate al contesto dei nuclei di antica formazione, interferenti con i caratteri morfologici e paesaggistici di questi e non riconducibili al tessuto storico della città (da dimostrare adeguatamente nella documentazione a corredo del progetto) sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia tramite demolizione e ricostruzione parziale o totale nonché gli interventi di nuova costruzione che discendono da demolizione e ricostruzione fuori sagoma, da effettuare all'interno del lotto, nel rispetto della volumetria e dell'altezza preesistente. Tali interventi sono finalizzati al riordino dell'assetto morfologico e al miglioramento dell'inserimento paesaggistico e ambientale complessivo. A tal fine il progetto deve garantire, qualora possibile, l'incremento della superficie filtrante e l'efficientamento energetico ai sensi di legge, oltre che una maggiore qualità architettonica, di materiali e morfologica complessiva. Il progetto deve inoltre rappresentare la coerenza dell'intervento e la tutela dei valori unitari del contesto, nell'ambito del relativo procedimento paesaggistico e con apposito studio esteso al contesto circostante. È sempre prescritto il ricorso al titolo edilizio convenzionato.

- **Bene N° 12** - Cantina ubicata a Mantova (MN) - via Achille Sacchi 35, piano Seminterrato
Cantina-Trattasi di una cantina sita in un contesto condominiale, posta al piano seminterrato e composta da un unico locale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 114, Sub. 23, Categoria C2
Destinazione urbanistica: ESTRATTO NTA PGT COMUNE DI MANTOVA PARTE II - MODALITÀ DI INTERVENTO PER DESTINAZIONI D'USO Titolo I - Nuclei di antica formazione Art. D13 - Disposizioni generali per i nuclei di antica formazione 13.1 I nuclei di antica formazione comprendono le aree interne al perimetro dell'area Unesco, nonché le aree che presentano caratteristiche di continuità con queste ultime. 13.2 Il Piano delle Regole, alle tavole 1 e 2, suddivide i nuclei di antica formazione come segue: A1 "Civitas Vetus" città della prima cerchia (XI - XII sec.); A2 Suburbio della prima cerchia (XIII - XIV sec.) e suburbio della seconda cerchia (XV - XIX sec.); A3 Aree con caratteristiche di continuità con l'area Unesco; A4 Borgo Angeli - borgo storico. 13.3 Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano a tutti i nuclei di antica formazione. 13.4 Gli interventi su parti o porzioni di unità edilizie devono in ogni caso rappresentare, con apposito studio esteso all'intera unità, la coerenza dell'intervento proposto al fine della tutela dei valori unitari dell'edificio o del complesso di edifici; ove necessario tale studio dovrà essere esteso al contesto circostante anche ai fini di verifica paesistica e di sensibilità del sito di intervento. 13.5 Per le aree ed attrezzature interesse pubblico o generale di

proprietà privata inserite nei nuclei di antica formazione, si applicano le prescrizioni edilizie di cui al presente titolo. 13.6 Per le superfetazioni esistenti all'interno dei cortili sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia tramite demolizione e ricostruzione parziale o totale nonché gli interventi di nuova costruzione che discendono da demolizione e ricostruzione fuori sagoma, da effettuare comunque all'interno della medesima corte, nel rispetto della volumetria preesistente, previa verifica delle componenti storico architettoniche dell'edificio in cui si inseriscono, e finalizzati al riordino dell'assetto architettonico ed alla ricomposizione dell'unitarietà e funzionalità dell'edificio. In tali casi è sempre prescritto il ricorso al titolo edilizio convenzionato. I progetti devono in ogni caso rappresentare, con apposito studio esteso all'intera unità, la coerenza dell'intervento proposto al fine della tutela dei valori unitari dell'edificio o del complesso di edifici; ove necessario tale studio dovrà essere esteso al contesto circostante anche ai fini di verifica paesistica e di sensibilità del sito di intervento. 13.6bis Per gli edifici esistenti che presentano caratteristiche morfologiche, tipologiche e dimensionali non adeguate al contesto dei nuclei di antica formazione, interferenti con i caratteri morfologici e paesaggistici di questi e non riconducibili al tessuto storico della città (da dimostrare adeguatamente nella documentazione a corredo del progetto) sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia tramite demolizione e ricostruzione parziale o totale nonché gli interventi di nuova costruzione che discendono da demolizione e ricostruzione fuori sagoma, da effettuare all'interno del lotto, nel rispetto della volumetria e dell'altezza preesistente. Tali interventi sono finalizzati al riordino dell'assetto morfologico e al miglioramento dell'inserimento paesaggistico e ambientale complessivo. A tal fine il progetto deve garantire, qualora possibile, l'incremento della superficie filtrante e l'efficientamento energetico ai sensi di legge, oltre che una maggiore qualità architettonica, di materiali e morfologica complessiva. Il progetto deve inoltre rappresentare la coerenza dell'intervento e la tutela dei valori unitari del contesto, nell'ambito del relativo procedimento paesaggistico e con apposito studio esteso al contesto circostante. È sempre prescritto il ricorso al titolo edilizio convenzionato.

Prezzo base d'asta: € 90.000,00

LOTTO 3

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Principe Amedeo 37, piano PT-1-S1 Abitazione-Trattasi di unità abitativa sita in un contesto condominiale, posta in parte al piano terra e composta da vano ingresso con scala privata, al piano primo con corridoio, pranzo-soggiorno, cucina, n. 2 disimpegni, n.2 letti, n.2 bagni, un balcone e una cantina nel piano seminterrato collegata direttamente. L'ingresso condominiale è da via P. Amedeo 37. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 114, Sub. 29, Categoria A3 Destinazione urbanistica: ESTRATTO NTA PGT COMUNE DI MANTOVA PARTE II - MODALITÀ DI INTERVENTO PER DESTINAZIONI D'USO Titolo I - Nuclei di antica formazione Art. D13 - Disposizioni generali per i nuclei di antica formazione 13.1 I nuclei di antica formazione comprendono le aree interne al perimetro dell'area Unesco, nonché le aree che presentano caratteristiche di continuità con queste ultime. 13.2 Il Piano delle Regole, alle tavole 1 e 2, suddivide i nuclei di antica formazione come segue: A1 "Civitas Vetus" città della prima cerchia (XI - XII sec.); A2 Suburbio della prima cerchia (XIII - XIV sec.) e suburbio della seconda cerchia (XV - XIX sec.); A3 Aree con caratteristiche di continuità con l'area Unesco; A4 Borgo Angeli - borgo storico. 13.3 Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano a tutti i nuclei di antica formazione. 13.4 Gli interventi su parti o porzioni di unità edilizie devono in ogni caso rappresentare, con apposito studio esteso all'intera unità, la coerenza dell'intervento proposto al fine della tutela dei valori unitari dell'edificio o del complesso di edifici; ove necessario tale studio dovrà essere esteso al contesto circostante anche ai fini di verifica paesistica e di sensibilità del sito di intervento. 13.5 Per le aree ed attrezzature interesse pubblico o generale di proprietà privata inserite nei nuclei di antica formazione, si applicano le prescrizioni edilizie di cui al presente titolo. 13.6 Per le superfetazioni esistenti all'interno dei cortili sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia tramite demolizione e ricostruzione parziale o totale nonché gli interventi di



nuova costruzione che discendono da demolizione e ricostruzione fuori sagoma, da effettuare comunque all'interno della medesima corte, nel rispetto della volumetria preesistente, previa verifica delle componenti storico architettoniche dell'edificio in cui si inseriscono, e finalizzati al riordino dell'assetto architettonico ed alla ricomposizione dell'unitarietà e funzionalità dell'edificio. In tali casi è sempre prescritto il ricorso al titolo edilizio convenzionato. I progetti devono in ogni caso rappresentare, con apposito studio esteso all'intera unità, la coerenza dell'intervento proposto al fine della tutela dei valori unitari dell'edificio o del complesso di edifici; ove necessario tale studio dovrà essere esteso al contesto circostante anche ai fini di verifica paesistica e di sensibilità del sito di intervento. 13.6bis Per gli edifici esistenti che presentano caratteristiche morfologiche, tipologiche e dimensionali non adeguate al contesto dei nuclei di antica formazione, interferenti con i caratteri morfologici e paesaggistici di questi e non riconducibili al tessuto storico della città (da dimostrare adeguatamente nella documentazione a corredo del progetto) sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia tramite demolizione e ricostruzione parziale o totale nonché gli interventi di nuova costruzione che discendono da demolizione e ricostruzione fuori sagoma, da effettuare all'interno del lotto, nel rispetto della volumetria e dell'altezza preesistente. Tali interventi sono finalizzati al riordino dell'assetto morfologico e al miglioramento dell'inserimento paesaggistico e ambientale complessivo. A tal fine il progetto deve garantire, qualora possibile, l'incremento della superficie filtrante e l'efficientamento energetico ai sensi di legge, oltre che una maggiore qualità architettonica, di materiali e morfologica complessiva. Il progetto deve inoltre rappresentare la coerenza dell'intervento e la tutela dei valori unitari del contesto, nell'ambito del relativo procedimento paesaggistico e con apposito studio esteso al contesto circostante. È sempre prescritto il ricorso al titolo edilizio convenzionato.

- **Bene N° 5** - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - vic S. Crispino 24 a, piano Terra
Posto auto esterno-Trattasi di un posto auto in un cortile condominiale, posto al piano terra. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 114, Sub. 40, Categoria C6 Destinazione urbanistica: ESTRATTO NTA PGT COMUNE DI MANTOVA PARTE II - MODALITÀ DI INTERVENTO PER DESTINAZIONI D'USO Titolo I - Nuclei di antica formazione Art. D13 - Disposizioni generali per i nuclei di antica formazione 13.1 I nuclei di antica formazione comprendono le aree interne al perimetro dell'area Unesco, nonché le aree che presentano caratteristiche di continuità con queste ultime. 13.2 Il Piano delle Regole, alle tavole 1 e 2, suddivide i nuclei di antica formazione come segue: A1 "Civitas Vetus" città della prima cerchia (XI - XII sec.); A2 Suburbio della prima cerchia (XIII - XIV sec.) e suburbio della seconda cerchia (XV - XIX sec.); A3 Aree con caratteristiche di continuità con l'area Unesco; A4 Borgo Angeli - borgo storico. 13.3 Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano a tutti i nuclei di antica formazione. 13.4 Gli interventi su parti o porzioni di unità edilizie devono in ogni caso rappresentare, con apposito studio esteso all'intera unità, la coerenza dell'intervento proposto al fine della tutela dei valori unitari dell'edificio o del complesso di edifici; ove necessario tale studio dovrà essere esteso al contesto circostante anche ai fini di verifica paesistica e di sensibilità del sito di intervento. 13.5 Per le aree ed attrezzature interesse pubblico o generale di proprietà privata inserite nei nuclei di antica formazione, si applicano le prescrizioni edilizie di cui al presente titolo. 13.6 Per le superfetazioni esistenti all'interno dei cortili sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia tramite demolizione e ricostruzione parziale o totale nonché gli interventi di nuova costruzione che discendono da demolizione e ricostruzione fuori sagoma, da effettuare comunque all'interno della medesima corte, nel rispetto della volumetria preesistente, previa verifica delle componenti storico architettoniche dell'edificio in cui si inseriscono, e finalizzati al riordino dell'assetto architettonico ed alla ricomposizione dell'unitarietà e funzionalità dell'edificio. In tali casi è sempre prescritto il ricorso al titolo edilizio convenzionato. I progetti devono in ogni caso rappresentare, con apposito studio esteso all'intera unità, la coerenza dell'intervento proposto al fine della tutela dei valori unitari dell'edificio o del complesso di edifici; ove necessario tale studio dovrà essere esteso al contesto circostante anche ai fini di verifica paesistica e di sensibilità del sito di intervento. 13.6bis Per gli edifici esistenti che presentano caratteristiche morfologiche, tipologiche e dimensionali non adeguate al contesto dei nuclei di antica formazione, interferenti con i caratteri

ASTE GIUDIZIARIE

morfologici e paesaggistici di questi e non riconducibili al tessuto storico della città (da dimostrare adeguatamente nella documentazione a corredo del progetto) sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia tramite demolizione e ricostruzione parziale o totale nonché gli interventi di nuova costruzione che discendono da demolizione e ricostruzione fuori sagoma, da effettuare all'interno del lotto, nel rispetto della volumetria e dell'altezza preesistente. Tali interventi sono finalizzati al riordino dell'assetto morfologico e al miglioramento dell'inserimento paesaggistico e ambientale complessivo. A tal fine il progetto deve garantire, qualora possibile, l'incremento della superficie filtrante e l'efficientamento energetico ai sensi di legge, oltre che una maggiore qualità architettonica, di materiali e morfologica complessiva. Il progetto deve inoltre rappresentare la coerenza dell'intervento e la tutela dei valori unitari del contesto, nell'ambito del relativo procedimento paesaggistico e con apposito studio esteso al contesto circostante. È sempre prescritto il ricorso al titolo edilizio convenzionato.

Prezzo base d'asta: € 389.000,00

LOTTO 4

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Achille Sacchi n.35, piano PT-S1
Abitazione-Trattasi di unità abitativa sita in un contesto condominiale, posto al piano terra e composta da pranzo-soggiorno, corridoio, n.1 letto, n.2 bagni, e una cantina nel piano seminterrato collegata direttamente con scala interna. L'ingresso condominiale è da via A. Sacchi n.35. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 114, Sub. 30, Categoria A3
Destinazione urbanistica: ESTRATTO NTA PGT COMUNE DI MANTOVA PARTE II - MODALITÀ DI INTERVENTO PER DESTINAZIONI D'USO Titolo I - Nuclei di antica formazione Art. D13 - Disposizioni generali per i nuclei di antica formazione 13.1 I nuclei di antica formazione comprendono le aree interne al perimetro dell'area Unesco, nonché le aree che presentano caratteristiche di continuità con queste ultime. 13.2 Il Piano delle Regole, alle tavole 1 e 2, suddivide i nuclei di antica formazione come segue: A1 "Civitas Vetus" città della prima cerchia (XI - XII sec.); A2 Suburbio della prima cerchia (XIII - XIV sec.) e suburbio della seconda cerchia (XV - XIX sec.); A3 Aree con caratteristiche di continuità con l'area Unesco; A4 Borgo Angeli - borgo storico. 13.3 Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano a tutti i nuclei di antica formazione. 13.4 Gli interventi su parti o porzioni di unità edilizie devono in ogni caso rappresentare, con apposito studio esteso all'intera unità, la coerenza dell'intervento proposto al fine della tutela dei valori unitari dell'edificio o del complesso di edifici; ove necessario tale studio dovrà essere esteso al contesto circostante anche ai fini di verifica paesistica e di sensibilità del sito di intervento. 13.5 Per le aree ed attrezzature interesse pubblico o generale di proprietà privata inserite nei nuclei di antica formazione, si applicano le prescrizioni edilizie di cui al presente titolo. 13.6 Per le superfetazioni esistenti all'interno dei cortili sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia tramite demolizione e ricostruzione parziale o totale nonché gli interventi di nuova costruzione che discendono da demolizione e ricostruzione fuori sagoma, da effettuare comunque all'interno della medesima corte, nel rispetto della volumetria preesistente, previa verifica delle componenti storico architettoniche dell'edificio in cui si inseriscono, e finalizzati al riordino dell'assetto architettonico ed alla ricomposizione dell'unitarietà e funzionalità dell'edificio. In tali casi è sempre prescritto il ricorso al titolo edilizio convenzionato. I progetti devono in ogni caso rappresentare, con apposito studio esteso all'intera unità, la coerenza dell'intervento proposto al fine della tutela dei valori unitari dell'edificio o del complesso di edifici; ove necessario tale studio dovrà essere esteso al contesto circostante anche ai fini di verifica paesistica e di sensibilità del sito di intervento. 13.6bis Per gli edifici esistenti che presentano caratteristiche morfologiche, tipologiche e dimensionali non adeguate al contesto dei nuclei di antica formazione, interferenti con i caratteri morfologici e paesaggistici di questi e non riconducibili al tessuto storico della città (da dimostrare adeguatamente nella documentazione a corredo del progetto) sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia tramite demolizione e ricostruzione parziale o totale nonché gli interventi di nuova costruzione che discendono da demolizione e ricostruzione fuori sagoma, da effettuare

all'interno del lotto, nel rispetto della volumetria e dell'altezza preesistente. Tali interventi sono finalizzati al riordino dell'assetto morfologico e al miglioramento dell'inserimento paesaggistico e ambientale complessivo. A tal fine il progetto deve garantire, qualora possibile, l'incremento della superficie filtrante e l'efficientamento energetico ai sensi di legge, oltre che una maggiore qualità architettonica, di materiali e morfologica complessiva. Il progetto deve inoltre rappresentare la coerenza dell'intervento e la tutela dei valori unitari del contesto, nell'ambito del relativo procedimento paesaggistico e con apposito studio esteso al contesto circostante. È sempre prescritto il ricorso al titolo edilizio convenzionato.

Prezzo base d'asta: € 243.000,00

LOTTO 5

- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Achille Sacchi 35, piano PT
Abitazione-Trattasi di unità abitativa sita in un contesto condominiale, posto al piano secondo e composta da ingresso, cucina, pranzo-soggiorno, corridoio, n.2 bagni, un disimpegno e un letto, collegati da una scala interna al piano terzo n.3 locali sottotetto, n.1 bagno, n.1 ripostiglio e cavedio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 114, Sub. 35, Categoria A3 Destinazione urbanistica: ESTRATTO NTA PGT COMUNE DI MANTOVA PARTE II - MODALITÀ DI INTERVENTO PER DESTINAZIONI D'USO Titolo I - Nuclei di antica formazione Art. D13 - Disposizioni generali per i nuclei di antica formazione 13.1 I nuclei di antica formazione comprendono le aree interne al perimetro dell'area Unesco, nonché le aree che presentano caratteristiche di continuità con queste ultime. 13.2 Il Piano delle Regole, alle tavole 1 e 2, suddivide i nuclei di antica formazione come segue: A1 "Civitas Vetus" città della prima cerchia (XI - XII sec.); A2 Suburbio della prima cerchia (XIII - XIV sec.) e suburbio della seconda cerchia (XV - XIX sec.); A3 Aree con caratteristiche di continuità con l'area Unesco; A4 Borgo Angeli - borgo storico. 13.3 Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano a tutti i nuclei di antica formazione. 13.4 Gli interventi su parti o porzioni di unità edilizie devono in ogni caso rappresentare, con apposito studio esteso all'intera unità, la coerenza dell'intervento proposto al fine della tutela dei valori unitari dell'edificio o del complesso di edifici; ove necessario tale studio dovrà essere esteso al contesto circostante anche ai fini di verifica paesistica e di sensibilità del sito di intervento. 13.5 Per le aree ed attrezzature interesse pubblico o generale di proprietà privata inserite nei nuclei di antica formazione, si applicano le prescrizioni edilizie di cui al presente titolo. 13.6 Per le superfetazioni esistenti all'interno dei cortili sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia tramite demolizione e ricostruzione parziale o totale nonché gli interventi di nuova costruzione che discendono da demolizione e ricostruzione fuori sagoma, da effettuare comunque all'interno della medesima corte, nel rispetto della volumetria preesistente, previa verifica delle componenti storico architettoniche dell'edificio in cui si inseriscono, e finalizzati al riordino dell'assetto architettonico ed alla ricomposizione dell'unitarietà e funzionalità dell'edificio. In tali casi è sempre prescritto il ricorso al titolo edilizio convenzionato. I progetti devono in ogni caso rappresentare, con apposito studio esteso all'intera unità, la coerenza dell'intervento proposto al fine della tutela dei valori unitari dell'edificio o del complesso di edifici; ove necessario tale studio dovrà essere esteso al contesto circostante anche ai fini di verifica paesistica e di sensibilità del sito di intervento. 13.6bis Per gli edifici esistenti che presentano caratteristiche morfologiche, tipologiche e dimensionali non adeguate al contesto dei nuclei di antica formazione, interferenti con i caratteri morfologici e paesaggistici di questi e non riconducibili al tessuto storico della città (da dimostrare adeguatamente nella documentazione a corredo del progetto) sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia tramite demolizione e ricostruzione parziale o totale nonché gli interventi di nuova costruzione che discendono da demolizione e ricostruzione fuori sagoma, da effettuare all'interno del lotto, nel rispetto della volumetria e dell'altezza preesistente. Tali interventi sono finalizzati al riordino dell'assetto morfologico e al miglioramento dell'inserimento paesaggistico e ambientale complessivo. A tal fine il progetto deve garantire, qualora possibile, l'incremento della superficie filtrante e l'efficientamento energetico ai sensi di legge, oltre che una maggiore qualità

architettonica, di materiali e morfologica complessiva. Il progetto deve inoltre rappresentare la coerenza dell'intervento e la tutela dei valori unitari del contesto, nell'ambito del relativo procedimento paesaggistico e con apposito studio esteso al contesto circostante. È sempre prescritto il ricorso al titolo edilizio convenzionato.

- **Bene N° 8** - Cantina ubicata a Mantova (MN) - via Achille Sacchi 35, piano Seminterrato
Cantina-Trattasi di una cantina sita in un contesto condominiale, posta al piano seminterrato e composta da un unico locale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 114, Sub. 20, Categoria C2 Destinazione urbanistica: ESTRATTO NTA PGT COMUNE DI MANTOVA PARTE II – MODALITÀ DI INTERVENTO PER DESTINAZIONI D'USO Titolo I – Nuclei di antica formazione Art. D13 - Disposizioni generali per i nuclei di antica formazione 13.1 I nuclei di antica formazione comprendono le aree interne al perimetro dell'area Unesco, nonché le aree che presentano caratteristiche di continuità con queste ultime. 13.2 Il Piano delle Regole, alle tavole 1 e 2, suddivide i nuclei di antica formazione come segue: A1 "Civitas Vetus" città della prima cerchia (XI - XII sec.); A2 Suburbio della prima cerchia (XIII - XIV sec.) e suburbio della seconda cerchia (XV - XIX sec.); A3 Aree con caratteristiche di continuità con l'area Unesco; A4 Borgo Angeli - borgo storico. 13.3 Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano a tutti i nuclei di antica formazione. 13.4 Gli interventi su parti o porzioni di unità edilizie devono in ogni caso rappresentare, con apposito studio esteso all'intera unità, la coerenza dell'intervento proposto al fine della tutela dei valori unitari dell'edificio o del complesso di edifici; ove necessario tale studio dovrà essere esteso al contesto circostante anche ai fini di verifica paesistica e di sensibilità del sito di intervento. 13.5 Per le aree ed attrezzature interesse pubblico o generale di proprietà privata inserite nei nuclei di antica formazione, si applicano le prescrizioni edilizie di cui al presente titolo. 13.6 Per le superfetazioni esistenti all'interno dei cortili sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia tramite demolizione e ricostruzione parziale o totale nonché gli interventi di nuova costruzione che discendono da demolizione e ricostruzione fuori sagoma, da effettuare comunque all'interno della medesima corte, nel rispetto della volumetria preesistente, previa verifica delle componenti storico architettoniche dell'edificio in cui si inseriscono, e finalizzati al riordino dell'assetto architettonico ed alla ricomposizione dell'unitarietà e funzionalità dell'edificio. In tali casi è sempre prescritto il ricorso al titolo edilizio convenzionato. I progetti devono in ogni caso rappresentare, con apposito studio esteso all'intera unità, la coerenza dell'intervento proposto al fine della tutela dei valori unitari dell'edificio o del complesso di edifici; ove necessario tale studio dovrà essere esteso al contesto circostante anche ai fini di verifica paesistica e di sensibilità del sito di intervento. 13.6bis Per gli edifici esistenti che presentano caratteristiche morfologiche, tipologiche e dimensionali non adeguate al contesto dei nuclei di antica formazione, interferenti con i caratteri morfologici e paesaggistici di questi e non riconducibili al tessuto storico della città (da dimostrare adeguatamente nella documentazione a corredo del progetto) sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia tramite demolizione e ricostruzione parziale o totale nonché gli interventi di nuova costruzione che discendono da demolizione e ricostruzione fuori sagoma, da effettuare all'interno del lotto, nel rispetto della volumetria e dell'altezza preesistente. Tali interventi sono finalizzati al riordino dell'assetto morfologico e al miglioramento dell'inserimento paesaggistico e ambientale complessivo. A tal fine il progetto deve garantire, qualora possibile, l'incremento della superficie filtrante e l'efficientamento energetico ai sensi di legge, oltre che una maggiore qualità architettonica, di materiali e morfologica complessiva. Il progetto deve inoltre rappresentare la coerenza dell'intervento e la tutela dei valori unitari del contesto, nell'ambito del relativo procedimento paesaggistico e con apposito studio esteso al contesto circostante. È sempre prescritto il ricorso al titolo edilizio convenzionato.
- **Bene N° 9** - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Achille Sacchi n.33, piano Terra
Garage interno-Trattasi di un garage all'interno del palazzo posto al piano terra; con accesso carrabile diretto da via A. Sacchi e pedonale dal cortile condominiale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 114, Sub. 45, Categoria C6

Destinazione urbanistica: ESTRATTO NTA PGT COMUNE DI MANTOVA PARTE II - MODALITÀ DI INTERVENTO PER DESTINAZIONI D'USO Titolo I - Nuclei di antica formazione Art. D13 - Disposizioni generali per i nuclei di antica formazione 13.1 I nuclei di antica formazione comprendono le aree interne al perimetro dell'area Unesco, nonché le aree che presentano caratteristiche di continuità con queste ultime. 13.2 Il Piano delle Regole, alle tavole 1 e 2, suddivide i nuclei di antica formazione come segue: A1 "Civitas Vetus" città della prima cerchia (XI - XII sec.); A2 Suburbio della prima cerchia (XIII - XIV sec.) e suburbio della seconda cerchia (XV - XIX sec.); A3 Aree con caratteristiche di continuità con l'area Unesco; A4 Borgo Angeli - borgo storico. 13.3 Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano a tutti i nuclei di antica formazione. 13.4 Gli interventi su parti o porzioni di unità edilizie devono in ogni caso rappresentare, con apposito studio esteso all'intera unità, la coerenza dell'intervento proposto al fine della tutela dei valori unitari dell'edificio o del complesso di edifici; ove necessario tale studio dovrà essere esteso al contesto circostante anche ai fini di verifica paesistica e di sensibilità del sito di intervento. 13.5 Per le aree ed attrezzature interesse pubblico o generale di proprietà privata inserite nei nuclei di antica formazione, si applicano le prescrizioni edilizie di cui al presente titolo. 13.6 Per le superfetazioni esistenti all'interno dei cortili sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia tramite demolizione e ricostruzione parziale o totale nonché gli interventi di nuova costruzione che discendono da demolizione e ricostruzione fuori sagoma, da effettuare comunque all'interno della medesima corte, nel rispetto della volumetria preesistente, previa verifica delle componenti storico architettoniche dell'edificio in cui si inseriscono, e finalizzati al riordino dell'assetto architettonico ed alla ricomposizione dell'unitarietà e funzionalità dell'edificio. In tali casi è sempre prescritto il ricorso al titolo edilizio convenzionato. I progetti devono in ogni caso rappresentare, con apposito studio esteso all'intera unità, la coerenza dell'intervento proposto al fine della tutela dei valori unitari dell'edificio o del complesso di edifici; ove necessario tale studio dovrà essere esteso al contesto circostante anche ai fini di verifica paesistica e di sensibilità del sito di intervento. 13.6bis Per gli edifici esistenti che presentano caratteristiche morfologiche, tipologiche e dimensionali non adeguate al contesto dei nuclei di antica formazione, interferenti con i caratteri morfologici e paesaggistici di questi e non riconducibili al tessuto storico della città (da dimostrare adeguatamente nella documentazione a corredo del progetto) sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia tramite demolizione e ricostruzione parziale o totale nonché gli interventi di nuova costruzione che discendono da demolizione e ricostruzione fuori sagoma, da effettuare all'interno del lotto, nel rispetto della volumetria e dell'altezza preesistente. Tali interventi sono finalizzati al riordino dell'assetto morfologico e al miglioramento dell'inserimento paesaggistico e ambientale complessivo. A tal fine il progetto deve garantire, qualora possibile, l'incremento della superficie filtrante e l'efficientamento energetico ai sensi di legge, oltre che una maggiore qualità architettonica, di materiali e morfologica complessiva. Il progetto deve inoltre rappresentare la coerenza dell'intervento e la tutela dei valori unitari del contesto, nell'ambito del relativo procedimento paesaggistico e con apposito studio esteso al contesto circostante. È sempre prescritto il ricorso al titolo edilizio convenzionato.

Prezzo base d'asta: € 274.000,00

LOTTO 6

- **Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Achille Sacchi 35, piano 3
Abitazione-Trattasi di unità abitativa sita in un contesto condominiale, posto al piano terzo e composta da cavedio d'ingresso, soggiorno-cucina, letto, corridoio, bagno, disimpegno, ripostiglio e cavedio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 114, Sub. 36, Categoria A3
Destinazione urbanistica: ESTRATTO NTA PGT COMUNE DI MANTOVA PARTE II - MODALITÀ DI INTERVENTO PER DESTINAZIONI D'USO Titolo I - Nuclei di antica formazione Art. D13 - Disposizioni generali per i nuclei di antica formazione 13.1 I nuclei di antica formazione comprendono le aree interne al perimetro dell'area Unesco, nonché le aree che presentano caratteristiche di continuità con queste ultime. 13.2 Il Piano delle Regole, alle tavole 1 e 2, suddivide i nuclei di antica formazione come

segue: A1 "Civitas Vetus" città della prima cerchia (XI - XII sec.); A2 Suburbio della prima cerchia (XIII - XIV sec.) e suburbio della seconda cerchia (XV - XIX sec.); A3 Aree con caratteristiche di continuità con l'area Unesco; A4 Borgo Angeli - borgo storico. 13.3 Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano a tutti i nuclei di antica formazione. 13.4 Gli interventi su parti o porzioni di unità edilizie devono in ogni caso rappresentare, con apposito studio esteso all'intera unità, la coerenza dell'intervento proposto al fine della tutela dei valori unitari dell'edificio o del complesso di edifici; ove necessario tale studio dovrà essere esteso al contesto circostante anche ai fini di verifica paesistica e di sensibilità del sito di intervento. 13.5 Per le aree ed attrezzature interesse pubblico o generale di proprietà privata inserite nei nuclei di antica formazione, si applicano le prescrizioni edilizie di cui al presente titolo. 13.6 Per le superfetazioni esistenti all'interno dei cortili sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia tramite demolizione e ricostruzione parziale o totale nonché gli interventi di nuova costruzione che discendono da demolizione e ricostruzione fuori sagoma, da effettuare comunque all'interno della medesima corte, nel rispetto della volumetria preesistente, previa verifica delle componenti storico architettoniche dell'edificio in cui si inseriscono, e finalizzati al riordino dell'assetto architettonico ed alla ricomposizione dell'unitarietà e funzionalità dell'edificio. In tali casi è sempre prescritto il ricorso al titolo edilizio convenzionato. I progetti devono in ogni caso rappresentare, con apposito studio esteso all'intera unità, la coerenza dell'intervento proposto al fine della tutela dei valori unitari dell'edificio o del complesso di edifici; ove necessario tale studio dovrà essere esteso al contesto circostante anche ai fini di verifica paesistica e di sensibilità del sito di intervento. 13.6bis Per gli edifici esistenti che presentano caratteristiche morfologiche, tipologiche e dimensionali non adeguate al contesto dei nuclei di antica formazione, interferenti con i caratteri morfologici e paesaggistici di questi e non riconducibili al tessuto storico della città (da dimostrare adeguatamente nella documentazione a corredo del progetto) sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia tramite demolizione e ricostruzione parziale o totale nonché gli interventi di nuova costruzione che discendono da demolizione e ricostruzione fuori sagoma, da effettuare all'interno del lotto, nel rispetto della volumetria e dell'altezza preesistente. Tali interventi sono finalizzati al riordino dell'assetto morfologico e al miglioramento dell'inserimento paesaggistico e ambientale complessivo. A tal fine il progetto deve garantire, qualora possibile, l'incremento della superficie filtrante e l'efficientamento energetico ai sensi di legge, oltre che una maggiore qualità architettonica, di materiali e morfologica complessiva. Il progetto deve inoltre rappresentare la coerenza dell'intervento e la tutela dei valori unitari del contesto, nell'ambito del relativo procedimento paesaggistico e con apposito studio esteso al contesto circostante. È sempre prescritto il ricorso al titolo edilizio convenzionato.

- **Bene N° 11** - Cantina ubicata a Mantova (MN) - via Achille Sacchi 35, piano Seminterrato
Cantina-Trattasi di una cantina sita in un contesto condominiale, posta al piano seminterrato e composta da un unico locale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 114, Sub. 17, Categoria C2 Destinazione urbanistica: ESTRATTO NTA PGT COMUNE DI MANTOVA PARTE II - MODALITÀ DI INTERVENTO PER DESTINAZIONI D'USO Titolo I - Nuclei di antica formazione Art. D13 - Disposizioni generali per i nuclei di antica formazione 13.1 I nuclei di antica formazione comprendono le aree interne al perimetro dell'area Unesco, nonché le aree che presentano caratteristiche di continuità con queste ultime. 13.2 Il Piano delle Regole, alle tavole 1 e 2, suddivide i nuclei di antica formazione come segue: A1 "Civitas Vetus" città della prima cerchia (XI - XII sec.); A2 Suburbio della prima cerchia (XIII - XIV sec.) e suburbio della seconda cerchia (XV - XIX sec.); A3 Aree con caratteristiche di continuità con l'area Unesco; A4 Borgo Angeli - borgo storico. 13.3 Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano a tutti i nuclei di antica formazione. 13.4 Gli interventi su parti o porzioni di unità edilizie devono in ogni caso rappresentare, con apposito studio esteso all'intera unità, la coerenza dell'intervento proposto al fine della tutela dei valori unitari dell'edificio o del complesso di edifici; ove necessario tale studio dovrà essere esteso al contesto circostante anche ai fini di verifica paesistica e di sensibilità del sito di intervento. 13.5 Per le aree ed attrezzature interesse pubblico o generale di proprietà privata inserite nei nuclei di antica formazione, si applicano le prescrizioni edilizie di cui al

presente titolo. 13.6 Per le superfetazioni esistenti all'interno dei cortili sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia tramite demolizione e ricostruzione parziale o totale nonché gli interventi di nuova costruzione che discendono da demolizione e ricostruzione fuori sagoma, da effettuare comunque all'interno della medesima corte, nel rispetto della volumetria preesistente, previa verifica delle componenti storico architettoniche dell'edificio in cui si inseriscono, e finalizzati al riordino dell'assetto architettonico ed alla ricomposizione dell'unitarietà e funzionalità dell'edificio. In tali casi è sempre prescritto il ricorso al titolo edilizio convenzionato. I progetti devono in ogni caso rappresentare, con apposito studio esteso all'intera unità, la coerenza dell'intervento proposto al fine della tutela dei valori unitari dell'edificio o del complesso di edifici; ove necessario tale studio dovrà essere esteso al contesto circostante anche ai fini di verifica paesistica e di sensibilità del sito di intervento. 13.6bis Per gli edifici esistenti che presentano caratteristiche morfologiche, tipologiche e dimensionali non adeguate al contesto dei nuclei di antica formazione, interferenti con i caratteri morfologici e paesaggistici di questi e non riconducibili al tessuto storico della città (da dimostrare adeguatamente nella documentazione a corredo del progetto) sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia tramite demolizione e ricostruzione parziale o totale nonché gli interventi di nuova costruzione che discendono da demolizione e ricostruzione fuori sagoma, da effettuare all'interno del lotto, nel rispetto della volumetria e dell'altezza preesistente. Tali interventi sono finalizzati al riordino dell'assetto morfologico e al miglioramento dell'inserimento paesaggistico e ambientale complessivo. A tal fine il progetto deve garantire, qualora possibile, l'incremento della superficie filtrante e l'efficientamento energetico ai sensi di legge, oltre che una maggiore qualità architettonica, di materiali e morfologica complessiva. Il progetto deve inoltre rappresentare la coerenza dell'intervento e la tutela dei valori unitari del contesto, nell'ambito del relativo procedimento paesaggistico e con apposito studio esteso al contesto circostante. È sempre prescritto il ricorso al titolo edilizio convenzionato.

- **Bene N° 13** - Cantina ubicata a Mantova (MN) - via Achille Sacchi 35, piano Seminterrato
Cantina-Trattasi di una cantina sita in un contesto condominiale, posta al piano seminterrato e composta da un unico locale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 114, Sub. 19, Categoria C2
Destinazione urbanistica: ESTRATTO NTA PGT COMUNE DI MANTOVA PARTE II - MODALITÀ DI INTERVENTO PER DESTINAZIONI D'USO Titolo I - Nuclei di antica formazione Art. D13 - Disposizioni generali per i nuclei di antica formazione 13.1 I nuclei di antica formazione comprendono le aree interne al perimetro dell'area Unesco, nonché le aree che presentano caratteristiche di continuità con queste ultime. 13.2 Il Piano delle Regole, alle tavole 1 e 2, suddivide i nuclei di antica formazione come segue: A1 "Civitas Vetus" città della prima cerchia (XI - XII sec.); A2 Suburbio della prima cerchia (XIII - XIV sec.) e suburbio della seconda cerchia (XV - XIX sec.); A3 Aree con caratteristiche di continuità con l'area Unesco; A4 Borgo Angeli - borgo storico. 13.3 Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano a tutti i nuclei di antica formazione. 13.4 Gli interventi su parti o porzioni di unità edilizie devono in ogni caso rappresentare, con apposito studio esteso all'intera unità, la coerenza dell'intervento proposto al fine della tutela dei valori unitari dell'edificio o del complesso di edifici; ove necessario tale studio dovrà essere esteso al contesto circostante anche ai fini di verifica paesistica e di sensibilità del sito di intervento. 13.5 Per le aree ed attrezzature interesse pubblico o generale di proprietà privata inserite nei nuclei di antica formazione, si applicano le prescrizioni edilizie di cui al presente titolo. 13.6 Per le superfetazioni esistenti all'interno dei cortili sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia tramite demolizione e ricostruzione parziale o totale nonché gli interventi di nuova costruzione che discendono da demolizione e ricostruzione fuori sagoma, da effettuare comunque all'interno della medesima corte, nel rispetto della volumetria preesistente, previa verifica delle componenti storico architettoniche dell'edificio in cui si inseriscono, e finalizzati al riordino dell'assetto architettonico ed alla ricomposizione dell'unitarietà e funzionalità dell'edificio. In tali casi è sempre prescritto il ricorso al titolo edilizio convenzionato. I progetti devono in ogni caso rappresentare, con apposito studio esteso all'intera unità, la coerenza dell'intervento proposto al fine della tutela dei valori unitari dell'edificio o del complesso di edifici; ove necessario tale studio dovrà

essere esteso al contesto circostante anche ai fini di verifica paesistica e di sensibilità del sito di intervento. 13.6bis Per gli edifici esistenti che presentano caratteristiche morfologiche, tipologiche e dimensionali non adeguate al contesto dei nuclei di antica formazione, interferenti con i caratteri morfologici e paesaggistici di questi e non riconducibili al tessuto storico della città (da dimostrare adeguatamente nella documentazione a corredo del progetto) sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia tramite demolizione e ricostruzione parziale o totale nonché gli interventi di nuova costruzione che discendono da demolizione e ricostruzione fuori sagoma, da effettuare all'interno del lotto, nel rispetto della volumetria e dell'altezza preesistente. Tali interventi sono finalizzati al riordino dell'assetto morfologico e al miglioramento dell'inserimento paesaggistico e ambientale complessivo. A tal fine il progetto deve garantire, qualora possibile, l'incremento della superficie filtrante e l'efficientamento energetico ai sensi di legge, oltre che una maggiore qualità architettonica, di materiali e morfologica complessiva. Il progetto deve inoltre rappresentare la coerenza dell'intervento e la tutela dei valori unitari del contesto, nell'ambito del relativo procedimento paesaggistico e con apposito studio esteso al contesto circostante. È sempre prescritto il ricorso al titolo edilizio convenzionato.

Prezzo base d'asta: € 222.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE®



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 186/2022 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 116.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Mantova (MN) - via Achille Sacchi 35, piano PT		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 114, Sub. 26, Categoria A3	Superficie	58,67 mq
Stato conservativo:	L'unità' si presenta ad oggi in "buono" stato conservativo, e di finiture generali.		
Descrizione:	Abitazione-Trattasi di unità abitativa sita in un contesto condominiale, posto al piano terra e composta da cucina-pranzo-soggiorno, corridoio, un bagno e un letto.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Cantina			
Ubicazione:	Mantova (MN) - via Achille Sacchi 35, piano Seminterrato		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 114, Sub. 16, Categoria C2	Superficie	3,05 mq
Stato conservativo:	La cantina si presenta ad oggi in "sufficiente" stato conservativo, e di finiture generali.		
Descrizione:	Cantina-Trattasi di una cantina sita in un contesto condominiale, posta al piano seminterrato e composta da un unico locale.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 90.000,00

Bene N° 3 - Ufficio			
Ubicazione:	Mantova (MN) - via Principe Amedeo 37, piano PT		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 114, Sub. 28,	Superficie	45,36 mq

	Categoria A10	
Stato conservativo:	L'unita' si presenta ad oggi in "buono" stato conservativo, e di finiture generali.	
Descrizione:	Ufficio-Trattasi di un ufficio sito in un contesto condominiale, posto al piano terra e composto da un unico locale destinato ad ufficio e un bagno.	
Vendita soggetta a IVA:	SI	
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI	
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile	

Bene N° 12 - Cantina			
Ubicazione:	Mantova (MN) - via Achille Sacchi 35, piano Seminterrato		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 114, Sub. 23, Categoria C2	Superficie	2,62 mq
Stato conservativo:	La cantina si presenta ad oggi in "sufficiente" stato conservativo, e di finiture generali.		
Descrizione:	Cantina-Trattasi di una cantina sita in un contesto condominiale, posta al piano seminterrato e composta da un unico locale.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 389.000,00

Bene N° 4 - Appartamento			
Ubicazione:	Mantova (MN) - via Principe Amedeo 37, piano PT-1-S1		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 114, Sub. 29, Categoria A3	Superficie	196,87 mq
Stato conservativo:	L'unita' si presenta ad oggi in "buono" stato conservativo, e di finiture generali.		
Descrizione:	Abitazione-Trattasi di unità abitativa sita in un contesto condominiale, posta in parte al piano terra e composta da vano ingresso con scala privata, al piano primo con corridoio, pranzo-soggiorno, cucina, n. 2 disimpegni, n.2 letti, n.2 bagni, un balcone e una cantina nel piano seminterrato collegata direttamente. L'ingresso condominiale è da via P. Amedeo 37.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 5 - Posto auto			
Ubicazione:	Mantova (MN) - vic S. Crispino 24 a, piano Terra		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 114, Sub. 40, Categoria C6	Superficie	9,60 mq
Stato conservativo:	Il posto auto esterno si presenta ad oggi in "buono" stato conservativo.		
Descrizione:	Posto auto esterno-Trattasi di un posto auto in un cortile condominiale, posto al piano terra.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 243.000,00

Bene N° 6 - Appartamento			
Ubicazione:	Mantova (MN) - via Achille Sacchi n.35, piano PT-S1		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 114, Sub. 30, Categoria A3	Superficie	128,99 mq
Stato conservativo:	L'unita' si presenta ad oggi in "buono" stato conservativo, e di finiture generali.		
Descrizione:	Abitazione-Trattasi di unità abitativa sita in un contesto condominiale, posto al piano terra e composta da pranzo-soggiorno, corridoio, n.1 letto, n.2 bagni, e una cantina nel piano seminterrato collegata direttamente con scala interna. L'ingresso condominiale è da via A. Sacchi n.35.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 274.000,00

Bene N° 7 - Appartamento			
Ubicazione:	Mantova (MN) - via Achille Sacchi 35, piano PT		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 114, Sub. 35, Categoria A3	Superficie	131,05 mq
Stato conservativo:	L'unita' si presenta ad oggi in "buono" stato conservativo, e di finiture generali.		
Descrizione:	Abitazione-Trattasi di unità abitativa sita in un contesto condominiale, posto al piano secondo e composta da ingresso, cucina, pranzo-soggiorno, corridoio, n.2 bagni, un disimpegno e un letto, collegati da una scala		

	interna al piano terzo n.3 locali sottotetto, n.1 bagno, n.1 ripostiglio e cavedio.
Vendita soggetta a IVA:	SI
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile

Bene N° 8 - Cantina

Ubicazione:	Mantova (MN) - via Achille Sacchi 35, piano Seminterrato		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 114, Sub. 20, Categoria C2	Superficie	2,62 mq
Stato conservativo:	La cantina si presenta ad oggi in "sufficiente" stato conservativo, e di finiture generali.		
Descrizione:	Cantina-Trattasi di una cantina sita in un contesto condominiale, posta al piano seminterrato e composta da un unico locale.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 9 - Garage

Ubicazione:	Mantova (MN) - via Achille Sacchi n.33, piano Terra		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 114, Sub. 45, Categoria C6	Superficie	14,22 mq
Stato conservativo:	Il garage si presenta ad oggi in "buono" stato conservativo.		
Descrizione:	Garage interno-Trattasi di un garage all'interno del palazzo posto al piano terra; con accesso carrabile diretto da via A. Sacchi e pedonale dal cortile condominiale.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 6 - PREZZO BASE D'ASTA: € 222.000,00

Bene N° 10 - Appartamento

Ubicazione:	Mantova (MN) - via Achille Sacchi 35, piano 3		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 114, Sub. 36,	Superficie	114,28 mq

	Categoria A3	
Stato conservativo:	L'unita' si presenta ad oggi in "buono" stato conservativo, e di finiture generali.	
Descrizione:	Abitazione-Trattasi di unità abitativa sita in un contesto condominiale, posto al piano terzo e composta da cavedio d'ingresso, soggiorno-cucina, letto, corridoio, bagno, disimpegno, ripostiglio e cavedio.	
Vendita soggetta a IVA:	SI	
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI	
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile	

Bene N° 11 - Cantina			
Ubicazione:	Mantova (MN) - via Achille Sacchi 35, piano Seminterrato		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 114, Sub. 17, Categoria C2	Superficie	2,16 mq
Stato conservativo:	La cantina si presenta ad oggi in "sufficiente" stato conservativo, e di finiture generali.		
Descrizione:	Cantina-Trattasi di una cantina sita in un contesto condominiale, posta al piano seminterrato e composta da un unico locale.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 13 - Cantina			
Ubicazione:	Mantova (MN) - via Achille Sacchi 35, piano Seminterrato		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 114, Sub. 19, Categoria C2	Superficie	1,69 mq
Stato conservativo:	La cantina si presenta ad oggi in "sufficiente" stato conservativo, e di finiture generali.		
Descrizione:	Cantina-Trattasi di una cantina sita in un contesto condominiale, posta al piano seminterrato e composta da un unico locale.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA ACHILLE SACCHI 35, PIANO PT**Iscrizioni**

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

Iscritto a Mantova il 04/03/2011

Reg. gen. 2751 - Reg. part. 552

Quota: 1/1

Importo: € 5.100.000,00

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

Capitale: € 3.000.000,00

Spese: € 600.000,00

Interessi: € 1.500.000,00

Percentuale interessi: 345,00 %

Rogante: Notaio Bertolucci Massimo

Data: 01/03/2011

N° repertorio: 67721

N° raccolta: 25476

Note: Grava su Mantova Foglio 53 Particella 114 Sub. 16 Particella 114 Sub. 17 Particella 114 Sub. 18 Particella 114 Sub. 19 Particella 114 Sub. 20 Particella 114 Sub. 22 Particella 114 Sub. 23 Particella 114 Sub. 24 Particella 114 Sub. 25 Particella 114 Sub. 26 Particella 114 Sub. 28 Particella 114 Sub. 29 Particella 114 Sub. 30 Particella 114 Sub. 32 Particella 114 Sub. 33 Particella 114 Sub. 34 Particella 114 Sub. 35 Particella 114 Sub. 36 Particella 114 Sub. 39 Particella 114 Sub. 40 N.B. A margine risultano: RESTRIZIONE DI BENI N. 595 DEL 18/04/2014 derivante da rinegoziazione.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Mantova il 25/10/2022

Reg. gen. 13562 - Reg. part. 9556

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Grava su Mantova Foglio 53 Particella 114 Sub. 16 Particella 114 Sub. 17 Particella 114 Sub. 19 Particella 114 Sub. 20 Particella 114 Sub. 23 Particella 114 Sub. 26 Particella 114 Sub. 28 Particella 114 Sub. 29 Particella 114 Sub. 30 Particella 114 Sub. 35 Particella 114 Sub. 36 Particella 114 Sub. 40 Particella 114 Sub. 45

BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA PRINCIPE AMEDEO 37, PIANO PT**Iscrizioni**

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

Iscritto a Mantova il 04/03/2011

Reg. gen. 2751 - Reg. part. 552

Quota: 1/1
Importo: € 5.100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Capitale: € 3.000.000,00
Spese: € 600.000,00
Interessi: € 1.500.000,00
Percentuale interessi: 345,00 %
Rogante: Notaio Bertolucci Massimo
Data: 01/03/2011
N° repertorio: 67721
N° raccolta: 25476

Note: Grava su Mantova Foglio 53 Particella 114 Sub. 16 Particella 114 Sub. 17 Particella 114 Sub. 18 Particella 114 Sub. 19 Particella 114 Sub. 20 Particella 114 Sub. 22 Particella 114 Sub. 23 Particella 114 Sub. 24 Particella 114 Sub. 25 Particella 114 Sub. 26 Particella 114 Sub. 28 Particella 114 Sub. 29 Particella 114 Sub. 30 Particella 114 Sub. 32 Particella 114 Sub. 33 Particella 114 Sub. 34 Particella 114 Sub. 35 Particella 114 Sub. 36 Particella 114 Sub. 39 Particella 114 Sub. 40 N.B. A margine risultano: RESTRIZIONE DI BENI N. 595 DEL 18/04/2014 derivante da rinegoziazione.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Mantova il 25/10/2022
Reg. gen. 13562 - Reg. part. 9556
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Grava su Mantova Foglio 53 Particella 114 Sub. 16 Particella 114 Sub. 17 Particella 114 Sub. 19 Particella 114 Sub. 20 Particella 114 Sub. 23 Particella 114 Sub. 26 Particella 114 Sub. 28 Particella 114 Sub. 29 Particella 114 Sub. 30 Particella 114 Sub. 35 Particella 114 Sub. 36 Particella 114 Sub. 40 Particella 114 Sub. 45

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA PRINCIPE AMEDEO 37, PIANO PT-1-S1

Iscrizioni

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

Iscritto a Mantova il 04/03/2011
Reg. gen. 2751 - Reg. part. 552
Quota: 1/1
Importo: € 5.100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Capitale: € 3.000.000,00
Spese: € 600.000,00
Interessi: € 1.500.000,00
Percentuale interessi: 345,00 %
Rogante: Notaio Bertolucci Massimo
Data: 01/03/2011
N° repertorio: 67721

N° raccolta: 25476

Note: Grava su Mantova Foglio 53 Particella 114 Sub. 16 Particella 114 Sub. 17 Particella 114 Sub. 18 Particella 114 Sub. 19 Particella 114 Sub. 20 Particella 114 Sub. 22 Particella 114 Sub. 23 Particella 114 Sub. 24 Particella 114 Sub. 25 Particella 114 Sub. 26 Particella 114 Sub. 28 Particella 114 Sub. 29 Particella 114 Sub. 30 Particella 114 Sub. 32 Particella 114 Sub. 33 Particella 114 Sub. 34 Particella 114 Sub. 35 Particella 114 Sub. 36 Particella 114 Sub. 39 Particella 114 Sub. 40 N.B. A margine risultano: RESTRIZIONE DI BENI N. 595 DEL 18/04/2014 derivante da rinegoziazione.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Mantova il 25/10/2022

Reg. gen. 13562 - Reg. part. 9556

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Grava su Mantova Foglio 53 Particella 114 Sub. 16 Particella 114 Sub. 17 Particella 114 Sub. 19 Particella 114 Sub. 20 Particella 114 Sub. 23 Particella 114 Sub. 26 Particella 114 Sub. 28 Particella 114 Sub. 29 Particella 114 Sub. 30 Particella 114 Sub. 35 Particella 114 Sub. 36 Particella 114 Sub. 40 Particella 114 Sub. 45

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA ACHILLE SACCHI N.35, PIANO PT-S1

Iscrizioni

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

Iscritto a Mantova il 04/03/2011

Reg. gen. 2751 - Reg. part. 552

Quota: 1/1

Importo: € 5.100.000,00

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

Capitale: € 3.000.000,00

Spese: € 600.000,00

Interessi: € 1.500.000,00

Percentuale interessi: 345,00 %

Rogante: Notaio Bertolucci Massimo

Data: 01/03/2011

N° repertorio: 67721

N° raccolta: 25476

Note: Grava su Mantova Foglio 53 Particella 114 Sub. 16 Particella 114 Sub. 17 Particella 114 Sub. 18 Particella 114 Sub. 19 Particella 114 Sub. 20 Particella 114 Sub. 22 Particella 114 Sub. 23 Particella 114 Sub. 24 Particella 114 Sub. 25 Particella 114 Sub. 26 Particella 114 Sub. 28 Particella 114 Sub. 29 Particella 114 Sub. 30 Particella 114 Sub. 32 Particella 114 Sub. 33 Particella 114 Sub. 34 Particella 114 Sub. 35 Particella 114 Sub. 36 Particella 114 Sub. 39 Particella 114 Sub. 40 N.B. A margine risultano: RESTRIZIONE DI BENI N. 595 DEL 18/04/2014 derivante da rinegoziazione.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Mantova il 25/10/2022

Reg. gen. 13562 - Reg. part. 9556

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Grava su Mantova Foglio 53 Particella 114 Sub. 16 Particella 114 Sub. 17 Particella 114 Sub. 19 Particella 114 Sub. 20 Particella 114 Sub. 23 Particella 114 Sub. 26 Particella 114 Sub. 28 Particella 114 Sub. 29 Particella 114 Sub. 30 Particella 114 Sub. 35 Particella 114 Sub. 36 Particella 114 Sub. 40 Particella 114 Sub. 45

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA ACHILLE SACCHI 35, PIANO PT

Iscrizioni

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

Iscritto a Mantova il 04/03/2011

Reg. gen. 2751 - Reg. part. 552

Quota: 1/1

Importo: € 5.100.000,00

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

Capitale: € 3.000.000,00

Spese: € 600.000,00

Interessi: € 1.500.000,00

Percentuale interessi: 345,00 %

Rogante: Notaio Bertolucci Massimo

Data: 01/03/2011

N° repertorio: 67721

N° raccolta: 25476

Note: Grava su Mantova Foglio 53 Particella 114 Sub. 16 Particella 114 Sub. 17 Particella 114 Sub. 18 Particella 114 Sub. 19 Particella 114 Sub. 20 Particella 114 Sub. 22 Particella 114 Sub. 23 Particella 114 Sub. 24 Particella 114 Sub. 25 Particella 114 Sub. 26 Particella 114 Sub. 28 Particella 114 Sub. 29 Particella 114 Sub. 30 Particella 114 Sub. 32 Particella 114 Sub. 33 Particella 114 Sub. 34 Particella 114 Sub. 35 Particella 114 Sub. 36 Particella 114 Sub. 39 Particella 114 Sub. 40 N.B. A margine risultano: **RESTRIZIONE DI BENI N. 595 DEL 18/04/2014** derivante da rinegoziazione.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Mantova il 25/10/2022

Reg. gen. 13562 - Reg. part. 9556

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Grava su Mantova Foglio 53 Particella 114 Sub. 16 Particella 114 Sub. 17 Particella 114 Sub. 19 Particella 114 Sub. 20 Particella 114 Sub. 23 Particella 114 Sub. 26 Particella 114 Sub. 28 Particella 114 Sub. 29 Particella 114 Sub. 30 Particella 114 Sub. 35 Particella 114 Sub. 36 Particella 114 Sub. 40 Particella 114 Sub. 45



Iscrizioni

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

Iscritto a Mantova il 04/03/2011

Reg. gen. 2751 - Reg. part. 552

Quota: 1/1

Importo: € 5.100.000,00

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

Capitale: € 3.000.000,00

Spese: € 600.000,00

Interessi: € 1.500.000,00

Percentuale interessi: 345,00 %

Rogante: Notaio Bertolucci Massimo

Data: 01/03/2011

N° repertorio: 67721

N° raccolta: 25476

Note: Grava su Mantova Foglio 53 Particella 114 Sub. 16 Particella 114 Sub. 17 Particella 114 Sub. 18 Particella 114 Sub. 19 Particella 114 Sub. 20 Particella 114 Sub. 22 Particella 114 Sub. 23 Particella 114 Sub. 24 Particella 114 Sub. 25 Particella 114 Sub. 26 Particella 114 Sub. 28 Particella 114 Sub. 29 Particella 114 Sub. 30 Particella 114 Sub. 32 Particella 114 Sub. 33 Particella 114 Sub. 34 Particella 114 Sub. 35 Particella 114 Sub. 36 Particella 114 Sub. 39 Particella 114 Sub. 40 N.B. A margine risultano: RESTRIZIONE DI BENI N. 595 DEL 18/04/2014 derivante da rinegoziazione.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Mantova il 25/10/2022

Reg. gen. 13562 - Reg. part. 9556

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Grava su Mantova Foglio 53 Particella 114 Sub. 16 Particella 114 Sub. 17 Particella 114 Sub. 19 Particella 114 Sub. 20 Particella 114 Sub. 23 Particella 114 Sub. 26 Particella 114 Sub. 28 Particella 114 Sub. 29 Particella 114 Sub. 30 Particella 114 Sub. 35 Particella 114 Sub. 36 Particella 114 Sub. 40 Particella 114 Sub. 45

