

# TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Cirelli Roberto, nell'Esecuzione Immobiliare 2/2024 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa .....	4
Descrizione .....	4
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Viale del Risorgimento, 46, piano 2.....	4
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Mantova (MN) - Viale del Risorgimento, 46, piano ST.....	4
Lotto Unico .....	4
Completezza documentazione ex art. 567 .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Viale del Risorgimento, 46, piano 2.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Mantova (MN) - Viale del Risorgimento, 46, piano ST.....	5
Titolarità.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Viale del Risorgimento, 46, piano 2.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Mantova (MN) - Viale del Risorgimento, 46, piano ST.....	5
Confini.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Viale del Risorgimento, 46, piano 2.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Mantova (MN) - Viale del Risorgimento, 46, piano ST.....	6
Consistenza.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Viale del Risorgimento, 46, piano 2.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Mantova (MN) - Viale del Risorgimento, 46, piano ST.....	7
Cronistoria Dati Catastali .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Viale del Risorgimento, 46, piano 2.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Mantova (MN) - Viale del Risorgimento, 46, piano ST.....	8
Dati Catastali.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Viale del Risorgimento, 46, piano 2.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Mantova (MN) - Viale del Risorgimento, 46, piano ST.....	9
Stato conservativo .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Viale del Risorgimento, 46, piano 2.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Mantova (MN) - Viale del Risorgimento, 46, piano ST.....	9
Parti Comuni .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Viale del Risorgimento, 46, piano 2.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Mantova (MN) - Viale del Risorgimento, 46, piano ST.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Viale del Risorgimento, 46, piano 2.....	10

<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Mantova (MN) - Viale del Risorgimento, 46, piano ST .....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Viale del Risorgimento, 46, piano 2 .....	10
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Mantova (MN) - Viale del Risorgimento, 46, piano ST .....	11
Stato di occupazione .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Viale del Risorgimento, 46, piano 2 .....	11
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Mantova (MN) - Viale del Risorgimento, 46, piano ST .....	12
Provenienze Ventennali .....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Viale del Risorgimento, 46, piano 2 .....	13
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Mantova (MN) - Viale del Risorgimento, 46, piano ST .....	14
Formalità pregiudizievoli .....	15
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Viale del Risorgimento, 46, piano 2 .....	15
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Mantova (MN) - Viale del Risorgimento, 46, piano ST .....	16
Normativa urbanistica .....	17
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Viale del Risorgimento, 46, piano 2 .....	17
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Mantova (MN) - Viale del Risorgimento, 46, piano ST .....	18
Regolarità edilizia .....	18
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Viale del Risorgimento, 46, piano 2 .....	18
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Mantova (MN) - Viale del Risorgimento, 46, piano ST .....	19
Vincoli od oneri condominiali .....	20
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Viale del Risorgimento, 46, piano 2 .....	20
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Mantova (MN) - Viale del Risorgimento, 46, piano ST .....	20
Stima / Formazione lotti .....	21
Riserve e particolarità da segnalare .....	22
Riepilogo bando d'asta .....	24
<b>Lotto Unico</b> .....	24
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 2/2024 del R.G.E. ....	25
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 58.000,00</b> .....	25
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	26
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Viale del Risorgimento, 46, piano 2 .....	26
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Mantova (MN) - Viale del Risorgimento, 46, piano ST .....	26



All'udienza del 23/02/2024, il sottoscritto Geom. Cirelli Roberto, con studio in Via Caduti del Lavoro, 1 - 46010 - Curtatone (MN), email [geometra.cirelli@gmail.com](mailto:geometra.cirelli@gmail.com), PEC [roberto.cirelli@pec.it](mailto:roberto.cirelli@pec.it), Tel. 0376 263876, Fax 0376 262280, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## PREMESSA



I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Viale del Risorgimento, 46, piano 2
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Mantova (MN) - Viale del Risorgimento, 46, piano ST

## DESCRIZIONE

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIALE DEL RISORGIMENTO, 46, PIANO 2**

Appartamento trilocale al piano secondo di palazzina condominiale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIALE DEL RISORGIMENTO, 46, PIANO ST**

Cantina al piano seminterrato di palazzina condominiale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

## LOTTO UNICO



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Viale del Risorgimento, 46, piano 2
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Mantova (MN) - Viale del Risorgimento, 46, piano ST

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

##### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIALE DEL RISORGIMENTO, 46, PIANO 2**

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

Si comunica che 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 ed è stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulta essere proprietario.

##### **BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIALE DEL RISORGIMENTO, 46, PIANO ST**

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

Si comunica che 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 ed è stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulta essere proprietario.

#### TITOLARITÀ

##### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIALE DEL RISORGIMENTO, 46, PIANO 2**

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

##### **BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIALE DEL RISORGIMENTO, 46, PIANO ST**

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIALE DEL RISORGIMENTO, 46, PIANO 2**

L'unità abitativa confina:

- A Nord con vano scala comune di cui al sub 34 e altra unità di cui al sub 22;
- Ad Est con affaccio sulla pubblica Via Secchia;
- A Sud con altra unità di cui al sub 35;
- Ad Ovest con affaccio su area cortiva comune di cui al sub. 33.

Salvo più precisi riferimenti in mappa e di fatto.

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIALE DEL RISORGIMENTO, 46, PIANO ST**

L'unità confina:

- A Nord con lavanderia comune di cui al sub 34;
- Ad Est con affaccio sulla pubblica Via Secchia;
- A Sud con altra unità di cui al sub 23;
- Ad Ovest con corridoio comune di cui al sub. 34.

Salvo più precisi riferimenti in mappa e di fatto.

## CONSISTENZA

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIALE DEL RISORGIMENTO, 46, PIANO 2**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Appartamento	51,66 mq	60,78 mq	1	60,78 mq	3,00 m	2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>60,78 mq</b>		

<b>Incidenza condominiale:</b>	0,00	%
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	60,78 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIALE DEL RISORGIMENTO, 46, PIANO ST

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	11,70 mq	13,00 mq	0,5	6,50 mq	2,90 m	ST
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>6,50 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>6,50 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIALE DEL RISORGIMENTO, 46, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/11/2005 al 10/07/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 54, Part. 988, Sub. 21 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4 Piano 2
Dal 10/07/2006 al 26/02/2018	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 54, Part. 988, Sub. 21 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4 Rendita € 258,23 Piano 2
Dal 26/02/2018 al 03/05/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 54, Part. 988, Sub. 21 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4 Superficie catastale 66 mq Rendita € 258,23 Piano 2
Dal 03/05/2024 al 15/09/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 54, Part. 988, Sub. 43 Categoria A3 Cl.4, Cons. 4,5 Superficie catastale 61 mq Rendita € 406,71 Piano 2

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIALE DEL RISORGIMENTO, 46, PIANO ST**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/11/2005 al 10/07/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 54, Part. 988, Sub. 21 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4 Piano 2
Dal 10/07/2006 al 26/02/2018	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 54, Part. 988, Sub. 21 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4 Rendita € 258,23 Piano 2
Dal 26/02/2018 al 03/05/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 54, Part. 988, Sub. 21 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4 Superficie catastale 66 mq Rendita € 258,23 Piano 2
Dal 03/05/2024 al 15/09/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 54, Part. 988, Sub. 44 Categoria C2 Cl.2, Cons. 11 Superficie catastale 13 mq Rendita € 20,45 Piano S1

**DATI CATASTALI****BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIALE DEL RISORGIMENTO, 46, PIANO 2**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	54	988	43		A3	4	4,5	61 mq	406,71 €	2	

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Durante il sopralluogo sono emerse alcune lievi difformità relative al posizionamento di alcuni divisori della zona giorno e notte. Per questo motivo, per poter dichiarare la piena conformità catastale, si è provveduto a depositare DOCFA di variazione che ha modificato il subalterno esistente in quanto vi era la necessità di dividere l'appartamento dalla cantina e creare due identificativi catastali separati.

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIALE DEL RISORGIMENTO, 46, PIANO ST**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	54	988	44		C2	2	11	13 mq	20,45 €	S1	

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Durante il sopralluogo sono emerse alcune lievi difformità relative al posizionamento di alcuni divisori della zona giorno e notte. Per questo motivo, per poter dichiarare la piena conformità catastale, si è provveduto a depositare DOCFA di variazione che ha modificato il subalterno esistente in quanto vi era la necessità di dividere l'appartamento dalla cantina e creare due identificativi catastali separati.

**STATO CONSERVATIVO**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIALE DEL RISORGIMENTO, 46, PIANO 2**

L'unità si presenta ad oggi in mediocre stato conservativo.

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIALE DEL RISORGIMENTO, 46, PIANO ST**

L'unità si presenta ad oggi in mediocre stato conservativo.

**PARTI COMUNI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIALE DEL RISORGIMENTO, 46, PIANO 2**

L'immobile risulta inserito in contesto condominiale denominato Condominio "Palio" amministrato dallo Studio PAEB CONSULTING S.r.l. con sede in Mantova, Via Leopoldo Camillo Volta, 2D, ed è dotato di alcune parti comuni quali:

- Ingresso pedonale e carraio da Viale Risorgimento;
- Ingresso condominiale e vano scala;
- Cortile comune;
- Ballatoi comuni ai piani.



## **BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIALE DEL RISORGIMENTO, 46, PIANO ST**

L'immobile risulta inserito in contesto condominiale denominato Condominio "Palio" amministrato dallo Studio PAEB CONSULTING S.r.l. con sede in Mantova, Via Leopoldo Camillo Volta, 2D, ed è dotato di alcune parti comuni quali:

- Ingresso pedonale e carraio da Viale Risorgimento;
- Ingresso condominiale e vano scala;
- Cortile comune;
- Ballatoi comuni ai piani.

## **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIALE DEL RISORGIMENTO, 46, PIANO 2**

Non si rilevano servitù, censi, livelli o usi civici trascritti sull'immobile oggetto di pignoramento.

### **BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIALE DEL RISORGIMENTO, 46, PIANO ST**

Non si rilevano servitù, censi, livelli o usi civici trascritti sull'immobile oggetto di pignoramento.

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIALE DEL RISORGIMENTO, 46, PIANO 2**

L'immobile residenziale si sviluppa a quattro piani fuori terra ed un piano seminterrato. L'oggetto di valutazione si trova al piano secondo ed è composto da: ingresso, piccola cucina, pranzo - soggiorno, bagno, camera matrimoniale e camera singola. Pertinenziale all'unità si trova al piano seminterrato una cantina. Il fabbricato possiede struttura in elevazione portante costituita da travi e pilastri in c.a. con murature di tamponamento in blocchi di laterizio intonacati ambo i lati con alcuni inserti definiti con listello in faccia a vista, solai interpiano in latero cemento e solaio di copertura in latero cemento.

Le divisorie interne sono intonacate con finitura al civile. Le linee elettriche in sottotraccia con punti luce a soffitto ed a parete di tipo semplice. Prese da 10A in ogni locale, citofono e telefono. L'unità possiede impianto di riscaldamento autonomo a radiatori con caldaia pensile installata nella cucina.

Pavimentazioni e rivestimenti in ceramica bicottura con tinte chiare per la zona giorno e il bagno e in parquet con piccoli listelli posati a mosaico per le due camere da letto. Serramenti esterni in legno con vetro singolo con controtelaio esterno in alluminio e veneziane in pvc ad oscuramento. Porta di ingresso in legno non blindata e porte interne in legno tamburato. Sanitari lavabo e piatto doccia in porcellana bianca vetusti ed in mediocre stato manutentivo. Si evidenziano alcuni segni di infiltrazione di acqua meteorica in alcuni punti dei serramenti esterni e segni di scrostamento dell'intonaco nel bagno e nella cucina per evidente accumulo di umidità interna. La cantina al piano seminterrato denota pareti intonacate ma non tinteggiate, soffitto lasciato al grezzo, pavimentazione in battuto di cemento, un punto luce con interruttore, convogliato con tubazione in pvc esterna alla muratura e una porta di accesso in ferro con apertura a battente. L'unità è dotata di un piccolo finestrello in ferro e vetro semplice. Si evidenzia come all'interno dell'unità si è riscontrata l'esistenza di una tubatura di scarico di tipo condominiale o derivante da altra unità sovrastante.

Il vano scala comune risulta intonacato a civile e tinteggiato con colori tenui, rivestimento del vano scala in marmo levigato e corrimano in ferro e legno. La porta di accesso pedonale del condominio è stata realizzata in legno di tipo non blindato. Le aree esterne risultano definite parte in battuto di cemento per i marciapiedi, in parte lasciate a ghiaia ed in parte a verde. Le aree esterne sono delimitate in parte con muretta bassa in c.a. e

recinzione leggera in ferro per tutti i lati tranne per la parte in fregio a Via del Risorgimento dove si trova un cancello carraio ed un cancello pedonale in ferro lavorato.

Con riferimento a quanto sopra esposto, il tecnico può asserire che all'atto della visita, l'unità denota una tipologia delle finiture di scarsa qualità e uno stato di manutenzione e conservazione che può essere definito nel complesso "scarso".

Si prevede un costo per la messa a norma della parte impiantistica pari a:

Impianto elettrico: circa 2.500,00 € (diconsi duemilacinquecento/00 €);

Impianto idraulico: circa 5.000,00 € (diconsi cinquemila/00 €).



## **BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIALE DEL RISORGIMENTO, 46, PIANO ST**

L'immobile residenziale si sviluppa a quattro piani fuori terra ed un piano seminterrato. L'oggetto di valutazione si trova al piano secondo ed è composto da: ingresso, piccola cucina, pranzo - soggiorno, bagno, camera matrimoniale e camera singola. Pertinenziale all'unità si trova al piano seminterrato una cantina. Il fabbricato possiede struttura in elevazione portante costituita da travi e pilastri in c.a. con murature di tamponamento in blocchi di laterizio intonacati ambo i lati con alcuni inserti definiti con listello in faccia a vista, solai interpiano in latero cemento e solaio di copertura in latero cemento.

Le divisorie interne sono intonacate con finitura al civile. Le linee elettriche in sottotraccia con punti luce a soffitto ed a parete di tipo semplice. Prese da 10A in ogni locale, citofono e telefono. L'unità possiede impianto di riscaldamento autonomo a radiatori con caldaia pensile installata nella cucina.

Pavimentazioni e rivestimenti in ceramica bicottura con tinte chiare per la zona giorno e il bagno e in parquet con piccoli listelli posati a mosaico per le due camere da letto. Serramenti esterni in legno con vetro singolo con controlaio esterno in alluminio e veneziane in pvc ad oscuramento. Porta di ingresso in legno non blindata e porte interne in legno tamburato. Sanitari lavabo e piatto doccia in porcellana bianca vetusti ed in mediocre stato manutentivo. Si evidenziano alcuni segni di infiltrazione di acqua meteorica in alcuni punti dei serramenti esterni e segni di scrostamento dell'intonaco nel bagno e nella cucina per evidente accumulo di umidità interna. La cantina al piano seminterrato denota pareti intonacate ma non tinteggiate, soffitto lasciato al grezzo, pavimentazione in battuto di cemento, un punto luce con interruttore, convogliato con tubazione in pvc esterna alla muratura e una porta di accesso in ferro con apertura a battente. L'unità è dotata di un piccolo finestrello in ferro e vetro semplice. Si evidenzia come all'interno dell'unità si è riscontrata l'esistenza di una tubatura di scarico di tipo condominiale o derivante da altra unità sovrastante.

Il vano scala comune risulta intonacato a civile e tinteggiato con colori tenui, rivestimento del vano scala in marmo levigato e corrimano in ferro e legno. La porta di accesso pedonale del condominio è stata realizzata in legno di tipo non blindato. Le aree esterne risultano definite parte in battuto di cemento per i marciapiedi, in parte lasciate a ghiaia ed in parte a verde. Le aree esterne sono delimitate in parte con muretta bassa in c.a. e recinzione leggera in ferro per tutti i lati tranne per la parte in fregio a Via del Risorgimento dove si trova un cancello carraio ed un cancello pedonale in ferro lavorato.

Con riferimento a quanto sopra esposto, il tecnico può asserire che all'atto della visita, l'unità denota una tipologia delle finiture di scarsa qualità e uno stato di manutenzione e conservazione che può essere definito nel complesso "scarso".

Si prevede un costo per la messa a norma della parte impiantistica pari a:

Impianto elettrico: circa 2.500,00 € (diconsi duemilacinquecento/00 €);

Impianto idraulico: circa 5.000,00 € (diconsi cinquemila/00 €).



## **STATO DI OCCUPAZIONE**

## **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIALE DEL RISORGIMENTO, 46, PIANO 2**



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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 31/05/2019
- Scadenza contratto: 30/05/2027

***Stato della causa in corso per il rilascio***

L'immobile risulta occupato con contratto di locazione opponibile a terzi dal sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

***Canoni di locazione***

Canone mensile: € 400,00

Si evidenzia che l'unità risulta ad oggi occupata dai beni materiali degli attuali conduttori.

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIALE DEL RISORGIMENTO, 46, PIANO ST**

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 31/05/2019
- Scadenza contratto: 30/05/2027

***Stato della causa in corso per il rilascio***

L'immobile risulta occupato con contratto di locazione opponibile a terzi dal sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

***Canoni di locazione***



Si evidenzia che l'unità risulta ad oggi occupata dai beni materiali degli attuali conduttori.

**PROVENIENZE VENTENNALI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIALE DEL RISORGIMENTO, 46, PIANO 2**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/11/2005 al 10/07/2006	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Ufficio del registro di Mantova	03/11/2005	16	1516
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	24/07/2006	12940	7284
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 10/07/2006 al 26/02/2018	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Pierpaolo Iacoppe	10/07/2006	26415	5320
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	20/07/2006	12719	7173
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 26/02/2018	**** Omissis ****	<b>Decreto di trasferimento</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale di Mantova	26/02/2018	279	2018
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	23/03/2018	3675	2346
<b>Registrazione</b>					

Firmato Da: ROBERTO CIRELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 54bfb41804bcdb99db6a66e3587b398



Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

**BENE N° 2 - CANTINA UBIcata A MANTOVA (MN) - VIALE DEL RISORGIMENTO, 46, PIANO ST**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/11/2005 al 10/07/2006	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Ufficio del registro di Mantova	03/11/2005	16	1516
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	24/07/2006	12940	7284
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 10/07/2006 al 26/02/2018	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Pierpaolo Iacoppe	10/07/2006	26415	5320
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	20/07/2006	12719	7173
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 26/02/2018	**** Omissis ****	<b>Decreto di trasferimento</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale di Mantova	26/02/2018	279	2018
<b>Trascrizione</b>					

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Mantova	23/03/2018	3675	2346
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIALE DEL RISORGIMENTO, 46, PIANO 2**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 27/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a Mantova il 09/07/2018  
Reg. gen. 8927 - Reg. part. 1277  
Quota: 1/1  
Importo: € 328.139,90  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 201.436,59  
Spese: € 3.281,50  
Interessi: € 123.421,81  
Rogante: Tribunale di Bergamo  
Data: 22/10/2015  
N° repertorio: 5106
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a Mantova il 11/06/2019  
Reg. gen. 7172 - Reg. part. 1010  
Quota: 1/1  
Importo: € 300.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 300.000,00  
Rogante: Tribunale di Bergamo  
Data: 30/05/2019  
N° repertorio: 2737

### Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Mantova il 15/01/2024  
Reg. gen. 500 - Reg. part. 377  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### Oneri di cancellazione

Le imposte per la cancellazione di trascrizioni, iscrizioni e annotazioni sono a carico della procedura e vengono detratte in via pregiudiziale dal prezzo di aggiudicazione, rimangono a carico dell'aggiudicatario solo gli onorari spettanti al delegato per l'espletamento di tali incombenze. Sono da considerarsi inoltre a carico della procedura gli oneri fiscali, mentre gli onorari del delegato sono da considerarsi a carico dell'aggiudicatario.

### **BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIALE DEL RISORGIMENTO, 46, PIANO ST**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 27/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Mantova il 09/07/2018  
Reg. gen. 8927 - Reg. part. 1277  
Quota: 1/1  
Importo: € 328.139,90  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 201.436,59  
Spese: € 3.281,50  
Interessi: € 123.421,81  
Rogante: Tribunale di Bergamo  
Data: 22/10/2015  
N° repertorio: 5106



• **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Mantova il 11/06/2019

Reg. gen. 7172 - Reg. part. 1010

Quota: 1/1

Importo: € 300.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 300.000,00

Rogante: Tribunale di Bergamo

Data: 30/05/2019

N° repertorio: 2737

**Trascrizioni**

• **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Mantova il 15/01/2024

Reg. gen. 500 - Reg. part. 377

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

**Oneri di cancellazione**

Le imposte per la cancellazione di trascrizioni, iscrizioni e annotazioni sono a carico della procedura e vengono detratte in via pregiudiziale dal prezzo di aggiudicazione, rimangono a carico dell'aggiudicatario solo gli onorari spettanti al delegato per l'espletamento di tali incombenze. Sono da considerarsi inoltre a carico della procedura gli oneri fiscali, mentre gli onorari del delegato sono da considerarsi a carico dell'aggiudicatario.

**NORMATIVA URBANISTICA**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIALE DEL RISORGIMENTO, 46, PIANO 2**

Il Comune di Mantova ha destinato la zona del complesso come:

Art. D18 - Aree residenziali di Valletta Paiolo, Viale Risorgimento e Valletta Valsecchi 18.1 Le aree inserite nei quartieri di Paiolo, Viale Risorgimento e Valletta Valsecchi, pur esterne ai nuclei di antica formazione, completano gli ambiti centrali della città storica includendo l'edificato che, pur di più recente realizzazione, presenta relazioni con il nucleo di antica formazione e che, per tali ragioni, è compreso nell'area buffer di tutela del sito Unesco.

Destinazioni d'uso: fatte salve le aree e gli edifici di cui agli artt. C8 - C9 delle N.T.A. del P.S. (F1 - F2), per i quali si applica la disciplina sulle destinazioni d'uso dettata dal P.S. medesimo, destinazione principale in ambito A4 è la residenza (R).

Funzioni incompatibili: produttiva industriale/artigianale (AE1); commerciale (AE5) eccedente il vicinato;

attività agricole (AG);  
industrie insalubri di prima classe.

Le altre funzioni sono ammesse in via accessoria. Nelle aree di cui al presente articolo sono ammissibili interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia e urbanistica, nuova costruzione. Per gli interventi di nuova costruzione, dovranno osservarsi i seguenti indici: If max: 1,05 mq./mq.; H max: 4 piani fuori terra; Rc max: 50%; Ro max: 80%.

La zona risulta inoltre destinata come: **AMBITI A SENSIBILITÀ PAESAGGISTICA MOLTO ALTA - A5: VALLETTA PAIOLO, VALLETTA VALSECCHI E VIALE RISORGIMENTO** come indicato negli articoli Art. D43, D44, D45 e scheda del PGT vigente.

## **BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIALE DEL RISORGIMENTO, 46, PIANO ST**

Il Comune di Mantova ha destinato la zona del complesso come:

Art. D18 - Aree residenziali di Valletta Paiolo, Viale Risorgimento e Valletta Valsecchi 18.1 Le aree inserite nei quartieri di Paiolo, Viale Risorgimento e Valletta Valsecchi, pur esterne ai nuclei di antica formazione, completano gli ambiti centrali della città storica includendo l'edificato che, pur di più recente realizzazione, presenta relazioni con il nucleo di antica formazione e che, per tali ragioni, è compreso nell'area buffer di tutela del sito Unesco.

Destinazioni d'uso: fatte salve le aree e gli edifici di cui agli artt. C8 - C9 delle N.T.A. del P.S. (F1 - F2), per i quali si applica la disciplina sulle destinazioni d'uso dettata dal P.S. medesimo, destinazione principale in ambito A4 è la residenza (R).

Funzioni incompatibili: produttiva industriale/artigianale (AE1);  
commerciale (AE5) eccedente il vicinato;  
attività agricole (AG);  
industrie insalubri di prima classe.

Le altre funzioni sono ammesse in via accessoria. Nelle aree di cui al presente articolo sono ammissibili interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia e urbanistica, nuova costruzione. Per gli interventi di nuova costruzione, dovranno osservarsi i seguenti indici: If max: 1,05 mq./mq.; H max: 4 piani fuori terra; Rc max: 50%; Ro max: 80%.

La zona risulta inoltre destinata come: **AMBITI A SENSIBILITÀ PAESAGGISTICA MOLTO ALTA - A5: VALLETTA PAIOLO, VALLETTA VALSECCHI E VIALE RISORGIMENTO** come indicato negli articoli Art. D43, D44, D45 e scheda del PGT vigente.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIALE DEL RISORGIMENTO, 46, PIANO 2**

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

Dalla ricerca documentale presso il Comune di Mantova non sono emersi documenti rilasciati per la costruzione o successive varianti della palazzina. Di fatto l'ultimo stato rappresentato è relativo al primo accatastamento dell'immobile, datato 11/04/1951. Rispetto allo stato rappresentato si sono riscontrate alcune lievi difformità relative al parziale tamponamento della porta della cucina che risultava più ampia, la creazione di una piccola spalletta nella cucina e il parziale tamponamento della porta di accesso alla cantina.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

Per la pratica urbanistica, l'eventuale acquirente, dovrà depositare procedimento edilizio in sanatoria. Per l'intero iter urbanistico si stimano cautelativamente € 1.500,00 per i costi tecnici e € 1.000,00 per gli oneri urbanistici salvo maggiori e più ampie indicazioni dell'ufficio tecnico del Comune di Mantova per tutte le opere sanabili.

Visto quanto sopra specificato e definito, l'onere complessivo da sostenere per la regolarizzazione urbanistica può essere stimato in 2.500,00€ (duemilacinquecento/00 euro).

Tutti i costi sopra riportati sono al netto di IVA e oneri accessori.

Quanto stimato e preventivato in modo raziocinante ai fini della procedura di richiesta di sanatoria dell'intervento, potrà essere confermato o disatteso unicamente con il deposito e conclusione dell'istanza di Sanatoria, in un confronto diretto con l'ufficio preposto del comune di Mantova.

Si prevede un costo per la messa a norma della parte impiantistica pari a:

Impianto elettrico: circa 2.500,00 € (diconsì duemilacinquecento/00 €);

Impianto idraulico: circa 5.000,00 € (diconsì cinquemila/00 €).

### **BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIALE DEL RISORGIMENTO, 46, PIANO ST**

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

Dalla ricerca documentale presso il Comune di Mantova non sono emersi documenti rilasciati per la costruzione o successive varianti della palazzina. Di fatto l'ultimo stato rappresentato è relativo al primo accatastamento dell'immobile, datato 11/04/1951. Rispetto allo stato rappresentato si sono riscontrate alcune lievi difformità relative al parziale tamponamento della porta della cucina che risultava più ampia, la creazione di una piccola spalletta nella cucina e il parziale tamponamento della porta di accesso alla cantina.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**



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

Per la pratica urbanistica, l'eventuale acquirente, dovrà depositare procedimento edilizio in sanatoria. Per l'intero iter urbanistico si stimano cautelativamente € 1.500,00 per i costi tecnici e € 1.000,00 per gli oneri urbanistici salvo maggiori e più ampie indicazioni dell'ufficio tecnico del Comune di Mantova per tutte le opere sanabili.

Visto quanto sopra specificato e definito, l'onere complessivo da sostenere per la regolarizzazione urbanistica può essere stimato in 2.500,00€ (duemilacinquecento/00 euro).

Tutti i costi sopra riportati sono al netto di IVA e oneri accessori.

Quanto stimato e preventivato in modo raziocinante ai fini della procedura di richiesta di sanatoria dell'intervento, potrà essere confermato o disatteso unicamente con il deposito e conclusione dell'istanza di Sanatoria, in un confronto diretto con l'ufficio preposto del comune di Mantova.

Si prevede un costo per la messa a norma della parte impiantistica pari a:

Impianto elettrico: circa 2.500,00 € (diconsi duemilacinquecento/00 €);

Impianto idraulico: circa 5.000,00 € (diconsi cinquemila/00 €).

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIALE DEL RISORGIMENTO, 46, PIANO 2**

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

#### **Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 613,76

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 680,46

### **BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIALE DEL RISORGIMENTO, 46, PIANO ST**

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



Importo medio annuo delle spese condominiali: € 613,76

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 680,46

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

Gli immobili, oggetto di esecuzione, ai sensi dell'art. 10 del DPR 633/1972, Come modificato dall'art. 35, comma 8, della legge 248/2006; dall'art.1, comma 330, della legge 296/2006; dall'art. 1, comma 86, della legge 220/2010;

dall'art. 57 del D.L. 1/2012, convertito nella legge n. 27/2012 e da ultimo, completamente riscritto dall'art. 9 del D.L 83/2012, convertito, con modifiche, nella legge 134/2012 non sono soggetti ad I.V.A. in quanto la proprietà non è società in possesso di partita I.V.A. e in quanto i lavori di costruzione o ristrutturazione risultano terminati da più di 5 anni.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Viale del Risorgimento, 46, piano 2  
Appartamento trilocale al piano secondo di palazzina condominiale.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 54, Part. 988, Sub. 43, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 72.936,00
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Mantova (MN) - Viale del Risorgimento, 46, piano ST  
Cantina al piano seminterrato di palazzina condominiale.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 54, Part. 988, Sub. 44, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 5.200,00



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Mantova (MN) - Viale del Risorgimento, 46, piano 2	60,78 mq	1.200,00 €/mq	€ 72.936,00	100,00%	€ 72.936,00
<b>Bene N° 2</b> - Cantina Mantova (MN) - Viale del Risorgimento, 46, piano ST	6,50 mq	800,00 €/mq	€ 5.200,00	100,00%	€ 5.200,00
				Valore di stima:	€ 78.136,00

Valore di stima: € 78.136,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	10,00	%

**Valore finale di stima: € 58.000,00**

### RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

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

Riserve sulla descrizione degli immobili:

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

Riserve sulla conformità urbanistica:

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

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

Curtatone, li 30/08/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Cirelli Roberto

- ✓ N° 1 Foto - Documentazione Fotografica (Aggiornamento al 19/04/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica (Aggiornamento al 23/02/2024)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Mappa (Aggiornamento al 23/02/2024)
- ✓ N° 1 Ortofoto - Vista aerea (Aggiornamento al 29/08/2024)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale attuale (Aggiornamento al 23/02/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Docfa di variazione (Aggiornamento al 03/05/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificato notarile (Aggiornamento al 20/01/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Elenco sintetico delle formalità (Aggiornamento al 28/08/2024)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Note pregiudizievoli (Aggiornamento al 28/08/2024)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Riparti condominiali (Aggiornamento al 23/04/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Contratto di locazione (Aggiornamento al 19/04/2024)



**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Viale del Risorgimento, 46, piano 2  
Appartamento trilocale al piano secondo di palazzina condominiale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 54, Part. 988, Sub. 43, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il Comune di Mantova ha destinato la zona del complesso come: Art. D18 - Aree residenziali di Valletta Paiolo, Viale Risorgimento e Valletta Valsecchi 18.1 Le aree inserite nei quartieri di Paiolo, Viale Risorgimento e Valletta Valsecchi, pur esterne ai nuclei di antica formazione, completano gli ambiti centrali della città storica includendo l'edificato che, pur di più recente realizzazione, presenta relazioni con il nucleo di antica formazione e che, per tali ragioni, è compreso nell'area buffer di tutela del sito Unesco. Destinazioni d'uso: fatte salve le aree e gli edifici di cui agli artt. C8 - C9 delle N.T.A. del P.S. (F1 - F2), per i quali si applica la disciplina sulle destinazioni d'uso dettata dal P.S. medesimo, destinazione principale in ambito A4 è la residenza (R). Funzioni incompatibili: produttiva industriale/artigianale (AE1); commerciale (AE5) eccedente il vicinato; attività agricole (AG); industrie insalubri di prima classe. Le altre funzioni sono ammesse in via accessoria. Nelle aree di cui al presente articolo sono ammissibili interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia e urbanistica, nuova costruzione. Per gli interventi di nuova costruzione, dovranno osservarsi i seguenti indici: If max: 1,05 mq./mq.; H max: 4 piani fuori terra; Rc max: 50%; Ro max: 80%. La zona risulta inoltre destinata come: AMBITI A SENSIBILITÀ PAESAGGISTICA MOLTO ALTA - A5: VALLETTA PAIOLO, VALLETTA VALSECCHI E VIALE RISORGIMENTO come indicato negli articoli Art. D43, D44, D45 e scheda del PGT vigente.
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Mantova (MN) - Viale del Risorgimento, 46, piano ST  
Cantina al piano seminterrato di palazzina condominiale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 54, Part. 988, Sub. 44, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il Comune di Mantova ha destinato la zona del complesso come: Art. D18 - Aree residenziali di Valletta Paiolo, Viale Risorgimento e Valletta Valsecchi 18.1 Le aree inserite nei quartieri di Paiolo, Viale Risorgimento e Valletta Valsecchi, pur esterne ai nuclei di antica formazione, completano gli ambiti centrali della città storica includendo l'edificato che, pur di più recente realizzazione, presenta relazioni con il nucleo di antica formazione e che, per tali ragioni, è compreso nell'area buffer di tutela del sito Unesco. Destinazioni d'uso: fatte salve le aree e gli edifici di cui agli artt. C8 - C9 delle N.T.A. del P.S. (F1 - F2), per i quali si applica la disciplina sulle destinazioni d'uso dettata dal P.S. medesimo, destinazione principale in ambito A4 è la residenza (R). Funzioni incompatibili: produttiva industriale/artigianale (AE1); commerciale (AE5) eccedente il vicinato; attività agricole (AG); industrie insalubri di prima classe. Le altre funzioni sono ammesse in via accessoria. Nelle aree di cui al presente articolo sono ammissibili interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia e urbanistica, nuova costruzione. Per gli interventi di nuova costruzione, dovranno osservarsi i seguenti indici: If max: 1,05 mq./mq.; H max: 4 piani fuori terra; Rc max: 50%; Ro max: 80%. La zona risulta inoltre destinata come: AMBITI A SENSIBILITÀ PAESAGGISTICA MOLTO ALTA - A5: VALLETTA PAIOLO, VALLETTA VALSECCHI E VIALE RISORGIMENTO come indicato negli articoli Art. D43, D44, D45 e scheda del PGT vigente.

**Prezzo base d'asta: € 58.000,00**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 58.000,00**

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Mantova (MN) - Viale del Risorgimento, 46, piano 2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 54, Part. 988, Sub. 43, Categoria A3	<b>Superficie</b>	60,78 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità si presenta ad oggi in mediocre stato conservativo.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento trilocale al piano secondo di palazzina condominiale.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 2 - Cantina			
<b>Ubicazione:</b>	Mantova (MN) - Viale del Risorgimento, 46, piano ST		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 54, Part. 988, Sub. 44, Categoria C2	<b>Superficie</b>	6,50 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità si presenta ad oggi in mediocre stato conservativo.		
<b>Descrizione:</b>	Cantina al piano seminterrato di palazzina condominiale.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		



**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIALE DEL RISORGIMENTO, 46, PIANO 2

#### **Iscrizioni**

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Mantova il 09/07/2018

Reg. gen. 8927 - Reg. part. 1277

Quota: 1/1

Importo: € 328.139,90

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 201.436,59

Spese: € 3.281,50

Interessi: € 123.421,81

Rogante: Tribunale di Bergamo

Data: 22/10/2015

N° repertorio: 5106

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Mantova il 11/06/2019

Reg. gen. 7172 - Reg. part. 1010

Quota: 1/1

Importo: € 300.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 300.000,00

Rogante: Tribunale di Bergamo

Data: 30/05/2019

N° repertorio: 2737

#### **Trascrizioni**

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Mantova il 15/01/2024

Reg. gen. 500 - Reg. part. 377

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2** - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIALE DEL RISORGIMENTO, 46, PIANO ST

#### **Iscrizioni**

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Mantova il 09/07/2018

Reg. gen. 8927 - Reg. part. 1277

Quota: 1/1

Importo: € 328.139,90

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 201.436,59

Spese: € 3.281,50

Interessi: € 123.421,81

Rogante: Tribunale di Bergamo

Data: 22/10/2015

N° repertorio: 5106

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Mantova il 11/06/2019

Reg. gen. 7172 - Reg. part. 1010

Quota: 1/1

Importo: € 300.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 300.000,00

Rogante: Tribunale di Bergamo

Data: 30/05/2019

N° repertorio: 2737

### Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Mantova il 15/01/2024

Reg. gen. 500 - Reg. part. 377

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

