

Perizia di stima

INCARICO

In data 04/04/2025, il sottoscritto Geom. Gino Bugnotto, con studio in Via IV Novembre n° 23 - 46044 - Goito (MN), email sp3gino@libero.it, PEC gino.bugnotto@geopec.it tel. studio 0376/60021 tel. cell. 339/3015983, veniva ordinato quale CTU nella causa civile 1660/2022 e in data 15/04/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via Wolfgang Amadeus Mozart n. 24 - (Part. 192 Sub. 315), piano P2
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Mantova (MN) - Via Ludovico Ariosto, 37 - (Part. 192 Sub. 93), piano ST
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via Nino Tamassia, 16 - (Part. 5 Sub. 17), piano P1
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Mantova (MN) - Via Nino Tamassia, 16 - (Part. 5 Sub. 30), piano ST
- **Bene N° 5** - Cantina ubicata a Mantova (MN) - Via Wolfgang Amadeus Mozart n. 24 - (Part. 192 Sub. 316), piano ST

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via Wolfgang Amadeus Mozart n. 24 - (Part. 192 Sub. 315), piano P2
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Mantova (MN) - Via Ludovico Ariosto, 37 - (Part. 192 Sub. 93), piano ST
- **Bene N° 5** - Cantina ubicata a Mantova (MN) - Via Wolfgang Amadeus Mozart n. 24 - (Part. 192 Sub. 316), piano ST

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA WOLFGANG AMADEUS MOZART N. 24 - (PART. 192 SUB. 315), PIANO P2

Appartamento in condominio, al piano secondo.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA LUDOVICO ARIOSTO, 37 - (PART. 192 SUB. 93), PIANO ST

Autorimessa in condominio al piano seminterrato, di pertinenza dell'appartamento BENE N° 1.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA WOLFGANG AMADEUS MOZART N. 24 - (PART. 192 SUB. 316), PIANO ST

Cantina in condominio al piano seminterrato, di pertinenza dell'appartamento BENE N° 1.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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



TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA WOLFGANG AMADEUS MOZART N. 24 - (PART. 192 SUB. 315), PIANO P2

L'immobile appartiene ai seguenti comproprietari in quota di 1/2 ciascuno:

-

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA LUDOVICO ARIOSTO, 37 - (PART. 192 SUB. 93), PIANO ST

L'immobile appartiene ai seguenti comproprietari in quota di 1/2 ciascuno:

BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA WOLFGANG AMADEUS MOZART N. 24 - (PART. 192 SUB. 316), PIANO ST

L'immobile appartiene ai seguenti comproprietari in quota di 1/2 ciascuno:



CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA WOLFGANG AMADEUS MOZART N. 24 - (PART. 192 SUB. 315), PIANO P2

I confini in corpo unico dell'immobile identificato catastalmente al Fg. 63 part. 192 sub. 315 sono così identificati:

- NORD: vuoto su via pubblica Ludovico Ariosto
- EST: altro sub. particella 192
- SUD: altro sub. particella 192
- OVEST: vuoto su via pubblica Wolfgang Amadeus Mozart

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA LUDOVICO ARIOSTO, 37 - (PART. 192 SUB. 93), PIANO ST

I confini in corpo unico dell'immobile identificato catastalmente al Fg. 63 part. 192 sub. 93 sono così identificati:

- NORD: via pubblica Ludovico Ariosto
- EST: altra particella 79
- SUD: altra particella 77
- OVEST: altra particella 191

BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA WOLFGANG AMADEUS MOZART N. 24 - (PART. 192 SUB. 316), PIANO ST

I confini in corpo unico dell'immobile identificato catastalmente al Fg. 63 part. 192 sub. 316 sono così identificati:

- NORD: altro sub. particella 192
- EST: sub. 308 particella 192
- SUD: altro sub. particella 192
- OVEST: terrapieno su via Mozart

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA WOLFGANG AMADEUS MOZART N. 24 - (PART. 192 SUB. 315)

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	83,00 mq	97,00 mq	1,00	97,00 mq	3,00 m	Secondo
Balcone - Terrazza	41,00 mq	41,00 mq	0,20	8,20 mq	0,00 m	Secondo
Totale superficie convenzionale:				105,20 mq		
Incidenza condominiale:				5,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				110,46 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA LUDOVICO ARIOSTO, 37 - (PART. 192 SUB. 93)

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Autorimessa	11,80 mq	14,20 mq	0,50	7,10 mq	2,78 m	ST
Totale superficie convenzionale:				7,10 mq		
Incidenza condominiale:				10,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				7,80 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA WOLFGANG AMADEUS MOZART N. 24 - (PART. 192 SUB. 316), PIANO ST

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Cantina	4,00 mq	5,00 mq	0,20	0,80 mq	2,73 m	S1
Totale superficie convenzionale:				0,80 mq		
Incidenza condominiale:				10,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				0,88 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.
Cantina di pertinenza del BENE N° 1.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA WOLFGANG AMADEUS MOZART N. 24 - (PART. 192 SUB. 315), PIANO P2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	proprietà per 1000/1000.	Catasto Fabbricati Fg. 63, Part. 192, Sub. 36 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7 vani Rendita € 2.240,00
Dal 01/01/1992 al 14/06/2009	proprietà per 1000/1000.	Catasto Fabbricati Fg. 63, Part. 192, Sub. 36 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7 Rendita € 849,57 Piano S-T-P
Dal 14/06/2009 al 30/07/2021		Catasto Fabbricati Fg. 63, Part. 192, Sub. 36 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7 Rendita € 849,57 Piano S-T-P
Dal 30/07/2021 al 21/10/2021		Catasto Fabbricati Fg. 63, Part. 192, Sub. 36 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7 Rendita € 849,57 Piano S-T-P
Dal 21/10/2021 al 23/10/2021		Catasto Fabbricati Fg. 63, Part. 192, Sub. 315 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6 Superficie catastale 106 mq Rendita € 728,20 Piano 2
Dal 23/10/2021 al 13/05/2025		Catasto Fabbricati Fg. 63, Part. 192, Sub. 315 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6 Superficie catastale 106 mq Rendita € 728,20 Piano 2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.
Nella nota dal 30/06/1987 al 01/01/1992 la rendita è espressa in Lire.



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA LUDOVICO ARIOSTO, 37 - (PART. 192 SUB. 93), PIANO ST

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992		Catasto Fabbricati Fg. 63, Part. 192, Sub. 93 Categoria C6 Cl.4, Cons. 11 Superficie catastale 12 mq Rendita € 127,00 Piano ST
Dal 01/01/1992 al 14/06/2009		Catasto Fabbricati Fg. 63, Part. 192, Sub. 93 Categoria C6 Cl.4, Cons. 11 Rendita € 36,36 Piano ST
Dal 14/06/2009 al 09/11/2015		Catasto Fabbricati Fg. 63, Part. 192, Sub. 93 Categoria C6 Cl.4, Cons. 11 Rendita € 36,36 Piano ST
Dal 09/11/2015 al 01/06/2021		Catasto Fabbricati Fg. 63, Part. 192, Sub. 93 Categoria C6 Cl.4, Cons. 11 Superficie catastale 12 mq Rendita € 36,36 Piano ST
Dal 01/06/2021 al 30/07/2021	e	Catasto Fabbricati Fg. 63, Part. 192, Sub. 36 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7 vani Rendita € 849,57 Piano S-T-P
Dal 30/07/2021 al 21/10/2021		Catasto Fabbricati Fg. 63, Part. 192, Sub. 36 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7 vani Rendita € 849,57 Piano S-T-P
Dal 21/10/2021 al 23/10/2021		Catasto Fabbricati Fg. 63, Part. 192, Sub. 316 Categoria C2 Cl.4, Cons. 4 mq Rendita € 10,12 Piano S1
Dal 23/10/2021 al 13/05/2025		Catasto Fabbricati Fg. 63, Part. 192, Sub. 315 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6 Superficie catastale 106 mq Rendita € 728,20 Piano 2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali. Nella nota dal 30/06/1987 al 01/01/1992 la rendita è espressa in Lire.



BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA WOLFGANG AMADEUS MOZART N. 24 - (PART. 192 SUB. 316), PIANO ST

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992		Catasto Fabbricati Fg. 63, Part. 192, Sub. 316 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7 vani Rendita € 2.240,00 Piano S-T-P
Dal 01/01/1992 al 14/06/2009		Catasto Fabbricati Fg. 63, Part. 192, Sub. 36 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7 vani Rendita € 849,57 Piano S-T-P
Dal 14/06/2009 al 30/07/2021		Catasto Fabbricati Fg. 63, Part. 192, Sub. 36
Dal 23/10/2021 al 13/05/2025		Catasto Fabbricati Fg. 63, Part. 192, Sub. 315 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6 Superficie catastale 106 mq Rendita € 728,20 Piano 2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.
Nella nota del 30/06/1987 al 01/01/1992 la rendita è espressa in Lire.
Con accatastamento del 19/10/2021 protocollo n. MN0044842 la cantina in oggetto è stata divisa dall'appartamento definito come Bene 1.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA WOLFGANG AMADEUS MOZART N. 24 - (PART. 192 SUB. 315), PIANO P2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	63	192	315		A2	2	6 vani	106 mq	728,2 €	2	

Corrispondenza catastale
Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.
Eseguito accatastamento in data 19/10/2021 prot. MN0044842 sussiste corrispondenza catastale con lo stato dei luoghi.



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA LUDOVICO ARIOSTO, 37 - (PART. 192 SUB. 93), PIANO ST

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	63	192	93		C6	4	11	12 mq	36,36 €	ST	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA WOLFGANG AMADEUS MOZART N. 24 - (PART. 192 SUB. 316), PIANO ST

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	63	192	316		C2	4	4	5 mq	10,12 €	S1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

Eseguito accatastamento in data 19/10/2021 prot. MN0044842 sussiste corrispondenza catastale con lo stato dei luoghi.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA WOLFGANG AMADEUS MOZART N. 24 - (PART. 192 SUB. 315), PIANO P2

L'appartamento si presenta in stato conservativo buono.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA LUDOVICO ARIOSTO, 37 - (PART. 192 SUB. 93), PIANO ST

L'autorimessa si presenta in stato conservativo buono.

BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA WOLFGANG AMADEUS MOZART N. 24 - (PART. 192 SUB. 316), PIANO ST

La cantina si presenta in stato conservativo buono.



PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA WOLFGANG AMADEUS MOZART N. 24 - (PART. 192 SUB. 315), PIANO P2

Appartamento in condominio quindi sono presenti parti comuni condominiali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA LUDOVICO ARIOSTO, 37 - (PART. 192 SUB. 93), PIANO ST

Autorimessa in condominio quindi sono presenti parti comuni condominiali.

BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA WOLFGANG AMADEUS MOZART N. 24 - (PART. 192 SUB. 316), PIANO ST

Cantina in condominio quindi sono presenti parti comuni condominiali.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA WOLFGANG AMADEUS MOZART N. 24 - (PART. 192 SUB. 315), PIANO P2

Appartamento in condominio quindi sono presenti servitù come da regolamento condominiale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA LUDOVICO ARIOSTO, 37 - (PART. 192 SUB. 93), PIANO ST

Autorimessa in condominio quindi sono presenti servitù come da regolamento condominiale.

BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA WOLFGANG AMADEUS MOZART N. 24 - (PART. 192 SUB. 316), PIANO ST

Cantina in condominio quindi sono presenti servitù come da regolamento condominiale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA WOLFGANG AMADEUS MOZART N. 24 - (PART. 192 SUB. 315), PIANO P2

Il bene principale oggetto della presente stima è ubicato nel quartiere Valletta Valsecchi, in zona periferica della città e più precisamente in Via Wolfgang Amadeus Mozart, al n° 24. Si trova al piano secondo dell'edificio condominiale. Dall'ingresso condominiale al P.T. si ha accesso al vano scale con ascensore centrale e conseguentemente al P2. Le opere condominiali ovvero atrio d'ingresso, pianerottoli e rampe di scale, sono realizzati con buoni materiali di finitura ed in buone condizioni di manutenzione. In particolare la pavimentazione di atrio e scale è realizzata in marmo breccia e botticino, le pareti sono ben trattate e tinteggiate. L'ascensore moderno e ben funzionante si trova in posizione centrale al vano scale e la cabina è in rivestimento metallico.

Al piano secondo, da corridoio comune, si accede all'appartamento tramite portoncino rinforzato in legno direttamente alla zona giorno costituita da un unico ambiente a pranzo/soggiorno e cucina con interruzioni in pannelli in cartongesso, pertanto la zona cucina e la zona pranzo/soggiorno risultano tra loro comunicanti ma schermate vicendevolmente, La zona ingresso immette sia alla cucina che alla zona pranzo/soggiorno. La zona pranzo/soggiorno è inoltre integrata da un balcone a giorno. La zona notte è servita da un corridoio che permette l'accesso alle due stanze da letto singole e da un'ampia stanza da letto doppia, oltre ad un bagno. Sia dalla stanza da letto matrimoniale che dal bagno, si ha accesso tramite n. 2 porte finestre, alla grande terrazza in linea con i piani dell'edificio condominiale.

La manutenzione dell'immobile nel suo complesso risulta in buone condizioni, come buona è la qualità dei materiali ed opere di finitura. I pavimenti sono stati in parte integrati con nuovo pavimento in gres ceramico nella zona giorno, mentre il pavimento del corridoio mantiene l'originale pavimentazione in marmo botticino e breccia; le tre stanze da letto sono pavimentate in legno del tipo lamparquet. Infine la terrazza, di circa 25 mq, è pavimentata in quadrotti di cemento con finitura a ghiaietto.

Sono state eseguite delle controsoffittature in cartongesso in parte nella zona pranzo/soggiorno e in parte nel corridoio includendo illuminazione con faretti a led.

Tutti i serramenti esterni ed interni sono in legno, le finestre sono dotate di vetrocamera. Tapparelle in materiale plastico. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con frutti di primaria azienda italiana, e sono



presenti in tutti gli ambienti, esiste anche il Q.E. differenziale fra prese e luci, Gli impianti idraulico e sanitario sono funzionati, così come l'impianto di riscaldamento. Quest'ultimo risulta del tipo centralizzato con termosifoni in ghisa dotati di valvole termostatiche, l'aggiunta di un termoarredo nel bagno.

Le pareti interne sono rifinite in intonaco a base gesso e tinteggiate.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA LUDOVICO ARIOSTO, 37 - (PART. 192 SUB. 93), PIANO ST

L'autorimessa ha accesso da viabilità condominiale tramite un portone metallico a due battenti comandato elettricamente. La pavimentazione dell'autorimessa è parte in cls e parte in marmette. Le pareti ed il soffitto sono intonacate al grezzo ed in parte tinteggiate. Il portone dell'autorimessa è a due ante con comando anch'esso elettrico ed accensione luminosa interna automatica.

BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA WOLFGANG AMADEUS MOZART N. 24 - (PART. 192 SUB. 316), PIANO ST

La cantina ha accesso sia dal vano scale interno condominiale, sia dalla viabilità condominiale tramite porta metallica con chiavistello e lucchetto. La pavimentazione è in cls, le pareti sono intonacate al grezzo, e la cantina possiede scaffalature metalliche.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA WOLFGANG AMADEUS MOZART N. 24 - (PART. 192 SUB. 315), PIANO P2

L'immobile risulta libero da cose e persone.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA LUDOVICO ARIOSTO, 37 - (PART. 192 SUB. 93), PIANO ST

L'immobile risulta libero.

BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA WOLFGANG AMADEUS MOZART N. 24 - (PART. 192 SUB. 316), PIANO ST

L'immobile risulta libero.



PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA WOLFGANG AMADEUS MOZART N. 24 - (PART. 192 SUB. 315), PIANO P2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/03/1974 al 14/06/2009		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Massimo Aporti	19/02/1974	16820	6701
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	13/03/1974	2379	1807
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/06/2009 al 15/11/2021		Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio Del Registro	23/03/2010	486	9990/10
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	19/04/2010	4800	2865
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/11/2021 al 13/05/2025		Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Finadri Andrea	04/06/2010	31609	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	06/04/2021	3945	2895
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA LUDOVICO ARIOSTO, 37 - (PART. 192 SUB. 93), PIANO ST

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/03/1974 al 14/06/2009		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Massimo Aporti	19/02/1974	16820	6701
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	13/03/1974	2379	1807
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/06/2009 al 15/11/2021		Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio Del Registro	23/03/2010	486	9990/10
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	19/04/2010	4800	2865
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/11/2021 al 13/05/2025		Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Finadri Andrea	04/06/2010	31609	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	06/04/2021	3945	2895
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.



BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA WOLFGANG AMADEUS MOZART N. 24 -
(PART. 192 SUB. 316), PIANO ST

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/03/1974 al 14/06/2009		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Massimo Aporti	19/02/1974	16820	6701
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	13/03/1974	2379	1807
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/06/2009 al 15/11/2021		Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio Del Registro	23/03/2010	486	9990/10
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	19/04/2010	4800	2865
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/11/2021 al 13/05/2025		Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Finadri Andrea	04/06/2010	31609	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	06/04/2021	3945	2895
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA WOLFGANG AMADEUS MOZART N. 24 - (PART. 192 SUB. 315), PIANO P2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Mantova aggiornate al 15/11/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Mantova il 24/11/2020
Reg. gen. 12329 - Reg. part. 1894
Quota: 1/2
Importo: € 70.000,00

Formalità a carico della procedura
Capitale: € 47.060,36

Rogante: Tribunale di Mantova Data:
21/02/2020

N° repertorio: 235

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Mantova il 28/01/2021
Reg. gen. 959 - Reg. part. 715
Quota: 1/2

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione a carico della procedura, consistono nell'iscrizione dell'Ipoteca Giudiziale:

- a) cancellazione Iscrizione Ipoteca Giudiziale, consiste nel pagamento di € 35,00 tasse più € 59,00 imposta di bollo;
- b) cancellazione Ipoteca Giudiziale (sul valore dell'Ipoteca) 0,5% (minimo € 200,00).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA LUDOVICO ARIOSTO, 37 - (PART. 192 SUB. 93), PIANO ST

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Mantova aggiornate al 15/11/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Mantova il 24/11/2020
Reg. gen. 12329 - Reg. part. 1894
Quota: 1/2
Importo: € 70.000,00

Formalità a carico della procedura
Capitale: € 47.060,36
Rogante: Tribunale di Mantova



Data: 21/02/2020

N° repertorio: 235

Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento**

Trascritto a Mantova il 28/01/2021

Reg. gen. 959 - Reg. part. 715

Quota: 1/2

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione a carico della procedura, consistono nell'iscrizione dell'Ipoteca Giudiziale:

a) cancellazione Iscrizione Ipoteca Giudiziale, consiste nel pagamento di € 35,00 tasse più € 59,00 imposta di bollo;

b) cancellazione Ipoteca Giudiziale (sul valore dell'Ipoteca) 0,5% (minimo € 200,00).



BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA WOLFGANG AMADEUS MOZART N. 24 - (PART. 192 SUB. 316), PIANO ST

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Mantova aggiornate al 15/11/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Mantova il 24/11/2020

Reg. gen. 12329 - Reg. part. 1894

Quota: 1/2

Importo: € 70.000,00

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 47.060,36

Rogante: Tribunale di Mantova

Data: 21/02/2020

N° repertorio: 235

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Mantova il 28/01/2021

Reg. gen. 959 - Reg. part. 715

Quota: 1/2

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione a carico della procedura, consistono nell'iscrizione dell'Ipoteca Giudiziale :

a) cancellazione Iscrizione Ipoteca Giudiziale, consiste nel pagamento di € 35,00 tasse più € 59,00 imposta di bollo;

b) cancellazione Ipoteca Giudiziale (sul valore dell'Ipoteca) 0,5% (minimo € 200,00)



NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA WOLFGANG AMADEUS MOZART N. 24 - (PART. 192 SUB. 315), PIANO P2

Si certifica che l'immobile è classificato nel Piano di Governo del Territorio del Comune di Mantova all'interno della Tavola di Quartiere denominata "Aree residenziali di Valletta Paiolo, Valletta Valsecchi e Viale Risorgimento (art. D18)". L'edificio è stato costruito in forza di licenza di costruzione prot. n. 4845 di P.G. 1968 e reso abitabile in data 04/02/1977.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA LUDOVICO ARIOSTO, 37 - (PART. 192 SUB. 93), PIANO ST

Si certifica che l'immobile è classificato nel Piano di Governo del Territorio del Comune di Mantova all'interno della Tavola di Quartiere denominata "Aree residenziali di Valletta Paiolo, Valletta Valsecchi e Viale Risorgimento (art. D18)". L'edificio è stato costruito in forza di licenza di costruzione prot. n. 4845 di P.G. 1968 e reso abitabile in data 04/02/1977.

BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA WOLFGANG AMADEUS MOZART N. 24 - (PART. 192 SUB. 316), PIANO ST

Si certifica che l'immobile è classificato nel Piano di Governo del Territorio del Comune di Mantova all'interno della Tavola di Quartiere denominata "Aree residenziali di Valletta Paiolo, Valletta Valsecchi e Viale Risorgimento (art. D18)". L'edificio è stato costruito in forza di licenza di costruzione prot. n. 4845 di P.G. 1968 e reso abitabile in data 04/02/1977.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA WOLFGANG AMADEUS MOZART N. 24 - (PART. 192 SUB. 315), PIANO P2

La costruzione è licenziata con atto n. 4845 di P.G. 1968 e resa abitabile in data 04/02/1977. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Riguardo la modifica della zona giorno era stata comunicata il 23/06/2008 P.G. 19636/08 P.G.E. 20147/2008 come attività libera. Dall'analisi della terrazza, si è verificato che l'uso calpestabile della stessa è stato ampliato, e analizzando i materiali di superficie (pavimentazione in quadrotti di cemento con finitura a ghiaietto), non considerando il parapetto, la superficie utilizzabile è aumentata di circa 20 mq.

Il sottoscritto tecnico estimatore durante il sopralluogo eseguito in data 24/06/2025 ha analizzato la situazione dell'abuso. Se n'è dedotto che l'intervento è sanabile ma gli oneri attualmente non sono quantificabili.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Si è accertato, tramite il portale CENED, che non risulta l'esistenza del certificato energetico dell'immobile.
- Non si è a conoscenza dell'esistenza della conformità dell'impianto elettrico.
- Non si è a conoscenza dell'esistenza della conformità dell'impianto termico.
- Non si è a conoscenza dell'esistenza della conformità dell'impianto idrico.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA LUDOVICO ARIOSTO, 37 - (PART. 192 SUB. 93), PIANO ST

La costruzione è licenziata con atto n. 4845 di P.G. 1968 e resa abitabile in data 04/02/1977. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non si è a conoscenza dell'esistenza della conformità dell'impianto elettrico.

BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA WOLFGANG AMADEUS MOZART N. 24 - (PART. 192 SUB. 316), PIANO ST

La costruzione è licenziata con atto n. 4845 di P.G. 1968 e resa abitabile in data 04/02/1977. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non si è a conoscenza dell'esistenza della conformità dell'impianto elettrico.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA WOLFGANG AMADEUS MOZART N. 24 - (PART. 192 SUB. 315), PIANO P2

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

Spese condominiali

A seguito richiesta all'amministrazione condominiale in data 23/06/2025 si è ottenuta risposta calcolata tramite riepilogo scadenza rate dal 15/06/2025 al 15/04/2026 oltre alla gestione straordinaria fondo di riserva dal 01/05/2025 al 30/04/2026, a carico dei comproprietari Sigg. , pari ad un totale di € 3.682,96

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA LUDOVICO ARIOSTO, 37 - (PART. 192 SUB. 93), PIANO ST

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

Spese condominiali

vedi BENE N° 1

BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA WOLFGANG AMADEUS MOZART N. 24 - (PART. 192 SUB. 316), PIANO ST

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

vedi BENE N° 1



LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via Nino Tamassia, 16 - (Part. 5 Sub. 17)
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Mantova (MN) - Via Nino Tamassia, 16 - (Part. 5 Sub. 30)

DESCRIZIONE

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA NINO TAMASSIA, 16 - (PART. 5 SUB. 17), PIANO P1

Appartamento in condominio.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA NINO TAMASSIA, 16 - (PART. 5 SUB. 30), PIANO ST

Autorimessa in condominio.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

TITOLARITÀ

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA NINO TAMASSIA, 16 - (PART. 5 SUB. 17), PIANO P1

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

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA NINO TAMASSIA, 16 - (PART. 5 SUB. 30), PIANO S1

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



CONFINI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA NINO TAMASSIA, 16 - (PART. 5 SUB. 17), PIANO P1

I confini in corpo unico dell'immobile identificato catastalmente al Fg. 56 part. 5 sub. 17 sono così identificati:
NORD: altra particella 307
EST: per una prima parte particella 8, per una seconda parte particella 275
SUD: altra particella 1
OVEST: altra particella 309

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA NINO TAMASSIA, 16 - (PART. 5 SUB. 30), PIANO S1

I confini in corpo unico dell'immobile identificato catastalmente al Fg. 56 part. 5 sub. 30 sono così identificati:
NORD: corridoio comune sub. 304
EST: sub. 29 part. 5
SUD: cortile comune condominiale
OVEST: sub. 31 part. 5

CONSISTENZA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA NINO TAMASSIA, 16 - (PART. 5 SUB. 17)

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	90,00 mq	96,00 mq	1,00	96,00 mq	2,99 m	S1-1
Balcone scoperto	12,50 mq	12,50 mq	0,20	2,50 mq	0,00 m	
Cantina	6,00 mq	6,50 mq	0,20	1,30 mq	2,73 m	S1
Totale superficie convenzionale:				99,80 mq		
Incidenza condominiale:				10,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				109,78 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA NINO TAMASSIA, 16 - (PART. 5 SUB. 30)

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	10,00 mq	11,00 mq	0,50	5,50 mq	2,47 m	S1
Totale superficie convenzionale:				5,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				5,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA NINO TAMASSIA, 16 - (PART. 5 SUB. 17)

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/07/1976 al 01/01/1992		Catasto Fabbricati Fg. 56, Part. 5, Sub. 17 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 171 mq Rendita € 1.474,00 Piano ST1
Dal 01/01/1992 al 14/06/2009		Catasto Fabbricati Fg. 56, Part. 5, Sub. 17 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 171 mq Rendita € 568,10 Piano S1-1
Dal 14/06/2009 al 01/04/2014		Catasto Fabbricati Fg. 56, Part. 5, Sub. 17 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5,5 vani Rendita € 568,10 Piano S1-1
Dal 01/04/2014 al 09/11/2015		Catasto Fabbricati Fg. 56, Part. 5, Sub. 17 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5,5 vani Rendita € 568,10 Piano S1-1
Dal 09/11/2015 al 19/11/2021		Catasto Fabbricati Fg. 56, Part. 5, Sub. 17 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 99 mq Rendita € 568,10
Dal 19/11/2021 al 13/05/2025		Catasto Fabbricati Fg. 56, Part. 5, Sub. 17 - Categoria A2 Cl. 1, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 99 mq Rendita € 568,10



I titolari catastali corrispondono a quelli reali.
La rendita dal 14/07/1976 al 01/01/1992 è stata espressa in Lire.
Variazione del 01/04/2014 protocollo n. MN 0027137 in atti dal 01/04/2014 G.A.F. codifica piano incoerente (n. 9109.1/2014).

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA NINO TAMASSIA, 16 - (PART. 5 SUB. 30), PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/07/1976 al 01/01/1992		Catasto Fabbricati Fg. 56, Part. 5, Sub. 30 Categoria C6 Cl.5 Superficie catastale 99 mq Rendita € 152,00 Piano ST
Dal 01/01/1992 al 14/06/2009		Catasto Fabbricati Fg. 56, Part. 5, Sub. 30 Categoria C6 Cl.5, Cons. 11 Superficie catastale 99 mq Rendita € 42,61 Piano S1
Dal 14/06/2009 al 01/04/2014		Catasto Fabbricati Fg. 56, Part. 5, Sub. 30 Categoria C6 Cl.5 Rendita € 42,61 Piano S1
Dal 01/04/2014 al 09/11/2015		Catasto Fabbricati Fg. 56, Part. 5, Sub. 30 Categoria C6 Cl.5, Cons. 11 Rendita € 42,61
Dal 09/11/2015 al 19/11/2021		Catasto Fabbricati Fg. 56, Part. 5, Sub. 30 Categoria C6 Cl.5, Cons. 11 Superficie catastale 11 mq Rendita € 42,61 Piano S1
Dal 19/11/2021 al 13/05/2025		Catasto Fabbricati Fg. 56, Part. 5, Sub. 30 Categoria C6 Cl. 5, Cons. 11 Superficie catastale 11 mq Rendita € 42,61 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.
Dal 14/07/1976 al 01/01/1992 la rendita catastale è espressa in Lire.
Variazione del 01/04/2014 protocollo n. MN0027137 in atti dal 01/04/2014 G.A.F. codifica piano incoerente (n. 9109.1/2014)



DATI CATASTALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA NINO TAMASSIA, 16 - (PART. 5 SUB. 17), PIANO P1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	56	5	17		A2	1	5,5 vani	99 mq	568,1 €	S1-1	

Corrispondenza catastale
Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA NINO TAMASSIA, 16 - (PART. 5 SUB. 30), PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	56	5	30		C6	5		11 mq	42,61 €	S1	

Corrispondenza catastale
Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

PRECISAZIONI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA NINO TAMASSIA, 16 - (PART. 5 SUB. 17), PIANO P1

Non risulta trascritto atto di accettazione tacita di eredità.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA NINO TAMASSIA, 16 - (PART. 5 SUB. 30), PIANO S1

Non risulta trascritto atto di accettazione tacita di eredità.
Durante il sopralluogo, eseguito in data 24/06/2025 il proprietario non era in possesso delle chiavi, e quindi non si è potuto procedere con le misurazioni.



STATO CONSERVATIVO

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA NINO TAMASSIA, 16 - (PART. 5 SUB. 17), PIANO P1

Lo stato conservativo è buono.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA NINO TAMASSIA, 16 - (PART. 5 SUB. 30), PIANO S1

Lo stato conservativo è buono.

PARTI COMUNI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA NINO TAMASSIA, 16 - (PART. 5 SUB. 17), PIANO P1

Il bene condivide parti di uso comune con altre unità.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA NINO TAMASSIA, 16 - (PART. 5 SUB. 30), PIANO S1

Il bene condivide parti di uso comune con altre unità.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA NINO TAMASSIA, 16 - (PART. 5 SUB. 17), PIANO P1

Servitù, censo, livello, usi civici come da regolamento di condominio.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA NINO TAMASSIA, 16 - (PART. 5 SUB. 30), PIANO S1

Servitù, censo, livello, usi civici come da regolamento di condominio.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA NINO TAMASSIA, 16 - (PART. 5 SUB. 17), PIANO P1

Il bene oggetto della presente stima è ubicato in Via Nino Tamassia, n° 16 al primo piano, nel quartiere "Due Pini" a 46100 Mantova, ed è costituito da appartamento ad uso residenziale al piano, con annesso un modesto locale a cantina, posto al piano S1. Gli immobili sono entrambi serviti da vano scale ed ascensore condominiale. Il condominio è denominato "Due Pini" con forma a C aperta sulla strada comunale, da cui con cancello pedonale e cancello carraio, si accede al giardino ed all'area cortiva condominiale. L'ingresso alle varie unità residenziali è garantito da due blocchi di scale con ascensore, un blocco scale è posto ad EST. Il secondo è posto con accesso ad OVEST; è da questo vano scale condominiale, dotato anche di ascensore, che si può accedere alla cantina posta al piano S1 e all'appartamento posto al piano primo.

Dal ballatoio del vano scale condominiale al piano primo, si accede, tramite portoncino d'ingresso rinforzato, all'appartamento con ingresso di distribuzione con tre porte interne, una che immette alla cucina abitabile con balcone, una alla zona letto costituita da due ampie stanze matrimoniali e una al bagno completo di vasca lavabo e sanitari; infine il soggiorno/pranzo con balcone. L'altezza interna dell'appartamento è di 3 metri. Completa l'unità la cantina posta al piano S1 di modeste dimensioni.

La manutenzione si può definire normale per quanto attiene sia le aree e le parti di edificio condominiale, sia riguardo l'appartamento e la cantina interessati.

I pavimenti e rivestimenti sono in ceramica. I serramenti esterni ed interni sono in legno con le finestre in parte dotate di vetro camera ed altre con vetro semplice, mentre le porte interne sono dotate di specchiature. Tapparelle in materiale plastico. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con frutti di normale produzione. L'impianto idraulico, sanitario sono funzionanti. L'impianto di riscaldamento è centralizzato mentre per la produzione di acqua calda sanitaria esiste una piccola caldaia autonoma a gas metano posta nel locale cucina. I termosifoni sono in alluminio. L'impianto elettrico risulta funzionante con frutti di normale produzione e con Q.E. differenziale prese e luce.

Le pareti interne sono rifinite in parte con intonaco al civile ed in parte con intonaco di gesso e sono in fase di nuova tinteggiatura.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA NINO TAMASSIA, 16 - (PART. 5 SUB. 30), PIANO S1

Il bene oggetto della presente stima è ubicato in Via Nino Tamassia, n° 16 nel quartiere "Due Pini" a 46100 di Mantova, ed è costituito da unico locale al piano seminterrato utilizzato, ed è utilizzato come autorimessa avente numerazione identificativa n° 7. L'unità immobiliare ha accesso carraio direttamente dal cortile ribassato dall'immobile condominiale ed è a vano unico con portone basculante in lamiera, con pavimentazione in cls e pareti intonacate al civile.

Riguardo le fondazioni si ha traccia nella pratica edilizia relativa all'intero complesso condominiale, ove risultano realizzate con travi di fondazione. L'esposizione dell'unità immobiliare è rivolta a sud ed ha un'altezza interna di ml. 2,40. Le strutturali verticali sono in muratura, il solaio in latero cemento. Esiste solamente l'impianto elettrico che risulta funzionante.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA NINO TAMASSIA, 16 - (PART. 5 SUB. 17), PIANO P1

l'immobile risulta occupato dagli arredi della proprietà ma non è abitato.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA NINO TAMASSIA, 16 - (PART. 5 SUB. 30), PIANO S1

l'immobile risulta utilizzato dalla proprietà.



PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA NINO TAMASSIA, 16 - (PART. 5 SUB. 17), PIANO P1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/08/1976 al 14/06/2009		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Nicola Aliberti	14/07/1976	223024	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	04/08/1976	5246	4196
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/06/2009 al 15/11/2021		Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio Del Registro	23/03/2010	486	9990/10
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	19/04/2010	4800	2865
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/11/2021 al		Accettazione tacita di eredità			
13/05/2025		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Finadri Andrea	04/06/2021	31609	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	28/04/2015	8751	2701
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.



Il bene è stato acquistato dalla Signora
Nell'atto di compravendita non viene indicato il regime patrimoniale dell'acquirente , si
presume che abbia acquistato in regime di comunione legale con il marito
Come da Dichiarazione di Successione presentata il 23/03/2010, si prende atto che l'immobile è stato
acquistato in comunione dei beni dalla Signora e che abbia usufruito dell'agevolazione
prima casa.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA NINO TAMASSIA, 16 - (PART. 5 SUB. 30)

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/08/1976 al 14/06/2009		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Nicola Alberti	14/07/1976	223024	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	04/08/1976	5246	4196
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/06/2009 al 15/11/2021		Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio Del Registro	23/03/2010	486	9990/10
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	19/04/2010	4800	2865
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/11/2021 al 13/05/2025		Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Finadri Andrea	04/06/2010	31609	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	06/04/2021	3945	2895
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Il bene è stato acquistato dalla Signora .

Nell'atto di compravendita non viene indicato il regime patrimoniale dell'acquirente , si presume che abbia acquistato in regime di comunione legale con il marito .

Come da Dichiarazione di Successione presentata il 23/03/2010, si prende atto che la pertinenza dell'immobile è stato acquistata in comunione dei beni dalla Signora e che abbia usufruito della agevolazione prima casa.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA NINO TAMASSIA, 16 - (PART. 5 SUB. 17), PIANO P1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Mantova aggiornate, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
Iscritto a Mantova il 17/06/2010
Reg. gen. 7780 - Reg. part. 1649
Quota: 3/4
Importo: € 2.400.000,00

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.200.000,00

Rogante: Finardi Andrea

Data: 04/06/2010

N° repertorio: 31609

N° raccolta: 14485

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
Iscritto a Mantova il 25/05/2015
Reg. gen. 4726 - Reg. part. 679
Quota: 3/4
Importo: € 1.300.000,00

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 650.000,00

Rogante: Finardi Andrea

Data: 22/05/2015

N° repertorio: 33486

N° raccolta: 15816



- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Mantova il 24/11/2020
Reg. gen. 12329 - Reg. part. 1894
Quota: 3/4
Importo: € 70.000,00

Formalità a carico della procedura
Capitale: € 47.060,36
Rogante: Tribunale di Mantova
Data: 21/02/2020
N° repertorio: 235

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Mantova il 28/01/2021
Reg. gen. 959 - Reg. part. 715
Quota: 3/4

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione a carico della procedura, consistono nell'iscrizione dell'Ipoteca Volontaria e nella Trascrizione del Verbale di Pignoramento:

- a) cancellazione Iscrizione Ipoteca Volontaria, consiste nel pagamento di € 35,00 tasse;
- b) cancellazione trascrizione del Verbale di Pignoramento, consiste nel pagamento di imposta pari a € 200,00 più € 35,00 tassa ipotecaria, più € 59,00 imposta di bollo.



BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA NINO TAMASSIA, 16 - (PART. 5 SUB. 30), PIANO S1
Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 15/11/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Mantova il 24/11/2020
Reg. gen. 12329 - Reg. part. 1894
Quota: 3/4
Importo: € 70.000,00

Formalità a carico della procedura
Capitale: € 47.060,36
Rogante: Tribunale di Mantova
Data: 21/02/2020
N° repertorio: 235

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Mantova il 28/01/2021
Reg. gen. 959 - Reg. part. 715
Quota: 3/4

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione a carico della procedura, consistono nell'iscrizione dell'Ipoteca Giudiziale e nella Trascrizione del Verbale di Pignoramento:

- a) cancellazione Iscrizione Ipoteca Giudiziale, consiste nel pagamento di € 35,00 tasse più € 59,00 imposta di bollo;
- b) cancellazione Ipoteca Giudiziale (sul valore dell'Ipoteca) 0,5% (minimo € 200,00).

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA NINO TAMASSIA, 16 - (PART. 5 SUB. 17), PIANO P1

Si certifica che l'immobile è classificato nel Piano di Governo del Territorio del Comune di Mantova all'interno della tavola di quartiere, in zona "Tessuto prevalentemente residenziale (art. 19) a media edificabilità". L'area era già in parte edificata nel 1933. La costruzione è stata licenziata con atto prot. n. 3410 di P.G. 1973 e successiva Licenza di Costruzione a variare prot. n. 3440 di P.G. 1975 e reso abitabile in data 22/12/1975.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA NINO TAMASSIA, 16 - (PART. 5 SUB. 30), PIANO S1

Si certifica che l'immobile è classificato nel Piano di Governo del Territorio del Comune di Mantova all'interno della tavola di quartiere, in zona "Tessuto prevalentemente residenziale (art. 19) a media edificabilità". L'area era già in parte edificata nel 1933. La costruzione è stata licenziata con atto prot. n. 3410 di P.G. 1973 e successiva Licenza di Costruzione a variare prot. n. 3440 di P.G. 1975 e reso abitabile in data 22/12/1975.



REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA NINO TAMASSIA, 16 - (PART. 5 SUB. 17), PIANO P1

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

L'area era già in parte edificata nel 1933. Con licenza di costruzione n° 3410 del 1973, viene richiesta la demolizione degli edifici esistenti e la successiva costruzione di un fabbricato condominiale.

Nel 1975 viene rilasciata Licenza di Costruzione n° 3440/1975.

Successiva Variante in data 14/11/1975.

Viene rilasciato Certificato di abitabilità in data 22/12/1975.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile APE a seguito verifica tramite il portale CENED.
- Non si è a conoscenza di rilascio dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non si è a conoscenza di rilascio dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non si è a conoscenza di rilascio dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA NINO TAMASSIA, 16 - (PART. 5 SUB. 30), PIANO S1

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

L'area era già in parte edificata nel 1933. Con licenza di costruzione n° 3410 del 1973, viene richiesta la demolizione degli edifici esistenti e la successiva costruzione di un fabbricato condominiale.

Nel 1975 viene rilasciata Licenza di Costruzione n° 3440/1975.

Successiva Variante in data 14/11/1975.

Viene rilasciato Certificato di abitabilità in data 22/12/1975.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non si è a conoscenza di rilascio dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA NINO TAMASSIA, 16 - (PART. 5 SUB. 17), PIANO P1

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

Spese condominiali

A seguito di richiesta all'amministrazione condominiale in data 23/06/2025 si è ottenuta risposta positiva con calcolo delle quote spettanti pari a € 2.145,22 fino al 31/12/2025.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA NINO TAMASSIA, 16 - (PART. 5 SUB. 30), PIANO S1

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

Spese condominiali

A seguito di richiesta all'Amministrazione condominiale in data 23/06/2025 si è ottenuta risposta positiva con calcolo delle quote spettanti pari a € 2.145,22 fino al 31/12/2025.



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 relative alla Banca dati delle quotazioni immobiliari, ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via Wolfgang Amadeus Mozart n. 24 - (Part. 192 Sub. 315)
Appartamento in condominio, al piano secondo.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 63, Part. 192, Sub. 315, Categoria A2 Valore di stima del bene: € 104.937,00
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Mantova (MN) - Via Ludovico Ariosto, 37 - (Part. 192 Sub. 93), piano ST
Autorimessa in condominio.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 63, Part. 192, Sub. 93, Categoria C6 Valore di stima del bene: € 7.410,00
- **Bene N° 5** - Cantina ubicata a Mantova (MN) - Via Wolfgang Amadeus Mozart n. 24 - (Part. 192 Sub. 316), piano ST
Cantina in condominio al piano seminterrato, di pertinenza dell'appartamento Corpo 1.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 63, Part. 192, Sub. 316, Categoria C2 Valore di stima del bene: € 836,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Mantova (MN) - Via Wolfgang Amadeus Mozart n. 24 - (Part. 192 Sub. 315)	110,46 mq	950,00 €/mq	€ 104.937,00	100,00%	€ 104.937,00
Bene N° 2 - Garage Mantova (MN) - Via Ludovico Ariosto, 37 - (Part. 192 Sub. 93), piano ST	7,80 mq	850,00 €/mq	€ 6.630,00	100,00%	€ 6.630,00
Bene N° 5 - Cantina Mantova (MN) - Via Wolfgang Amadeus Mozart n. 24 - (Part. 192 Sub. 316), piano ST	0,88 mq	950,00 €/mq	€ 836,00	100,00%	€ 836,00
Valore di stima:					€ 112.403,00

Valore di stima: € 112.403,00



Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali insolute	2.145,22	€
Mancato guadagno	5,00	%
Pratica edilizia e oneri per sanatoria	- 6	%

Valore finale di stima: € 98.460,20

Il valore finale di stima di € 98.460,20 viene arrotondato a € 98.000,00.

LOTTO 2

- Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via Nino Tamassia, 16 - (Part. 5 Sub. 17), piano P2
Appartamento in condominio.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 5, Sub. 17, Categoria A2
Valore di stima del bene: € 81.262,50

- Bene N° 4** - Garage ubicato a Mantova (MN) - Via Nino Tamassia, 16 - (Part. 5 Sub. 30), piano ST
Autorimessa in condominio.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 5, Sub. 30, Categoria C6
Valore di stima del bene: € 3.575,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Mantova (MN) - Via Nino Tamassia, 16 - (Part. 5 Sub. 17)	108,35 mq	750,00 €/mq	€ 81.262,50	100,00%	€ 81.262,50
Bene N° 4 - Garage Mantova (MN) - Via Nino Tamassia, 16 - (Part. 5 Sub. 30)	5,50 mq	650,00 €/mq	€ 4.125,00	100,00%	€ 3.575,00
Valore di stima:					€ 84.837,50

Valore di stima: € 84.837,50



Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali insolute	2.145,22	€
Mancato guadagno	5,00	%

Valore finale di stima: € 78.557,66

Il valore finale di stima di € 78.557,66 viene arrotondato a € 78.000,00.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto esperto 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.

Goito, li 10 settembre 2025

L'esperto
Geom. Gino Bugnotto

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Lotto n. 1
- ✓ N° 2 Estratti di mappa - Lotto n. 2
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Lotto n. 1
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Lotto n. 2
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - Lotto n. 1
- ✓ N° 6 Planimetrie catastali - Lotto n. 2
- ✓ N° 7 Concessione edilizia - Lotto n. 1
- ✓ N° 8 Concessione edilizia - Lotto n. 2
- ✓ N° 9 Foto - Lotto n. 1 e Lotto n. 2
- ✓ N° 10 Visure Conservatoria-(lotto 1)
- ✓ N° 11 Visure Conservatoria-(lotto 2)
- ✓ N° 12 Oneri Condominiali (lotto 1)
- ✓ N° 13 Oneri Condominiali (lotto 2)
- ✓ N° 14 Certificati anagrafici



