TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Parma Massimo, nell'Esecuzione Immobiliare 179/2024 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

SOMMARIO

Incarico 16
Premessa 16
Lotto 1 17
- Descrizione 18
- Completezza documentazione ex art. 567 18
- Titolarità 18
- Confini 18
- Consistenza 18
- Cronistoria Dati Catastali 19
- Dati Catastali 19
- Precisazioni 19
- Stato conservativo 20
- Parti Comuni 20
- Servitù, censo, livello, usi civici 20
- Caratteristiche costruttive prevalenti 20
- Stato di occupazione 20
- Provenienze Ventennali 20
- Formalità pregiudizievoli 21
- Regolarità edilizia 22
- Vincoli od oneri condominiali 22

Lotto 2 24
- Descrizione 25
- Completezza documentazione ex art. 567 25
- Titolarità 25
- Confini 25
- Consistenza 25
- Cronistoria Dati Catastali 26
- Dati Catastali 26
- Precisazioni 27
- Stato conservativo 27
- Parti Comuni 27
- Servitù, censo, livello, usi civici 27
- Caratteristiche costruttive prevalenti 27
- Stato di occupazione 27
- Provenienze Ventennali 27
- Formalità pregiudizievoli 28

Regolarità edilizia 29
Vincoli od oneri condominiali 30
Lotto 3 31
Descrizione 32
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 39 32
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 39 32
Completezza documentazione ex art. 567 32
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 39 32
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 39 32
Titolarità 32
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 39 33
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 39 33
Confini 33
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 39 33
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 39 33
Consistenza 33
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 39 33
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 39 34
Cronistoria Dati Catastali 34
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 39 34
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 39 34
Dati Catastali 35
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 39 35
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 39 35
Precisazioni 36
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 39 36
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 39 36
Stato conservativo 36
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 39 36
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 39 36
Parti Comuni 36
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 39 36
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 39 36

Servitù, censo, livello, usi civici 36
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 39 37
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 39 37
Caratteristiche costruttive prevalenti 37
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 39 37
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 39 37
Stato di occupazione 37
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 39 37
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 39 38
Provenienze Ventennali 38
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 39 38
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 39 39
Formalità pregiudizievoli 39
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 39 39
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 39 40
Regolarità edilizia 41
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 39 41
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 39 42
Vincoli od oneri condominiali 42
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 39 42
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 39 42
Lotto 4 43
Descrizione 44
Completezza documentazione ex art. 567 44
Titolarità 44
Confini 44
Consistenza 44
Cronistoria Dati Catastali 45
Dati Catastali 45
Precisazioni 46
Stato conservativo 46
Parti Comuni 46
Servitù, censo, livello, usi civici 46
Caratteristiche costruttive prevalenti 46

Stato di occupazione 46
Provenienze Ventennali 47
Formalità pregiudizievoli 47
Regolarità edilizia 48
Vincoli od oneri condominiali 49
Lotto 5 50
Descrizione 51
Completezza documentazione ex art. 567 51
Titolarità 51
Confini 51
Consistenza 51
Cronistoria Dati Catastali 52
Dati Catastali 52
Precisazioni 53
Stato conservativo 53
Parti Comuni 53
Servitù, censo, livello, usi civici 53
Caratteristiche costruttive prevalenti 53
Stato di occupazione 53
Provenienze Ventennali 54
Formalità pregiudizievoli 54
Regolarità edilizia 55
Vincoli od oneri condominiali 56
Lotto 6 57
Descrizione 58
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 39 58
Bene N° 8 - Magazzino ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 39 58
Completezza documentazione ex art. 567 58
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 39 58
Bene N° 8 - Magazzino ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 39 58
Titolarità 58
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 39 59
Bene N° 8 - Magazzino ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 39 59
Confini 59
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 39 59
Bene N° 8 - Magazzino ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 39 59

Consistenza 59
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 39 59
Bene N° 8 - Magazzino ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 39 60
Cronistoria Dati Catastali 60
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 39 60
Bene N° 8 - Magazzino ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 39 60
Dati Catastali 61
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 39 61
Bene N° 8 - Magazzino ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 39 61
Precisazioni 62
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 39 62
Bene N° 8 - Magazzino ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 39 62
Stato conservativo 62
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 39 62
Bene N° 8 - Magazzino ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 39 62
Parti Comuni 62
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 39 62
Bene N° 8 - Magazzino ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 39 62
Servitù, censo, livello, usi civici 63
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 39 63
Bene N° 8 - Magazzino ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 39 63
Caratteristiche costruttive prevalenti 63
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 39 63
Bene N° 8 - Magazzino ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 39 63
Stato di occupazione 63
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 39 64
Bene N° 8 - Magazzino ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 39 64
Provenienze Ventennali 64
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 39 64
Bene N° 8 - Magazzino ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 39 65
Formalità pregiudizievoli 66
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 39 66

Bene N° 8 - Magazzino ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 39 66
Regolarità edilizia 67
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 39 67
Bene N° 8 - Magazzino ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 39 68
Vincoli od oneri condominiali 68
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 39 68
Bene N° 8 - Magazzino ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 39 68
Lotto 7 69
Descrizione 70
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 39 70
Bene N° 10 - Magazzino ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 39 70
Completezza documentazione ex art. 567 70
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 39 70
Bene N° 10 - Magazzino ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 39 70
Titolarità 70
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 39 71
Bene N° 10 - Magazzino ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 39 71
Confini 71
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 39 71
Bene N° 10 - Magazzino ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 39 71
Consistenza 71
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 39 71
Bene N° 10 - Magazzino ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 39 72
Cronistoria Dati Catastali 72
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 39 72
Bene N° 10 - Magazzino ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 39 72
Dati Catastali 73
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 39 73
Bene N° 10 - Magazzino ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 39 73
Precisazioni 74
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 39 74
Bene N° 10 - Magazzino ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 39 74

Stato conservativo 74
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 39 74
Bene N° 10 - Magazzino ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 39 74
Parti Comuni 74
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 39 74
Bene N° 10 - Magazzino ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 39 74
Servitù, censo, livello, usi civici 75
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 39 75
Bene N° 10 - Magazzino ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 39 75
Caratteristiche costruttive prevalenti 75
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 39 75
Bene N° 10 - Magazzino ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 39 75
Stato di occupazione 75
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 39 76
Bene N° 10 - Magazzino ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 39 76
Provenienze Ventennali 76
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 39 76
Bene N° 10 - Magazzino ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 39 77
Formalità pregiudizievoli 78
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 39 78
Bene N° 10 - Magazzino ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 39 78
Regolarità edilizia 79
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 39 79
Bene N° 10 - Magazzino ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 39 80
Vincoli od oneri condominiali 80
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 39 80
Bene N° 10 - Magazzino ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 39 80
Lotto 8 81
Descrizione 82
Bene N° 11 - Locale commerciale ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 37 82
Bene N° 12 - Magazzino ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 37 82
Completezza documentazione ex art. 567 82

Bene N° 11 - Locale commerciale ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 37 82
Bene N° 12 - Magazzino ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 37 82
Titolarità 83
Bene N° 11 - Locale commerciale ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 37 83
Bene N° 12 - Magazzino ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 37 83
Confini 83
Bene N° 11 - Locale commerciale ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 37 83
Bene N° 12 - Magazzino ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 37 83
Consistenza 83
Bene N° 11 - Locale commerciale ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 37 83
Bene N° 12 - Magazzino ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 37 84
Cronistoria Dati Catastali 84
Bene N° 11 - Locale commerciale ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 37 84
Bene N° 12 - Magazzino ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 37 85
Dati Catastali 85
Bene N° 11 - Locale commerciale ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 37 85
Bene N° 12 - Magazzino ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 37 85
Precisazioni 86
Bene N° 11 - Locale commerciale ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 37 86
Bene N° 12 - Magazzino ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 37 86
Stato conservativo 86
Bene N° 11 - Locale commerciale ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 37 86
Bene N° 12 - Magazzino ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 37 86
Parti Comuni 86
Bene N° 11 - Locale commerciale ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 37 86
Bene N° 12 - Magazzino ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 37 87
Servitù, censo, livello, usi civici 87
Bene N° 11 - Locale commerciale ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 37 87
Bene N° 12 - Magazzino ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 37 87
Caratteristiche costruttive prevalenti 87
Bene N° 11 - Locale commerciale ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 37 87
Bene N° 12 - Magazzino ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 37 87

Stato di occupazione 88
Bene N° 11 - Locale commerciale ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 37 88
Bene N° 12 - Magazzino ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 37 88
Provenienze Ventennali 88
Bene N° 11 - Locale commerciale ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 37 88
Bene N° 12 - Magazzino ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 37 89
Formalità pregiudizievoli 90
Bene N° 11 - Locale commerciale ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 37 90
Bene N° 12 - Magazzino ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 37 90
Regolarità edilizia 91
Bene N° 11 - Locale commerciale ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 37 91
Bene N° 12 - Magazzino ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 37 92
Vincoli od oneri condominiali 92
Bene N° 11 - Locale commerciale ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 37 92
Bene N° 12 - Magazzino ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 37 93
Lotto 9 94
Descrizione 95
Bene N° 13 - Appartamento ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 39 95
Bene N° 14 - Magazzino ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 39 95
Completezza documentazione ex art. 567 95
Bene N° 13 - Appartamento ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 39 95
Bene N° 14 - Magazzino ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 39 95
Titolarità 95
Bene N° 13 - Appartamento ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 39 96
Bene N° 14 - Magazzino ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 39 96
Confini 96
Bene N° 13 - Appartamento ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 39 96
Bene N° 14 - Magazzino ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 39 96
Consistenza 96
Bene N° 13 - Appartamento ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 39 96
Bene N° 14 - Magazzino ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 39 97
Cronistoria Dati Catastali 97

Bene N° 13 - Appartamento ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 39 97
Bene N° 14 - Magazzino ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 39 97
Dati Catastali 98
Bene N° 13 - Appartamento ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 39 98
Bene N° 14 - Magazzino ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 39 98
Precisazioni....99
Bene N° 13 - Appartamento ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 39 99
Bene N° 14 - Magazzino ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 39 99
Stato conservativo 99
Bene N° 13 - Appartamento ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 39 99
Bene N° 14 - Magazzino ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 39 99
Parti Comuni....99
Bene N° 13 - Appartamento ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 39 99
Bene N° 14 - Magazzino ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 39 99
Servitù, censo, livello, usi civici 99
Bene N° 13 - Appartamento ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 39 99
Bene N° 14 - Magazzino ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 39....100
Caratteristiche costruttive prevalenti 100
Bene N° 13 - Appartamento ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 39....100
Bene N° 14 - Magazzino ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 39....100
Stato di occupazione 100
Bene N° 13 - Appartamento ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 39....100
Bene N° 14 - Magazzino ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 39....101
Provenienze Ventennali....101
Bene N° 13 - Appartamento ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 39....101
Bene N° 14 - Magazzino ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 39....102
Formalità pregiudizievoli....102
Bene N° 13 - Appartamento ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 39....102
Bene N° 14 - Magazzino ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 39....103
Regolarità edilizia....104
Bene N° 13 - Appartamento ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 39....104
Bene N° 14 - Magazzino ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 39....105

Vincoli od oneri condominiali 105
Bene N° 13 - Appartamento ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 39 105
Bene N° 14 - Magazzino ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 39 105
Lotto 10 106
Descrizione 107
Completezza documentazione ex art. 567 107
Titolarità 107
Confini 107
Consistenza 108
Cronistoria Dati Catastali 108
Dati Catastali 108
Precisazioni 109
Stato conservativo 109
Parti Comuni 109
Servitù, censo, livello, usi civici 109
Caratteristiche costruttive prevalenti 109
Stato di occupazione 110
Provenienze Ventennali 110
Formalità pregiudizievoli 111
Regolarità edilizia 111
Vincoli od oneri condominiali 112
Lotto 11 113
Descrizione 114
Completezza documentazione ex art. 567 114
Titolarità 114
Confini 114
Consistenza 114
Cronistoria Dati Catastali 115
Dati Catastali 115
Precisazioni 115
Stato conservativo 116
Parti Comuni 116
Servitù, censo, livello, usi civici 116
Caratteristiche costruttive prevalenti 116
Stato di occupazione 116
Provenienze Ventennali 116
Formalità pregiudizievoli 117

Regolarità edilizia....118
Vincoli od oneri condominiali....118
Lotto 12....120
Descrizione....121
Completezza documentazione ex art. 567....121
Titolarità....121
Confini....121
Consistenza....121
Cronistoria Dati Catastali....122
Dati Catastali....122
Precisazioni....122
Stato conservativo....123
Parti Comuni....123
Servitù, censo, livello, usi civici....123
Caratteristiche costruttive prevalenti....123
Stato di occupazione....123
Provenienze Ventennali....123
Formalità pregiudizievoli....124
Regolarità edilizia....125
Vincoli od oneri condominiali....125
Lotto 13....127
Descrizione....128
Completezza documentazione ex art. 567....128
Titolarità....128
Confini....128
Consistenza....128
Cronistoria Dati Catastali....129
Dati Catastali....129
Precisazioni....129
Stato conservativo....130
Parti Comuni....130
Servitù, censo, livello, usi civici....130
Caratteristiche costruttive prevalenti....130
Stato di occupazione....130
Provenienze Ventennali....130
Formalità pregiudizievoli....131
Regolarità edilizia....132
Vincoli od oneri condominiali....132

Stima / Formazione lotti 134
Lotto 1 134
Lotto 2 134
Lotto 3 135
Lotto 4 136
Lotto 5 137
Lotto 6 137
Lotto 7 138
Lotto 8 139
Lotto 9 140
Lotto 10 141
Lotto 11 142
Lotto 12 142
Lotto 13 143
Riserve e particolarità da segnalare 144
Riepilogo bando d'asta 146
Lotto 1 146
Lotto 2 146
Lotto 3 146
Lotto 4 146
Lotto 5 146
Lotto 6 147
Lotto 7 147
Lotto 8 147
Lotto 9 147
Lotto 10 148
Lotto 11 148
Lotto 12 148
Lotto 13 148
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 179/2024 del R.G.E. 149
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 10.000,00 149
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 30.000,00 149
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 45.000,00 149
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 45.000,00 150
Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 28.000,00 151
Lotto 6 - Prezzo base d'asta: € 60.000,00 151
Lotto 7 - Prezzo base d'asta: € 70.000,00 152
Lotto 8 - Prezzo base d'asta: € 60.000,00 153

Lotto 9 - Prezzo base d'asta: € 45.000,00 153
Lotto 10 - Prezzo base d'asta: € 40.000,00 154
Lotto 11 - Prezzo base d'asta: € 6.000,00 155
Lotto 12 - Prezzo base d'asta: € 6.000,00 155
Lotto 13 - Prezzo base d'asta: € 5.000,00 156
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 157
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 33 157
Bene N° 2 - Negozio ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 35 157
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 39 158
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 39 158
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 47 159
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 41 160
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 39 160
Bene N° 8 - Magazzino ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 39 161
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 39 162
Bene N° 10 - Magazzino ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 39 162
Bene N° 11 - Locale commerciale ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 37 163
Bene N° 12 - Magazzino ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 37 164
Bene N° 13 - Appartamento ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 39 164
Bene N° 14 - Magazzino ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 39 165
Bene N° 15 - Appartamento ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 43 166
Bene N° 16 - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 33 166
Bene N° 17 - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 33 167
Bene N° 18 - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 33 167

INCARICO

In data 26/09/2024, il sottoscritto Arch. Parma Massimo, con studio in Via Corridoni, 61 - 46100 - Mantova (MN), email architettomassimoparma@gmail.com, PEC massimo.parma@archiworldpec.it, Tel. 348 5296872, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 33
- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 35
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 39
- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 39
- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 47
- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 41
- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 39
- **Bene N° 8** - Magazzino ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 39
- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 39
- **Bene N° 10** - Magazzino ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 39
- **Bene N° 11** - Locale commerciale ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 37
- **Bene N° 12** - Magazzino ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 37
- **Bene N° 13** - Appartamento ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 39
- **Bene N° 14** - Magazzino ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 39
- **Bene N° 15** - Appartamento ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 43
- **Bene N° 16** - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 33
- **Bene N° 17** - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 33
- **Bene N° 18** - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 33

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 33

DESCRIZIONE

Locale al piano terra destinato a magazzino.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Area cortiva mapp. 5 sub. 307, ragioni mapp. 6, residue ragioni mapp. 5, unità mapp. 5 sub. 2

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional	Altezza	Piano

				e		
Magazzino	30,50 mq	35,10 mq	0,50	17,55 mq	3,25 m	T
				Totale superficie convenzionale:	**17,55 mq**	
				Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**
				Superficie convenzionale complessiva:	**17,55 mq**	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **30/06/1987** al **28/06/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 8, Part. 5, Sub. 1 Categoria C2 Cl.U, Cons. 31 Superficie catastale 36 mq Rendita € 24,02 Piano T

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	5	1		C2	U	31	36 mq	24,02 €	T	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

L'unità è parte di un complesso immobiliare che comprende aree comuni.

STATO CONSERVATIVO

Unità in sufficiente stato manutentivo.

PARTI COMUNI

Area cortiva comune (sub. 307) e quelle legate alla presenza del complesso immobiliare costituito da più unità.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

I beni pignorati non risultano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Non risultano servitù trascritte.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: Nord
Altezza interna utile: cm 325
Str. verticali: muri in laterizio
Solai: in laterizio
Pareti esterne ed interne: pareti in laterizio intonacato
Pavimentazione interna: battuto di cemento
Infissi esterni ed interni: serranda in metallo, finestre con infissi in legno
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: nessun impianto presente
Dotazioni condominiali: area esterna comune

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="4">Dal 11/08/2003 al 26/05/2007</td><td rowspan="4">**** Omissis ****</td><td colspan="4">Dichiarazione di successione testamentaria</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Luca Lubrano di Ricco</td><td>03/02/2004</td><td>44042</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
</table>

		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Mantova	06/03/2004	3383	2173
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Mantova	06/02/2004	12	1442
Dal **26/05/2007**	**** Omissis ****	**Dichiarazione di successione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Mantova	28/08/2007	15145	8313
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Mantova	01/08/2007	38	1557

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 27/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Mantova il 31/05/2024
  Reg. gen. 7223 - Reg. part. 1130
  Importo: € 153.609,36
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Mantova il 16/07/2024
  Reg. gen. 9680 - Reg. part. 1533

Importo: € 153.609,36
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: rettifica all'ipoteca iscritta in data 31.05.2024 ai nn. 7223/1130" che "per mero errore materiale" indicava il "mapp. 35 sub. 6 anziche' l'esatto mapp. 32 sub. 6"

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Mantova il 07/08/2024
  Reg. gen. 11248 - Reg. part. 8302
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

Immobile costruito in data antecedente l'1/09/1967

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Non sono state recuperate pratiche edilizie relative all'immobile in quanto la realizzazione è avvenuta in data antecedente l'1/09/1967 e successivamente non oggetto di modifiche.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

L'unità è parte di un complesso immobiliare costituito da più unità immobiliari, anche se non costituito un condominio, si segnala che fanno parte della proprietà le quote indivise delle parti comuni con conseguenti

oneri e spese di gestione.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 35

DESCRIZIONE

Locali ad uso negozio e retro ad uso magazzino.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Area cortiva mapp. 5 sub. 307, unità mapp. 5 sub. 1, residue ragioni mapp. 5, unità mapp. 5 sub. 306

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional	Altezza	Piano

				e		
Negozio	55,80 mq	67,00 mq	1	67,00 mq	3,25 m	T
				Totale superficie convenzionale:	**67,00 mq**	
				Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**
				Superficie convenzionale complessiva:	**67,00 mq**	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **30/06/1987** al **28/06/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 8, Part. 5, Sub. 2 Categoria C1 Cl.2, Cons. 36 Superficie catastale 48 mq Rendita € 303,06 Piano T

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	5	2		C1	2	36	48 mq	303,06 €	T	

Corrispondenza catastale

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

Si segnala che la cella frigo rappresentata nella scheda planimetrica è stata rimossa ma che tale modifica non incide sulla rendita catastale ai sensi della normativa vigente e pertanto non risulta necessario procedere all'aggiornamento della planimetria catastale.

PRECISAZIONI

L'unità è parte di un complesso immobiliare che comprende aree comuni.

STATO CONSERVATIVO

Unità in scarso stato manutentivo. Sono necessari lavori di ristrutturazione.

PARTI COMUNI

Area cortiva comune (sub. 307) e quelle legate alla presenza del complesso immobiliare costituito da più unità.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

I beni pignorati non risultano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Non risultano servitù trascritte.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: Nord
Altezza interna utile: cm 325
Str. verticali: muri in laterizio
Solai: in laterizio
Pareti esterne ed interne: pareti in laterizio intonacato
Pavimentazione interna: mattonelle in graniglia
Infissi esterni ed interni: serranda in metallo, finestre con infissi in legno
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: nessun impianto presente
Dotazioni condominiali: area esterna comune

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **11/08/2003** al **26/05/2007**	**** Omissis ****	**Dichiarazione di successione testamentaria**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Luca Lubrano di Ricco	03/02/2004	44042	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Mantova	06/03/2004	3383	2173
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Mantova	06/02/2004	12	1442
Dal **26/05/2007**	**** Omissis ****	**Dichiarazione di successione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Mantova	28/08/2007	15145	8313
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Mantova	01/08/2007	38	1557

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 27/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Mantova il 31/05/2024

Reg. gen. 7223 - Reg. part. 1130
Importo: € 153.609,36
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Mantova il 16/07/2024
  Reg. gen. 9680 - Reg. part. 1533
  Importo: € 153.609,36
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Note: rettifica all'ipoteca iscritta in data 31.05.2024 ai nn. 7223/1130" che "per mero errore materiale" indicava il "mapp. 35 sub. 6 anziche' l'esatto mapp. 32 sub. 6"

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Mantova il 07/08/2024
  Reg. gen. 11248 - Reg. part. 8302
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

Immobile costruito in data antecedente l'1/09/1967.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Non sono state recuperate pratiche edilizie relative all'immobile in quanto la realizzazione è avvenuta in data antecedente l'1/09/1967 e successivamente non oggetto di modifiche.
Successivamente risulta presentata una pratica edilizia n. 31/2011, prot. 5394, archiviata dal Comune per

decorrenza dei termini e quindi non valida.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

L'unità è parte di un complesso immobiliare costituito da più unità immobiliari, anche se non costituito un condominio, si segnala che fanno parte della proprietà le quote indivise delle parti comuni con conseguenti oneri e spese di gestione.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 39
- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 39

DESCRIZIONE

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA FOSSAMANA 39

Appartamento al piano terra composto da 5 vani.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA FOSSAMANA 39

Locale al piano terra destinato a magazzino.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA FOSSAMANA 39

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

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA FOSSAMANA 39

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

TITOLARITÀ

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA FOSSAMANA 39

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)

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA FOSSAMANA 39

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA FOSSAMANA 39

Appartamento: area cortiva mapp. 5 sub. 307, ingresso comune mapp. 3 sub. 7, unità mapp. 3 sub. 5, cortile comune mapp. 3 sub. 6.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA FOSSAMANA 39

Area cortiva mapp. 3 sub. 6, unità mapp. 13 sub. 308, 307 e 306

CONSISTENZA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA FOSSAMANA 39

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	67,60 mq	80,20 mq	1	80,20 mq	3,20 m	T
			Totale superficie convenzionale:	**80,20 mq**		

Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**
Superficie convenzionale complessiva:	**80,20 mq**	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA FOSSAMANA 39

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	17,70 mq	21,70 mq	0,50	10,85 mq	2,50 m	T
Totale superficie convenzionale:				**10,85 mq**		
Incidenza condominiale:				**0,00**	**%**	
Superficie convenzionale complessiva:				**10,85 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA FOSSAMANA 39

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **30/06/1987** al **25/06/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 8, Part. 5, Sub. 9 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5,5 Superficie catastale 89 mq Rendita € 147,71 Piano T Graffato 13/8
Dal **25/06/2025** al **28/06/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 8, Part. 3, Sub. 2 Categoria A3 Cl.U, Cons. 5 Superficie catastale 80 mq Rendita € 134,28 Piano T

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA FOSSAMANA 39

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **30/06/1987** al **25/06/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 8, Part. 5, Sub. 9 Categoria A3

		Cl.1, Cons. 5,5 Superficie catastale 89 mq Rendita € 147,71 Piano T Graffato 13/8
Dal **25/06/2025** al **28/06/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 8, Part. 13, Sub. 305, Zc. U Categoria C2 Cl.1, Cons. 18 Superficie catastale 21 mq Rendita € 13,94 Piano T

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA FOSSAMANA 39

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	3	2		A3	U	5	80 mq	134,28 €	T	

Corrispondenza catastale

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

Unità costituita con variazione prot. MN0060546 del 25/06/2025.
Sostituisce l'unità identificata con il foglio 8 particella 5 sub. 9 graffata alla particella 13 sub. 8

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA FOSSAMANA 39

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	13	305	U	C2	1	18	21 mq	13,94 €	T	

Corrispondenza catastale

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

Unità costituita con variazione prot. MN0060546 del 25/06/2025.
Sostituisce l'unità identificata con il foglio 8 particella 5 sub. 9 graffata alla particella 13 sub. 8

PRECISAZIONI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA FOSSAMANA 39

L'unità è parte di un complesso immobiliare che comprende aree comuni.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA FOSSAMANA 39

L'unità è parte di un complesso immobiliare che comprende aree comuni.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA FOSSAMANA 39

Unità in scarso stato manutentivo.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA FOSSAMANA 39

Unità in sufficiente stato manutentivo.

PARTI COMUNI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA FOSSAMANA 39

Area cortiva comune e quelle legate alla presenza del complesso immobiliare costituito da più unità.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA FOSSAMANA 39

Area cortiva comune (sub. 307) e quelle legate alla presenza del complesso immobiliare costituito da più unità.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA FOSSAMANA 39

I beni pignorati non risultano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Non risultano servitù trascritte.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA FOSSAMANA 39

I beni pignorati non risultano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Non risultano servitù trascritte.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA FOSSAMANA 39

Esposizione: Nord
Altezza interna utile: cm 320
Str. verticali: muri in laterizio, intonacati
Solai: in laterizio
Pareti esterne ed interne: pareti in laterizio, intonacato
Pavimentazione interna: mattonelle in ceramica
Infissi esterni ed interni: infissi interni es esterni in legno con avvolgibili e controtelai esterni in alluminio e vetro.
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: elettrico sottotraccia 220V, termico autonomo con caldaia murale a gas, termosifoni in ghisa, da adeguare e rendere funzionante
Dotazioni condominiali: area esterna comune, sottotetto comune a tutti i subalterni della particella 3

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA FOSSAMANA 39

Esposizione: Nord
Altezza interna utile: cm 250
Str. verticali: muri in mattoni
Solai: in legno e laterizio
Pareti esterne ed interne: pareti in mattoni, esternamente intonacate
Pavimentazione interna: battuto di cemento
Infissi esterni ed interni: portone in metallo
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: elettrico, non funzionante
Dotazioni condominiali: area esterna comune

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA FOSSAMANA 39

L'immobile risulta libero

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA FOSSAMANA 39

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA FOSSAMANA 39

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="9">Dal 11/08/2003 al 26/05/2007</td><td rowspan="9">**** Omissis ****</td><td colspan="4">Dichiarazione di successione testamentaria</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Luca Lubrano di Ricco</td><td>03/02/2004</td><td>44042</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Mantova</td><td>06/03/2004</td><td>3383</td><td>2173</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td>Mantova</td><td>06/02/2004</td><td>12</td><td>1442</td></tr>
<tr><td rowspan="9">Dal 26/05/2007</td><td rowspan="9">**** Omissis ****</td><td colspan="4">Dichiarazione di successione</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Mantova</td><td>28/08/2007</td><td>15145</td><td>8313</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td>Mantova</td><td>01/08/2007</td><td>38</td><td>1557</td></tr>
</table>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

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

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA FOSSAMANA 39

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **11/08/2003** al **26/05/2007**	**** Omissis ****	**Dichiarazione di successione testamentaria**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Luca Lubrano di Ricco	03/02/2004	44042	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Mantova	06/03/2004	3383	2173
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Mantova	06/02/2004	12	1442
Dal **26/05/2007**	**** Omissis ****	**Dichiarazione di successione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Mantova	28/08/2007	15145	8313
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Mantova	01/08/2007	38	1557

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA FOSSAMANA 39

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 27/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Mantova il 31/05/2024
  Reg. gen. 7223 - Reg. part. 1130
  Importo: € 153.609,36
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Mantova il 16/07/2024
  Reg. gen. 9680 - Reg. part. 1533
  Importo: € 153.609,36
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Note: rettifica all'ipoteca iscritta in data 31.05.2024 ai nn. 7223/1130" che "per mero errore materiale" indicava il "mapp. 35 sub. 6 anziche' l'esatto mapp. 32 sub. 6"

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Mantova il 07/08/2024
  Reg. gen. 11248 - Reg. part. 8302
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA FOSSAMANA 39

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 27/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Mantova il 31/05/2024
  Reg. gen. 7223 - Reg. part. 1130
  Importo: € 153.609,36
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Mantova il 16/07/2024
  Reg. gen. 9680 - Reg. part. 1533
  Importo: € 153.609,36
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Note: rettifica all'ipoteca iscritta in data 31.05.2024 ai nn. 7223/1130" che "per mero errore materiale" indicava il "mapp. 35 sub. 6 anziche' l'esatto mapp. 32 sub. 6"

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Mantova il 07/08/2024
  Reg. gen. 11248 - Reg. part. 8302
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA FOSSAMANA 39

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.

Immobile costruito in data antecedente l'1/09/1967. Successivamente risulta rilasciata una concessione edilizie in data 26/04/2000 n. 4, registro concessioni n. 35 a cui è seguita attestazione di abitabilità per decorrenza dei termini attestata dal Comune di San Giorgio in data 19/07/2002 prot. 7496.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.
Costo adeguamento impianti tecnologici: euro 10.000 oltre IVA

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA FOSSAMANA 39

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.

Immobile costruito in data antecedente l'1/09/1967

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Non sono state recuperate pratiche edilizie relative all'immobile in quanto la realizzazione è avvenuta in data antecedente l'1/09/1967 e successivamente non oggetto di modifiche.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA FOSSAMANA 39

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

L'unità è parte di un complesso immobiliare costituito da più unità immobiliari, anche se non costituito un condominio, si segnala che fanno parte della proprietà le quote indivise delle parti comuni con conseguenti oneri e spese di gestione.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA FOSSAMANA 39

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

L'unità è parte di un complesso immobiliare costituito da più unità immobiliari, anche se non costituito un condominio, si segnala che fanno parte della proprietà le quote indivise delle parti comuni con conseguenti oneri e spese di gestione.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 47

DESCRIZIONE

Appartamento al piano primo con ingresso al piano terra dal vano scala esclusivo, composto da 5 vani.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Piano terra: su due lati residue unità mapp. 5, ragioni mapp. 6, area cortiva mapp. 3 sub. 6;
Appartamento: affaccio su area cortiva mapp. 5 sub. 307, ragioni mapp. 6, su due lati residue unità mapp. 5.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie Convenzional	Altezza	Piano

	Netta	Lorda		e		
Abitazione	87,40 mq	108,90 mq	1	108,90 mq	3,15 m	T-1
				Totale superficie convenzionale:	**108,90 mq**	
				Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**
				Superficie convenzionale complessiva:	**108,90 mq**	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **13/11/1996** al **25/06/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 8, Part. 5, Sub. 16 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5 Rendita € 134,28 Piano 1
Dal **25/06/2025** al **28/06/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 8, Part. 5, Sub. 16 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5 Superficie catastale 96 mq Rendita € 134,28 Piano T-1

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	5	16		A3	1	5	96 mq	134,28 €	T-1	

Corrispondenza catastale

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

Unità regolarizzata con variazione prot. MN0060547 del 25/06/2025.

PRECISAZIONI

L'unità è parte di un complesso immobiliare che comprende aree comuni.

STATO CONSERVATIVO

Unità in sufficiente stato manutentivo.

PARTI COMUNI

Area cortiva comune e quelle legate alla presenza del complesso immobiliare costituito da più unità.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

I beni pignorati non risultano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Non risultano servitù trascritte.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: Nord
Altezza interna utile: cm 315
Str. verticali: muri in laterizio, intonacati
Solai: in laterizio
Pareti esterne ed interne: pareti in laterizio, intonacato
Pavimentazione interna: mattonelle in graniglia
Infissi esterni ed interni: infissi interni es esterni in legno con ante al battente in legno, da ristrutturare.
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: elettrico sottotraccia 220V, termico autonomo, assenza caldaia, acqua calda da scaldabagno elettrico, termosifoni in ghisa, da adeguare e rendere funzionante
Dotazioni condominiali: area esterna comune

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="8">Dal 11/08/2003 al 26/05/2007</td><td rowspan="8">**** Omissis ****</td><td colspan="4">Dichiarazione di successione testamentaria</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Luca Lubrano di Ricco</td><td>03/02/2004</td><td>44042</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Mantova</td><td>06/03/2004</td><td>3383</td><td>2173</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td>Mantova</td><td>06/02/2004</td><td>12</td><td>1442</td></tr>
<tr><td rowspan="8">Dal 26/05/2007</td><td rowspan="8">**** Omissis ****</td><td colspan="4">Dichiarazione di successione</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Mantova</td><td>28/08/2007</td><td>15145</td><td>8313</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td>Mantova</td><td>01/08/2007</td><td>38</td><td>1557</td></tr>
</table>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 27/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Mantova il 31/05/2024
  Reg. gen. 7223 - Reg. part. 1130
  Importo: € 153.609,36
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Mantova il 16/07/2024
  Reg. gen. 9680 - Reg. part. 1533
  Importo: € 153.609,36
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Note: rettifica all'ipoteca iscritta in data 31.05.2024 ai nn. 7223/1130" che "per mero errore materiale" indicava il "mapp. 35 sub. 6 anziche' l'esatto mapp. 32 sub. 6"

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Mantova il 07/08/2024
  Reg. gen. 11248 - Reg. part. 8302
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

Immobile costruito in data antecedente l'1/09/1967. Non sono state recuperate pratiche edilizie successive relative a questa unità immobiliare.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Non sono state recuperate pratiche edilizie relative all'immobile in quanto la realizzazione è avvenuta in data antecedente l'1/09/1967.
Rispetto alla planimetria catastale presente agli atti risulta che sia stato realizzato una porzione di solaio a copertura del vano scala per ampliare (internamente) la superficie della camera al piano primo. Tale ampliamento si configura come modifica strutturale e pertanto per procedere alla sanatoria occorrerà effettuare la verifica strutturale e sismica con una spesa preventivata di euro 5.000 oltre IVA.
Costo adeguamento impianti tecnologici: euro 10.000 oltre IVA

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

L'unità è parte di un complesso immobiliare costituito da più unità immobiliari, anche se non costituito un condominio, si segnala che fanno parte della proprietà le quote indivise delle parti comuni con conseguenti oneri e spese di gestione.

LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 41

DESCRIZIONE

Appartamento al piano primo con ingresso al piano terra dal vano scala comune, composto da 3 vani.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Appartamento: affaccio su area cortiva mapp. 5 sub. 307, altra unità mapp. 5, affaccio su area cortiva comune mapp. 3 sub. 6, unità mapp. 3 sub. 4.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie Convenzional	Altezza	Piano

	Netta	Lorda		e		
Abitazione	55,00 mq	64,70 mq	1	64,70 mq	3,15 m	1
Totale superficie convenzionale:				**64,70 mq**		
Incidenza condominiale:				**0,00**	**%**	
Superficie convenzionale complessiva:				**64,70 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **24/12/2001** al **25/06/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 8, Part. 5, Sub. 304 Categoria A3 Cl.1, Cons. 3,5 Rendita € 94,00 Piano T-1
Dal **25/06/2025** al **28/06/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 8, Part. 5, Sub. 304, Zc. U Categoria A3 Cl.1, Cons. 3,5 Superficie catastale 66 mq Rendita € 94,00 Piano T-1

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	5	304	U	A3	1	3,5	66 mq	94 €	T-1	

Corrispondenza catastale

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

Unità regolarizzata con variazione prot. MN0060548 del 25/06/2025.

PRECISAZIONI

L'unità è parte di un complesso immobiliare che comprende aree comuni.

STATO CONSERVATIVO

Unità in mediocre stato manutentivo.

PARTI COMUNI

Area cortiva comune e quelle legate alla presenza del complesso immobiliare costituito da più unità.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

I beni pignorati non risultano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Non risultano servitù trascritte.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: Sud
Altezza interna utile: cm 315
Str. verticali: muri in laterizio, intonacati
Solai: in laterizio
Pareti esterne ed interne: pareti in laterizio, intonacato
Pavimentazione interna: mattonelle in ceramica
Infissi esterni ed interni: infissi interni ed esterni in legno con avvolgibili, da ristrutturare.
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: elettrico sottotraccia 220V quasi assente, assenza caldaia, termosifoni in ghisa, da adeguare e rendere funzionante
Dotazioni condominiali: area esterna comune

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **11/08/2003** al **26/05/2007**	**** Omissis ****	**Dichiarazione di successione testamentaria**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Luca Lubrano di Ricco	03/02/2004	44042	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Mantova	06/03/2004	3383	2173
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Mantova	06/02/2004	12	1442
Dal **26/05/2007**	**** Omissis ****	**Dichiarazione di successione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Mantova	28/08/2007	15145	8313
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Mantova	01/08/2007	38	1557

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 27/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Mantova il 31/05/2024
  Reg. gen. 7223 - Reg. part. 1130
  Importo: € 153.609,36
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Mantova il 16/07/2024
  Reg. gen. 9680 - Reg. part. 1533
  Importo: € 153.609,36
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Note: rettifica all'ipoteca iscritta in data 31.05.2024 ai nn. 7223/1130" che "per mero errore materiale" indicava il "mapp. 35 sub. 6 anziche' l'esatto mapp. 32 sub. 6"

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Mantova il 07/08/2024
  Reg. gen. 11248 - Reg. part. 8302
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

Immobile costruito in data antecedente l'1/09/1967. Non sono state recuperate pratiche edilizie successive relative a questa unità immobiliare.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Non sono state recuperate pratiche edilizie relative all'immobile in quanto la realizzazione è avvenuta in data antecedente l'1/09/1967.
Rispetto alla planimetria catastale presente agli atti risultano variazioni di prospetto per modifiche alle aperture (una finestra grance in sostituzione di due piccole) che dovranno essere sanate a mezzo pratica edilizia in sanatoria per una spesa preventivabile di euro 5.000 oltre IVA.
Costo adeguamento impianti tecnologici: euro 10.000 oltre IVA

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

L'unità è parte di un complesso immobiliare costituito da più unità immobiliari, anche se non costituito un condominio, si segnala che fanno parte della proprietà le quote indivise delle parti comuni con conseguenti oneri e spese di gestione.

LOTTO 6

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 39
- **Bene N° 8** - Magazzino ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 39

DESCRIZIONE

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA FOSSAMANA 39

Appartamento al piano primo composto da 6 vani.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 8 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA FOSSAMANA 39

Locale al piano terra destinato a magazzino.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA FOSSAMANA 39

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

BENE N° 8 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA FOSSAMANA 39

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

TITOLARITÀ

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA FOSSAMANA 39

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)

BENE N° 8 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA FOSSAMANA 39

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA FOSSAMANA 39

Appartamento: affaccio area cortiva mapp. 5 sub. 307, unità mapp. 3 sub. 4, vano scala comune, affaccio area cortiva mapp. 3 sub. 6

BENE N° 8 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA FOSSAMANA 39

Area cortiva mapp. 3 sub. 6, unità mapp. 13 sub. 305, altra unità mapp. 13 e di nuovo area cortiva mapp. 3 sub. 6

CONSISTENZA

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA FOSSAMANA 39

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	82,00 mq	98,00 mq	1	98,00 mq	3,00 m	1
Balcone scoperto	5,40 mq	5,70 mq	0,30	1,71 mq	3,00 m	1

Totale superficie convenzionale:	**99,71 mq**	
Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**
Superficie convenzionale complessiva:	**99,71 mq**	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 8 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA FOSSAMANA 39

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	17,50 mq	22,00 mq	0,50	11,00 mq	2,50 m	T
			Totale superficie convenzionale:	**11,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**11,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA FOSSAMANA 39

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **30/06/1987** al **25/06/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 8, Part. 5, Sub. 10 Categoria A3 Cl.1, Cons. 7 Superficie catastale 110 mq Rendita € 187,99 Piano T-1 Graffato 13/9
Dal **25/06/2025** al **28/06/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 8, Part. 3, Sub. 3, Zc. U Categoria A3 Cl.1, Cons. 6 Superficie catastale 100 mq Rendita € 161,13 Piano 1

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

BENE N° 8 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA FOSSAMANA 39

Periodo	Proprietà	Dati catastali

Dal **30/06/1987** al **25/06/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 8, Part. 5, Sub. 10 Categoria A3 Cl.1, Cons. 7 Superficie catastale 110 mq Rendita € 187,99 Piano T-1 Graffato 13/9
Dal **25/06/2025** al **28/06/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 8, Part. 13, Sub. 306, Zc. U Categoria C2 Cl.1, Cons. 17 Superficie catastale 22 mq Rendita € 13,17 Piano T

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA FOSSAMANA 39

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	3	3	U	A3	1	6	100 mq	161,13 €	1	

Corrispondenza catastale

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

Unità costituita con variazione prot. MN0060549 del 25/06/2025.
Sostituisce l'unità identificata con il foglio 8 particella 5 sub. 10 graffata alla particella 13 sub. 9.

BENE N° 8 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA FOSSAMANA 39

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

								e			
	8	13	306	U	C2	1	17	22 mq	13,17 €	T	

Corrispondenza catastale

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

Unità costituita con variazione prot. MN0060549 del 25/06/2025.
Sostituisce l'unità identificata con il foglio 8 particella 5 sub. 10 graffata alla particella 13 sub. 306.

PRECISAZIONI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA FOSSAMANA 39

L'unità è parte di un complesso immobiliare che comprende aree comuni.

BENE N° 8 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA FOSSAMANA 39

L'unità è parte di un complesso immobiliare che comprende aree comuni.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA FOSSAMANA 39

Unità in scarso stato manutentivo.

BENE N° 8 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA FOSSAMANA 39

Unità in scarso stato manutentivo.

PARTI COMUNI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA FOSSAMANA 39

Area cortiva comune e quelle legate alla presenza del complesso immobiliare costituito da più unità, oltre al sottotetto comune censito alla particella 3 sub. 8.

BENE N° 8 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA FOSSAMANA 39

Area cortiva comune e quelle legate alla presenza del complesso immobiliare costituito da più unità.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA FOSSAMANA 39

I beni pignorati non risultano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Non risultano servitù trascritte.

BENE N° 8 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA FOSSAMANA 39

I beni pignorati non risultano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Non risultano servitù trascritte.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA FOSSAMANA 39

Esposizione: Nord
Altezza interna utile: cm 300
Str. verticali: muri in laterizio, intonacati
Solai: in laterizio
Pareti esterne ed interne: pareti in laterizio, intonacato
Pavimentazione interna: mattonelle in ceramica
Infissi esterni ed interni: infissi interni es esterni in legno con avvolgibili e controtelai esterni in alluminio e vetro.
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: elettrico sottotraccia 220V, termico autonomo con caldaia murale a gas, termosifoni in ghisa, da adeguare e rendere funzionante
Dotazioni condominiali: area esterna comune, sottotetto comune a tutti i subalterni della particella 3

BENE N° 8 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA FOSSAMANA 39

Esposizione: Nord
Altezza interna utile: cm 250
Str. verticali: muri in mattoni
Solai: in legno e laterizio
Pareti esterne ed interne: pareti in mattoni, esternamente intonacate
Pavimentazione interna: battuto di cemento
Infissi esterni ed interni: portone in metallo
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: elettrico, non funzionante
Dotazioni condominiali: area esterna comune

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA FOSSAMANA 39

L'immobile risulta libero

BENE N° 8 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA FOSSAMANA 39

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA FOSSAMANA 39

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **11/08/2003** al **26/05/2007**	**** Omissis ****	**Dichiarazione di successione testamentaria**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Luca Lubrano di Ricco	03/02/2004	44042	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Mantova	06/03/2004	3383	2173
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Mantova	06/02/2004	12	1442
Dal **26/05/2007**	**** Omissis ****	**Dichiarazione di successione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Mantova	28/08/2007	15145	8313
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Mantova	01/08/2007	38	1557

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 8 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA FOSSAMANA 39

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="9">Dal 11/08/2003 al 26/05/2007</td><td rowspan="9">**** Omissis ****</td><td colspan="4">Dichiarazione di successione testamentaria</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Luca Lubrano di Ricco</td><td>03/02/2004</td><td>44042</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Mantova</td><td>06/03/2004</td><td>3383</td><td>2173</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td>Mantova</td><td>06/02/2004</td><td>12</td><td>1442</td></tr>
<tr><td rowspan="9">Dal 26/05/2007</td><td rowspan="9">**** Omissis ****</td><td colspan="4">Dichiarazione di successione</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Mantova</td><td>28/08/2007</td><td>15145</td><td>8313</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td>Mantova</td><td>01/08/2007</td><td>38</td><td>1557</td></tr>
</table>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA FOSSAMANA 39

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 27/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Mantova il 31/05/2024
  Reg. gen. 7223 - Reg. part. 1130
  Importo: € 153.609,36
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Mantova il 16/07/2024
  Reg. gen. 9680 - Reg. part. 1533
  Importo: € 153.609,36
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Note: rettifica all'ipoteca iscritta in data 31.05.2024 ai nn. 7223/1130" che "per mero errore materiale" indicava il "mapp. 35 sub. 6 anziche' l'esatto mapp. 32 sub. 6"

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Mantova il 07/08/2024
  Reg. gen. 11248 - Reg. part. 8302
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

BENE N° 8 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA FOSSAMANA 39

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 27/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Mantova il 31/05/2024
  Reg. gen. 7223 - Reg. part. 1130
  Importo: € 153.609,36
  A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Mantova il 16/07/2024
  Reg. gen. 9680 - Reg. part. 1533
  Importo: € 153.609,36
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Note: rettifica all'ipoteca iscritta in data 31.05.2024 ai nn. 7223/1130" che "per mero errore materiale" indicava il "mapp. 35 sub. 6 anziche' l'esatto mapp. 32 sub. 6"

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Mantova il 07/08/2024
  Reg. gen. 11248 - Reg. part. 8302
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA FOSSAMANA 39

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.

Immobile costruito in data antecedente l'1/09/1967. Non sono state recuperate ulteriori pratiche edilizie relative all'unità immobiliare.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Non sono state recuperate pratiche edilizie relative all'immobile in quanto la realizzazione è avvenuta in data antecedente l'1/09/1967.

Costo adeguamento impianti tecnologici: euro 10.000 oltre IVA

BENE N° 8 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA FOSSAMANA 39

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.

Immobile costruito in data antecedente l'1/09/1967

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Non sono state recuperate pratiche edilizie relative all'immobile in quanto la realizzazione è avvenuta in data antecedente l'1/09/1967 e successivamente non oggetto di modifiche.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA FOSSAMANA 39

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

L'unità è parte di un complesso immobiliare costituito da più unità immobiliari, anche se non costituito un condominio, si segnala che fanno parte della proprietà le quote indivise delle parti comuni con conseguenti oneri e spese di gestione.

BENE N° 8 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA FOSSAMANA 39

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

L'unità è parte di un complesso immobiliare costituito da più unità immobiliari, anche se non costituito un condominio, si segnala che fanno parte della proprietà le quote indivise delle parti comuni con conseguenti oneri e spese di gestione.

LOTTO 7

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 39
- **Bene N° 10** - Magazzino ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 39

DESCRIZIONE

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA FOSSAMANA 39

Appartamento al piano primo composto da 6 vani.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 10 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA FOSSAMANA 39

Locale al piano terra destinato a magazzino.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA FOSSAMANA 39

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

BENE N° 10 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA FOSSAMANA 39

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

TITOLARITÀ

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA FOSSAMANA 39

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)

BENE N° 10 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA FOSSAMANA 39

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA FOSSAMANA 39

Appartamento: affaccio area cortiva mapp. 5 sub. 307, unità mapp. 5 sub. 304, unità mapp. 3 sub. 3, vano scala comune, affaccio area cortiva mapp. 3 sub. 6

BENE N° 10 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA FOSSAMANA 39

Unità mapp. 13 sub. 305, altra unità mapp. 13, area cortiva mapp. 13, altra unità mapp. 13

CONSISTENZA

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA FOSSAMANA 39

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	102,50 mq	118,00 mq	1	118,00 mq	3,00 m	1
Balcone scoperto	1,80 mq	1,70 mq	0,30	0,51 mq	3,00 m	1

Totale superficie convenzionale:	**118,51 mq**	
Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**
Superficie convenzionale complessiva:	**118,51 mq**	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 10 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA FOSSAMANA 39

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	17,00 mq	20,50 mq	0,50	10,85 mq	2,50 m	T
Totale superficie convenzionale:				**10,85 mq**		
Incidenza condominiale:				**0,00**	**%**	
Superficie convenzionale complessiva:				**10,85 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA FOSSAMANA 39

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **30/06/1987** al **25/06/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 8, Part. 5, Sub. 11 Categoria A3 Cl.1, Cons. 6 Superficie catastale 125 mq Rendita € 161,13 Piano T-1 Graffato 13/10
Dal **25/06/2025** al **28/06/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 8, Part. 3, Sub. 4, Zc. U Categoria A3 Cl.1, Cons. 6 Superficie catastale 121 mq Rendita € 161,13 Piano 1

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

BENE N° 10 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA FOSSAMANA 39

Periodo	Proprietà	Dati catastali

Dal **30/06/1987** al **25/06/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 8, Part. 5, Sub. 11 Categoria A3 Cl.1, Cons. 6 Superficie catastale 125 mq Rendita € 161,13 Piano T-1 Graffato 13/10
Dal **25/06/2025** al **28/06/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 8, Part. 13, Sub. 307, Zc. U Categoria C2 Cl.1, Cons. 17 Superficie catastale 20 mq Rendita € 13,17 Piano T

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA FOSSAMANA 39

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	3	4	U	A3	1	6	121 mq	161,13 €	1	

Corrispondenza catastale

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

Unità costituita con variazione prot. MN0060550 del 25/06/2025.
Sostituisce l'unità identificata con il foglio 8 particella 5 sub. 11 graffata alla particella 13 sub. 10.

BENE N° 10 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA FOSSAMANA 39

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

								e			
	8	13	307	U	C2	1	17	20 mq	13,17 €	T	

Corrispondenza catastale

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

Unità costituita con variazione prot. MN0060550 del 25/06/2025.
Sostituisce l'unità identificata con il foglio 8 particella 5 sub. 11 graffata alla particella 13 sub. 10.

PRECISAZIONI

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA FOSSAMANA 39

L'unità è parte di un complesso immobiliare che comprende aree comuni.

BENE N° 10 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA FOSSAMANA 39

L'unità è parte di un complesso immobiliare che comprende aree comuni.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA FOSSAMANA 39

Unità in mediocre stato manutentivo.

BENE N° 10 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA FOSSAMANA 39

Unità in scarso stato manutentivo.

PARTI COMUNI

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA FOSSAMANA 39

Area cortiva comune e quelle legate alla presenza del complesso immobiliare costituito da più unità, oltre al sottotetto comune censito alla particella 3 sub. 8.

BENE N° 10 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA FOSSAMANA 39

Area cortiva comune e quelle legate alla presenza del complesso immobiliare costituito da più unità.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA FOSSAMANA 39

I beni pignorati non risultano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Non risultano servitù trascritte.

BENE N° 10 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA FOSSAMANA 39

I beni pignorati non risultano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Non risultano servitù trascritte.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA FOSSAMANA 39

Esposizione: Nord
Altezza interna utile: cm 300
Str. verticali: muri in laterizio, intonacati
Solai: in laterizio
Pareti esterne ed interne: pareti in laterizio, intonacato
Pavimentazione interna: mattonelle in graniglia
Infissi esterni ed interni: infissi interni es esterni in legno con avvolgibili e controtelai esterni in alluminio e vetro.
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: elettrico sottotraccia 220V, termico autonomo con caldaia murale a gas, termosifoni in ghisa, da adeguare e rendere funzionante
Dotazioni condominiali: area esterna comune, sottotetto comune a tutti i subalterni della particella 3

BENE N° 10 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA FOSSAMANA 39

Esposizione: Nord
Altezza interna utile: cm 250
Str. verticali: muri in mattoni
Solai: in legno e laterizio
Pareti esterne ed interne: pareti in mattoni, esternamente intonacate
Pavimentazione interna: battuto di cemento
Infissi esterni ed interni: portone in metallo
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: elettrico, non funzionante
Dotazioni condominiali: area esterna comune

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA FOSSAMANA 39

L'immobile risulta libero

BENE N° 10 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA FOSSAMANA 39

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA FOSSAMANA 39

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="9">Dal 11/08/2003 al 26/05/2007</td><td rowspan="9">**** Omissis ****</td><td colspan="4">Dichiarazione di successione testamentaria</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Luca Lubrano di Ricco</td><td>03/02/2004</td><td>44042</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Mantova</td><td>06/03/2004</td><td>3383</td><td>2173</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td>Mantova</td><td>06/02/2004</td><td>12</td><td>1442</td></tr>
<tr><td rowspan="9">Dal 26/05/2007</td><td rowspan="9">**** Omissis ****</td><td colspan="4">Dichiarazione di successione</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Mantova</td><td>28/08/2007</td><td>15145</td><td>8313</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td>Mantova</td><td>01/08/2007</td><td>38</td><td>1557</td></tr>
</table>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 10 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA FOSSAMANA 39

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="9">Dal 11/08/2003 al 26/05/2007</td><td rowspan="9">**** Omissis ****</td><td colspan="4">Dichiarazione di successione testamentaria</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Luca Lubrano di Ricco</td><td>03/02/2004</td><td>44042</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Mantova</td><td>06/03/2004</td><td>3383</td><td>2173</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td>Mantova</td><td>06/02/2004</td><td>12</td><td>1442</td></tr>
<tr><td rowspan="9">Dal 26/05/2007</td><td rowspan="9">**** Omissis ****</td><td colspan="4">Dichiarazione di successione</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Mantova</td><td>28/08/2007</td><td>15145</td><td>8313</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td>Mantova</td><td>01/08/2007</td><td>38</td><td>1557</td></tr>
</table>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA FOSSAMANA 39

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 27/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Mantova il 31/05/2024
  Reg. gen. 7223 - Reg. part. 1130
  Importo: € 153.609,36
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Mantova il 16/07/2024
  Reg. gen. 9680 - Reg. part. 1533
  Importo: € 153.609,36
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Note: rettifica all'ipoteca iscritta in data 31.05.2024 ai nn. 7223/1130" che "per mero errore materiale" indicava il "mapp. 35 sub. 6 anziche' l'esatto mapp. 32 sub. 6"

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Mantova il 07/08/2024
  Reg. gen. 11248 - Reg. part. 8302
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

BENE N° 10 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA FOSSAMANA 39

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 27/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Mantova il 31/05/2024
  Reg. gen. 7223 - Reg. part. 1130
  Importo: € 153.609,36
  A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Mantova il 16/07/2024
  Reg. gen. 9680 - Reg. part. 1533
  Importo: € 153.609,36
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Note: rettifica all'ipoteca iscritta in data 31.05.2024 ai nn. 7223/1130" che "per mero errore materiale" indicava il "mapp. 35 sub. 6 anziche' l'esatto mapp. 32 sub. 6"

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Mantova il 07/08/2024
  Reg. gen. 11248 - Reg. part. 8302
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA FOSSAMANA 39

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.

Immobile costruito in data antecedente l'1/09/1967. Non sono state recuperate ulteriori pratiche edilizie relative all'unità immobiliare.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Non sono state recuperate pratiche edilizie relative all'immobile in quanto la realizzazione è avvenuta in data antecedente l'1/09/1967.

Costo adeguamento impianti tecnologici: euro 10.000 oltre IVA

BENE N° 10 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA FOSSAMANA 39

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.

Immobile costruito in data antecedente l'1/09/1967

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Non sono state recuperate pratiche edilizie relative all'immobile in quanto la realizzazione è avvenuta in data antecedente l'1/09/1967 e successivamente non oggetto di modifiche.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA FOSSAMANA 39

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

L'unità è parte di un complesso immobiliare costituito da più unità immobiliari, anche se non costituito un condominio, si segnala che fanno parte della proprietà le quote indivise delle parti comuni con conseguenti oneri e spese di gestione.

BENE N° 10 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA FOSSAMANA 39

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

L'unità è parte di un complesso immobiliare costituito da più unità immobiliari, anche se non costituito un condominio, si segnala che fanno parte della proprietà le quote indivise delle parti comuni con conseguenti oneri e spese di gestione.

LOTTO 8

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 11** - Locale commerciale ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 37
- **Bene N° 12** - Magazzino ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 37

DESCRIZIONE

BENE N° 11 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA FOSSAMANA 37

Locali in precedenza ad uso ristorazione e accessori.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 12 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA FOSSAMANA 37

Locale al piano terra destinato a magazzino.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 11 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA FOSSAMANA 37

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

BENE N° 12 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA FOSSAMANA 37

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

TITOLARITÀ

BENE N° 11 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA FOSSAMANA 37

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)

BENE N° 12 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA FOSSAMANA 37

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 11 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA FOSSAMANA 37

Area cortiva mapp. 5 sub. 307, unità mapp. 5 sub. 2, altre unità mapp. 5, area cortiva mapp. 3 sub. 6, unità mapp. 3 sub.5

BENE N° 12 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA FOSSAMANA 37

Area cortiva mapp. 3 sub. 6, unità mapp. 13, area cortiva mapp. 13, altra unità mapp. 13 e unità mapp. 13 sub. 308

CONSISTENZA

BENE N° 11 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA FOSSAMANA 37

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie Convenzional	Altezza	Piano

	Netta	Lorda		e		
Locale commerciale	132,00 mq	153,00 mq	1	153,00 mq	3,25 m	T
			Totale superficie convenzionale:	153,00 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	153,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 12 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA FOSSAMANA 37

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	35,00 mq	42,00 mq	0,50	21,00 mq	3,10 m	T
			Totale superficie convenzionale:	21,00 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	21,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 11 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA FOSSAMANA 37

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **24/12/2001** al **25/06/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 8, Part. 13, Sub. 302 Categoria C1 Cl.4, Cons. 115 Rendita € 1.312,58 Piano T Graffato 5/303
Dal **25/06/2025** al **28/06/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 8, Part. 5, Sub. 306, Zc. U Categoria C1 Cl.4, Cons. 115 Superficie catastale 114 mq Rendita € 1.312,58 Piano T Graffato 3/1

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

BENE N° 12 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA FOSSAMANA 37

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **30/06/1987** al **25/06/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 8, Part. 13, Sub. 302 Categoria C1 Cl.4, Cons. 115 Rendita € 1.312,58 Piano T Graffato 5/303
Dal **25/06/2025** al **28/06/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 8, Part. 13, Sub. 304, Zc. U Categoria C2 Cl.1, Cons. 35 Superficie catastale 43 mq Rendita € 27,11 Piano T

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

BENE N° 11 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA FOSSAMANA 37

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	5	306	U	C1	4	115	114 mq	1312,58 €	T	3/1

Corrispondenza catastale

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

Unità costituita con variazione prot. MN0060551 del 25/06/2025.
Sostituisce l'unità identificata con il foglio 8 particella 5 sub. 303 graffata alla particella 13 sub. 302.

BENE N° 12 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA FOSSAMANA 37

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	13	304	U	C2	1	35	43 mq	27,11 €	T	

Corrispondenza catastale

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

Unità costituita con variazione prot. MN0060551 del 25/06/2025.
Sostituisce l'unità identificata con il foglio 8 particella 5 sub. 303 graffata alla particella 13 sub. 302.

PRECISAZIONI

BENE N° 11 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA FOSSAMANA 37

L'unità è parte di un complesso immobiliare che comprende aree comuni.

BENE N° 12 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA FOSSAMANA 37

L'unità è parte di un complesso immobiliare che comprende aree comuni.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 11 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA FOSSAMANA 37

Unità in scarso stato manutentivo. Sono necessari lavori di ristrutturazione.

BENE N° 12 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA FOSSAMANA 37

Unità in scarso stato manutentivo.

PARTI COMUNI

BENE N° 11 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA FOSSAMANA 37

Area cortiva comune (sub. 307) e quelle legate alla presenza del complesso immobiliare costituito da più unità.

BENE N° 12 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA FOSSAMANA 37

Area cortiva comune e quelle legate alla presenza del complesso immobiliare costituito da più unità.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 11 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA FOSSAMANA 37

I beni pignorati non risultano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Non risultano servitù trascritte.

BENE N° 12 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA FOSSAMANA 37

I beni pignorati non risultano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Non risultano servitù trascritte.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 11 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA FOSSAMANA 37

Esposizione: Nord
Altezza interna utile: cm 325
Str. verticali: muri in laterizio
Solai: in laterizio
Pareti esterne ed interne: pareti in laterizio intonacato
Pavimentazione interna: mattonelle in ceramica
Infissi esterni ed interni: interni ed esterni in legno con avvolgibili in plastica
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: elettrico sottotraccia 220V, sono presenti alcuni radiatori e venticonvettori all'interno dei locali senza che sia stato possibile individuare un generatore autonomo di calore.
Acqua calda sanitaria da boiler posizionato nel sottoscala.
Dotazioni condominiali: area esterna comune

BENE N° 12 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA FOSSAMANA 37

Esposizione: Nord
Altezza interna utile: cm 310
Str. verticali: muri in mattoni
Solai: in legno e laterizio
Pareti esterne ed interne: pareti in mattoni, esternamente intonacate
Pavimentazione interna: battuto di cemento
Infissi esterni ed interni: portone in metallo

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: elettrico, non funzionante
Dotazioni condominiali: area esterna comune

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 11 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA FOSSAMANA 37

L'immobile risulta libero

BENE N° 12 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA FOSSAMANA 37

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 11 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA FOSSAMANA 37

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="8">Dal 11/08/2003 al 26/05/2007</td><td rowspan="8">**** Omissis ****</td><td colspan="4">Dichiarazione di successione testamentaria</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Luca Lubrano di Ricco</td><td>03/02/2004</td><td>44042</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Mantova</td><td>06/03/2004</td><td>3383</td><td>2173</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td>Mantova</td><td>06/02/2004</td><td>12</td><td>1442</td></tr>
<tr><td rowspan="3">Dal 26/05/2007</td><td rowspan="3">**** Omissis ****</td><td colspan="4">Dichiarazione di successione</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
</table>

		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Mantova	28/08/2007	15145	8313
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Mantova	01/08/2007	38	1557

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 12 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA FOSSAMANA 37

Periodo	**Proprietà**	**Atti**			
Dal **11/08/2003** al **26/05/2007**	**** Omissis ****	**Dichiarazione di successione testamentaria**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Luca Lubrano di Ricco	03/02/2004	44042	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Mantova	06/03/2004	3383	2173
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Mantova	06/02/2004	12	1442
Dal **26/05/2007**	**** Omissis ****	**Dichiarazione di successione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Mantova	28/08/2007	15145	8313
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Mantova	01/08/2007	38	1557

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 11 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA FOSSAMANA 37

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 27/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Mantova il 31/05/2024
  Reg. gen. 7223 - Reg. part. 1130
  Importo: € 153.609,36
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Mantova il 16/07/2024
  Reg. gen. 9680 - Reg. part. 1533
  Importo: € 153.609,36
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Note: rettifica all'ipoteca iscritta in data 31.05.2024 ai nn. 7223/1130" che "per mero errore materiale" indicava il "mapp. 35 sub. 6 anziche' l'esatto mapp. 32 sub. 6"

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Mantova il 07/08/2024
  Reg. gen. 11248 - Reg. part. 8302
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

BENE N° 12 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA FOSSAMANA 37

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 27/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Mantova il 31/05/2024
  Reg. gen. 7223 - Reg. part. 1130
  Importo: € 153.609,36
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Mantova il 16/07/2024
  Reg. gen. 9680 - Reg. part. 1533
  Importo: € 153.609,36
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Note: rettifica all'ipoteca iscritta in data 31.05.2024 ai nn. 7223/1130" che "per mero errore materiale" indicava il "mapp. 35 sub. 6 anziche' l'esatto mapp. 32 sub. 6"

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Mantova il 07/08/2024
  Reg. gen. 11248 - Reg. part. 8302
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 11 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA FOSSAMANA 37

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.

Immobile costruito in data antecedente l'1/09/1967. Successivamente risulta:
- concessione edilizia n. 41 del 04/06/1997 n. 31 (P.E. 41/97);
- Dichiarazione di agibilità per attività economiche del 30/10/2010 prot. 12529 (P.E. 36/2010) sospesa nei termini dal Comune di San Giorgio in quanto mancante di alcuni documenti integrativi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

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

BENE N° 12 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA FOSSAMANA 37

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.

Immobile costruito in data antecedente l'1/09/1967

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Non sono state recuperate pratiche edilizie relative all'immobile in quanto la realizzazione è avvenuta in data antecedente l'1/09/1967 e successivamente non oggetto di modifiche.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 11 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA FOSSAMANA 37

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

L'unità è parte di un complesso immobiliare costituito da più unità immobiliari, anche se non costituito un condominio, si segnala che fanno parte della proprietà le quote indivise delle parti comuni con conseguenti oneri e spese di gestione.

BENE N° 12 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA FOSSAMANA 37

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

L'unità è parte di un complesso immobiliare costituito da più unità immobiliari, anche se non costituito un condominio, si segnala che fanno parte della proprietà le quote indivise delle parti comuni con conseguenti oneri e spese di gestione.

LOTTO 9

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 13** - Appartamento ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 39
- **Bene N° 14** - Magazzino ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 39

DESCRIZIONE

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA FOSSAMANA 39

Appartamento al piano terra composto da 4 vani.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 14 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA FOSSAMANA 39

Locale al piano terra destinato a magazzino.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA FOSSAMANA 39

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

BENE N° 14 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA FOSSAMANA 39

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

TITOLARITÀ

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA FOSSAMANA 39

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)

BENE N° 14 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA FOSSAMANA 39

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA FOSSAMANA 39

Area cortiva mapp. 5 sub. 307, unità mapp. 3 sub. 1, cortile comune mapp. 3 sub. 6, unità mapp. 3 sub. 2 e ingresso comune

BENE N° 14 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA FOSSAMANA 39

area cortiva mapp. 3 sub. 6, unità mapp. 13 sub. 304, altra unità mapp. 13, unità mapp. 13 sub. 305

CONSISTENZA

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA FOSSAMANA 39

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	65,00 mq	78,00 mq	1	78,00 mq	3,20 m	T
			Totale superficie convenzionale:	**78,00 mq**		

Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**
Superficie convenzionale complessiva:	**78,00 mq**	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 14 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA FOSSAMANA 39

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	18,00 mq	21,50 mq	0,50	10,75 mq	2,50 m	T
Totale superficie convenzionale:				**10,75 mq**		
Incidenza condominiale:				**0,00**	**%**	
Superficie convenzionale complessiva:				**10,75 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA FOSSAMANA 39

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **06/03/2002** al **25/06/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 8, Part. 5, Sub. 305 Categoria A3 Cl.4, Cons. 4,5 Rendita € 192,90 Piano T Graffato 13/303
Dal **25/06/2025** al **28/06/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 8, Part. 3, Sub. 5, Zc. U Categoria A3 Cl.4, Cons. 4,5 Superficie catastale 79 mq Rendita € 192,90 Piano T

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

BENE N° 14 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA FOSSAMANA 39

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **06/03/2002** al **25/06/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 8, Part. 5, Sub. 305 Categoria A3 Cl.4, Cons. 4,5

		Rendita € 192,90 Piano T Graffato 13/303
Dal **25/06/2025** al **28/06/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 8, Part. 13, Sub. 308, Zc. U Categoria C2 Cl.1, Cons. 18 Superficie catastale 22 mq Rendita € 13,94 Piano T

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA FOSSAMANA 39

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	3	5	U	A3	4	4,5	79 mq	192,9 €	T	

Corrispondenza catastale

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

Unità costituita con variazione prot. MN0060552 del 25/06/2025.
Sostituisce l'unità identificata con il foglio 8 particella 5 sub. 305 graffata alla particella 13 sub. 303

BENE N° 14 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA FOSSAMANA 39

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	13	308	U	C2	1	18	22 mq	13,94 €	T	

Corrispondenza catastale

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

Unità costituita con variazione prot. MN0060552 del 25/06/2025.
Sostituisce l'unità identificata con il foglio 8 particella 5 sub. 305 graffata alla particella 13 sub. 303.

PRECISAZIONI

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA FOSSAMANA 39

L'unità è parte di un complesso immobiliare che comprende aree comuni.

BENE N° 14 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA FOSSAMANA 39

L'unità è parte di un complesso immobiliare che comprende aree comuni.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA FOSSAMANA 39

Unità in scarso stato manutentivo.

BENE N° 14 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA FOSSAMANA 39

Unità in scarso stato manutentivo.

PARTI COMUNI

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA FOSSAMANA 39

Area cortiva comune e quelle legate alla presenza del complesso immobiliare costituito da più unità.

BENE N° 14 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA FOSSAMANA 39

Area cortiva comune e quelle legate alla presenza del complesso immobiliare costituito da più unità.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA FOSSAMANA 39

I beni pignorati non risultano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Non risultano servitù trascritte.

BENE N° 14 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA FOSSAMANA 39

I beni pignorati non risultano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Non risultano servitù trascritte.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA FOSSAMANA 39

Esposizione: Nord
Altezza interna utile: cm 320
Str. verticali: muri in laterizio, intonacati
Solai: in laterizio
Pareti esterne ed interne: pareti in laterizio, intonacato
Pavimentazione interna: mattonelle in ceramica
Infissi esterni ed interni: infissi interni es esterni in legno con avvolgibili e controtelai esterni in alluminio e vetro.
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: elettrico sottotraccia 220V, termosifoni in ghisa, non risulta possibile individuare il generatore di calore, da adeguare e rendere funzionante
Dotazioni condominiali: area esterna comune, sottotetto comune a tutti i subalterni della particella 3

BENE N° 14 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA FOSSAMANA 39

Esposizione: Nord
Altezza interna utile: cm 250
Str. verticali: muri in mattoni
Solai: in legno e laterizio
Pareti esterne ed interne: pareti in mattoni, esternamente intonacate
Pavimentazione interna: battuto di cemento
Infissi esterni ed interni: portone in metallo
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: elettrico, non funzionante
Dotazioni condominiali: area esterna comune

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA FOSSAMANA 39

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

BENE N° 14 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA FOSSAMANA 39

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA FOSSAMANA 39

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **11/08/2003** al **26/05/2007**	**** Omissis ****	**Dichiarazione di successione testamentaria**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Luca Lubrano di Ricco	03/02/2004	44042	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Mantova	06/03/2004	3383	2173
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Mantova	06/02/2004	12	1442
Dal **26/05/2007**	**** Omissis ****	**Dichiarazione di successione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Mantova	28/08/2007	15145	8313
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Mantova	01/08/2007	38	1557

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

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

BENE N° 14 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA FOSSAMANA 39

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **11/08/2003** al **26/05/2007**	**** Omissis ****	**Dichiarazione di successione testamentaria**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Luca Lubrano di Ricco	03/02/2004	44042	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Mantova	06/03/2004	3383	2173
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Mantova	06/02/2004	12	1442
Dal **26/05/2007**	**** Omissis ****	**Dichiarazione di successione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Mantova	28/08/2007	15145	8313
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Mantova	01/08/2007	38	1557

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA FOSSAMANA 39

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 27/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Mantova il 31/05/2024
  Reg. gen. 7223 - Reg. part. 1130
  Importo: € 153.609,36
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Mantova il 16/07/2024
  Reg. gen. 9680 - Reg. part. 1533
  Importo: € 153.609,36
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Note: rettifica all'ipoteca iscritta in data 31.05.2024 ai nn. 7223/1130" che "per mero errore materiale" indicava il "mapp. 35 sub. 6 anziche' l'esatto mapp. 32 sub. 6"

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Mantova il 07/08/2024
  Reg. gen. 11248 - Reg. part. 8302
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

BENE N° 14 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA FOSSAMANA 39

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 27/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Mantova il 31/05/2024
  Reg. gen. 7223 - Reg. part. 1130
  Importo: € 153.609,36
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Mantova il 16/07/2024
  Reg. gen. 9680 - Reg. part. 1533
  Importo: € 153.609,36
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Note: rettifica all'ipoteca iscritta in data 31.05.2024 ai nn. 7223/1130" che "per mero errore materiale" indicava il "mapp. 35 sub. 6 anziche' l'esatto mapp. 32 sub. 6"

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Mantova il 07/08/2024
  Reg. gen. 11248 - Reg. part. 8302
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA FOSSAMANA 39

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.

Immobile costruito in data antecedente l'1/09/1967. Successivamente risulta presentata una Denuncia di Inizio Attività edilizia in data 28/12/2000 prot. 13200 (P.E. 174/2000) a cui è seguita attestazione di abitabilità per decorrenza dei termini attestata dal Comune di San Giorgio in data 19/07/2002 prot. 7495.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.
Costo adeguamento impianti tecnologici: euro 10.000 oltre IVA

BENE N° 14 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA FOSSAMANA 39

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.

Immobile costruito in data antecedente l'1/09/1967

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Non sono state recuperate pratiche edilizie relative all'immobile in quanto la realizzazione è avvenuta in data antecedente l'1/09/1967 e successivamente non oggetto di modifiche.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA FOSSAMANA 39

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

L'unità è parte di un complesso immobiliare costituito da più unità immobiliari, anche se non costituito un condominio, si segnala che fanno parte della proprietà le quote indivise delle parti comuni con conseguenti oneri e spese di gestione.

BENE N° 14 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA FOSSAMANA 39

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

L'unità è parte di un complesso immobiliare costituito da più unità immobiliari, anche se non costituito un condominio, si segnala che fanno parte della proprietà le quote indivise delle parti comuni con conseguenti oneri e spese di gestione.

LOTTO 10

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 15** - Appartamento ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 43

DESCRIZIONE

Appartamento con al piano terra locale cucina ed al piano primo la zona notte. Fanno parte della proprietà un locale rustico in corpo separato dove si trova anche un locale legnaia parzialmente crollato ed una porzione di locali rustici alla data odierna inglobati in altra proprietà.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Appartamento:
- piano terra: unità mapp. 5 sub. 2, altra unità sub. 2, area cortiva mapp. 3 sub. 6;
- piano primo: unità mapp. 5 sub. 304, affaccio su area cortiva comune mapp. 5 sub. 307, altra unità mapp. 5, affaccio su area cortiva mapp. 3 sub. 6

Rustico e legnaia: su due lati l'area cortiva mapp. 3 sub. 6, altre unità del mapp. 13.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	24,50 mq	30,20 mq	1	30,20 mq	3,25 m	T
Abitazione	76,60 mq	96,40 mq	1	96,40 mq	3,15 m	1
Magazzino	44,90 mq	64,90 mq	0,30	19,47 mq	3,25 m	T
Totale superficie convenzionale:				**146,07 mq**		
Incidenza condominiale:				**0,00**	**%**	
Superficie convenzionale complessiva:				**146,07 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **25/06/2025** al **28/06/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 8, Part. 13, Sub. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 Superficie catastale 115 mq Rendita € 122,14 Piano T-1 Graffato 5/5 - 32/4

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	13	1		A3	2	5,5	115 mq	122,14 €	T-1	5/5 - 32/4

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'unità non risulta correttamente censita e raffigurata nella planimetria catastale. Non è stato possibile procedere alla regolarizzazione e deposito della nuova planimetria in quanto il locale rustico ricadente sul mappale 13 è stato ampliato e fuso nella confinante abitazione. Il locale legnaia è inaccessibile causa crollo della copertura ed i locali accessori sono stati fusi e ampliati in nuovi subalterni facenti parte del mappale 13.
La porzione ricadente sul mappale 32 non risulta più essere presente in quanto fusa all'interno di altre unità.

PRECISAZIONI

L'unità è parte di un complesso immobiliare che comprende aree comuni.

Si precisa che la porzione di rustico risulta annessa ad un'unità di proprietà di terzi non oggetto di pignoramento, il locale legnaia è inaccessibile in quanto è crollato il tetto ed i restanti locali rustici non sono più esistenti in quanto fusi all'interno di proprietà non oggetto della presente esecuzione.
Stante lo stato attuale dell'unità immobiliare e la sua complessa situazione catastale e urbanistica si suggerisce che tale lotto venga escluso dalla vendita esecutiva in quanto il bene non gode di conformità catastale.

STATO CONSERVATIVO

Unità in sufficiente stato manutentivo.

PARTI COMUNI

Area cortiva comune e quelle legate alla presenza del complesso immobiliare costituito da più unità.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

I beni pignorati non risultano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Non risultano servitù trascritte.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: Sud
Altezza interna utile: cm 315
Str. verticali: muri in laterizio, intonacati
Solai: in laterizio
Pareti esterne ed interne: pareti in laterizio, intonacato
Pavimentazione interna: mattonelle in ceramica
Infissi esterni ed interni: infissi interni es esterni in legno con ante al battente in legno.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: elettrico sottotraccia 220V, termico autonomo con caldaia murale a gas esterna, termosifoni in ghisa, da adeguare e rendere funzionante
Dotazioni condominiali: area esterna comune

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

La porzione di unità ricadente sul mappale 5 non risulta occupata, mentre la porzione ricadente sul mappale 13 risulta fusa ed unità all'unità residenziale adiacente di proprietà di terzi.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **11/08/2003** al **26/05/2007**	**** Omissis ****	**Dichiarazione di successione testamentaria**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Luca Lubrano di Ricco	03/02/2004	44042	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Mantova	06/03/2004	3383	2173
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Mantova	06/02/2004	12	1442
Dal **26/05/2007**	**** Omissis ****	**Dichiarazione di successione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Mantova	28/08/2007	15145	8313
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Mantova	01/08/2007	38	1557

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 27/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Mantova il 31/05/2024
  Reg. gen. 7223 - Reg. part. 1130
  Importo: € 153.609,36
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Mantova il 16/07/2024
  Reg. gen. 9680 - Reg. part. 1533
  Importo: € 153.609,36
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Note: rettifica all'ipoteca iscritta in data 31.05.2024 ai nn. 7223/1130" che "per mero errore materiale" indicava il "mapp. 35 sub. 6 anziche' l'esatto mapp. 32 sub. 6"

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Mantova il 07/08/2024
  Reg. gen. 11248 - Reg. part. 8302
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

Immobile costruito in data antecedente l'1/09/1967 con licenza edilizia del 31/10/1957 e successivo certificato di abitabilità del 5/04/1958. Successivamente risulta richiesta una concessione edilizia per realizzazione dei locali rustici e ampliamento di un edificio esistente ad uso abitazione che non risulta mai essere stata rilasciata, nonostante i lavori siano stati eseguiti.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Non esiste corrispondenza per la parte dei rustici e locali accessori ad un titolo edilizio. La porzione di rustico risulta annessa ad un'unità di proprietà di terzi non oggetto di pignoramento, il locale legnaia è inaccessibile in quanto è crollato il tetto ed i restanti locali rustici non sono più esistenti in quanto fusi all'interno di proprietà di terzi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

L'unità è parte di un complesso immobiliare costituito da più unità immobiliari, anche se non costituito un condominio, si segnala che fanno parte della proprietà le quote indivise delle parti comuni con conseguenti oneri e spese di gestione.

LOTTO 11

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 16** - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 33

DESCRIZIONE

locale garage al piano terra.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Unità mapp. 32 sub. 7, unità mapp. 6, unità mapp. 32 sub. 6, area cortiva comune mapp. 3 sub. 6

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional	Altezza	Piano

				e		
Autorimessa	29,50 mq	34,00 mq	0,50	17,00 mq	3,00 m	T
				Totale superficie convenzionale:	**17,00 mq**	
				Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**
				Superficie convenzionale complessiva:	**17,00 mq**	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **01/03/1986** al **28/06/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 8, Part. 32, Sub. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 29 Superficie catastale 32 mq Rendita € 35,95 Piano T

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	32	5		C6	3	29	32 mq	35,95 €	T	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

L'unità è parte di un complesso immobiliare che comprende aree comuni.

STATO CONSERVATIVO

Unità in sufficiente stato manutentivo.

PARTI COMUNI

Area cortiva comune (sub. 307) e quelle legate alla presenza del complesso immobiliare costituito da più unità.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

I beni pignorati non risultano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Non risultano servitù trascritte.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: Ovest
Altezza interna utile: cm 300
Str. verticali: muri in laterizio
Solai: in laterizio
Pareti esterne ed interne: pareti in laterizio intonacato
Pavimentazione interna: battuto di cemento
Infissi esterni ed interni: portone in metallo
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianto elettrico non funzionante
Dotazioni condominiali: area esterna comune

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="4">Dal 11/08/2003 al 26/05/2007</td><td rowspan="4">**** Omissis ****</td><td colspan="4">Dichiarazione di successione testamentaria</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Luca Lubrano di Ricco</td><td>03/02/2004</td><td>44042</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
</table>

		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Mantova	06/03/2004	3383	2173
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Mantova	06/02/2004	12	1442
Dal **26/05/2007**	**** Omissis ****	**Dichiarazione di successione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Mantova	28/08/2007	15145	8313
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Mantova	01/08/2007	38	1557

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 27/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Mantova il 31/05/2024
  Reg. gen. 7223 - Reg. part. 1130
  Importo: € 153.609,36
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Mantova il 16/07/2024
  Reg. gen. 9680 - Reg. part. 1533

Importo: € 153.609,36
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: rettifica all'ipoteca iscritta in data 31.05.2024 ai nn. 7223/1130" che "per mero errore materiale" indicava il "mapp. 35 sub. 6 anziche' l'esatto mapp. 32 sub. 6"

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Mantova il 07/08/2024
  Reg. gen. 11248 - Reg. part. 8302
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

Immobile costruito in data antecedente l'1/09/1967

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Non sono state recuperate pratiche edilizie relative all'immobile in quanto la realizzazione è avvenuta in data antecedente l'1/09/1967 e successivamente non oggetto di modifiche.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

L'unità è parte di un complesso immobiliare costituito da più unità immobiliari, anche se non costituito un condominio, si segnala che fanno parte della proprietà le quote indivise delle parti comuni con conseguenti

oneri e spese di gestione.

LOTTO 12

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 17** - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 33

DESCRIZIONE

locale garage al piano terra.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Unità mapp. 32 sub. 5, unità mapp. 6, strada, area cortiva comune mapp. 3 sub. 6

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional	Altezza	Piano

				e		
Autorimessa	28,80 mq	34,50 mq	0,50	17,25 mq	3,00 m	T
				Totale superficie convenzionale:	**17,25 mq**	
				Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**
				Superficie convenzionale complessiva:	**17,25 mq**	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **01/03/1986** al **28/06/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 8, Part. 32, Sub. 6 Categoria C6 Cl.3, Cons. 29 Superficie catastale 34 mq Rendita € 35,95 Piano T

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	32	6		C6	3	29	34 mq	35,95 €	T	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

L'unità è parte di un complesso immobiliare che comprende aree comuni.

STATO CONSERVATIVO

Unità in sufficiente stato manutentivo.

PARTI COMUNI

Area cortiva comune (sub. 307) e quelle legate alla presenza del complesso immobiliare costituito da più unità.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

I beni pignorati non risultano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Non risultano servitù trascritte.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: Ovest
Altezza interna utile: cm 300
Str. verticali: muri in laterizio
Solai: in laterizio
Pareti esterne ed interne: pareti in laterizio intonacato
Pavimentazione interna: battuto di cemento
Infissi esterni ed interni: portone in metallo
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianto elettrico non funzionante
Dotazioni condominiali: area esterna comune

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="4">Dal 11/08/2003 al 26/05/2007</td><td rowspan="4">**** Omissis ****</td><td colspan="4">Dichiarazione di successione testamentaria</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Luca Lubrano di Ricco</td><td>03/02/2004</td><td>44042</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
</table>

		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Mantova	06/03/2004	3383	2173
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Mantova	06/02/2004	12	1442
Dal **26/05/2007**	**** Omissis ****	**Dichiarazione di successione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Mantova	28/08/2007	15145	8313
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Mantova	01/08/2007	38	1557

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 27/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Mantova il 31/05/2024
  Reg. gen. 7223 - Reg. part. 1130
  Importo: € 153.609,36
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Mantova il 16/07/2024
  Reg. gen. 9680 - Reg. part. 1533

Importo: € 153.609,36
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: rettifica all'ipoteca iscritta in data 31.05.2024 ai nn. 7223/1130" che "per mero errore materiale" indicava il "mapp. 35 sub. 6 anziche' l'esatto mapp. 32 sub. 6"

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Mantova il 07/08/2024
  Reg. gen. 11248 - Reg. part. 8302
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

Immobile costruito in data antecedente l'1/09/1967

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Non sono state recuperate pratiche edilizie relative all'immobile in quanto la realizzazione è avvenuta in data antecedente l'1/09/1967 e successivamente non oggetto di modifiche.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

L'unità è parte di un complesso immobiliare costituito da più unità immobiliari, anche se non costituito un condominio, si segnala che fanno parte della proprietà le quote indivise delle parti comuni con conseguenti

oneri e spese di gestione.

LOTTO 13

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 18** - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 33

DESCRIZIONE

locale garage al piano terra.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

ragioni mapp. 6 su due lati, unità, unità mapp. 6 sub. 5, area cortiva comune mapp. 3 sub. 6

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional	Altezza	Piano

				e		
Autorimessa	22,40 mq	27,00 mq	0,50	13,50 mq	3,30 m	T
				Totale superficie convenzionale:	**13,50 mq**	
				Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**
				Superficie convenzionale complessiva:	**13,50 mq**	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **01/03/1986** al **28/06/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 8, Part. 32, Sub. 7 Categoria C6 Cl.3, Cons. 24 Superficie catastale 25 mq Rendita € 29,75 Piano T

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	32	7		C6	3	24	25 mq	29,75 €	T	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

L'unità è parte di un complesso immobiliare che comprende aree comuni.

STATO CONSERVATIVO

Unità in sufficiente stato manutentivo.

PARTI COMUNI

Area cortiva comune (sub. 307) e quelle legate alla presenza del complesso immobiliare costituito da più unità.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

I beni pignorati non risultano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Non risultano servitù trascritte.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: Ovest
Altezza interna utile: cm 300
Str. verticali: muri in laterizio
Solai: in laterizio
Pareti esterne ed interne: pareti in laterizio intonacato
Pavimentazione interna: battuto di cemento
Infissi esterni ed interni: portone in metallo
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianto elettrico non funzionante
Dotazioni condominiali: area esterna comune

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="4">Dal 11/08/2003 al 26/05/2007</td><td rowspan="4">**** Omissis ****</td><td colspan="4">Dichiarazione di successione testamentaria</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Luca Lubrano di Ricco</td><td>03/02/2004</td><td>44042</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
</table>

		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Mantova	06/03/2004	3383	2173
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Mantova	06/02/2004	12	1442
Dal **26/05/2007**	**** Omissis ****	**Dichiarazione di successione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Mantova	28/08/2007	15145	8313
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Mantova	01/08/2007	38	1557

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 27/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Mantova il 31/05/2024
  Reg. gen. 7223 - Reg. part. 1130
  Importo: € 153.609,36
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Mantova il 16/07/2024
  Reg. gen. 9680 - Reg. part. 1533

Importo: € 153.609,36
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: rettifica all'ipoteca iscritta in data 31.05.2024 ai nn. 7223/1130" che "per mero errore materiale" indicava il "mapp. 35 sub. 6 anziche' l'esatto mapp. 32 sub. 6"

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Mantova il 07/08/2024
  Reg. gen. 11248 - Reg. part. 8302
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

Immobile costruito in data antecedente l'1/09/1967

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Non sono state recuperate pratiche edilizie relative all'immobile in quanto la realizzazione è avvenuta in data antecedente l'1/09/1967 e successivamente non oggetto di modifiche.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

L'unità è parte di un complesso immobiliare costituito da più unità immobiliari, anche se non costituito un condominio, si segnala che fanno parte della proprietà le quote indivise delle parti comuni con conseguenti

oneri e spese di gestione.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 33
  Locale al piano terra destinato a magazzino.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 5, Sub. 1, Categoria C2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 12.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Magazzino San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 33	17,55 mq	700,00 €/mq	€ 12.285,00	100,00%	€ 12.000,00
				Valore di stima:	€ 12.000,00

Valore di stima: € 12.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	1000,00	€
Stato d'uso e di manutenzione	1000,00	€

Valore finale di stima: **€ 10.000,00**

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 35
  Locali ad uso negozio e retro ad uso magazzino.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 5, Sub. 2, Categoria C1
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 33.500,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Negozio San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 35	67,00 mq	500,00 €/mq	€ 33.500,00	100,00%	€ 33.500,00
				Valore di stima:	€ 33.500,00

Valore di stima: € 33.500,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	1000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	1500,00	€
Stato d'uso e di manutenzione	1000,00	€

Valore finale di stima: **€ 30.000,00**

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 39
  Appartamento al piano terra composto da 5 vani.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 3, Sub. 2, Categoria A3
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 56.000,00

- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 39
  Locale al piano terra destinato a magazzino.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 13, Sub. 305, Zc. U, Categoria C2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 6.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 39	80,20 mq	700,00 €/mq	€ 56.140,00	100,00%	€ 56.000,00
Bene N° 4 - Magazzino San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana	10,85 mq	560,00 €/mq	€ 6.076,00	100,00%	€ 6.000,00

39					
				Valore di stima:	€ 62.000,00

Valore di stima: € 62.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	7000,00	€
Stato d'uso e di manutenzione	10000,00	€

Valore finale di stima: **€ 45.000,00**

LOTTO 4

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 47
  Appartamento al piano primo con ingresso al piano terra dal vano scala esclusivo, composto da 5 vani.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 5, Sub. 16, Categoria A3
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 65.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Appartamento San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 47	108,90 mq	600,00 €/mq	€ 65.340,00	100,00%	€ 65.000,00
				Valore di stima:	€ 65.000,00

Valore di stima: € 65.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5000,00	€
Stato d'uso e di manutenzione	10000,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5000,00	€

Valore finale di stima: **€ 45.000,00**

LOTTO 5

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 41
  Appartamento al piano primo con ingresso al piano terra dal vano scala comune, composto da 3 vani.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 5, Sub. 304, Zc. U, Categoria A3
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 45.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Appartamento San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 41	64,70 mq	700,00 €/mq	€ 45.290,00	100,00%	€ 45.000,00
				Valore di stima:	€ 45.000,00

Valore di stima: € 45.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	2000,00	€
Stato d'uso e di manutenzione	10000,00	€

Valore finale di stima: **€ 28.000,00**

LOTTO 6

- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 39
  Appartamento al piano primo composto da 6 vani.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 3, Sub. 3, Zc. U, Categoria A3
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 70.000,00

- **Bene N° 8** - Magazzino ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 39
  Locale al piano terra destinato a magazzino.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 13, Sub. 306, Zc. U, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 6.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Appartamento San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 39	99,71 mq	700,00 €/mq	€ 69.797,00	100,00%	€ 70.000,00
Bene N° 8 - Magazzino San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 39	11,00 mq	560,00 €/mq	€ 6.160,00	100,00%	€ 6.000,00
				Valore di stima:	€ 76.000,00

Valore di stima: € 76.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	6000,00	€
Stato d'uso e di manutenzione	10000,00	€

Valore finale di stima: **€ 60.000,00**

LOTTO 7

- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 39
  Appartamento al piano primo composto da 6 vani.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 3, Sub. 4, Zc. U, Categoria A3
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 83.000,00

- **Bene N° 10** - Magazzino ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 39
  Locale al piano terra destinato a magazzino.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 13, Sub. 307, Zc. U, Categoria C2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 6.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 9 - Appartamento San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 39	118,51 mq	700,00 €/mq	€ 82.957,00	100,00%	€ 83.000,00
Bene N° 10 - Magazzino San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 39	10,85 mq	560,00 €/mq	€ 6.076,00	100,00%	€ 6.000,00
				Valore di stima:	€ 89.000,00

Valore di stima: € 89.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	9000,00	€
Stato d'uso e di manutenzione	10000,00	€

Valore finale di stima: **€ 70.000,00**

LOTTO 8

- **Bene N° 11** - Locale commerciale ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 37
  Locali in precedenza ad uso ristorazione e accessori.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 5, Sub. 306, Zc. U, Categoria C1, Graffato 3/1
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 61.000,00

- **Bene N° 12** - Magazzino ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 37
  Locale al piano terra destinato a magazzino.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 13, Sub. 304, Zc. U, Categoria C2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 11.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 11 - Locale commerciale San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana	153,00 mq	400,00 €/mq	€ 61.200,00	100,00%	€ 61.000,00

37					
Bene N° 12 - Magazzino San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 37	21,00 mq	560,00 €/mq	€ 11.760,00	100,00%	€ 11.000,00
				Valore di stima:	€ 72.000,00

Valore di stima: € 72.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	6000,00	€
Stato d'uso e di manutenzione	6000,00	€

Valore finale di stima: **€ 60.000,00**

LOTTO 9

- **Bene N° 13** - Appartamento ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 39
  Appartamento al piano terra composto da 4 vani.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 3, Sub. 5, Zc. U, Categoria A3
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 55.000,00

- **Bene N° 14** - Magazzino ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 39
  Locale al piano terra destinato a magazzino.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 13, Sub. 308, Zc. U, Categoria C2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 6.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 13 - Appartamento San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 39	78,00 mq	710,00 €/mq	€ 55.380,00	100,00%	€ 55.000,00
Bene N° 14 - Magazzino San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana	10,75 mq	560,00 €/mq	€ 6.020,00	100,00%	€ 6.000,00

39					
				Valore di stima:	€ 61.000,00

Valore di stima: € 61.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	6000,00	€
Stato d'uso e di manutenzione	10000,00	€

Valore finale di stima: **€ 45.000,00**

LOTTO 10

- **Bene N° 15** - Appartamento ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 43
  Appartamento con al piano terra locale cucina ed al piano primo la zona notte. Fanno parte della proprietà un locale rustico in corpo separato dove si trova anche un locale legnaia parzialmente crollato ed una porzione di locali rustici alla data odierna inglobati in altra proprietà.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 13, Sub. 1, Categoria A3, Graffato 5/5 - 32/4
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 50.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 15 - Appartamento San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 43	146,07 mq	345,00 €/mq	€ 50.394,15	100,00%	€ 50.000,00
				Valore di stima:	€ 50.000,00

Valore di stima: € 50.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5000,00	€

Stato d'uso e di manutenzione	5000,00	€

Valore finale di stima: **€ 40.000,00**

LOTTO 11

- **Bene N° 16** - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 33
  locale garage al piano terra.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 32, Sub. 5, Categoria C6
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 8.500,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 16 - Garage San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 33	17,00 mq	500,00 €/mq	€ 8.500,00	100,00%	€ 8.500,00
				Valore di stima:	€ 8.500,00

Valore di stima: € 8.500,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	1000,00	€
Stato d'uso e di manutenzione	1500,00	€

Valore finale di stima: **€ 6.000,00**

LOTTO 12

- **Bene N° 17** - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 33
  locale garage al piano terra.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 32, Sub. 6, Categoria C6
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 8.500,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 17 - Garage San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 33	17,25 mq	500,00 €/mq	€ 8.625,00	100,00%	€ 8.500,00
				Valore di stima:	€ 8.500,00

Valore di stima: € 8.500,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	1000,00	€
Stato d'uso e di manutenzione	1500,00	€

Valore finale di stima: **€ 6.000,00**

LOTTO 13

- **Bene N° 18** - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 33
  locale garage al piano terra.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 32, Sub. 7, Categoria C6
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 6.750,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 18 - Garage San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 33	13,50 mq	500,00 €/mq	€ 6.750,00	100,00%	€ 6.750,00
				Valore di stima:	€ 6.750,00

Valore di stima: € 6.750,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo

Rischio assunto per mancata garanzia	750,00	€
Stato d'uso e di manutenzione	1000,00	€

Valore finale di stima: **€ 5.000,00**

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

LOTTO 10: Si precisa che la porzione di rustico risulta annessa ad un'unità di proprietà di terzi non oggetto di pignoramento, il locale legnaia è inaccessibile in quanto è crollato il tetto ed i restanti locali rustici non sono più esistenti in quanto fusi all'interno di proprietà di terzi.
Stante lo stato attuale dell'unità immobiliare e la sua complessa situazione catastale e urbanistica si suggerisce che tale lotto venga escluso dalla vendita esecutiva in quanto il bene non gode di conformità catastale ed alcune porzioni rappresentate nella planimetria catastale sono state fuse con unità non oggetto di esecuzione immobiliare e pertanto non è stato possibile nemmeno procedere alla rettifica della planimetria catastale.

L'unità censita come Bene Comune Non Censita al foglio 8 particella 3 subalterno 8 (sottotetto comune) sulla base delle planimetrie in atti non risulta regolare e dovrà essere oggetto di sanatoria da parte dei proprietari delle sottostanti unità.

A seguito della variazione catastale del 25/06/2025 prot. MN0060553 sono stati costituiti i seguenti Beni Comuni Non Censibili:
- foglio 8 particella 3 subalterno 6: AREA DI CORTE COMUNE A TUTTI I SUB. PART. 3 - 5- 13 -32;
- foglio 8 particella 3 subalterno 7: VANO SCALA COMUNE A TUTTI I SUB. PART. 3;
- foglio 8 particella 3 subalterno 8: SOTTOTETTO COMUNE A TUTTI I SUB. PART. 3;
- foglio 8 particella 3 subalterno 9: SCALA ACCESSO COMUNE A PART. 3 SUB. 1 E PART. 5 SUB. 304;
- foglio 8 particella 5 subalterno 307: AREA DI CORTE COMUNE A TUTTI I SUB. PART. 3-5-13-32;
- foglio 8 particella 5 subalterno 308: VANO INGRESSO COMUNE PART. 3 SUB. 1 E PART. 5 SUB. 304;
- foglio 8 particella 13 subalterno 309: AREA DI CORTE COMUNE A TUTTI I SUB. PART. 3 PART. 5 PART. 13 E PART. 32.

Si segnala infine che a seguito del rilievo topografico della particella 13 si ha evidenza della mancata corrispondenza della sagoma con l'estratto di mappa, in particolare per l'unità censita al foglio 8 particella 13 sub. 1, graffata alla particella 5 sub. 5 e particella 32 sub. 4. Il complesso, rispetto all'estratto di mappa, risulta ampliato e con conformazione diversa.
Non è stato possibile procedere alla rettifica in quanto il complesso è costituito da diverse unità di cui alcune non sono oggetto della presente esecuzione.

Alcune unità immobiliari risultano occupate da terzi senza titolo, pertanto non è stato possibile recuperare copia di eventuali contratti di locazione registrati, come da comunicazione inviata alla SOVEMO dall'Agenzia delle Entrate.

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

eventuali chiarimenti.

Mantova, li 29/06/2025

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Altri allegati - fascicolo foto, catasto e urbanistica diviso per lotti
- ✓ Google maps
- ✓ Planimetrie catastali - variazione catastale
- ✓ Altri allegati - Agg. elenco formalita (Aggiornamento al 27/06/2025)
- ✓ Altri allegati - scheda riepilogo dati catastali
- ✓ Altri allegati - scheda controllo
- ✓ Altri allegati - Perizia oscurata

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 33
  Locale al piano terra destinato a magazzino.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 5, Sub. 1, Categoria C2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: **€ 10.000,00**

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 35
  Locali ad uso negozio e retro ad uso magazzino.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 5, Sub. 2, Categoria C1
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: **€ 30.000,00**

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 39
  Appartamento al piano terra composto da 5 vani.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 3, Sub. 2, Categoria A3
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 39
  Locale al piano terra destinato a magazzino.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 13, Sub. 305, Zc. U, Categoria C2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: **€ 45.000,00**

LOTTO 4

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 47
  Appartamento al piano primo con ingresso al piano terra dal vano scala esclusivo, composto da 5 vani.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 5, Sub. 16, Categoria A3
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: **€ 45.000,00**

LOTTO 5

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 41
  Appartamento al piano primo con ingresso al piano terra dal vano scala comune, composto da 3 vani.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 5, Sub. 304, Zc. U, Categoria A3
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: **€ 28.000,00**

LOTTO 6

- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 39
  Appartamento al piano primo composto da 6 vani.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 3, Sub. 3, Zc. U, Categoria A3
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

- **Bene N° 8** - Magazzino ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 39
  Locale al piano terra destinato a magazzino.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 13, Sub. 306, Zc. U, Categoria C2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: **€ 60.000,00**

LOTTO 7

- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 39
  Appartamento al piano primo composto da 6 vani.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 3, Sub. 4, Zc. U, Categoria A3
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

- **Bene N° 10** - Magazzino ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 39
  Locale al piano terra destinato a magazzino.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 13, Sub. 307, Zc. U, Categoria C2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: **€ 70.000,00**

LOTTO 8

- **Bene N° 11** - Locale commerciale ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 37
  Locali in precedenza ad uso ristorazione e accessori.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 5, Sub. 306, Zc. U, Categoria C1, Graffato 3/1
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

- **Bene N° 12** - Magazzino ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 37
  Locale al piano terra destinato a magazzino.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 13, Sub. 304, Zc. U, Categoria C2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: **€ 60.000,00**

LOTTO 9

- **Bene N° 13** - Appartamento ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 39
  Appartamento al piano terra composto da 4 vani.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 3, Sub. 5, Zc. U, Categoria A3
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

- **Bene N° 14** - Magazzino ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 39
  Locale al piano terra destinato a magazzino.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 13, Sub. 308, Zc. U, Categoria C2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: **€ 45.000,00**

LOTTO 10

- **Bene N° 15** - Appartamento ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 43
  Appartamento con al piano terra locale cucina ed al piano primo la zona notte. Fanno parte della proprietà un locale rustico in corpo separato dove si trova anche un locale legnaia parzialmente crollato ed una porzione di locali rustici alla data odierna inglobati in altra proprietà.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 13, Sub. 1, Categoria A3, Graffato 5/5 - 32/4
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: **€ 40.000,00**

LOTTO 11

- **Bene N° 16** - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 33
  locale garage al piano terra.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 32, Sub. 5, Categoria C6
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: **€ 6.000,00**

LOTTO 12

- **Bene N° 17** - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 33
  locale garage al piano terra.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 32, Sub. 6, Categoria C6
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: **€ 6.000,00**

LOTTO 13

- **Bene N° 18** - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 33
  locale garage al piano terra.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 32, Sub. 7, Categoria C6
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: **€ 5.000,00**

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 179/2024 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 10.000,00

Bene N° 1 - Magazzino			
Ubicazione:	San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 33		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 5, Sub. 1, Categoria C2	**Superficie**	17,55 mq
Stato conservativo:	Unità in sufficiente stato manutentivo.		
Descrizione:	Locale al piano terra destinato a magazzino.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 30.000,00

Bene N° 2 - Negozio			
Ubicazione:	San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 35		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 5, Sub. 2, Categoria C1	**Superficie**	67,00 mq
Stato conservativo:	Unità in scarso stato manutentivo. Sono necessari lavori di ristrutturazione.		
Descrizione:	Locali ad uso negozio e retro ad uso magazzino.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 45.000,00

Bene N° 3 - Appartamento

Ubicazione:	San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 39		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 3, Sub. 2, Categoria A3	**Superficie**	80,20 mq
Stato conservativo:	Unità in scarso stato manutentivo.		
Descrizione:	Appartamento al piano terra composto da 5 vani.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 4 - Magazzino			
Ubicazione:	San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 39		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 13, Sub. 305, Zc. U, Categoria C2	**Superficie**	10,85 mq
Stato conservativo:	Unità in sufficiente stato manutentivo.		
Descrizione:	Locale al piano terra destinato a magazzino.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 45.000,00

Bene N° 5 - Appartamento			
Ubicazione:	San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 47		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 5, Sub. 16, Categoria A3	**Superficie**	108,90 mq
Stato conservativo:	Unità in sufficiente stato manutentivo.		
Descrizione:	Appartamento al piano primo con ingresso al piano terra dal vano scala esclusivo, composto da 5 vani.		

Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo

LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 28.000,00

Bene N° 6 - Appartamento			
Ubicazione:	San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 41		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 5, Sub. 304, Zc. U, Categoria A3	**Superficie**	64,70 mq
Stato conservativo:	Unità in mediocre stato manutentivo.		
Descrizione:	Appartamento al piano primo con ingresso al piano terra dal vano scala comune, composto da 3 vani.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 6 - PREZZO BASE D'ASTA: € 60.000,00

Bene N° 7 - Appartamento			
Ubicazione:	San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 39		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 3, Sub. 3, Zc. U, Categoria A3	**Superficie**	99,71 mq
Stato conservativo:	Unità in scarso stato manutentivo.		
Descrizione:	Appartamento al piano primo composto da 6 vani.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 8 - Magazzino

Ubicazione:	San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 39		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 13, Sub. 306, Zc. U, Categoria C2	**Superficie**	11,00 mq
Stato conservativo:	Unità in scarso stato manutentivo.		
Descrizione:	Locale al piano terra destinato a magazzino.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

LOTTO 7 - PREZZO BASE D'ASTA: € 70.000,00

Bene N° 9 - Appartamento			
Ubicazione:	San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 39		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 3, Sub. 4, Zc. U, Categoria A3	**Superficie**	118,51 mq
Stato conservativo:	Unità in mediocre stato manutentivo.		
Descrizione:	Appartamento al piano primo composto da 6 vani.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 10 - Magazzino			
Ubicazione:	San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 39		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 13, Sub. 307, Zc. U, Categoria C2	**Superficie**	10,85 mq
Stato conservativo:	Unità in scarso stato manutentivo.		
Descrizione:	Locale al piano terra destinato a magazzino.		

Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 8 - PREZZO BASE D'ASTA: € 60.000,00

Bene N° 11 - Locale commerciale			
Ubicazione:	San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 37		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 5, Sub. 306, Zc. U, Categoria C1, Graffato 3/1	**Superficie**	153,00 mq
Stato conservativo:	Unità in scarso stato manutentivo. Sono necessari lavori di ristrutturazione.		
Descrizione:	Locali in precedenza ad uso ristorazione e accessori.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 12 - Magazzino			
Ubicazione:	San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 37		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 13, Sub. 304, Zc. U, Categoria C2	**Superficie**	21,00 mq
Stato conservativo:	Unità in scarso stato manutentivo.		
Descrizione:	Locale al piano terra destinato a magazzino.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 9 - PREZZO BASE D'ASTA: € 45.000,00

Bene N° 13 - Appartamento

Ubicazione:	San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 39		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 3, Sub. 5, Zc. U, Categoria A3	**Superficie**	78,00 mq
Stato conservativo:	Unità in scarso stato manutentivo.		
Descrizione:	Appartamento al piano terra composto da 4 vani.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

Bene N° 14 - Magazzino			
Ubicazione:	San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 39		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 13, Sub. 308, Zc. U, Categoria C2	**Superficie**	10,75 mq
Stato conservativo:	Unità in scarso stato manutentivo.		
Descrizione:	Locale al piano terra destinato a magazzino.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

LOTTO 10 - PREZZO BASE D'ASTA: € 40.000,00

Bene N° 15 - Appartamento			
Ubicazione:	San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 43		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 13, Sub. 1, Categoria A3, Graffato 5/5 - 32/4	**Superficie**	146,07 mq
Stato conservativo:	Unità in sufficiente stato manutentivo.		
Descrizione:	Appartamento con al piano terra locale cucina ed al piano primo la zona notte. Fanno parte della proprietà un locale rustico in corpo separato dove si trova anche un locale legnaia parzialmente crollato ed una		

	porzione di locali rustici alla data odierna inglobati in altra proprietà.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo

LOTTO 11 - PREZZO BASE D'ASTA: € 6.000,00

Bene N° 16 - Garage			
Ubicazione:	San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 33		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 32, Sub. 5, Categoria C6	**Superficie**	17,00 mq
Stato conservativo:	Unità in sufficiente stato manutentivo.		
Descrizione:	locale garage al piano terra.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

LOTTO 12 - PREZZO BASE D'ASTA: € 6.000,00

Bene N° 17 - Garage			
Ubicazione:	San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 33		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 32, Sub. 6, Categoria C6	**Superficie**	17,25 mq
Stato conservativo:	Unità in sufficiente stato manutentivo.		
Descrizione:	locale garage al piano terra.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

LOTTO 13 - PREZZO BASE D'ASTA: € 5.000,00

Bene N° 18 - Garage			
Ubicazione:	San Giorgio Bigarello (MN) - Via Fossamana 33		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 32, Sub. 7, Categoria C6	**Superficie**	13,50 mq
Stato conservativo:	Unità in sufficiente stato manutentivo.		
Descrizione:	locale garage al piano terra.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA FOSSAMANA 33

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Mantova il 31/05/2024
  Reg. gen. 7223 - Reg. part. 1130
  Importo: € 153.609,36
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Mantova il 16/07/2024
  Reg. gen. 9680 - Reg. part. 1533
  Importo: € 153.609,36
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Note: rettifica all'ipoteca iscritta in data 31.05.2024 ai nn. 7223/1130" che "per mero errore materiale" indicava il "mapp. 35 sub. 6 anziche' l'esatto mapp. 32 sub. 6"

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Mantova il 07/08/2024
  Reg. gen. 11248 - Reg. part. 8302
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA FOSSAMANA 35

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Mantova il 31/05/2024
  Reg. gen. 7223 - Reg. part. 1130
  Importo: € 153.609,36
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Mantova il 16/07/2024
  Reg. gen. 9680 - Reg. part. 1533
  Importo: € 153.609,36

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: rettifica all'ipoteca iscritta in data 31.05.2024 ai nn. 7223/1130" che "per mero errore materiale" indicava il "mapp. 35 sub. 6 anziche' l'esatto mapp. 32 sub. 6"

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Mantova il 07/08/2024
  Reg. gen. 11248 - Reg. part. 8302
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA FOSSAMANA 39

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Mantova il 31/05/2024
  Reg. gen. 7223 - Reg. part. 1130
  Importo: € 153.609,36
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Mantova il 16/07/2024
  Reg. gen. 9680 - Reg. part. 1533
  Importo: € 153.609,36
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Note: rettifica all'ipoteca iscritta in data 31.05.2024 ai nn. 7223/1130" che "per mero errore materiale" indicava il "mapp. 35 sub. 6 anziche' l'esatto mapp. 32 sub. 6"

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Mantova il 07/08/2024
  Reg. gen. 11248 - Reg. part. 8302
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA FOSSAMANA 39

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Mantova il 31/05/2024
  Reg. gen. 7223 - Reg. part. 1130
  Importo: € 153.609,36
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Mantova il 16/07/2024
  Reg. gen. 9680 - Reg. part. 1533
  Importo: € 153.609,36
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Note: rettifica all'ipoteca iscritta in data 31.05.2024 ai nn. 7223/1130" che "per mero errore materiale" indicava il "mapp. 35 sub. 6 anziche' l'esatto mapp. 32 sub. 6"

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Mantova il 07/08/2024
  Reg. gen. 11248 - Reg. part. 8302
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA FOSSAMANA 47

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Mantova il 31/05/2024
  Reg. gen. 7223 - Reg. part. 1130
  Importo: € 153.609,36
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Mantova il 16/07/2024
  Reg. gen. 9680 - Reg. part. 1533
  Importo: € 153.609,36
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Note: rettifica all'ipoteca iscritta in data 31.05.2024 ai nn. 7223/1130" che "per mero errore materiale" indicava il "mapp. 35 sub. 6 anziche' l'esatto mapp. 32 sub. 6"

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Mantova il 07/08/2024
  Reg. gen. 11248 - Reg. part. 8302
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA FOSSAMANA 41

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Mantova il 31/05/2024
  Reg. gen. 7223 - Reg. part. 1130
  Importo: € 153.609,36
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Mantova il 16/07/2024
  Reg. gen. 9680 - Reg. part. 1533
  Importo: € 153.609,36
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Note: rettifica all'ipoteca iscritta in data 31.05.2024 ai nn. 7223/1130" che "per mero errore materiale" indicava il "mapp. 35 sub. 6 anziche' l'esatto mapp. 32 sub. 6"

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Mantova il 07/08/2024
  Reg. gen. 11248 - Reg. part. 8302
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA FOSSAMANA 39

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Mantova il 31/05/2024
  Reg. gen. 7223 - Reg. part. 1130

Importo: € 153.609,36
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Mantova il 16/07/2024
  Reg. gen. 9680 - Reg. part. 1533
  Importo: € 153.609,36
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Note: rettifica all'ipoteca iscritta in data 31.05.2024 ai nn. 7223/1130" che "per mero errore materiale" indicava il "mapp. 35 sub. 6 anziche' l'esatto mapp. 32 sub. 6"

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Mantova il 07/08/2024
  Reg. gen. 11248 - Reg. part. 8302
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

BENE N° 8 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA FOSSAMANA 39

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Mantova il 31/05/2024
  Reg. gen. 7223 - Reg. part. 1130
  Importo: € 153.609,36
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Mantova il 16/07/2024
  Reg. gen. 9680 - Reg. part. 1533
  Importo: € 153.609,36
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Note: rettifica all'ipoteca iscritta in data 31.05.2024 ai nn. 7223/1130" che "per mero errore materiale" indicava il "mapp. 35 sub. 6 anziche' l'esatto mapp. 32 sub. 6"

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Mantova il 07/08/2024

Reg. gen. 11248 - Reg. part. 8302
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA FOSSAMANA 39

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Mantova il 31/05/2024
  Reg. gen. 7223 - Reg. part. 1130
  Importo: € 153.609,36
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Mantova il 16/07/2024
  Reg. gen. 9680 - Reg. part. 1533
  Importo: € 153.609,36
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Note: rettifica all'ipoteca iscritta in data 31.05.2024 ai nn. 7223/1130" che "per mero errore materiale" indicava il "mapp. 35 sub. 6 anziche' l'esatto mapp. 32 sub. 6"

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Mantova il 07/08/2024
  Reg. gen. 11248 - Reg. part. 8302
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

BENE N° 10 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA FOSSAMANA 39

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Mantova il 31/05/2024
  Reg. gen. 7223 - Reg. part. 1130
  Importo: € 153.609,36
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Mantova il 16/07/2024
  Reg. gen. 9680 - Reg. part. 1533
  Importo: € 153.609,36
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Note: rettifica all'ipoteca iscritta in data 31.05.2024 ai nn. 7223/1130" che "per mero errore materiale" indicava il "mapp. 35 sub. 6 anziche' l'esatto mapp. 32 sub. 6"

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Mantova il 07/08/2024
  Reg. gen. 11248 - Reg. part. 8302
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

BENE N° 11 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA FOSSAMANA 37

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Mantova il 31/05/2024
  Reg. gen. 7223 - Reg. part. 1130
  Importo: € 153.609,36
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Mantova il 16/07/2024
  Reg. gen. 9680 - Reg. part. 1533
  Importo: € 153.609,36
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Note: rettifica all'ipoteca iscritta in data 31.05.2024 ai nn. 7223/1130" che "per mero errore materiale" indicava il "mapp. 35 sub. 6 anziche' l'esatto mapp. 32 sub. 6"

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Mantova il 07/08/2024
  Reg. gen. 11248 - Reg. part. 8302
  A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 12 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA FOSSAMANA 37

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Mantova il 31/05/2024
  Reg. gen. 7223 - Reg. part. 1130
  Importo: € 153.609,36
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Mantova il 16/07/2024
  Reg. gen. 9680 - Reg. part. 1533
  Importo: € 153.609,36
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Note: rettifica all'ipoteca iscritta in data 31.05.2024 ai nn. 7223/1130" che "per mero errore materiale" indicava il "mapp. 35 sub. 6 anziche' l'esatto mapp. 32 sub. 6"

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Mantova il 07/08/2024
  Reg. gen. 11248 - Reg. part. 8302
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA FOSSAMANA 39

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Mantova il 31/05/2024
  Reg. gen. 7223 - Reg. part. 1130
  Importo: € 153.609,36
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Mantova il 16/07/2024
  Reg. gen. 9680 - Reg. part. 1533

Importo: € 153.609,36
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: rettifica all'ipoteca iscritta in data 31.05.2024 ai nn. 7223/1130" che "per mero errore materiale" indicava il "mapp. 35 sub. 6 anziche' l'esatto mapp. 32 sub. 6"

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Mantova il 07/08/2024
  Reg. gen. 11248 - Reg. part. 8302
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

BENE N° 14 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA FOSSAMANA 39

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Mantova il 31/05/2024
  Reg. gen. 7223 - Reg. part. 1130
  Importo: € 153.609,36
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Mantova il 16/07/2024
  Reg. gen. 9680 - Reg. part. 1533
  Importo: € 153.609,36
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Note: rettifica all'ipoteca iscritta in data 31.05.2024 ai nn. 7223/1130" che "per mero errore materiale" indicava il "mapp. 35 sub. 6 anziche' l'esatto mapp. 32 sub. 6"

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Mantova il 07/08/2024
  Reg. gen. 11248 - Reg. part. 8302
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

BENE N° 15 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA FOSSAMANA 43

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Mantova il 31/05/2024
  Reg. gen. 7223 - Reg. part. 1130
  Importo: € 153.609,36
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Mantova il 16/07/2024
  Reg. gen. 9680 - Reg. part. 1533
  Importo: € 153.609,36
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Note: rettifica all'ipoteca iscritta in data 31.05.2024 ai nn. 7223/1130" che "per mero errore materiale" indicava il "mapp. 35 sub. 6 anziche' l'esatto mapp. 32 sub. 6"

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Mantova il 07/08/2024
  Reg. gen. 11248 - Reg. part. 8302
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

BENE N° 16 - GARAGE UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA FOSSAMANA 33

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Mantova il 31/05/2024
  Reg. gen. 7223 - Reg. part. 1130
  Importo: € 153.609,36
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Mantova il 16/07/2024
  Reg. gen. 9680 - Reg. part. 1533
  Importo: € 153.609,36
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

Note: rettifica all'ipoteca iscritta in data 31.05.2024 ai nn. 7223/1130" che "per mero errore materiale" indicava il "mapp. 35 sub. 6 anziche' l'esatto mapp. 32 sub. 6"

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Mantova il 07/08/2024
  Reg. gen. 11248 - Reg. part. 8302
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

BENE N° 17 - GARAGE UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA FOSSAMANA 33

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Mantova il 31/05/2024
  Reg. gen. 7223 - Reg. part. 1130
  Importo: € 153.609,36
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Mantova il 16/07/2024
  Reg. gen. 9680 - Reg. part. 1533
  Importo: € 153.609,36
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Note: rettifica all'ipoteca iscritta in data 31.05.2024 ai nn. 7223/1130" che "per mero errore materiale" indicava il "mapp. 35 sub. 6 anziche' l'esatto mapp. 32 sub. 6"

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Mantova il 07/08/2024
  Reg. gen. 11248 - Reg. part. 8302
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

BENE N° 18 - GARAGE UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA FOSSAMANA 33

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Mantova il 31/05/2024
  Reg. gen. 7223 - Reg. part. 1130
  Importo: € 153.609,36
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Mantova il 16/07/2024
  Reg. gen. 9680 - Reg. part. 1533
  Importo: € 153.609,36
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Note: rettifica all'ipoteca iscritta in data 31.05.2024 ai nn. 7223/1130" che "per mero errore materiale" indicava il "mapp. 35 sub. 6 anziche' l'esatto mapp. 32 sub. 6"

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Mantova il 07/08/2024
  Reg. gen. 11248 - Reg. part. 8302
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

Ist. n. 9 dep. 22/09/2025

Arch. Massimo Parma
Via Medaglie d'Oro n. 1, 46100 Mantova (MN) - cell. 348/5296872

AL GIUDICE DELL'ESECUZIONE
dott. Mauro Pietro Bernardi

Oggetto: **Esecuzione immobiliare 179/2024**

Risposta alle osservazioni alla perizia di stima

Il sottoscritto Arch. Massimo Parma, con studio in Mantova (MN) Via Medaglie d'Oro n. 1, incaricato dal Tribunale di Mantova quale esperto estimatore dei beni di cui all'esecuzione immobiliare in oggetto, letta la relazione contenente le note alla perizia di stima, documento redatto dal

, a seguito dell'analisi di quanto riportato, segnala quanto segue:

- Paragrafo B – difformità edilizie riscontrate:
  - Bene 1: si conferma la presenza della porta di collegamento che risulta regolare da un punto di vista edilizia come da stato assentito con Licenza Edilizia 71/65, pertanto non si ravvedono difformità da segnalare;
  - Bene 2: si conferma la presenza della porta di collegamento che risulta regolare da un punto di vista edilizia come da stato assentito con Licenza Edilizia 71/65, pertanto non si ravvedono difformità da segnalare;
  - Bene 3 (lotto 10 della perizia di stima): come descritto nella perizia non si è proceduto alla redazione di una nuova planimetria catastale (quella attuale risulta errata) in quanto una porzione di edificio risulta ampliata su proprietà di terzi; inoltre si è data indicazione della non conformità edilizia dell'unità; infine si è suggerito, data la complessità delle difformità riscontrate che tale lotto venga escluso dalla procedura esecutiva;
  - Bene 6 – 15 – 16 -17: si conferma quanto indicato nella perizia, durante i sopralluoghi alle unità immobiliari non sono state rilevate porte di comunicazione con altre unità.

- Paragrafo C – stato manutentivo:

Lo scrivente perito conferma i propri giudizi sullo stato manutentivo delle singole unità.

- Paragrafo D – accesso atti:

Lo scrivente perito conferma l'esecuzione dell'attività di recupero dei documenti presso il Comune di riferimento. Per ogni singola unità, laddove disponibili, sono state indicate le pratiche di riferimento e la conformità ai titoli edilizi.

Firmato Da: PARMA MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7c87775130027215 5f7a7c1d5288ddb8

Segnala che per il Bene n. 2 è stato correttamente indicato nella valutazione finale il deprezzamento per gli oneri di regolarizzazione in quanto l'immobile presenta una leggera difformità interna da un punto di vista edilizio. Nel relativo capitolo è stata erroneamente indicata la regolarità.

- Paragrafo E – deprezzamenti:

Lo scrivente perito conferma gli importi indicati sia per la regolarizzazione delle singole unità che quelli relativi allo stato manutentivo ed al rischio assunto per mancata garanzia. Si ritiene corretto applicare ad ogni singola unità immobiliare (diversa per destinazione, caratteristiche e stato d'uso / manutentivo) differenti deprezzamenti.

Si rimane a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Mantova, 22/09/2025

Il Perito

Arch. Massimo Parma

Firmato Da: PARMA MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7c87775130027215 5f7a7c1d5288ddb8