

TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Borini Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 128/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via Caduti di Via Fani n. 2/a	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Via Caduti di Via Fani n. 2/a	5
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via Caduti di Via Fani n. 2/a	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Via Caduti di Via Fani n. 2/a	6
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via Caduti di Via Fani n. 2/a	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Via Caduti di Via Fani n. 2/a	7
Confini.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via Caduti di Via Fani n. 2/a	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Via Caduti di Via Fani n. 2/a	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via Caduti di Via Fani n. 2/a	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Via Caduti di Via Fani n. 2/a	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via Caduti di Via Fani n. 2/a	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Via Caduti di Via Fani n. 2/a	9
Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via Caduti di Via Fani n. 2/a	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Via Caduti di Via Fani n. 2/a	10
Precisazioni.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via Caduti di Via Fani n. 2/a	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Via Caduti di Via Fani n. 2/a	10
Patti.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via Caduti di Via Fani n. 2/a	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Via Caduti di Via Fani n. 2/a	10
Stato conservativo	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via Caduti di Via Fani n. 2/a	11

Bene N° 2 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Via Caduti di Via Fani n. 2/a	11
Parti Comuni.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via Caduti di Via Fani n. 2/a.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Via Caduti di Via Fani n. 2/a	11
Servitù, censo, livello, usi civici.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via Caduti di Via Fani n. 2/a.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Via Caduti di Via Fani n. 2/a	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via Caduti di Via Fani n. 2/a.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Via Caduti di Via Fani n. 2/a	12
Stato di occupazione	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via Caduti di Via Fani n. 2/a.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Via Caduti di Via Fani n. 2/a	12
Provenienze Ventennali	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via Caduti di Via Fani n. 2/a.....	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Via Caduti di Via Fani n. 2/a	13
Formalità pregiudizievoli	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via Caduti di Via Fani n. 2/a.....	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Via Caduti di Via Fani n. 2/a	15
Normativa urbanistica	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via Caduti di Via Fani n. 2/a.....	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Via Caduti di Via Fani n. 2/a	16
Regolarità edilizia	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via Caduti di Via Fani n. 2/a.....	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Via Caduti di Via Fani n. 2/a	16
Vincoli od oneri condominiali.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via Caduti di Via Fani n. 2/a.....	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Via Caduti di Via Fani n. 2/a	17
Stima / Formazione lotti.....	18
Riepilogo bando d'asta.....	20
Lotto Unico	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 128/2025 del R.G.E.	21
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 56.000,00	21

Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via Caduti di Via Fani n. 2/a.....	22
Bene N° 2 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Via Caduti di Via Fani n. 2/a	22



All'udienza del 11/02/2026, il sottoscritto Geom. Borini Antonio, con studio in Via Valle dei Signori, 2 - 46037 - Roncoferraro (MN), email antonio.borini@virgilio.it, PEC antonio.borini@geopec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via Caduti di Via Fani n. 2/a
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Mantova (MN) - Via Caduti di Via Fani n. 2/a

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA CADUTI DI VIA FANI N. 2/A

Trattasi di appartamento posto al piano primo di una palazzina condominiale ad uso residenziale sita in Comune di Mantova (Mn), Via Caduti di Via Fani n. 2/A. La zona di ubicazione dista pochi chilometri rispetto al comune di appartenenza ed è dotata di parcheggi, servizi in generale ed è discretamente servita dai mezzi pubblici.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 17/04/2026.

Custode delle chiavi: So.Ve.Mo. di Mantova

L'immobile 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.

Dall'accesso agli atti amministrativi si evince come la palazzina sia stata edificata con intervento in Edilizia Convenzionata.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA CADUTI DI VIA FANI N. 2/A

Trattasi di autorimessa posta al piano terra di una palazzina condominiale ad uso residenziale sita in Comune di Mantova (Mn), Via Caduti di Via Fani n. 2/A. La zona di ubicazione dista pochi chilometri rispetto al comune di appartenenza ed è dotata di parcheggi, servizi in generale ed è discretamente servita dai mezzi pubblici.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 17/04/2026.

Custode delle chiavi: So.Ve.Mo. di Mantova

L'immobile 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.

Dall'accesso agli atti amministrativi si evince come la palazzina sia stata edificata con intervento in Edilizia Convenzionata.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via Caduti di Via Fani n. 2/a
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Mantova (MN) - Via Caduti di Via Fani n. 2/a

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA CADUTI DI VIA FANI N. 2/A

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA CADUTI DI VIA FANI N. 2/A

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA CADUTI DI VIA FANI N. 2/A

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Dal "Certificato contestuale di Residenza, Stato di Famiglia e Stato Civile" rilasciato dal Comune Mantova (Mn) in data 12/02/2026, allegato alla presente perizia, risulta che l'esecutato Sig. **** Omissis **** è attualmente residente nel Comune di Mantova (Mn) in Via Caduti di Via Fani n. 2/A.
L'esecutato risulta di stato libero.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA CADUTI DI VIA FANI N. 2/A

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Dal "Certificato contestuale di Residenza, Stato di Famiglia e Stato Civile" rilasciato dal Comune Mantova (Mn) in data 12/02/2026, allegato alla presente perizia, risulta che l'esecutato Sig. **** Omissis **** è attualmente residente nel Comune di Mantova (Mn) in Via Caduti di Via Fani n. 2/A.
L'esecutato risulta di stato libero.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA CADUTI DI VIA FANI N. 2/A

Confini in senso N.E.S.O. dell'appartamento:

- a Nord: mapp. 174 sub. 15;
- a Est: vuoto su area cortiva comune mapp. 174 sub. 1 (BCNC);
- a Sud: vuoto su area cortiva comune mapp. 174 sub. 1 (BCNC);
- a Ovest: mapp. 174 sub. 17 e vano scale/ascensore comuni mapp. 174 sub. 1 (BCNC).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA CADUTI DI VIA FANI N. 2/A

Confini in senso N.E.S.O. dell'autorimessa:

- a Nord: mapp. 262;
- a Est: altro sub. del mapp. 174;
- a Sud: locale ed area cortiva comuni mapp. 174 sub. 1 (BCNC);
- a Ovest: area cortiva comune mapp. 174 sub. 1 (BCNC).

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA CADUTI DI VIA FANI N. 2/A

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	50,15 mq	59,00 mq	1	59,00 mq	2,70 m	1
Balcone	3,50 mq	3,50 mq	0,30	1,05 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				60,05 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				60,05 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA CADUTI DI VIA FANI N. 2/A

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	12,96 mq	15,44 mq	1	15,44 mq	2,50 m	T
Totale superficie convenzionale:				15,44 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				15,44 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici (netta e lorda) sono state ricavate dalle quote indicate nell'elaborato progettuale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA CADUTI DI VIA FANI N. 2/A

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/03/1996 al 06/10/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 174, Sub. 16 Categoria A3 Cl.4, Cons. 2,5 vani Rendita € 225,95 Piano 1
Dal 06/10/2004 al 28/05/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 174, Sub. 16 Categoria A3 Cl.4, Cons. 2,5 vani Rendita € 225,95 Piano 1

Dal 28/05/2026 al 04/06/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 174, Sub. 16 Categoria A3 Cl.4, Cons. 3 vani Superficie catastale 59,00 mq Rendita € 271,14 Piano 1
------------------------------	-------------------	--

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA CADUTI DI VIA FANI N. 2/A

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/03/1996 al 06/10/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 174, Sub. 2 Categoria C6 Cl.4, Cons. 12 mq Superficie catastale 12 mq Rendita € 39,66 Piano T
Dal 06/10/2004 al 04/06/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 174, Sub. 2 Categoria C6 Cl.4, Cons. 12 mq Superficie catastale 12 mq Rendita € 39,66 Piano T

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA CADUTI DI VIA FANI N. 2/A

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	174	16		A3	4	3 vani	59,00 mq	271,14 €	1	

Corrispondenza catastale

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

Non sussisteva corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale presentata in data 01/03/1996, nonché con quanto riportato nell'atto di pignoramento. E' stato quindi richiesto al Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Francesca Arrigoni il necessario aggiornamento catastale, dallo stesso autorizzato in data 21/05/2026. Di seguito si elenca l'avvenuta denuncia di variazione:

- Docfa con causale "diversa distribuzione degli spazi interni" registrato in data 28/05/2026 con prot. MN0037429.

Detta variazione ha comportato la variazione della scheda planimetrica dell'appartamento contraddistinto al mapp. 174 sub. 16.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA CADUTI DI VIA FANI N. 2/A

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	174	2		C6	4	12 mq	12 mq	39,66 €	T	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA CADUTI DI VIA FANI N. 2/A

Nessuna

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA CADUTI DI VIA FANI N. 2/A

Nessuna

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA CADUTI DI VIA FANI N. 2/A

Nessuno

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA CADUTI DI VIA FANI N. 2/A

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA CADUTI DI VIA FANI N. 2/A

In fase di sopralluogo il cespite visionato dal sottoscritto si trovava in uno stato conservativo/manutentivo "DISCRETO" nonostante risulti disabitato da diverso tempo. Finiture interne ed impianti risalgono all'epoca di costruzione della palazzina. Sono inoltre presenti evidenti scrostamenti della tinteggiatura esterna a ridosso del balcone.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA CADUTI DI VIA FANI N. 2/A

In fase di sopralluogo il cespite visionato dal sottoscritto si trovava in uno stato conservativo/manutentivo "DISCRETO" nonostante risulti inutilizzato da diverso tempo. Le finiture interne risalgono all'epoca di costruzione della palazzina.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA CADUTI DI VIA FANI N. 2/A

Il cespite oggetto di pignoramento risulta avere in comune con tutte le unità immobiliari che costituiscono la palazzina condominiale il sub. 1 (BCNC), identificato come ingressi, corridoio, locali, vano scale, ascensore ed area cortiva utilizzata anche come spazio di manovra per accedere alle autorimesse poste al piano terra.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA CADUTI DI VIA FANI N. 2/A

Il cespite oggetto di pignoramento risulta avere in comune con tutte le altre autorimesse l'area cortiva identificata al mapp. 174 sub. 1 (BCNC), utilizzata anche come spazio di manovra. L'autorimessa in oggetto è accessibile dalla pubblica Via attraversando il mapp. 262, che di fatto fa parte dell'area cortiva della palazzina ma che però non risulta catastalmente accorpato al mapp. 174.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA CADUTI DI VIA FANI N. 2/A

Nessuna servitù risulta riportata nella Certificazione Notarile redatta dal Notaio Dott. Vincenzo Calderini, in allegato alla presente perizia.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA CADUTI DI VIA FANI N. 2/A

Nessuna servitù risulta riportata nella Certificazione Notarile redatta dal Notaio Dott. Vincenzo Calderini, in allegato alla presente perizia.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA CADUTI DI VIA FANI N. 2/A

STRUTTURE:

- muratura di elevazione ai piani 1-2-3 presumibilmente in laterizio forato ed al p.T in c.a., pilastri portanti in c.a. e solai in latero-cemento e c.a. prefabbricati.

FINITURE:

- pareti interne ed esterne intonacate al civile e tinteggiate, bancali/soglie in marmo, serramenti interni in legno ed esterni in legno con doppi vetri muniti di avvolgibili e zanzariere, portoncino di ingresso in legno non blindato e pavimenti in gres/ceramica con battiscopa in legno.

IMPIANTI:

- impianto elettrico sotto traccia. Impianto termo-sanitario autonomo costituito da caldaia a metano modello Simat che alimenta radiatori in alluminio.

Per ulteriori chiarimenti si rimanda alla visione della documentazione fotografica in allegato alla perizia.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA CADUTI DI VIA FANI N. 2/A

STRUTTURE:

- muratura di elevazione ai piani 1-2-3 presumibilmente in laterizio forato ed al p.T in c.a., pilastri portanti in c.a., solai in latero-cemento ed in c.a. prefabbricati nei garage. Le divisorie interne tra le autorimesse sono in blocco cassero in c.a..

FINITURE:

- pavimento in battuto di cls e basculante in lamiera verniciata apribile manualmente.

IMPIANTI:

- nessuno.

Per ulteriori chiarimenti si rimanda alla visione della documentazione fotografica in allegato alla perizia.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA CADUTI DI VIA FANI N. 2/A

L'immobile risulta libero

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA CADUTI DI VIA FANI N. 2/A

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA CADUTI DI VIA FANI N. 2/A

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/10/2004	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ARALDI OMERO	06/10/2004	66670	14866
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		MANTOVA	21/10/2004	15234	9056
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Quanto riportato risulta meglio descritto nella Certificazione Notarile redatta dal Notaio Dott. Vincenzo Calderini allegata alla presente perizia.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA CADUTI DI VIA FANI N. 2/A

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/10/2004	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ARALDI OMERO	06/10/2004	66670	14866
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		MANTOVA	21/10/2004	15234	9056
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Quanto riportato risulta meglio descritto nella Certificazione Notarile redatta dal Notaio Dott. Vincenzo Calderini allegata alla presente perizia.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA CADUTI DI VIA FANI N. 2/A

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di MANTOVA aggiornate al 10/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a MANTOVA il 17/12/2020
Reg. gen. 13476 - Reg. part. 2058
Importo: € 7.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 3.545,00
- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a MANTOVA il 16/09/2024
Reg. gen. 12075 - Reg. part. 1983
Importo: € 118.080,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 59.040,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a MANTOVA il 30/01/2025
Reg. gen. 978 - Reg. part. 176
Importo: € 10.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 6.432,00

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a MANTOVA il 10/10/2025

Reg. gen. 13612 - Reg. part. 9467

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Quanto riportato risulta meglio descritto nella Certificazione Notarile redatta dal Notaio Dott. Vincenzo Calderini allegata alla presente perizia.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA CADUTI DI VIA FANI N. 2/A

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di MANTOVA aggiornate al 10/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a MANTOVA il 17/12/2020

Reg. gen. 13476 - Reg. part. 2058

Importo: € 7.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 3.545,00

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a MANTOVA il 16/09/2024

Reg. gen. 12075 - Reg. part. 1983

Importo: € 118.080,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 59.040,00

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a MANTOVA il 30/01/2025

Reg. gen. 978 - Reg. part. 176

Importo: € 10.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 6.432,00

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a MANTOVA il 10/10/2025

Reg. gen. 13612 - Reg. part. 9467

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Quanto riportato risulta meglio descritto nella Certificazione Notarile redatta dal Notaio Dott. Vincenzo Calderini allegata alla presente perizia.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA CADUTI DI VIA FANI N. 2/A

Nessuna

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA CADUTI DI VIA FANI N. 2/A

Nessuna

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA CADUTI DI VIA FANI N. 2/A

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

Il cespite oggetto di esecuzione è stato autorizzato in forza dei seguenti titoli edilizi, forniti dal Comune di Mantova (Mn) a seguito della richiesta di accesso ai documenti amministrativi:

- Commissione giudicatrice per costruzione alloggi Colle Aperto del 07/12/1981;
- Delibera del Consiglio Comunale n. 344 del 14/12/1981 prot. in data 17/12/1981;
- Dichiarazione di Abitabilità del 01/03/1983.

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA CADUTI DI VIA FANI N. 2/A

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

Il cespite oggetto di esecuzione è stato autorizzato in forza dei seguenti titoli edilizi, forniti dal Comune di Mantova (Mn) a seguito della richiesta di accesso ai documenti amministrativi:

- Commissione giudicatrice per costruzione alloggi Colle Aperto del 07/12/1981;
- Delibera del Consiglio Comunale n. 344 del 14/12/1981 prot. in data 17/12/1981;
- Dichiarazione di Abitabilità del 01/03/1983.

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA CADUTI DI VIA FANI N. 2/A

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 625,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.243,00

I dati inseriti sono stati ricavati dalla documentazione inviata per mail dall'Amministratore Condominiale allo scrivente in data 24/04/2026 e 08/06/2026.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA CADUTI DI VIA FANI N. 2/A

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 625,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.243,00

I dati inseriti sono stati ricavati dalla documentazione inviata per mail dall'Amministratore Condominiale allo scrivente in data 24/04/2026 e 08/06/2026.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via Caduti di Via Fani n. 2/a
Trattasi di appartamento posto al piano primo di una palazzina condominiale ad uso residenziale sita in Comune di Mantova (Mn), Via Caduti di Via Fani n. 2/A. La zona di ubicazione dista pochi chilometri rispetto al comune di appartenenza ed è dotata di parcheggi, servizi in generale ed è discretamente servita dai mezzi pubblici.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 174, Sub. 16, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 51.000,00
Il metodo di stima "sintetico comparativo" utilizzato è un procedimento che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Mantova (MN) - Via Caduti di Via Fani n. 2/a
Trattasi di autorimessa posta al piano terra di una palazzina condominiale ad uso residenziale sita in Comune di Mantova (Mn), Via Caduti di Via Fani n. 2/A. La zona di ubicazione dista pochi chilometri rispetto al comune di appartenenza ed è dotata di parcheggi, servizi in generale ed è discretamente servita dai mezzi pubblici.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 174, Sub. 2, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 6.000,00
Il metodo di stima "sintetico comparativo" utilizzato è un procedimento che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Mantova (MN) - Via Caduti di Via Fani n. 2/a	60,05 mq	850,00 €/mq	€ 51.042,50	100,00%	€ 51.000,00
Bene N° 2 - Garage Mantova (MN) - Via Caduti di Via Fani n. 2/a	15,44 mq	400,00 €/mq	€ 6.176,00	100,00%	€ 6.000,00
Valore di stima:					€ 57.000,00

Valore di stima: € 57.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali insolute	1.243,00	€

Valore finale di stima: € 56.000,00

Valore di stima € 55.757,00

Valore di stima arrotondato in € 56.000,00

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

Roncoferraro, li 11/06/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Borini Antonio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - 1 CERTIFICAZIONE NOTARILE
- ✓ Altri allegati - 2 DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- ✓ Altri allegati - 3 DOCUMENTAZIONE URBANISTICA
- ✓ Altri allegati - 4 RICERCHE ANAGRAFICHE
- ✓ Foto - 5 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ Altri allegati - 6 SCHEDA DI CONTROLLO
- ✓ Altri allegati - 7 IDENTIFICATIVI CATASTALI
- ✓ Altri allegati - 8 PERIZIA VERSIONE PRIVACY

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via Caduti di Via Fani n. 2/a
Trattasi di appartamento posto al piano primo di una palazzina condominiale ad uso residenziale sita in Comune di Mantova (Mn), Via Caduti di Via Fani n. 2/A. La zona di ubicazione dista pochi chilometri rispetto al comune di appartenenza ed è dotata di parcheggi, servizi in generale ed è discretamente servita dai mezzi pubblici.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 174, Sub. 16, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Nessuna
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Mantova (MN) - Via Caduti di Via Fani n. 2/a
Trattasi di autorimessa posta al piano terra di una palazzina condominiale ad uso residenziale sita in Comune di Mantova (Mn), Via Caduti di Via Fani n. 2/A. La zona di ubicazione dista pochi chilometri rispetto al comune di appartenenza ed è dotata di parcheggi, servizi in generale ed è discretamente servita dai mezzi pubblici.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 174, Sub. 2, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Nessuna

Prezzo base d'asta: € 56.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 128/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 56.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Mantova (MN) - Via Caduti di Via Fani n. 2/a		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 174, Sub. 16, Categoria A3	Superficie	60,05 mq
Stato conservativo:	In fase di sopralluogo il cespite visionato dal sottoscritto si trovava in uno stato conservativo/manutentivo "DISCRETO" nonostante risulti disabitato da diverso tempo. Finiture interne ed impianti risalgono all'epoca di costruzione della palazzina. Sono inoltre presenti evidenti scrostamenti della tinteggiatura esterna a ridosso del balcone.		
Descrizione:	Trattasi di appartamento posto al piano primo di una palazzina condominiale ad uso residenziale sita in Comune di Mantova (Mn), Via Caduti di Via Fani n. 2/A. La zona di ubicazione dista pochi chilometri rispetto al comune di appartenenza ed è dotata di parcheggi, servizi in generale ed è discretamente servita dai mezzi pubblici.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Mantova (MN) - Via Caduti di Via Fani n. 2/a		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 174, Sub. 2, Categoria C6	Superficie	15,44 mq
Stato conservativo:	In fase di sopralluogo il cespite visionato dal sottoscritto si trovava in uno stato conservativo/manutentivo "DISCRETO" nonostante risulti inutilizzato da diverso tempo. Le finiture interne risalgono all'epoca di costruzione della palazzina.		
Descrizione:	Trattasi di autorimessa posta al piano terra di una palazzina condominiale ad uso residenziale sita in Comune di Mantova (Mn), Via Caduti di Via Fani n. 2/A. La zona di ubicazione dista pochi chilometri rispetto al comune di appartenenza ed è dotata di parcheggi, servizi in generale ed è discretamente servita dai mezzi pubblici.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA CADUTI DI VIA FANI N. 2/A

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a MANTOVA il 17/12/2020
Reg. gen. 13476 - Reg. part. 2058
Importo: € 7.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 3.545,00
- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a MANTOVA il 16/09/2024
Reg. gen. 12075 - Reg. part. 1983
Importo: € 118.080,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 59.040,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a MANTOVA il 30/01/2025
Reg. gen. 978 - Reg. part. 176
Importo: € 10.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 6.432,00

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a MANTOVA il 10/10/2025
Reg. gen. 13612 - Reg. part. 9467
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA CADUTI DI VIA FANI N. 2/A

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a MANTOVA il 17/12/2020

Reg. gen. 13476 - Reg. part. 2058

Importo: € 7.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 3.545,00

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a MANTOVA il 16/09/2024

Reg. gen. 12075 - Reg. part. 1983

Importo: € 118.080,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 59.040,00

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a MANTOVA il 30/01/2025

Reg. gen. 978 - Reg. part. 176

Importo: € 10.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 6.432,00

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a MANTOVA il 10/10/2025

Reg. gen. 13612 - Reg. part. 9467

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura