

## TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Rodighiero Mauro, nell'Esecuzione Immobiliare 14/2025 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

## SOMMARIO

|  |    |
|--|----|
| Incarico.....  | 4  |
| Premessa .....   | 4  |
| Descrizione .....  | 4  |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - strada Mantovanella, 6..... | 4  |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Mantova (MN) - strada Mantovanella, 6 .....      | 5  |
| Lotto Unico .....  | 5  |
| Completezza documentazione ex art. 567 .....   | 5  |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - strada Mantovanella, 6..... | 5  |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Mantova (MN) - strada Mantovanella, 6 .....      | 6  |
| Titolarità .....   | 6  |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - strada Mantovanella, 6..... | 6  |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Mantova (MN) - strada Mantovanella, 6 .....      | 6  |
| Confini.....   | 6  |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - strada Mantovanella, 6..... | 6  |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Mantova (MN) - strada Mantovanella, 6 .....      | 7  |
| Consistenza.....   | 7  |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - strada Mantovanella, 6..... | 7  |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Mantova (MN) - strada Mantovanella, 6 .....      | 7  |
| Cronistoria Dati Catastali .....   | 7  |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - strada Mantovanella, 6..... | 7  |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Mantova (MN) - strada Mantovanella, 6 .....      | 8  |
| Dati Catastali .....   | 9  |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - strada Mantovanella, 6..... | 9  |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Mantova (MN) - strada Mantovanella, 6.....       | 10 |
| Stato conservativo .....   | 10 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - strada Mantovanella, 6..... | 10 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Mantova (MN) - strada Mantovanella, 6.....       | 11 |
| Parti Comuni.....  | 11 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - strada Mantovanella, 6..... | 11 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Mantova (MN) - strada Mantovanella, 6.....       | 11 |
| Servitù, censo, livello, usi civici .....  | 11 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - strada Mantovanella, 6..... | 11 |

|  |    |
|--|----|
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Mantova (MN) - strada Mantovanella, 6.....       | 11 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....  | 12 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - strada Mantovanella, 6..... | 12 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Mantova (MN) - strada Mantovanella, 6.....       | 12 |
| Stato di occupazione .....   | 13 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - strada Mantovanella, 6..... | 13 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Mantova (MN) - strada Mantovanella, 6.....       | 13 |
| Provenienze Ventennali .....   | 13 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - strada Mantovanella, 6..... | 13 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Mantova (MN) - strada Mantovanella, 6.....       | 14 |
| Formalità pregiudizievoli .....  | 15 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - strada Mantovanella, 6..... | 15 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Mantova (MN) - strada Mantovanella, 6.....       | 15 |
| Normativa urbanistica .....  | 16 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - strada Mantovanella, 6..... | 16 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Mantova (MN) - strada Mantovanella, 6.....       | 16 |
| Regolarità edilizia .....  | 16 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - strada Mantovanella, 6..... | 16 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Mantova (MN) - strada Mantovanella, 6.....       | 17 |
| Vincoli od oneri condominiali.....   | 18 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - strada Mantovanella, 6..... | 18 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Mantova (MN) - strada Mantovanella, 6.....       | 19 |
| Stima / Formazione lotti.....  | 19 |
| Riepilogo bando d'asta.....  | 22 |
| <b>Lotto Unico</b> .....   | 22 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 14/2025 del R.G.E. ....                    | 23 |
| <b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 41.580,00</b> .....                           | 23 |

All'udienza del 19/03/2025, il sottoscritto Arch. Rodighiero Mauro, con studio in Via Tito Speri, 25 - 46100 - Mantova (MN), email mauro.rodighiero@4piu2architetti.it, PEC mauro.rodighiero@archiworldpec.it, Tel. 338 3486844, Fax 0376 327934, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/03/2025 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) - strada Mantovanella, 6
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Mantova (MN) - strada Mantovanella, 6

## DESCRIZIONE

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA MANTOVANELLA, 6**

Dalla documentazione posta agli atti ed in seguito a sopralluogo effettuato in data 28/07/2025 si evince che il compendio immobiliare oggetto di pignoramento è costituito da un appartamento sito al piano terreno di un edificio a destinazione esclusivamente residenziale.

Il fabbricato è posto ai margini del centro abitato di Mantova, in località Gambarara, nello stesso lotto di vendita si inserisce anche l'autorimessa pertinenziale oggetto anch'essa della stessa procedura esecutiva. Il complesso prospetta direttamente su la pubblica via, di collegamento alla località di Sant'Antonio.

Strada Mantovanella è a doppio senso di marcia, l'area ed in generale il centro abitato sono dotati di tutti i principali servizi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

**ACCESSO AI BENI PER SOPRALLUOGO**

Con il Decreto di fissazione di udienza ex art. 569 del C.P.C. in data 19/03/2025, il G.E. ha nominato lo scrivente Arch. Mauro Rodighiero quale esperto estimatore e altresì ha nominato il Direttore dell'Istituto di Vendite Giudiziarie di Mantova quale custode dei beni pignorati. I nominati, ciascuno per il proprio ruolo, hanno accettato l'incarico affidato. Lo scrivente in data 25/03/2025.

**NATURA DEL DEBITORE E MODALITÀ DI TRASFERIMENTO**

In relazione all'art. 10 del D.P.R. 633/1972, si precisa che:

- trattasi di unità immobiliare residenziale;
- sono trascorsi più di 5 anni dall'ultimazione della costruzione del fabbricato;
- non sono stati realizzati interventi di restauro e di risanamento conservativo o ristrutturazione negli ultimi 5 anni;
- dall'atto di provenienza risulta che il bene immobile in oggetto è pervenuto all'esecutato, come persona fisica, della piena proprietà dell'unità immobiliare suddetta, per la quota di 1/1. Pertanto, la vendita immobiliare,

inerte le unità immobiliari pignorate ed in argomento non sarà soggetta ad IVA.

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA MANTOVANELLA, 6**

Dalla documentazione posta agli atti ed in seguito a sopralluogo effettuato in data 28/07/2025 si evince che il compendio immobiliare oggetto di pignoramento è costituito da un appartamento sito al piano terreno di un edificio a destinazione esclusivamente residenziale e dalla autorimessa pertinenziale di cui al presente Bene. Il fabbricato è posto ai margini del centro abitato di Mantova, in località Gambarara, l'autorimessa è inserita in un corpo di fabbrica distaccato accessibile dalla pubblica via. Strada Mantovanella è a doppio senso di marcia, l'area ed in generale il centro abitato sono dotati di tutti i principali servizi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### **ACCESSO AI BENI PER SOPRALLUOGO**

Con il Decreto di fissazione di udienza ex art. 569 del C.P.C. in data 19/03/2025, il G.E. ha nominato lo scrivente Arch. Mauro Rodighiero quale esperto estimatore e altresì ha nominato il Direttore dell'Istituto di Vendite Giudiziarie di Mantova quale custode dei beni pignorati. I nominati, ciascuno per il proprio ruolo, hanno accettato l'incarico affidato. Lo scrivente in data 25/03/2025.

### **NATURA DEL DEBITORE E MODALITÀ DI TRASFERIMENTO**

In relazione all'art. 10 del D.P.R. 633/1972, si precisa che:

- trattasi di unità immobiliare residenziale;
- sono trascorsi più di 5 anni dall'ultimazione della costruzione del fabbricato;
- non sono stati realizzati interventi di restauro e di risanamento conservativo o ristrutturazione negli ultimi 5 anni;
- dall'atto di provenienza risulta che il bene immobile in oggetto è pervenuto all'esecutato, come persona fisica, della piena proprietà dell'unità immobiliare suddetta, per la quota di 1/1. Pertanto, la vendita immobiliare, inerente le unità immobiliari pignorate ed in argomento non sarà soggetta ad IVA.

## **LOTTO UNICO**

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - strada Mantovanella, 6
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Mantova (MN) - strada Mantovanella, 6

### **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

## **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA MANTOVANELLA, 6**

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) - STRADA MANTOVANELLA, 6**

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) - STRADA MANTOVANELLA, 6**

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° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA MANTOVANELLA, 6**

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° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA MANTOVANELLA, 6**

Coerenze da nord in senso orario (nord, est, sud, ovest) dell'unità immobiliare censita al catasto urbano di Mantova (MN) al Fg. 3, mapp. 45, sub. 4:

- ragioni del subalterno 306 del mappale 45 bcnc cortile comune;
- ragioni del subalterno 11 del mappale 128 bcnc cortile comune;
- ragioni del subalterno 6 del mappale 45 di altra proprietà;
- ragioni del subalterno 3 del mappale 660 bcnc area cortiliva comune;
- ragioni del subalterno 3 del mappale 660 di altra proprietà;
- ragioni del subalterno 302 del mappale 45 di altra proprietà;
- ragioni del subalterno 305 del mappale 45 di altra proprietà.



## BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA MANTOVANELLA, 6

Coerenze da nord in senso orario (nord, est, sud, ovest) dell'unità immobiliare censita al catasto urbano di Mantova (MN) al Fg. 3, mapp. 128, sub. 7:

- ragioni di subalterno del mappale 128 di altra proprietà;
- ragioni del subalterno 11 del mappale 128 bcnc cortile comune;
- ragioni del subalterno 306 del mappale 45 bcnc cortile comune.

## CONSISTENZA

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA MANTOVANELLA, 6

| Destinazione                          | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Abitazione                            | 62,00 mq         | 74,50 mq         | 1            | 74,50 mq                 | 3,30 m  | Terra |
| Totale superficie convenzionale:      |                  |                  |              | 74,50 mq                 |         |       |
| Incidenza condominiale:               |                  |                  |              | 0,00                     | %       |       |
| Superficie convenzionale complessiva: |                  |                  |              | 74,50 mq                 |         |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA MANTOVANELLA, 6

| Destinazione                          | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Autorimessa                           | 15,70 mq         | 17,20 mq         | 1            | 17,20 mq                 | 2,90 m  | Terra |
| Totale superficie convenzionale:      |                  |                  |              | 17,20 mq                 |         |       |
| Incidenza condominiale:               |                  |                  |              | 0,00                     | %       |       |
| Superficie convenzionale complessiva: |                  |                  |              | 17,20 mq                 |         |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA MANTOVANELLA, 6

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali  |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 31/03/1980 al 04/10/1980 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 3, Part. 45, Sub. 3<br>Categoria A3<br>Cl.2, Cons. 7,5 |

|                              |                   |  |
|------------------------------|-------------------|--|
|                              |                   | Rendita € 0,81<br>Piano PT-1   |
| Dal 04/10/1980 al 24/12/1980 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 3, Part. 45, Sub. 4<br>Categoria A3<br>Cl.3, Cons. 4<br>Rendita € 0,51<br>Piano T                                 |
| Dal 24/12/1980 al 01/01/1992 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 3, Part. 45, Sub. 4<br>Categoria A3<br>Cl.3, Cons. 4<br>Rendita € 0,51<br>Piano T                                 |
| Dal 01/01/1992 al 30/01/2001 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 3, Part. 45, Sub. 4<br>Categoria A3<br>Cl.3, Cons. 4<br>Rendita € 309,87<br>Piano T                               |
| Dal 30/01/2001 al 16/04/2003 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 3, Part. 45, Sub. 4<br>Categoria A3<br>Cl.3, Cons. 4<br>Rendita € 309,87<br>Piano T                               |
| Dal 16/04/2003 al 25/11/2005 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 3, Part. 45, Sub. 4<br>Categoria A3<br>Cl.3, Cons. 4<br>Rendita € 309,87<br>Piano T                               |
| Dal 25/11/2005 al 09/11/2005 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 3, Part. 45, Sub. 4<br>Categoria A3<br>Cl.3, Cons. 4<br>Rendita € 309,87<br>Piano T                               |
| Dal 09/11/2005 al 22/01/2025 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 3, Part. 45, Sub. 4<br>Categoria A3<br>Cl.3, Cons. 4<br>Superficie catastale 75 mq<br>Rendita € 309,87<br>Piano T |

## BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA MANTOVANELLA, 6

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali   |
|------------------------------|-------------------|--|
| Dal 31/03/1980 al 04/10/1980 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 3, Part. 128, Sub. 7<br>Categoria C6<br>Cl.2, Cons. 13<br>Rendita € 0,05<br>Piano T |
| Dal 04/10/1980 al 24/12/1980 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 3, Part. 128, Sub. 7<br>Categoria C6<br>Cl.2, Cons. 13                              |



|                              |                   |   |
|------------------------------|-------------------|---|
|                              |                   | Rendita € 0,05<br>Piano T   |
| Dal 24/12/1980 al 01/01/1992 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 3, Part. 128, Sub. 7<br>Categoria C6<br>Cl.2, Cons. 13<br>Rendita € 0,05<br>Piano T                                |
| Dal 01/01/1992 al 30/01/2001 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 3, Part. 128, Sub. 7<br>Categoria C6<br>Cl.2, Cons. 13<br>Rendita € 31,56<br>Piano T                               |
| Dal 30/01/2001 al 16/04/2003 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 3, Part. 128, Sub. 7<br>Categoria C6<br>Cl.2, Cons. 13<br>Rendita € 31,56<br>Piano T                               |
| Dal 16/04/2003 al 25/11/2005 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 3, Part. 128, Sub. 7<br>Categoria C6<br>Cl.2, Cons. 13<br>Rendita € 31,56<br>Piano T                               |
| Dal 25/11/2005 al 09/11/2005 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 3, Part. 128, Sub. 7<br>Categoria C6<br>Cl.2, Cons. 13<br>Rendita € 31,56<br>Piano T                               |
| Dal 09/11/2005 al 22/01/2025 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 3, Part. 128, Sub. 7<br>Categoria C6<br>Cl.2, Cons. 13<br>Superficie catastale 13 mq<br>Rendita € 31,56<br>Piano T |

## DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA MANTOVANELLA, 6**

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |          |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |          |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita  | Piano | Graffato |
|                         | 3      | 45    | 4    |                     | A3        | 3      | 4           | 75 mq                | 309,87 € | T     |          |

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

L'unità immobiliare di cui al presente bene risulta identificata e denunciata all'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Mantova-Territorio-Servizi Catastali; All'atto del sopralluogo eseguito in data 28/07/2025, sono state riscontrate differenze tra la planimetria catastale datata 31/03/1990 e lo stato dei luoghi: in sostanza il locale bagno risulta di dimensioni ridotte rispetto a quanto rappresentato, tale incongruenza però non altera il numero dei vani registrati quindi neppure altera la rendita catastale pertanto, ai fini dell'eventuale emissione del decreto di trasferimento dell'immobile, si ritiene pertanto si possa riferirsi alla planimetria depositata all'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Mantova-Territorio-Servizi Catastali datata 31/03/1990.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA MANTOVANELLA, 6**

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |         |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |         |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
|                         | 3      | 128   | 7    |                     | C6        | 2      | 13          | 13 mq                | 31,56 € | T     |          |

**Corrispondenza catastale**

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

L'unità immobiliare di cui al presente bene risulta identificata e denunciata all'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Mantova-Territorio-Servizi Catastali; all'atto del sopralluogo eseguito in data 28/07/2025, non sono state riscontrate differenze tra la planimetria catastale datata 31/03/1980 e lo stato dei luoghi, si ritiene pertanto si possa riferirsi alla planimetria depositata all'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Mantova-Territorio-Servizi Catastali datata 31/03/1980.

**STATO CONSERVATIVO**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA MANTOVANELLA, 6**

Alla data del sopralluogo (28/07/2025) l'immobile pignorato, la cui costruzione è riconducibile al periodo tra l'anno 1952 e l'anno 1968, presentava uno stato conservativo generale scarso. Le cause sono da imputarsi alla mancanza di manutenzione ed all'abbandono prolungato.

Si rimanda alla allegata documentazione fotografica esplicativa.

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA MANTOVANELLA, 6**

Alla data del sopralluogo (28/07/2025) l'immobile pignorato, la cui costruzione è riconducibile al periodo tra l'anno 1952 e l'anno 1968, presentava uno stato conservativo generale sufficiente. Si rileva la presenza di numeroso materiale all'interno del locale, pertanto non è stato possibile vedere l'ambiente nella sua totalità ossia sgombro dai numerosi oggetti contenuti.

Si rimanda alla allegata documentazione fotografica esplicativa.

### **PARTI COMUNI**

## **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA MANTOVANELLA, 6**

Si rileva la presenza di aree cortilive comuni a tutti i subalterni identificata ai subalterni 1 e 3 del mappale 660, al subalterno 11 del mappale 128 ed al subalterno 306 del mappale 45.

Si riporta inoltre quanto enunciato nell'atto di compravendita datato 25/11/2005 con cui gli immobili sono divenuti di proprietà all'esecutato: "la vendita comprende i connessi diritti, accessori e accessioni e pertinenze, nonché la quota condominiale sulle cose comuni del fabbricato del quale i cespiti in oggetto sono parte, così come elencate dall'art. 1117 C.C., dai titoli di provenienza innanzi indicati e dal regolamento di condominio ove esistente."

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA MANTOVANELLA, 6**

Si rileva la presenza di aree cortilive comuni a tutti i subalterni identificata ai subalterni 1 e 3 del mappale 660, al subalterno 11 del mappale 128 ed al subalterno 306 del mappale 45.

Si riporta inoltre quanto enunciato nell'atto di compravendita datato 25/11/2005 con cui gli immobili sono divenuti di proprietà all'esecutato: "la vendita comprende i connessi diritti, accessori e accessioni e pertinenze, nonché la quota condominiale sulle cose comuni del fabbricato del quale i cespiti in oggetto sono parte, così come elencate dall'art. 1117 C.C., dai titoli di provenienza innanzi indicati e dal regolamento di condominio ove esistente."

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

## **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA MANTOVANELLA, 6**

L'unità abitativa pignorata è inclusa in un complesso edilizio plurifamiliare e pertanto avente parti comuni con altre unità immobiliari costituenti l'edificio. L'eventuale trasferimento degli immobili in argomento dovrà comprendere quindi i connessi diritti, accessori, accessioni, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive, diritti ed oneri condominiali e con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato del quale il cespite in argomento è parte, così come ai sensi e per gli effetti all'art. 1117 del c.c. e dai titoli di provenienza.

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA MANTOVANELLA, 6**

L'unità abitativa pignorata è inclusa in un complesso edilizio plurifamiliare e pertanto avente parti comuni con altre unità immobiliari costituenti l'edificio. L'eventuale trasferimento degli immobili in argomento dovrà comprendere quindi i connessi diritti, accessori, accessioni, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive, diritti ed oneri condominiali e con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato del quale il cespite in argomento è parte, così come ai sensi e per gli effetti all'art. 1117 del c.c. e dai titoli di

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA MANTOVANELLA, 6**

L'oggetto del pignoramento, come si è potuto constatare durante il sopralluogo effettuato in data 28/07/2025, risulta essere costituito da un' appartamento e dalla autorimessa di pertinenza inseriti in un complesso residenziale sito in strada Mantovanella, in località Gambarara.

Nel dettaglio, l'unità residenziale si colloca al piano terreno con accesso pedonale e carrabile dalla pubblica via; al piano terreno, sul retro del fabbricato, in corpo di fabbrica distaccato, si trova l'autorimessa di pertinenza all'abitazione.

L'abitazione ha accesso diretto dedicato dal percorso pedonale comune, l'ingresso avviene direttamente nel corridoio di distribuzione alla quasi totalità dei locali, a sinistra del corridoio si trovano il locale pranzo ed il bagno, a destra del corridoio si trovano una camera da letto e la cucina. Dalla camera da letto si può accedere alla seconda camera da letto.

Tutti i locali, sono areati ed illuminati naturalmente ed hanno altezza interna pari a circa 3,30 m.

Sul retro dell'abitazione si trova la centrale termica contenente le caldaie dell'appartamento oggetto di esecuzione e di quello (di altra proprietà) posto al primo piano del fabbricato.

Riguardo la struttura dell'immobile si rilevano pareti esterne costituite da blocchi di laterizio; solai in laterocemento.

Si rilevano le seguenti finiture:

- pareti intonacate, con finiture al civile, successivamente tinteggiate;
- pavimentazioni in monocottura o marmette
- battiscopa in legno;
- rivestimenti della zona cucina e del bagno in monocottura;
- serramenti interni costituiti da porte di legno ad anta battente;
- serramenti esterni in legno con vetro singolo, sistema di oscuramento con avvolgibili in legno;
- bancali esterni in calcestruzzo e soglie in marmo;
- servizio igienico dotato di lavabo, doccia, water e bidet.

Riguardo agli impianti si rilevano:

- impianto di riscaldamento con sistema radiatori collegati a caldaia murale interna collocata in centrale termica;
- impianto di raffrescamento con una unità interna posta in camera da letto ed unità esterna poggiata a terra, sul retro dell'edificio;
- impianto idro-sanitario con sistema di distribuzione sottotraccia;
- impianto elettrico con sistema di distribuzione sottotraccia;
- impianto televisivo e telefonico.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA MANTOVANELLA, 6**

L'oggetto del pignoramento, come si è potuto constatare durante il sopralluogo effettuato in data 28/07/2025, risulta essere costituito da un'autorimessa di pertinenza alla residenza di cui al Bene 1 inseriti in un complesso residenziale sito in strada Mantovanella, in località Gambarara di Mantova.

Nel dettaglio, sul retro del fabbricato principale, in corpo di fabbrica distaccato, si trova l'autorimessa di pertinenza all'abitazione con accesso diretto dedicato dal percorso comune, l'ingresso avviene attraversando il portone basculante metallico dotato di sopraluce, attraversato il quale si trova un unico locale con copertura in andamento ad altezza interna media pari a circa 2,90 m.

Riguardo la struttura dell'immobile si rilevano pareti esterne costituite da blocchi di calcestruzzo; solai in

laterocemento sorretti da travetti tipo varese.

Si rilevano le seguenti finiture:

- pareti esterne intonacate, con finiture al civile, successivamente tinteggiate;
- pareti interne lasciate al grezzo
- pavimentazioni in battuto di calcestruzzo;
- non si rilevano impianti, almeno non occultati dal materiale accatastato.

## STATO DI OCCUPAZIONE

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA MANTOVANELLA, 6

L'immobile risulta libero

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava disabitato. Si riporta quanto enunciato nel certificato di residenza storico emesso dall'Ufficiale d'anagrafe delegato del comune di Mantova in data 12/06/2025 in cui l'esecutato risulta essere cancellato dagli elenchi di Mantova in data 22/04/2013 per irreperibilità.

Lo scrivente tecnico ha provveduto ad inoltrare istanza presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate al fine di rinvenire eventuali contratti di affitto o comodato registrati, la ricerca ha dato esito nullo.

### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA MANTOVANELLA, 6

L'immobile risulta libero

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava disabitato. Si riporta quanto enunciato nel certificato di residenza storico emesso dall'Ufficiale d'anagrafe delegato del comune di Mantova in data 12/06/2025 in cui l'esecutato risulta essere cancellato dagli elenchi di Mantova in data 22/04/2013 per irreperibilità.

L'autorimessa di cui al presente bene risultava occupata da numeroso materiale abbandonato.

Lo scrivente tecnico ha provveduto ad inoltrare istanza presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate al fine di rinvenire eventuali contratti di affitto o comodato registrati, la ricerca ha dato esito nullo.

## PROVENIENZE VENTENNALI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA MANTOVANELLA, 6

| Periodo                      | Proprietà         | Atti                         |            |               |             |
|------------------------------|-------------------|------------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 30/01/2001 al 25/11/2005 | **** Omissis **** | atto di compravendita        |            |               |             |
|                              |                   | Rogante                      | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   | notaio Lubrano di Ricco Luca | 30/01/2001 | 37074         |             |



|                |                   |                           |            |               |             |
|----------------|-------------------|---------------------------|------------|---------------|-------------|
|                |                   | Trascrizione              |            |               |             |
|                |                   | Presso                    | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                |                   | Mantova                   | 26/03/2001 | 1133          |             |
|                |                   | Registrazione             |            |               |             |
|                |                   | Presso                    | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                |                   |                           |            |               |             |
|                |                   | atto di compravendita     |            |               |             |
|                |                   | Rogante                   | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                |                   | notaio Rizzo<br>Francesco | 25/11/2005 | 4100          | 731         |
|                |                   | Trascrizione              |            |               |             |
| Dal 25/11/2005 | **** Omissis **** | Presso                    | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                |                   | Mantova                   | 01/12/2005 | 10668         |             |
|                |                   | Registrazione             |            |               |             |
|                |                   | Presso                    | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                |                   |                           |            |               |             |

## BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA MANTOVANELLA, 6

| Periodo                         | Proprietà         | Atti                            |            |               |             |
|---------------------------------|-------------------|---------------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 30/01/2001 al<br>25/11/2005 | **** Omissis **** | atto di compravendita           |            |               |             |
|                                 |                   | Rogante                         | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                                 |                   | notaio Lubrano di<br>Ricco Luca | 30/01/2001 | 37074         |             |
|                                 |                   | Trascrizione                    |            |               |             |
|                                 |                   | Presso                          | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                                 |                   | Mantova                         | 26/03/2001 | 1133          |             |
|                                 |                   | Registrazione                   |            |               |             |
|                                 |                   | Presso                          | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                                 |                   |                                 |            |               |             |
|                                 |                   |                                 |            |               |             |
| Dal 25/11/2005                  | **** Omissis **** | atto di compravendita           |            |               |             |
|                                 |                   | Rogante                         | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                                 |                   | notaio Rizzo<br>Francesco       | 25/11/2005 | 4100          | 731         |
|                                 |                   | Trascrizione                    |            |               |             |
|                                 |                   | Presso                          | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                                 |                   |                                 |            |               |             |



|  |  |               |            |         |         |
|--|--|---------------|------------|---------|---------|
|  |  | Mantova       | 01/12/2005 | 10668   |         |
|  |  | Registrazione |            |         |         |
|  |  | Presso        | Data       | Reg. N° | Vol. N° |
|  |  |               |            |         |         |

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA MANTOVANELLA, 6**

### Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Mantova il 01/12/2005  
Reg. gen. 18303 - Reg. part. 4655  
Importo: € 180.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Mantova il 22/01/2025  
Reg. gen. 1847 - Reg. part. 1326  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA MANTOVANELLA, 6**

### Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Mantova il 01/12/2005  
Reg. gen. 18303 - Reg. part. 4655  
Importo: € 180.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Mantova il 22/01/2025  
Reg. gen. 1847 - Reg. part. 1326  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA MANTOVANELLA, 6**

Non è necessario richiedere ed allegare il Certificato di Destinazione Urbanistica in quanto la procedura esecutiva in esame non contempla al suo interno alcun terreno e nemmeno aree pertinenziali con superficie superiore a 5.000 mq. Tuttavia, si ritiene opportuno accertare le normative tecniche relative all'area sulla quale è edificato il fabbricato che include l'unità immobiliare identificata nell'atto di pignoramento, in relazione alla zona di P.G.T.. Si è quindi verificato che l'area, nello strumento urbanistico vigente appartiene a "AREE RESIDENZIALI" normata dall'art D19 delle Norme Tecniche del Piano delle Regole allegato al Piano di Governo del Territorio Comunale.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA MANTOVANELLA, 6**

Non è necessario richiedere ed allegare il Certificato di Destinazione Urbanistica in quanto la procedura esecutiva in esame non contempla al suo interno alcun terreno e nemmeno aree pertinenziali con superficie superiore a 5.000 mq. Tuttavia, si ritiene opportuno accertare le normative tecniche relative all'area sulla quale è edificato il fabbricato che include l'unità immobiliare identificata nell'atto di pignoramento, in relazione alla zona di P.G.T.. Si è quindi verificato che l'area, nello strumento urbanistico vigente appartiene a "AREE RESIDENZIALI" normata dall'art D19 delle Norme Tecniche del Piano delle Regole allegato al Piano di Governo del Territorio Comunale.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA MANTOVANELLA, 6**

A seguito di ricerca presso l'ufficio tecnico comunale di Mantova in data 19/06/2025 per l'unità immobiliare di cui al presente Bene si relaziona quanto segue:

- RICHIESTA AUTORIZZAZIONE EDILIZIA prot. 6309 del 25/08/1952 a firma del geom. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la costruzione di una casa di civile abitazione.
- RICHIESTA AUTORIZZAZIONE EDILIZIA prot. 6309 del 21/11/1952 a firma del geom. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* al fine di poter aggiungere un vano sul lato destro alla costruzione di una casa di civile abitazione autorizzata.
- DICHIARAZIONE DI ABITABILITA' della casa su due piani, stanze sei e vani accessori quattro, datata 04/02/1954.
- DENUNCIA PER OPERE EDILI per ampliamento di una casa di abitazione prot. 9976 del 15/12/1955 a firma dell'arch. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.
- DICHIARAZIONE DI ABITABILITA' dell'appartamento di vani utili tre e vani accessori cinque, datata 13/10/1956.
- DENUNCIA PER OPERE EDILIZIE per ampliamento di una casa datata 27/07/1959 a firma del geom. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.
- DICHIARAZIONE DI AGIBILITA' dei due locali ricavati con i lavori di ampliamento, datata 18/05/1961.
- DENUNCIA PER OPERE EDILIZIE per ampliamento e sistemazione interna di una casa ad uso abitazione con la creazione di terrazze datata 08/09/1968 a firma dell'arch. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.
- DENUNCIA PER OPERE EDILIZIE per la realizzazione di n°7 autorimesse datata 05/05/1972 a firma dell'arch. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.
- DICHIARAZIONE DI ABITABILITA' delle autorimesse, datata 13/07/1973.

- RICHIESTA APERTURA PASSO PEDONALE datata 29/05/1980.

- RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE PER LA ESECUZIONE DI OPERE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA mantenimento in efficienza di parte della copertura e sostituzione di alcuni serramenti nell'abitazione al piano primo datata 15/10/1983 a firma dell'arch. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

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

- 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.

Dall'analisi dei titoli abilitativi e degli atti sopra riportati, dall'esame della planimetria catastale datata 31/03/1990 agli atti dell'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Mantova-Territorio-Servizi Catastali, nonché dal sopralluogo effettuato in data 28/07/2025 al fine di definire la conformità edilizia dell'immobile oggetto di pignoramento, è stato possibile constatare che lo stato dei luoghi differisce dalla rappresentazione della planimetria catastale succitata ed alle risultanze delle autorizzazioni edilizie depositati agli atti del Comune di Mantova. Nel dettaglio si rilevano:

- incongruenze nella dimensione del bagno, rappresentato più ampio di quanto rilevato,
- diversa collocazione della finestra del bagno rappresentata nell'istanza dell'anno 1980,
- incongruenza nella posizione della finestra nella camera da letto prospettante verso il retro,
- mancanza del collegamento diretto alla centrale termica rappresentato nell'istanza dell'anno 1980,
- mancanza della parete divisoria nella centrale termica rappresentata nell'istanza dell'anno 1980.

Tali incongruenze sono giudicate sanabili attraverso la presentazione di idoneo titolo abilitativo in sanatoria ed il pagamento della prevista sanzione, si quantifica l'importo per la regolarizzazione dello stato dei luoghi in complessivi 10.000,00 €.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA MANTOVANELLA, 6**

A seguito di ricerca presso l'ufficio tecnico comunale di Mantova in data 19/06/2025 per l'unità immobiliare di cui al presente Bene si relaziona quanto segue:

- RICHIESTA AUTORIZZAZIONE EDILIZIA prot. 6309 del 25/08/1952 a firma del geom. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la costruzione di una casa di civile abitazione.
- RICHIESTA AUTORIZZAZIONE EDILIZIA prot. 6309 del 21/11/1952 a firma del geom. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* al fine di poter aggiungere un vano sul lato destro alla costruzione di una casa di civile abitazione autorizzata.
- DICHIARAZIONE DI ABITABILITA' della casa su due piani, stanze sei e vani accessori quattro, datata 04/02/1954.
- DENUNCIA PER OPERE EDILI per ampliamento di una casa di abitazione prot. 9976 del 15/12/1955 a firma dell'arch. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.
- DICHIARAZIONE DI ABITABILITA' dell'appartamento di vani utili tre e vani accessori cinque, datata 13/10/1956.
- DENUNCIA PER OPERE EDILIZIE per ampliamento di una casa datata 27/07/1959 a firma del geom. \*\*\*\*

Omissis \*\*\*\*.

- DICHIARAZIONE DI AGIBILITA' dei due locali ricavati con i lavori di ampliamento, datata 18/05/1961.
- DENUNCIA PER OPERE EDILIZIE per ampliamento e sistemazione interna di una casa ad uso abitazione con la creazione di terrazze datata 08/09/1968 a firma dell'arch. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.
- DENUNCIA PER OPERE EDILIZIE per la realizzazione di n°7 autorimesse datata 05/05/1972 a firma dell'arch. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.
- DICHIARAZIONE DI ABITABILITA' delle autorimesse, datata 13/07/1973.
- RICHIESTA APERTURA PASSO PEDONALE datata 29/05/1980.
- RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE PER LA ESECUZIONE DI OPERE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA mantenimento in efficienza di parte della copertura e sostituzione di alcuni serramenti nell'abitazione al piano primo datata 15/10/1983 a firma dell'arch. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

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

- 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.

Dall'analisi dei titoli abilitativi e degli atti sopra riportati, dall'esame della planimetria catastale datata 31/03/1990 agli atti dell'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Mantova-Territorio-Servizi Catastali, nonché dal sopralluogo effettuato in data 28/07/2025 al fine di definire la conformità edilizia dell'immobile oggetto di pignoramento, è stato possibile constatare che lo stato dei luoghi differisce dalla rappresentazione della planimetria catastale succitata ed alle risultanze delle autorizzazioni edilizie depositati agli atti del Comune di Mantova. Nel dettaglio si rilevano:

- incongruenze nella dimensione del bagno, rappresentato più ampio di quanto rilevato,
- diversa collocazione della finestra del bagno rappresentata nell'istanza dell'anno 1980,
- incongruenza nella posizione della finestra nella camera da letto prospettante verso il retro,
- mancanza del collegamento diretto alla centrale termica rappresentato nell'istanza dell'anno 1980,
- mancanza della parete divisoria nella centrale termica rappresentata nell'istanza dell'anno 1980.
- differenze dimensionali nell'autorimessa concessionata nell'anno 1972.

Tali incongruenze sono giudicate sanabili attraverso la presentazione di idoneo titolo abilitativo in sanatoria ed il pagamento della prevista sanzione, si quantifica l'importo per la regolarizzazione dello stato dei luoghi in complessivi 10.000,00 €.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA MANTOVANELLA, 6**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - STRADA MANTOVANELLA, 6**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

**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) - strada Mantovanella, 6

Dalla documentazione posta agli atti ed in seguito a sopralluogo effettuato in data 28/07/2025 si evince che il compendio immobiliare oggetto di pignoramento è costituito da un appartamento sito al piano terreno di un edificio a destinazione esclusivamente residenziale. Il fabbricato è posto ai margini del centro abitato di Mantova, in località Gambarara, nello stesso lotto di vendita si inserisce anche l'autorimessa pertinenziale oggetto anch'essa della stessa procedura esecutiva. Il complesso prospetta direttamente su la pubblica via, di collegamento alla località di Sant'Antonio. Strada Mantovanella è a doppio senso di marcia, l'area ed in generale il centro abitato sono dotati di tutti i principali servizi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 45, Sub. 4, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 44.700,00

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Mantova (MN) - strada Mantovanella, 6

Dalla documentazione posta agli atti ed in seguito a sopralluogo effettuato in data 28/07/2025 si evince che il compendio immobiliare oggetto di pignoramento è costituito da un appartamento sito al piano terreno di un edificio a destinazione esclusivamente residenziale e dalla autorimessa pertinenziale di cui al presente Bene. Il fabbricato è posto ai margini del centro abitato di Mantova, in località Gambarara, l'autorimessa è inserita in un corpo di fabbrica distaccato accessibile dalla pubblica via. Strada Mantovanella è a doppio senso di marcia, l'area ed in generale il centro abitato sono dotati di tutti i principali servizi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 128, Sub. 7, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 6.880,00

| Identificativo corpo   | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale      |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| <b>Bene N° 1</b> -<br>Appartamento<br>Mantova (MN) - strada<br>Mantovanella, 6 | 74,50 mq                 | 600,00 €/mq     | € 44.700,00        | 100,00%          | € 44.700,00 |



|  |          |             |            |         |             |
|--|----------|-------------|------------|---------|-------------|
| Bene N° 2 - Garage<br>Mantova (MN) - strada<br>Mantovanella, 6 | 17,20 mq | 400,00 €/mq | € 6.880,00 | 100,00% | € 6.880,00  |
| Valore di stima:   |          |             |            |         | € 51.580,00 |

Valore di stima: € 51.580,00

### Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento               | Valore   | Tipo |
|---------------------------------------|----------|------|
| Oneri di regolarizzazione urbanistica | 10000,00 | €    |

**Valore finale di stima: € 41.580,00**

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

Mantova, li 24/09/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Rodighiero Mauro

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - inquadramento geografico dei beni
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - catastale (Aggiornamento al 25/03/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visura per soggetto (Aggiornamento al 25/03/2025)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - storica degli immobili (Aggiornamento al 14/08/2025)
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali
- ✓ N° 7 Concessione edilizia
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - atto di compravendita (Aggiornamento al 25/11/2005)
- ✓ N° 1 Altri allegati - certificato di residenza storico (Aggiornamento al 12/06/2025)
- ✓ Altri allegati - risposta contratti di affitto registrati





- ✓ N° 2 Foto (Aggiornamento al 28/07/2025)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - pgt
- ✓ N° 1 Altri allegati - riassunto identificativi catastali
- ✓ N° 1 Altri allegati - scheda di controllo esecuzioni immobiliari
- ✓ N° 1 Altri allegati - verifica presenza contratti di affitto/comodato registrati



**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - strada Mantovanella, 6

Dalla documentazione posta agli atti ed in seguito a sopralluogo effettuato in data 28/07/2025 si evince che il compendio immobiliare oggetto di pignoramento è costituito da un appartamento sito al piano terreno di un edificio a destinazione esclusivamente residenziale. Il fabbricato è posto ai margini del centro abitato di Mantova, in località Gambarara, nello stesso lotto di vendita si inserisce anche l'autorimessa pertinenziale oggetto anch'essa della stessa procedura esecutiva. Il complesso prospetta direttamente su la pubblica via, di collegamento alla località di Sant'Antonio. Strada Mantovanella è a doppio senso di marcia, l'area ed in generale il centro abitato sono dotati di tutti i principali servizi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 45, Sub. 4, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Non è necessario richiedere ed allegare il Certificato di Destinazione Urbanistica in quanto la procedura esecutiva in esame non contempla al suo interno alcun terreno e nemmeno aree pertinenziali con superficie superiore a 5.000 mq. Tuttavia, si ritiene opportuno accertare le normative tecniche relative all'area sulla quale è edificato il fabbricato che include l'unità immobiliare identificata nell'atto di pignoramento, in relazione alla zona di P.G.T.. Si è quindi verificato che l'area, nello strumento urbanistico vigente appartiene a "AREE RESIDENZIALI" normata dall'art D19 delle Norme Tecniche del Piano delle Regole allegato al Piano di Governo del Territorio Comunale.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Mantova (MN) - strada Mantovanella, 6

Dalla documentazione posta agli atti ed in seguito a sopralluogo effettuato in data 28/07/2025 si evince che il compendio immobiliare oggetto di pignoramento è costituito da un appartamento sito al piano terreno di un edificio a destinazione esclusivamente residenziale e dalla autorimessa pertinenziale di cui al presente Bene. Il fabbricato è posto ai margini del centro abitato di Mantova, in località Gambarara, l'autorimessa è inserita in un corpo di fabbrica distaccato accessibile dalla pubblica via. Strada Mantovanella è a doppio senso di marcia, l'area ed in generale il centro abitato sono dotati di tutti i principali servizi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 128, Sub. 7, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Non è necessario richiedere ed allegare il Certificato di Destinazione Urbanistica in quanto la procedura esecutiva in esame non contempla al suo interno alcun terreno e nemmeno aree pertinenziali con superficie superiore a 5.000 mq. Tuttavia, si ritiene opportuno accertare le normative tecniche relative all'area sulla quale è edificato il fabbricato che include l'unità immobiliare identificata nell'atto di pignoramento, in relazione alla zona di P.G.T.. Si è quindi verificato che l'area, nello strumento urbanistico vigente appartiene a "AREE RESIDENZIALI" normata dall'art D19 delle Norme Tecniche del Piano delle Regole allegato al Piano di Governo del Territorio Comunale.

**Prezzo base d'asta: € 41.580,00**

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 14/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 41.580,00

| Bene N° 1 - Appartamento |  |            |          |
|--------------------------|--|------------|----------|
| Ubicazione:              | Mantova (MN) - strada Mantovanella, 6  |            |          |
| Diritto reale:           | Proprietà  | Quota      | 1/1      |
| Tipologia immobile:      | Appartamento<br>Identificato al catasto Fabbricati<br>- Fg. 3, Part. 45, Sub. 4, Categoria A3  | Superficie | 74,50 mq |
| Stato conservativo:      | Alla data del sopralluogo (28/07/2025) l'immobile pignorato, la cui costruzione è riconducibile al periodo tra l'anno 1952 e l'anno 1968, presentava uno stato conservativo generale scarso. Le cause sono da imputarsi alla mancanza di manutenzione ed all'abbandono prolungato. Si rimanda alla allegata documentazione fotografica esplicativa.  |            |          |
| Descrizione:             | Dalla documentazione posta agli atti ed in seguito a sopralluogo effettuato in data 28/07/2025 si evince che il compendio immobiliare oggetto di pignoramento è costituito da un appartamento sito al piano terreno di un edificio a destinazione esclusivamente residenziale. Il fabbricato è posto ai margini del centro abitato di Mantova, in località Gambarara, nello stesso lotto di vendita si inserisce anche l'autorimessa pertinenziale oggetto anch'essa della stessa procedura esecutiva. Il complesso prospetta direttamente su la pubblica via, di collegamento alla località di Sant'Antonio. Strada Mantovanella è a doppio senso di marcia, l'area ed in generale il centro abitato sono dotati di tutti i principali servizi. |            |          |
| Vendita soggetta a IVA:  | NO   |            |          |
| Stato di occupazione:    | Libero   |            |          |

| Bene N° 2 - Garage      |  |            |          |
|-------------------------|--|------------|----------|
| Ubicazione:             | Mantova (MN) - strada Mantovanella, 6  |            |          |
| Diritto reale:          | Proprietà  | Quota      | 1/1      |
| Tipologia immobile:     | Garage<br>Identificato al catasto Fabbricati<br>- Fg. 3, Part. 128, Sub. 7, Categoria C6   | Superficie | 17,20 mq |
| Stato conservativo:     | Alla data del sopralluogo (28/07/2025) l'immobile pignorato, la cui costruzione è riconducibile al periodo tra l'anno 1952 e l'anno 1968, presentava uno stato conservativo generale sufficiente. Si rileva la presenza di numeroso materiale all'interno del locale, pertanto non è stato possibile vedere l'ambiente nella sua totalità ossia sgombro dai numerosi oggetti contenuti. Si rimanda alla allegata documentazione fotografica esplicativa.   |            |          |
| Descrizione:            | Dalla documentazione posta agli atti ed in seguito a sopralluogo effettuato in data 28/07/2025 si evince che il compendio immobiliare oggetto di pignoramento è costituito da un appartamento sito al piano terreno di un edificio a destinazione esclusivamente residenziale e dalla autorimessa pertinenziale di cui al presente Bene. Il fabbricato è posto ai margini del centro abitato di Mantova, in località Gambarara, l'autorimessa è inserita in un corpo di fabbrica distaccato accessibile dalla pubblica via. Strada Mantovanella è a doppio senso di marcia, l'area ed in generale il centro abitato sono dotati di tutti i principali servizi. |            |          |
| Vendita soggetta a IVA: | NO   |            |          |

