TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Farruggia Alessio, nell'Esecuzione Immobiliare 143/2024 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SOMMARIO

Incarico 6

Premessa 6

Descrizione 6

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Pier Paolo Pasolini 75, piano 1 6

Bene N° 2 - Cantina ubicata a Porto Mantovano (MN) - Via Pier Paolo Pasolini 75, edificio -, scala -, interno -, piano S1 7

Bene N° 3 - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Pier Paolo Pasolini 75, edificio -, scala -, interno -, piano S1 7

Lotto Unico 8

Completezza documentazione ex art. 567 8

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Pier Paolo Pasolini 75, piano 1 8

Bene N° 2 - Cantina ubicata a Porto Mantovano (MN) - Via Pier Paolo Pasolini 75, edificio -, scala -, interno -, piano S1 8

Bene N° 3 - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Pier Paolo Pasolini 75, edificio -, scala -, interno -, piano S1 8

Titolarità 8

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Pier Paolo Pasolini 75, piano 1 9

Bene N° 2 - Cantina ubicata a Porto Mantovano (MN) - Via Pier Paolo Pasolini 75, edificio -, scala -, interno -, piano S1 9

Bene N° 3 - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Pier Paolo Pasolini 75, edificio -, scala -, interno -, piano S1 9

Confini 10

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Pier Paolo Pasolini 75, piano 1 10

Bene N° 2 - Cantina ubicata a Porto Mantovano (MN) - Via Pier Paolo Pasolini 75, edificio -, scala -, interno -, piano S1 10

Bene N° 3 - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Pier Paolo Pasolini 75, edificio -, scala -, interno -, piano S1 10

Consistenza 10

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Pier Paolo Pasolini 75, piano 1 10

Bene N° 2 - Cantina ubicata a Porto Mantovano (MN) - Via Pier Paolo Pasolini 75, edificio -, scala -, interno -, piano S1 10

Bene N° 3 - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Pier Paolo Pasolini 75, edificio -, scala -, interno -, piano S1 11

Cronistoria Dati Catastali 11

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Pier Paolo Pasolini 75, piano 1 11

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Bene N° 2 - Cantina ubicata a Porto Mantovano (MN) - Via Pier Paolo Pasolini 75, edificio -, scala -, interno -, piano S1 12

Bene N° 3 - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Pier Paolo Pasolini 75, edificio -, scala -, interno -, piano S1 12

Dati Catastali 13

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Pier Paolo Pasolini 75, piano 1 13

Bene N° 2 - Cantina ubicata a Porto Mantovano (MN) - Via Pier Paolo Pasolini 75, edificio -, scala -, interno -, piano S1 13

Bene N° 3 - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Pier Paolo Pasolini 75, edificio -, scala -, interno -, piano S1 14

Precisazioni 14

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Pier Paolo Pasolini 75, piano 1 14

Bene N° 2 - Cantina ubicata a Porto Mantovano (MN) - Via Pier Paolo Pasolini 75, edificio -, scala -, interno -, piano S1 15

Bene N° 3 - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Pier Paolo Pasolini 75, edificio -, scala -, interno -, piano S1 15

Patti 15

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Pier Paolo Pasolini 75, piano 1 15

Bene N° 2 - Cantina ubicata a Porto Mantovano (MN) - Via Pier Paolo Pasolini 75, edificio -, scala -, interno -, piano S1 15

Bene N° 3 - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Pier Paolo Pasolini 75, edificio -, scala -, interno -, piano S1 16

Stato conservativo 16

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Pier Paolo Pasolini 75, piano 1 16

Bene N° 2 - Cantina ubicata a Porto Mantovano (MN) - Via Pier Paolo Pasolini 75, edificio -, scala -, interno -, piano S1 16

Bene N° 3 - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Pier Paolo Pasolini 75, edificio -, scala -, interno -, piano S1 16

Parti Comuni 16

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Pier Paolo Pasolini 75, piano 1 16

Bene N° 2 - Cantina ubicata a Porto Mantovano (MN) - Via Pier Paolo Pasolini 75, edificio -, scala -, interno -, piano S1 16

Bene N° 3 - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Pier Paolo Pasolini 75, edificio -, scala -, interno -, piano S1 17

Servitù, censo, livello, usi civici 17

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Pier Paolo Pasolini 75, piano 1 17

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Bene N° 2 - Cantina ubicata a Porto Mantovano (MN) - Via Pier Paolo Pasolini 75, edificio -, scala -, interno -, piano S1 17

Bene N° 3 - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Pier Paolo Pasolini 75, edificio -, scala -, interno -, piano S1 17

Caratteristiche costruttive prevalenti 17

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Pier Paolo Pasolini 75, piano 1 17

Bene N° 2 - Cantina ubicata a Porto Mantovano (MN) - Via Pier Paolo Pasolini 75, edificio -, scala -, interno -, piano S1 18

Bene N° 3 - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Pier Paolo Pasolini 75, edificio -, scala -, interno -, piano S1 18

Stato di occupazione 19

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Pier Paolo Pasolini 75, piano 1 19

Bene N° 2 - Cantina ubicata a Porto Mantovano (MN) - Via Pier Paolo Pasolini 75, edificio -, scala -, interno -, piano S1 19

Bene N° 3 - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Pier Paolo Pasolini 75, edificio -, scala -, interno -, piano S1 19

Provenienze Ventennali 20

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Pier Paolo Pasolini 75, piano 1 20

Bene N° 2 - Cantina ubicata a Porto Mantovano (MN) - Via Pier Paolo Pasolini 75, edificio -, scala -, interno -, piano S1 20

Bene N° 3 - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Pier Paolo Pasolini 75, edificio -, scala -, interno -, piano S1 21

Formalità pregiudizievoli 22

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Pier Paolo Pasolini 75, piano 1 22

Bene N° 2 - Cantina ubicata a Porto Mantovano (MN) - Via Pier Paolo Pasolini 75, edificio -, scala -, interno -, piano S1 23

Bene N° 3 - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Pier Paolo Pasolini 75, edificio -, scala -, interno -, piano S1 24

Normativa urbanistica 25

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Pier Paolo Pasolini 75, piano 1 25

Bene N° 2 - Cantina ubicata a Porto Mantovano (MN) - Via Pier Paolo Pasolini 75, edificio -, scala -, interno -, piano S1 25

Bene N° 3 - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Pier Paolo Pasolini 75, edificio -, scala -, interno -, piano S1 25

Regolarità edilizia 25

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Pier Paolo Pasolini 75, piano 1 25

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Bene N° 2 - Cantina ubicata a Porto Mantovano (MN) - Via Pier Paolo Pasolini 75, edificio -, scala -, interno -, piano S1 27

Bene N° 3 - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Pier Paolo Pasolini 75, edificio -, scala -, interno -, piano S1 27

Vincoli od oneri condominiali 28

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Pier Paolo Pasolini 75, piano 1 28

Bene N° 2 - Cantina ubicata a Porto Mantovano (MN) - Via Pier Paolo Pasolini 75, edificio -, scala -, interno -, piano S1 28

Bene N° 3 - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Pier Paolo Pasolini 75, edificio -, scala -, interno -, piano S1 29

Stima / Formazione lotti 29

Riserve e particolarità da segnalare 32

Riepilogo bando d'asta 34

Lotto Unico 34

Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 143/2024 del R.G.E. 36

Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 108.000,00 36

Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 38

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Pier Paolo Pasolini 75, piano 1 38

Bene N° 2 - Cantina ubicata a Porto Mantovano (MN) - Via Pier Paolo Pasolini 75, edificio -, scala -, interno -, piano S1 38

Bene N° 3 - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Pier Paolo Pasolini 75, edificio -, scala -, interno -, piano S1 39

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INCARICO

In data 06/08/2024, il sottoscritto Ing. Farruggia Alessio, con studio in Largo Di Porta Pradella, 11 - 46100 - Mantova (MN), email studioingfarruggia@gmail.com, PEC alessio.farruggia@ingpec.eu, Tel. 349 4490401, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/08/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Pier Paolo Pasolini 75, piano 1
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Porto Mantovano (MN) - Via Pier Paolo Pasolini 75, edificio -, scala -, interno -, piano S1
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Pier Paolo Pasolini 75, edificio -, scala -, interno -, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA PIER PAOLO PASOLINI 75, PIANO 1

Trattasi di appartamento trilocale, termoautonomo, al piano primo, in edificio condominiale (Condominio Elena), senza ascensore, edificato nel 1994, ubicato in Via Pier Paolo Pasolini n.75 a Porto Mantovano(MN),località Montata Carra.
L'appartamento fa parte di un condominio di due piani fuori terra, costituito da 8 appartamenti, con ampio spazio verde comune al condominio adiacente ed è prossimo al centro del Comune di Porto Mantovano (MN).
L'unità immobiliare è costituita da ingresso in soggiorno con cucina annessa, un balcone coperto, un disimpegno della zona notte, un piccolo ripostiglio, una camera da letto matrimoniale, una seconda camera, un bagno finestrato.
L'appartamento di proprietà del sig. **** Omissis **** è attualmente allacciato alla rete elettrica, telefonica, idrica e gas; come detto in precedenza è prossimo al centro di Porto Mantovano ed ai principali servizi pubblici e privati offerti dal Comune.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

Il bene non è soggetto a IVA in quanto non appartenente a impresa di costruzioni. Secondo l'attuale indirizzo fiscale, all'atto della vendita il bene sarà soggetto all'applicazione dell'imposta di registro. Attualmente non è possibile indicare quale importo sarà da corrispondere in quanto non si conosce l'aliquota che sarà vigente al

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

momento della vendita.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA PIER PAOLO PASOLINI 75, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO S1

Trattasi di locale cantina, al piano seminterrato, in edificio condominiale (Condominio Elena), senza ascensore, edificato nel 1994, ubicato in Via Pier Paolo Pasolini n.75 a Porto Mantovano(MN),località Montata Carra.
L'accesso alla cantina è direttamente collegato al box auto (Bene 3).
La cantina di proprietà del sig. **** Omissis **** è attualmente allacciato alla rete elettrica; come detto in precedenza è prossimo al centro di Porto Mantovano ed ai principali servizi pubblici e privati offerti dal Comune.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

Il bene non è soggetto a IVA in quanto non appartenente a impresa di costruzioni. Secondo l'attuale indirizzo fiscale, all'atto della vendita il bene sarà soggetto all'applicazione dell'imposta di registro. Attualmente non è possibile indicare quale importo sarà da corrispondere in quanto non si conosce l'aliquota che sarà vigente al momento della vendita.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA PIER PAOLO PASOLINI 75, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO S1

Trattasi di locale box auto, al piano seminterrato, in edificio condominiale (Condominio Elena), senza ascensore, edificato nel 1994, ubicato in Via Pier Paolo Pasolini n.75 a Porto Mantovano(MN),località Montata Carra.
Nel box auto è presente l'unico accesso possibile alla cantina (Bene 2).
Il box auto di proprietà del sig. **** Omissis **** è attualmente allacciato alla rete elettrica; come detto in precedenza è prossimo al centro di Porto Mantovano ed ai principali servizi pubblici e privati offerti dal Comune.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

Il bene non è soggetto a IVA in quanto non appartenente a impresa di costruzioni. Secondo l'attuale indirizzo fiscale, all'atto della vendita il bene sarà soggetto all'applicazione dell'imposta di registro. Attualmente non è

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

possibile indicare quale importo sarà da corrispondere in quanto non si conosce l'aliquota che sarà vigente al momento della vendita.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Pier Paolo Pasolini 75, piano 1
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Porto Mantovano (MN) - Via Pier Paolo Pasolini 75, edificio -, scala -, interno -, piano S1
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Pier Paolo Pasolini 75, edificio -, scala -, interno -, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA PIER PAOLO PASOLINI 75, PIANO 1

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Viene integrata la certificazione notarile presentata, sostitutiva della documentazione ipocatastale, con visura catastale storica aggiornata (Allegato 4) a seguito di variazione catastale

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA PIER PAOLO PASOLINI 75, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO S1

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Viene integrata la certificazione notarile presentata, sostitutiva della documentazione ipocatastale, con visura catastale storica aggiornata (Allegato 4) a seguito di variazione catastale

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA PIER PAOLO PASOLINI 75, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO S1

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Viene integrata la certificazione notarile presentata, sostitutiva della documentazione ipocatastale, con visura catastale storica (Allegato 4).

TITOLARITÀ

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA PIER PAOLO PASOLINI 75, PIANO 1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA PIER PAOLO PASOLINI 75, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO S1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA PIER PAOLO PASOLINI 75, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO S1

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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA PIER PAOLO PASOLINI 75, PIANO 1

L'appartamento confina, da nord in senso orario, con sottostante area esterna comune, mappale 110, per due lati, ancora con area esterna comune mappale 110 e con mappale 143/2 unità residenziale di ragioni altrui, ancora con unità residenziale mappale 143/2 di ragioni altrui e con vano scala comune mappale 143/5. Tutti i mappali appartengono al foglio 30 del Comune di Porto Mantovano (MN).

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA PIER PAOLO PASOLINI 75, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO S1

L'appartamento confina, da nord in senso orario, con sottostante area esterna comune, mappale 110, per due lati, con box auto mappale 143/11 stessa proprietà, con mappali 143/3 e 143/12 di proprietà altrui. Tutti i mappali appartengono al foglio 30 del Comune di Porto Mantovano (MN).

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA PIER PAOLO PASOLINI 75, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO S1

Il box auto confina, da nord in senso orario, con cantina mappale 143/20 stessa proprietà,con adiacente area esterna comune, mappale 110, per due lati, con mappale 143/12 di proprietà altrui. Tutti i mappali appartengono al foglio 30 del Comune di Porto Mantovano (MN).

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA PIER PAOLO PASOLINI 75, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	70,50 mq	82,63 mq	1	82,63 mq	2,70 m	1
Balcone	6,42 mq	6,42 mq	0,3	1,93 mq	0,00 m	1
			Totale superficie convenzionale:	**84,56 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**84,56 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA PIER PAOLO PASOLINI 75, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Cantina	10,05 mq	12,62 mq	0,25	3,15 mq	2,30 m	S1
			Totale superficie convenzionale:	**3,15 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**3,15 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA PIER PAOLO PASOLINI 75, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	23,58 mq	26,90 mq	0,50	13,45 mq	2,30 m	S1
			Totale superficie convenzionale:	**13,45 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**13,45 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA PIER PAOLO PASOLINI 75, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **09/03/1992** al **23/03/2016**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 30, Part. 143, Sub. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5,5 Superficie catastale 90 mq Rendita € 278,37 Piano S-1
Dal **23/03/2016** al **09/12/2024**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 30, Part. 143, Sub. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5,5 Superficie catastale 90 mq Rendita € 278,37 Piano S-1
Dal **09/12/2024** al **21/12/2024**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 30, Part. 143, Sub. 19 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5 Superficie catastale 86 mq Rendita € 253,06 Piano 1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

I titolari catastali corrispondono a quelli reali. Si segnala che in visura non è riportato il diritto di abitazione per 1/1 a favore dell'ex moglie dell'esecutato sig.ra**** Omissis **** a seguito della trascrizione del provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare avvenuta in data 18/05/2018.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA PIER PAOLO PASOLINI 75, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **09/03/1992** al **23/03/2016**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 30, Part. 143, Sub. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5,5 Superficie catastale 90 mq Rendita € 278,37 Piano S-1
Dal **23/03/2016** al **09/12/2024**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 30, Part. 143, Sub. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5,5 Superficie catastale 90 mq Rendita € 278,37 Piano S-1
Dal **09/12/2024** al **21/12/2024**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 30, Part. 143, Sub. 20 Categoria C2 Cl.2, Cons. 10 Superficie catastale 13 mq Rendita € 13,94 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali. Si segnala che in visura non è riportato il diritto di abitazione per 1/1 a favore dell'ex moglie dell'esecutato sig.ra**** Omissis **** a seguito della trascrizione del provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare avvenuta in data 18/05/2018.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA PIER PAOLO PASOLINI 75, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **09/03/1992** al **23/03/2016**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 30, Part. 143, Sub. 11 Categoria C6 Cl.3, Cons. 22 Superficie catastale 28 mq Rendita € 34,09 Piano S1
Dal **23/03/2016** al **21/12/2024**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 30, Part. 143, Sub. 11 Categoria C6 Cl.3, Cons. 22 Superficie catastale 28 mq Rendita € 34,09 Piano S1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

I titolari catastali corrispondono a quelli reali. Si segnala che in visura non è riportato il diritto di abitazione per 1/1 a favore dell'ex moglie dell'esecutato sig.ra**** Omissis **** a seguito della trascrizione del provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare avvenuta in data 18/05/2018.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA PIER PAOLO PASOLINI 75, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	30	143	19		A2	1	5	86 mq	253,06 €	1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

All'atto della visita di sopralluogo effettuata dallo scrivente perito in data 27/11/2024 alla presenza della Sig.ra **** Omissis **** coniuge legalmente separata dell'esecutato e il sig. **** Omissis **** in rappresentanza del Custode SO.VE.MO. S.R.L. la planimetria catastale che rappresentava sia il Bene 1 che il Bene 2 non è risultata conforme allo stato dei luoghi. Il particolare, nell'appartamento (Bene 1), la parete di divisione tra soggiorno e cucina è stata modificata: è stata demolita parte della parete e rimossa la porta di divisione con il soggiorno. Lo scrivente Perito ha presentato, all'Ufficio del Territorio, una nuova planimetria catastale conforme allo stato dei luoghi. Per normativa vigente, dovendo presentare una variazione catastale, la cantina di pertinenza al piano seminterrato (Bene 2) è stata separata dall'abitazione (Bene1) ed è stata accatastata separatamente.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA PIER PAOLO PASOLINI 75, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	30	143	20		C2	2	10	13 mq	13,94 €	S1	

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

All'atto della visita di sopralluogo effettuata dallo scrivente perito in data 27/11/2024 alla presenza della Sig.ra **** Omissis **** coniuge legalmente separata dell'esecutato e il sig. **** Omissis **** in rappresentanza del Custode SO.VE.MO. S.R.L. la planimetria catastale che rappresentava sia il Bene 1 che il Bene 2 non è risultata conforme allo stato dei luoghi. Il particolare, nell'appartamento (Bene 1), la parete di divisione tra soggiorno e cucina è stata modificata: è stata demolita parte della parete e rimossa la porta di divisione con il soggiorno. Lo scrivente Perito ha presentato, all'Ufficio del Territorio, una nuova planimetria catastale conforme allo stato dei luoghi. Per normativa vigente, dovendo presentare una variazione catastale, la cantina di pertinenza al piano seminterrato (Bene 2) è stata separata dall'abitazione (Bene1) ed è stata accatastata separatamente.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA PIER PAOLO PASOLINI 75, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	30	143	11		C6	3	22	28 mq	34,09 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

All'atto della visita di sopralluogo effettuata dallo scrivente perito in data 27/11/2024 alla presenza della Sig.ra **** Omissis **** coniuge legalmente separata dell'esecutato e il sig. **** Omissis **** in rappresentanza del Custode SO.VE.MO. S.R.L. la planimetria catastale che rappresentava il Bene 3 è risultata conforme allo stato dei luoghi.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA PIER PAOLO PASOLINI 75, PIANO 1

Alla data di notifica del pignoramento, avvenuta il 15/06/2024 (Allegato 12), il sig. **** Omissis **** risultava legittimamente proprietario dell'unità immobiliare per la quota di 1/1 di piena proprietà e la sig.ra **** Omissis

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**** legittimamente occupante dell'unità immobiliare per il diritto di abitazione di quota 1/1 per trascrizione del diritto in data 18/05/2018 (Allegato 14). Si segnala altresì che l'iscrizione dell'ipoteca volontaria a garanzia di mutuo ipotecario per l'acquisto dell'immobile è stata effettuata in data 30/03/2016 anteriormente alla trascrizione di assegnazione in godimento della casa familiare a favore della sig.ra **** Omissis **** (Allegato 08).

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA PIER PAOLO PASOLINI 75, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO S1

Alla data di notifica del pignoramento, avvenuta il 15/06/2024 (Allegato 12), il sig. **** Omissis **** risultava legittimamente proprietario dell'unità immobiliare per la quota di 1/1 di piena proprietà e la sig.ra **** Omissis **** legittimamente occupante dell'unità immobiliare per il diritto di abitazione di quota 1/1 per trascrizione del diritto in data 18/05/2018 (Allegato 14). Si segnala altresì che l'iscrizione dell'ipoteca volontaria a garanzia di mutuo ipotecario per l'acquisto dell'immobile è stata effettuata in data 30/03/2016 anteriormente alla trascrizione di assegnazione in godimento della casa familiare a favore della sig.ra **** Omissis **** (Allegato 08).

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA PIER PAOLO PASOLINI 75, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO S1

Alla data di notifica del pignoramento, avvenuta il 15/06/2024 (Allegato 12), il sig. **** Omissis **** risultava legittimamente proprietario dell'unità immobiliare per la quota di 1/1 di piena proprietà e la sig.ra **** Omissis **** legittimamente occupante dell'unità immobiliare per il diritto di abitazione di quota 1/1 per trascrizione del diritto in data 18/05/2018 (Allegato 14). Si segnala altresì che l'iscrizione dell'ipoteca volontaria a garanzia di mutuo ipotecario per l'acquisto dell'immobile è stata effettuata in data 30/03/2016 anteriormente alla trascrizione di assegnazione in godimento della casa familiare a favore della sig.ra **** Omissis **** (Allegato 08).

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA PIER PAOLO PASOLINI 75, PIANO 1

Diritto di abitazione per la quota di 1/1 a favore della sig.ra **** Omissis **** derivante da atto notarile pubblico di Provvedimento di Assegnazione in Godimento Della Casa Familiare- Tribunale di Mantova del 24/04/2018 rep. 587, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mantova il 18/05/2018 al n. 4003 di formalità a seguito di Omologa di separazione consensuale avvenuta presso il Tribunale di Mantova in data 24/04/2018 (Allegato 14).

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA PIER PAOLO PASOLINI 75, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO S1

Diritto di abitazione per la quota di 1/1 a favore della sig.ra **** Omissis **** derivante da atto notarile pubblico di Provvedimento di Assegnazione in Godimento Della Casa Familiare- Tribunale di Mantova del 24/04/2018 rep. 587, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mantova il 18/05/2018 al n. 4003 di formalità a seguito di Omologa di separazione consensuale avvenuta presso il Tribunale di Mantova in data 24/04/2018 (Allegato 14).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA PIER PAOLO PASOLINI 75, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO S1

Diritto di abitazione per la quota di 1/1 a favore della sig.ra **** Omissis **** derivante da atto notarile pubblico di Provvedimento di Assegnazione in Godimento Della Casa Familiare- Tribunale di Mantova del 24/04/2018 rep. 587, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mantova il 18/05/2018 al n. 4003 di formalità a seguito di Omologa di separazione consensuale avvenuta presso il Tribunale di Mantova in data 24/04/2018 (Allegato 14).

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA PIER PAOLO PASOLINI 75, PIANO 1

L'unità immobiliare, all'atto della visita di sopralluogo effettuata dal Sottoscritto Perito Estimatore in data 27/11/2024, era complessivamente in buono stato di conservazione. Stessa valutazione può essere espressa relativamente all'edificio, le parti condominiali, il vano scala, i ballatoi e le parti comuni esterne.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA PIER PAOLO PASOLINI 75, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO S1

L'unità immobiliare, all'atto della visita di sopralluogo effettuata dal Sottoscritto Perito Estimatore in data 27/11/2024, era complessivamente in buono stato di conservazione. Stessa valutazione può essere espressa relativamente all'edificio, le parti condominiali, il vano scala, i ballatoi e le parti comuni esterne.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA PIER PAOLO PASOLINI 75, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO S1

L'unità immobiliare, all'atto della visita di sopralluogo effettuata dal Sottoscritto Perito Estimatore in data 27/11/2024, era complessivamente in buono stato di conservazione. Stessa valutazione può essere espressa relativamente all'edificio, le parti condominiali, il vano scala, i ballatoi e le parti comuni esterne.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA PIER PAOLO PASOLINI 75, PIANO 1

L'unità immobiliare pignorata fa parte di un complesso condominiale di 2 piani fuori terra con 8 unità residenziali ed un intero piano seminterrato con cantine e box auto di pertinenza denominato condominio Elena. Il condominio condivide con una palazzina adiacente di 4 unità immobiliari un ampio giardino esterno con l'accesso alla area garage controllato da un cancello scorrevole motorizzato.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA PIER PAOLO PASOLINI 75, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO S1

L'unità immobiliare pignorata fa parte di un complesso condominiale di 2 piani fuori terra con 8 unità residenziali ed un intero piano seminterrato con cantine e box auto di pertinenza denominato condominio Elena. Il condominio condivide con una palazzina adiacente di 4 unità immobiliari un ampio giardino esterno

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

con l'accesso alla area garage controllato da un cancello scorrevole motorizzato.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA PIER PAOLO PASOLINI 75, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO S1

L'unità immobiliare pignorata fa parte di un complesso condominiale di 2 piani fuori terra con 8 unità residenziali ed un intero piano seminterrato con cantine e box auto di pertinenza denominato condominio Elena. Il condominio condivide con una palazzina adiacente di 4 unità immobiliari un ampio giardino esterno con l'accesso alla area garage controllato da un cancello scorrevole motorizzato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA PIER PAOLO PASOLINI 75, PIANO 1

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA PIER PAOLO PASOLINI 75, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO S1

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA PIER PAOLO PASOLINI 75, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO S1

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA PIER PAOLO PASOLINI 75, PIANO 1

Edificio:
-Fondazioni in c.a. a travi rovesce e plinti isolati in c.a.;
- Struttura portante verticale: pilastri in c.a., murature in c.a. fino al 1° solaio e murature in blocchi in termo-laterizio fino a tetto;
- Struttura portante orizzontale e di copertura: travi metalliche tipo "REP" posate longitudinalmente e trasversalmente portanti i solai di tipo a pannelli in laterizio e c.a. denominati BISAP con altezza cm 20+4 e larghezza cm. 80;
- Tamponamento esterno: muratura in laterizi forati intonacati all'esterno e all'interno e tinteggiati.
Appartamento:
- Pareti interne: tramezze in laterizio forato sp cm 8 intonacate da entrambe i lati e tinteggiate;
- Soffitti: intonacati a civile e tinteggiati;
- Pavimenti e battiscopa: zona giorno, e zona notte: piastrelle in ceramica 30x30 posate in diagonale con battiscopa in legno; nel bagno piastrelle in ceramica posate dritte;
- Rivestimento del bagno: piastrelle di ceramica fino ad un'altezza di 2,10 mt.
- Porta d'ingresso: blindata con apertura verso il vano scala comune;
- Serramenti esterni: in legno con vetro camera;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Oscuranti: Tapparelle di legno.
- Serramenti interni: porte interne in legno tamburato color noce scuro.
- Impianto elettrico: sottotraccia, revisionato nel 2016, quadro elettrico, prese per forza motrice e punti luce con interruttori.
- Impianto idrico: lavandino con miscelatore, water, bidet con miscelatore, vasca con doccia.
- Impianto di riscaldamento: termoautonomo a gas con caldaia murale tradizionale, radiatori in ghisa e sistema di regolazione digitale a zona;
- Altri impianti: impianto gas per uso cucina, aria condizionata in zona giorno e in zona notte, tv digitale terrestre, telefono e citofono.
Livello e qualità delle finiture e dell'impiantistica: buono.
Complessivamente l'unità immobiliare è in buono stato di manutenzione.

Per una migliore descrizione delle caratteristiche e delle finiture del bene si rimanda all'Allegato 1, repertorio fotografico.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA PIER PAOLO PASOLINI 75, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO S1

Edificio:
-Fondazioni in c.a. a travi rovesce e plinti isolati in c.a.;
- Struttura portante verticale: pilastri in c.a., murature in c.a. fino al 1° solaio e murature in blocchi in termo-laterizio fino a tetto;
- Struttura portante orizzontale e di copertura: travi metalliche tipo “REP” posate longitudinalmente e trasversalmente portanti i solai di tipo a pannelli in laterizio e c.a. denominati BISAP con altezza cm 20+4 e larghezza cm. 80;
- Tamponamento esterno: muratura in laterizi forati intonacati all'esterno e all’interno e tinteggiati.
Cantina:
- Parete interna divisoria: tramezze in laterizio forato sp cm 8 intonacate da entrambe i lati e tinteggiate;
- Soffitto: intonacato a civile e tinteggiato;
- Pavimenti e battiscopa: piastrelle in ceramica quadrate posate dritte sfalsate;
- Porta d'ingresso: Porta in legno tamburato che collega la cantina al Bene 3 (Box auto);
- Impianto elettrico: sottotraccia, revisionato nel 2016, prese per forza motrice e punti luce con interruttori.

Livello e qualità delle finiture e dell'impiantistica: buono.
Complessivamente l'unità immobiliare è in buono stato di manutenzione.

Per una migliore descrizione delle caratteristiche e delle finiture del bene si rimanda all'Allegato 1, repertorio fotografico.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA PIER PAOLO PASOLINI 75, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO S1

Edificio:
-Fondazioni in c.a. a travi rovesce e plinti isolati in c.a.;
- Struttura portante verticale: pilastri in c.a., murature in c.a. fino al 1° solaio e murature in blocchi in termo-laterizio fino a tetto;
- Struttura portante orizzontale e di copertura: travi metalliche tipo “REP” posate longitudinalmente e trasversalmente portanti i solai di tipo a pannelli in laterizio e c.a. denominati BISAP con altezza cm 20+4 e larghezza cm. 80;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Tamponamento esterno: muratura in laterizi forati intonacati all'esterno e all'interno e tinteggiati.
Box auto:
- Parete interna divisoria: tramezze in laterizio forato sp cm 8 intonacate da entrambe i lati e tinteggiate;
- Soffitto: intonacato a civile e tinteggiato;
- Pavimenti e battiscopa: piastrelle in ceramica quadrate posate dritte sfalsate con battiscopa coordinato;
- Porta d'ingresso: basculante in lamiera d'acciaio verniciata;
- Impianto elettrico: sottotraccia, revisionato nel 2016, prese per forza motrice e punti luce con interruttori.
- Impianto idrico: lavatoio e attacco lavatrice.

Livello e qualità delle finiture e dell'impiantistica: buono.
Complessivamente l'unità immobiliare è in buono stato di manutenzione.

Per una migliore descrizione delle caratteristiche e delle finiture del bene si rimanda all'Allegato 1, repertorio fotografico.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA PIER PAOLO PASOLINI 75, PIANO 1

L'immobile, alla data di sopralluogo del 27/11/2024, risultava occupato da:
- Sig.ra **** Omissis **** moglie separata;
- Sig.**** Omissis **** figlio del debitore;
- Sig.**** Omissis **** figlio del debitore.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA PIER PAOLO PASOLINI 75, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO S1

L'immobile, alla data di sopralluogo del 27/11/2024, risultava occupato da:
- Sig.ra **** Omissis **** moglie separata;
- Sig.**** Omissis **** figlio del debitore;
- Sig.**** Omissis **** figlio del debitore.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA PIER PAOLO PASOLINI 75, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO S1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'immobile, alla data di sopralluogo del 27/11/2024, risultava occupato da:
- Sig.ra **** Omissis **** moglie separata;
- Sig.**** Omissis **** figlio del debitore;
- Sig.**** Omissis **** figlio del debitore.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA PIER PAOLO PASOLINI 75, PIANO 1

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Al ventennio precedente la data di notifica del pignoramento immobiliare, l'area sulla quale è stato edificato il fabbricato di cui fa parte il bene in questione era già di proprietà della Società costruttrice **** Omissis ****, pervenuta con atto notarile pubblico di compravendita a firma Notaio Dott. Finardi del 26/05/1992 rep. 18013 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità immobiliare di Mantova il 19/06/1992 al n. 3932 per il diritto di 1/1 di piena proprietà.
- Con atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Lubrano Di Ricco Luca del 23/03/2016 rep. 56687/17952 (Allegato 09), trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mantova il 30/03/2016 al n. 2233 di formalità il sig. **** Omissis **** acquistava dalla società **** Omissis **** il diritto di piena proprietà per 1/1 del bene in questione, in regime di separazione dei beni.
- Con atto notarile pubblico di Provvedimento di Assegnazione in Godimento Della Casa Familiare- Tribunale di Mantova del 24/04/2018 rep. 587,(Allegato 14) trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mantova il 18/05/2018 al n. 4003 di formalità viene assegnato il diritto di abitazione per 1/1 alla ex coniuge del debitore sig.ra **** Omissis **** fermo restando il diritto di piena proprietà per 1/1 all'esecutato sig.**** Omissis ****.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA PIER PAOLO PASOLINI 75, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO S1

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Al ventennio precedente la data di notifica del pignoramento immobiliare, l'area sulla quale è stato edificato il fabbricato di cui fa parte il bene in questione era già di proprietà della Società costruttrice **** Omissis ****, pervenuta con atto notarile pubblico di compravendita a firma Notaio Dott. Finardi del 26/05/1992 rep. 18013 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità immobiliare di Mantova il 19/06/1992 al n. 3932 per il diritto di 1/1 di piena proprietà.
- Con atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Lubrano Di Ricco Luca del 23/03/2016 rep. 56687/17952 (Allegato 09), trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mantova il 30/03/2016 al n. 2233 di formalità il sig. **** Omissis **** acquistava dalla società **** Omissis **** il diritto di piena proprietà per 1/1 del bene in questione, in regime di separazione dei beni.
- Con atto notarile pubblico di Provvedimento di Assegnazione in Godimento Della Casa Familiare- Tribunale di Mantova del 24/04/2018 rep. 587,(Allegato 14) trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mantova il 18/05/2018 al n. 4003 di formalità viene assegnato il diritto di abitazione per 1/1 alla ex coniuge del debitore sig.ra **** Omissis **** fermo restando il diritto di piena proprietà per 1/1 all'esecutato sig.**** Omissis ****.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA PIER PAOLO PASOLINI 75, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO S1

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Al ventennio precedente la data di notifica del pignoramento immobiliare, l'area sulla quale è stato edificato il fabbricato di cui fa parte il bene in questione era già di proprietà della Società costruttrice **** Omissis ****, pervenuta con atto notarile pubblico di compravendita a firma Notaio Dott. Finardi del 26/05/1992 rep. 18013 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità immobiliare di Mantova il 19/06/1992 al n. 3932 per il diritto di 1/1 di piena proprietà.
- Con atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Lubrano Di Ricco Luca del 23/03/2016 rep. 56687/17952 (Allegato 09), trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mantova il 30/03/2016 al n. 2233 di formalità il sig. **** Omissis **** acquistava dalla società **** Omissis **** il diritto di piena proprietà per 1/1 del bene in questione, in regime di separazione dei beni.
- Con atto notarile pubblico di Provvedimento di Assegnazione in Godimento Della Casa Familiare- Tribunale di Mantova del 24/04/2018 rep. 587,(Allegato 14) trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mantova il 18/05/2018 al n. 4003 di formalità viene assegnato il diritto di abitazione per 1/1 alla ex coniuge del debitore sig.ra **** Omissis **** fermo restando il diritto di piena proprietà per 1/1 all'esecutato sig.**** Omissis ****.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA PIER PAOLO PASOLINI 75, PIANO 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 08/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Mantova il 30/03/2016
  Reg. gen. 3321 - Reg. part. 471
  Quota: 1/1
  Importo: € 160.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 80.000,00
  Rogante: Luca Lubrano di Ricco
  Data: 23/03/2016
  N° repertorio: 56688
  N° raccolta: 17953

Trascrizioni

- **Provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare**
  Trascritto a Mantova il 18/05/2018
  Reg. gen. 6271 - Reg. part. 4003
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
- **Verbale di Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Mantova il 03/07/2024
  Reg. gen. 8895 - Reg. part. 6570
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Le tasse per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono a carico della procedura, mentre gli oneri per l'esecuzione di dette formalità sono a carico dell'aggiudicatario. Attualmente non è possibile quantificare con esattezza quale importo sarà da corrispondere in quanto non si conosce l'entità delle tasse di cancellazione che saranno vigenti al momento della vendita.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA PIER PAOLO PASOLINI 75, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 08/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Mantova il 30/03/2016
  Reg. gen. 3321 - Reg. part. 471
  Quota: 1/1
  Importo: € 160.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 80.000,00
  Rogante: Luca Lubrano di Ricco
  Data: 23/03/2016
  N° repertorio: 56688
  N° raccolta: 17953

Trascrizioni

- **Provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare**
  Trascritto a Mantova il 18/05/2018
  Reg. gen. 6271 - Reg. part. 4003
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
- **Verbale di Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Mantova il 03/07/2024
  Reg. gen. 8895 - Reg. part. 6570
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Le tasse per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono a carico della procedura, mentre gli oneri per l'esecuzione di dette formalità sono a carico dell'aggiudicatario. Attualmente non è possibile quantificare con esattezza quale importo sarà da corrispondere in quanto non si conosce l'entità delle tasse di cancellazione che saranno vigenti al momento della vendita.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA PIER PAOLO PASOLINI 75, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 08/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Mantova il 30/03/2016
  Reg. gen. 3321 - Reg. part. 471
  Quota: 1/1
  Importo: € 160.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 80.000,00
  Rogante: Luca Lubrano di Ricco
  Data: 23/03/2016
  N° repertorio: 56688
  N° raccolta: 17953

Trascrizioni

- **Provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare**
  Trascritto a Mantova il 18/05/2018
  Reg. gen. 6271 - Reg. part. 4003
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
- **Verbale di Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Mantova il 03/07/2024
  Reg. gen. 8895 - Reg. part. 6570
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Le tasse per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono a carico della procedura, mentre gli oneri per l'esecuzione di dette formalità sono a carico dell'aggiudicatario. Attualmente non è possibile quantificare con esattezza quale importo sarà da corrispondere in quanto non si conosce l'entità delle tasse di cancellazione che saranno vigenti al momento della vendita.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA PIER PAOLO PASOLINI 75, PIANO 1

Il vigente Piano del Governo del Territorio del Comune di Porto Mantovano (MN) adottato in data 31/01/2011 con Delibera di Consiglio Comunale n. 3 e definitivamente approvato il 18/07/2011 con Delibera di Consiglio Comunale n. 56, individua l'immobile edificato in – "Ambito residenziale saturo o di completamento a media densità". La destinazione principale è residenziale. Si riporta in allegato 06 estratto delle NTA relativo all'art. 6.4 Insediamenti consolidati prevalentemente residenziali.
Il bene in questione, trattandosi di unità residenziale, è perfettamente compatibile dal punto di vista urbanistico.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA PIER PAOLO PASOLINI 75, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO S1

Il vigente Piano del Governo del Territorio del Comune di Porto Mantovano (MN) adottato in data 31/01/2011 con Delibera di Consiglio Comunale n. 3 e definitivamente approvato il 18/07/2011 con Delibera di Consiglio Comunale n. 56, individua l'immobile edificato in – "Ambito residenziale saturo o di completamento a media densità". La destinazione principale è residenziale. Si riporta in allegato 06 estratto delle NTA relativo all'art. 6.4 Insediamenti consolidati prevalentemente residenziali.
Il bene in questione, trattandosi di pertinenza di unità residenziale, è perfettamente compatibile dal punto di vista urbanistico.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA PIER PAOLO PASOLINI 75, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO S1

Il vigente Piano del Governo del Territorio del Comune di Porto Mantovano (MN) adottato in data 31/01/2011 con Delibera di Consiglio Comunale n. 3 e definitivamente approvato il 18/07/2011 con Delibera di Consiglio Comunale n. 56, individua l'immobile edificato in – "Ambito residenziale saturo o di completamento a media densità". La destinazione principale è residenziale. Si riporta in allegato 06 estratto delle NTA relativo all'art. 6.4 Insediamenti consolidati prevalentemente residenziali.
Il bene in questione, trattandosi di pertinenza di unità residenziale, è perfettamente compatibile dal punto di vista urbanistico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA PIER PAOLO PASOLINI 75, PIANO 1

L'immobile non 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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dall'accesso agli atti effettuato dallo scrivente Perito presso l'ufficio Tecnico del Comune di Porto Mantovano (MN) è emerso quanto segue:
Il fabbricato condominiale, di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di perizia, è stato costruito in base alla concessione edilizia n. 93/158/1, prot. 7219, rilasciata dal Comune di Porto Mantovano in data 06/10/1993. I lavori sono iniziati il 07/10/1993 e ultimati in data 14/10/1994 come indicato nell'autorizzazione all'abitabilità n. 158/93 rilasciata dal Comune di Porto Mantovano in data 16/11/1994 (Allegato 05). Non risultano essere state presentate richieste di autorizzazione edilizia per l'esecuzione di opere successivamente a tale data.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

A seguito della visita di sopralluogo effettuata dallo scrivente Perito in data 27/11/2024 all'immobile identificato con il mappale 143/19 (Bene 1) non è stata riscontrata perfetta corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria allegata alla C.E. n. 93/158/1 del 06/10/1993, in particolare è emerso quanto segue:
La parete di divisione tra il soggiorno e la cucina è stata modificata; la porta interna è stata tolta ed è stata demolita la porzione della parete tra la porta e il muro esterno creando un unico ambiente tra cucina e soggiorno; una porzione del soffitto tra la cucina e il soggiorno è stato ribassato di 10 cm con un controsoffitto in cartongesso per l'inserimento di faretti di illuminazione della zona pranzo.
Prese informazioni presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Porto Mantovano, le difformità riscontrate sono sanabili, con richiesta di titolo abilitativo in sanatoria, previa verifica di tutti i parametri urbanistici/igienico sanitari.
Dovrà essere presentata una CILA in sanatoria per diversa distribuzione interna.
Si ritiene di indicare, in linea di massima, un importo di € 1.000,00 per la sanzione amministrativa (oblazione), un importo di € 1.850,00 per le spese tecniche di presentazione della pratica edilizia ed € 150,00 per diritti di segreteria.
Si precisa che, in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità rilevate ed alla quantificazione dei relativi oneri, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e soprattutto definitivo. Per la natura ed i limiti insiti nel mandato rimesso all'esperto, quest'ultimo non può sostituirsi alle valutazioni e determinazioni che competono per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri sanzioni e pagamenti, determinazione che gli uffici rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di idonea pratica completa di elaborati dettagliati. Ne consegue che gli importi come sopra indicati debbano intendersi orientativi e previsionali. In conclusione si precisa che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni, anche in relazione ad una diversa determinazione degli Uffici competenti al momento dell'effettiva presentazione della pratica di sanatoria e che le deduzioni riportate sono riferite alla normativa vigente al momento della redazione del presente elaborato peritale.
Si consiglia, a coloro che saranno interessati a formulare un'offerta per l'acquisto del bene, di consultare preventivamente il tecnico comunale per verificare la validità delle procedure sopra indicate, l'esistenza eventuale di altri procedimenti di regolarizzazione, la congruità degli oneri comunali in oblazione sopra esposti

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

alla luce della normativa edilizia che sarà in vigore al momento dell'offerta.
Si segnala la presenza dell'Attestato di Prestazione Energetica nel Catasto energetico Regionale con scadenza prevista per il 12/01/2026; dovrà comunque essere sostituito in quanto, secondo normativa vigente, è variata l'identificazione catastale del bene (da sub.1 a sub.19 del mappale 143 del foglio 30).

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA PIER PAOLO PASOLINI 75, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO S1

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.

Dall'accesso agli atti effettuato dallo scrivente Perito presso l'ufficio Tecnico del Comune di Porto Mantovano (MN) è emerso quanto segue:
Il fabbricato condominiale, di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di perizia, è stato costruito in base alla concessione edilizia n. 93/158/1, prot. 7219, rilasciata dal Comune di Porto Mantovano in data 06/10/1993. I lavori sono iniziati il 07/10/1993 e ultimati in data 14/10/1994 come indicato nell'autorizzazione all'abitabilità n. 158/93 rilasciata dal Comune di Porto Mantovano in data 16/11/1994 (Allegato 05). Non risultano essere state presentate richieste di autorizzazione edilizia per l'esecuzione di opere successivamente a tale data.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

A seguito della visita di sopralluogo effettuata dallo scrivente Perito in data 27/11/2024 all'immobile identificato con il mappale 143/20 (Bene 2) è stata riscontrata perfetta corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria allegata alla C.E. n. 93/158/1 del 06/10/1993.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA PIER PAOLO PASOLINI 75, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO S1

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.
Dall'accesso agli atti effettuato dallo scrivente Perito presso l'ufficio Tecnico del Comune di Porto Mantovano (MN) è emerso quanto segue:
Il fabbricato condominiale, di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di perizia, è stato costruito in base alla concessione edilizia n. 93/158/1, prot. 7219, rilasciata dal Comune di Porto Mantovano in data 06/10/1993. I lavori sono iniziati il 07/10/1993 e ultimati in data 14/10/1994 come indicato nell'autorizzazione

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

all'abitabilità n. 158/93 rilasciata dal Comune di Porto Mantovano in data 16/11/1994 (Allegato 05). Non risultano essere state presentate richieste di autorizzazione edilizia per l'esecuzione di opere successivamente a tale data.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

A seguito della visita di sopralluogo effettuata dallo scrivente Perito in data 27/11/2024 all'immobile identificato con il mappale 143/20 (Bene 2) è stata riscontrata perfetta corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria allegata alla C.E. n. 93/158/1 del 06/10/1993.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA PIER PAOLO PASOLINI 75, PIANO 1

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

L'immobile oggetto di pignoramento fa parte di un piccolo edificio condominiale di 8 unità abitative (condominio minimo) denominato condominio Elena. Prese informazioni sulla gestione delle spese condominiali, non risulta essere nominato un Amministratore di Condominio in quanto la legge prevede l'obbligatorietà per stabili con più di 8 unità immobiliari. La gestione delle spese comuni viene effettuata dai condomini. Non sono presenti bilanci preventivi e consuntivi ufficiali.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA PIER PAOLO PASOLINI 75, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO S1

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

L'immobile oggetto di pignoramento fa parte di un piccolo edificio condominiale di 8 unità abitative (condominio minimo) denominato condominio Elena. Prese informazioni sulla gestione delle spese condominiali, non risulta essere nominato un Amministratore di Condominio in quanto la legge prevede l'obbligatorietà per stabili con più di 8 unità immobiliari. La gestione delle spese comuni viene effettuata dai condomini. Non sono presenti bilanci preventivi e consuntivi ufficiali.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA PIER PAOLO PASOLINI 75, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO S1

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

L'immobile oggetto di pignoramento fa parte di un piccolo edificio condominiale di 8 unità abitative (condominio minimo) denominato condominio Elena. Prese informazioni sulla gestione delle spese condominiali, non risulta essere nominato un Amministratore di Condominio in quanto la legge prevede l'obbligatorietà per stabili con più di 8 unità immobiliari. La gestione delle spese comuni viene effettuata dai condomini. Non sono presenti bilanci preventivi e consuntivi ufficiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Pier Paolo Pasolini 75, piano 1
  Trattasi di appartamento trilocale, termoautonomo, al piano primo, in edificio condominiale (Condominio Elena), senza ascensore, edificato nel 1994, ubicato in Via Pier Paolo Pasolini n.75 a Porto Mantovano(MN),località Montata Carra. L'appartamento fa parte di un condominio di due piani fuori terra, costituito da 8 appartamenti, con ampio spazio verde comune al condominio adiacente ed è prossimo al centro del Comune di Porto Mantovano (MN). L'unità immobiliare è costituita da ingresso in soggiorno con cucina annessa, un balcone coperto, un disimpegno della zona notte, un piccolo ripostiglio, una camera da letto matrimoniale, una seconda camera, un bagno finestrato. L'appartamento di proprietà del sig. **** Omissis **** è attualmente allacciato alla rete elettrica, telefonica, idrica e gas; come detto in precedenza è prossimo al centro di Porto Mantovano ed ai principali servizi pubblici e privati offerti dal Comune.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 143, Sub. 19, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 93.016,00
  Il valore di mercato dell'immobile oggetto di perizia è stato ricavato attraverso il metodo di stima del Market Comparison Approach (M.C.A.) che confronta immobili di caratteristiche simili posti in vendita nel Comune di Appartenenza del bene oggetto di stima. Tale metodo tiene conto anche di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute dagli immobili comparati quali: quota di proprietà, posizione, giudizio di commerciabilità, stato di conservazione, qualità delle finiture.
  La valutazione dell'immobile comprende la quota parte delle parti comuni cosi come individuate nel capitolo "parti comuni" ai sensi dell'art. 1117 C.C.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Come indicato nello specifico capitolo "regolarità edilizia" per gli oneri di regolarizzazione del Bene 1 si indica un costo arrotondato di € 3.000,00 che comprende l'oblazione, le spese tecniche e i diritti di segreteria per la presentazione della pratica edilizia di sanatoria. Tale importo indicato per la regolarizzazione del bene determina una riduzione di pari importo del valore di stima dell'intero compendio immobiliare.
Non si è a conoscenza di importi non corrisposti nella gestione autonoma delle spese condominiali.

- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Porto Mantovano (MN) - Via Pier Paolo Pasolini 75, edificio -, scala -, interno -, piano S1
  Trattasi di locale cantina, al piano seminterrato, in edificio condominiale (Condominio Elena), senza ascensore, edificato nel 1994, ubicato in Via Pier Paolo Pasolini n.75 a Porto Mantovano(MN),località Montata Carra. L'accesso alla cantina è direttamente collegato al box auto (Bene 3). La cantina di proprietà del sig. **** Omissis **** è attualmente allacciato alla rete elettrica; come detto in precedenza è prossimo al centro di Porto Mantovano ed ai principali servizi pubblici e privati offerti dal Comune.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 143, Sub. 20, Categoria C2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 3.465,00
  Il valore di mercato dell'immobile oggetto di perizia è stato ricavato attraverso il metodo di stima del Market Comparison Approach (M.C.A.) che confronta immobili di caratteristiche simili posti in vendita nel Comune di Appartenenza del bene oggetto di stima. Tale metodo tiene conto anche di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute dagli immobili comparati quali: quota di proprietà, posizione, giudizio di commerciabilità, stato di conservazione, qualità delle finiture.
  La valutazione dell'immobile comprende la quota parte delle parti comuni cosi come individuate nel capitolo "parti comuni" ai sensi dell'art. 1117 C.C.
  Come indicato nello specifico capitolo "regolarità edilizia" per gli oneri di regolarizzazione del Bene 1 si indica un costo arrotondato di € 3.000,00 che comprende l'oblazione, le spese tecniche e i diritti di segreteria per la presentazione della pratica edilizia di sanatoria. Tale importo indicato per la regolarizzazione del bene determina una riduzione di pari importo del valore di stima dell'intero compendio immobiliare.
  Non si è a conoscenza di importi non corrisposti nella gestione autonoma delle spese condominiali.

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Pier Paolo Pasolini 75, edificio -, scala -, interno -, piano S1
  Trattasi di locale box auto, al piano seminterrato, in edificio condominiale (Condominio Elena), senza ascensore, edificato nel 1994, ubicato in Via Pier Paolo Pasolini n.75 a Porto Mantovano(MN),località Montata Carra. Nel box auto è presente l'unico accesso possibile alla cantina (Bene 2). Il box auto di proprietà del sig. **** Omissis **** è attualmente allacciato alla rete elettrica; come detto in precedenza è prossimo al centro di Porto Mantovano ed ai principali servizi pubblici e privati offerti dal Comune.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 143, Sub. 11, Categoria C6
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 14.795,00
  Il valore di mercato dell'immobile oggetto di perizia è stato ricavato attraverso il metodo di stima del Market Comparison Approach (M.C.A.) che confronta immobili di caratteristiche simili posti in vendita nel Comune di Appartenenza del bene oggetto di stima. Tale metodo tiene conto anche di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute dagli immobili comparati quali: quota di proprietà, posizione, giudizio di commerciabilità, stato di conservazione, qualità delle finiture.
  La valutazione dell'immobile comprende la quota parte delle parti comuni cosi come individuate nel capitolo "parti comuni" ai sensi dell'art. 1117 C.C.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Come indicato nello specifico capitolo "regolarità edilizia" per gli oneri di regolarizzazione del Bene 1 si indica un costo arrotondato di € 3.000,00 che comprende l'oblazione, le spese tecniche e i diritti di segreteria per la presentazione della pratica edilizia di sanatoria. Tale importo indicato per la regolarizzazione del bene determina una riduzione di pari importo del valore di stima dell'intero compendio immobiliare.
Non si è a conoscenza di importi non corrisposti nella gestione autonoma delle spese condominiali.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Porto Mantovano (MN) - Via Pier Paolo Pasolini 75, piano 1	84,56 mq	1.100,00 €/mq	€ 93.016,00	100,00%	€ 93.016,00
Bene N° 2 - Cantina Porto Mantovano (MN) - Via Pier Paolo Pasolini 75, edificio -, scala -, interno -, piano S1	3,15 mq	1.100,00 €/mq	€ 3.465,00	100,00%	€ 3.465,00
Bene N° 3 - Garage Porto Mantovano (MN) - Via Pier Paolo Pasolini 75, edificio -, scala -, interno -, piano S1	13,45 mq	1.100,00 €/mq	€ 14.795,00	100,00%	€ 14.795,00
				Valore di stima:	€ 111.276,00

Valore di stima: € 111.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3000,00	€

Valore finale di stima: **€ 108.000,00**

Il valore di mercato dell'immobile oggetto di perizia è stato ricavato attraverso il metodo di stima del Market Comparison Approach (M.C.A.) che confronta immobili di caratteristiche simili posti in vendita nel Comune di Appartenenza del bene oggetto di stima. Tale metodo tiene conto anche di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute dagli immobili comparati quali: quota di proprietà, posizione, giudizio di commerciabilità, stato di conservazione, qualità delle finiture.
La valutazione dell'immobile comprende la quota parte delle parti comuni cosi come individuate nel capitolo "parti comuni" ai sensi dell'art. 1117 C.C.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Come indicato nello specifico capitolo "regolarità edilizia" per gli oneri di regolarizzazione del Bene 1 si indica un costo arrotondato di € 3.000,00 che comprende l'oblazione, le spese tecniche e i diritti di segreteria per la presentazione della pratica edilizia di sanatoria. Tale importo indicato per la regolarizzazione del bene determina una riduzione di pari importo del valore di stima dell'intero compendio immobiliare.
Non si è a conoscenza di importi non corrisposti nella gestione autonoma delle spese condominiali.
Nell'Allegato 16 viene riportato il calcolo del valore del diritto di abitazione a tempo determinato nell'ipotesi che il figlio minore possa raggiungere, all'età di 30 anni, l'indipendenza economica. In tale circostanza il diritto di abitazione ha un valore pari a € 33.429,72.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Alla data di notifica del pignoramento, avvenuta il 15/06/2024 (Allegato 12), il sig. **** Omissis **** risultava legittimamente proprietario dell'unità immobiliare per la quota di 1/1 di piena proprietà e la sig.ra **** Omissis **** legittimamente occupante dell'unità immobiliare per il diritto di abitazione di quota 1/1 per trascrizione del diritto in data 18/05/2018 (Allegato 14). Si segnala altresì che l'iscrizione dell'ipoteca volontaria a garanzia di mutuo ipotecario per l'acquisto dell'immobile è stata effettuata in data 30/03/2016 anteriormente alla trascrizione di assegnazione in godimento della casa familiare a favore della sig.ra **** Omissis **** (Allegato 08).
Nell'Allegato 16 viene riportato il calcolo del valore del diritto di abitazione a tempo determinato nell'ipotesi che il figlio minore possa raggiungere, all'età di 30 anni, l'indipendenza economica. In tale circostanza il diritto di abitazione ha un valore pari a € 33.429,72.

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 27/03/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Farruggia Alessio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Allegato 01 Repertorio Fotografico (Aggiornamento al 07/12/2024)
- ✓ Altri allegati - Allegato 02 Planimetrie Catastali (Aggiornamento al 09/12/2024)
- ✓ Altri allegati - Allegato 03 Estratto di Mappa - Elaborato Planimetrico (Aggiornamento al 09/12/2024)
- ✓ Altri allegati - Allegato 04 Visure Catastali Storiche (Aggiornamento al 09/12/2024)
- ✓ Altri allegati - Allegato 05 Autorizzazioni Edilizie (Aggiornamento al 08/12/2024)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- ✓ Altri allegati - Allegato 06 Strumenti Urbanistici Vigenti (Aggiornamento al 08/12/2024)
- ✓ Altri allegati - Allegato 07 Certificazione Notarile Integrale sostitutiva del certificato ipocatastale (Aggiornamento al 08/12/2024)
- ✓ Altri allegati - Allegato 08 Elenco aggiornato formalità e Nota di Trascrizione Atto di Compravendita di Provenienza (Aggiornamento al 08/12/2024)
- ✓ Altri allegati - Allegato 09 Atto di Compravendita di Provenienza (Aggiornamento al 07/12/2024)
- ✓ Altri allegati - Allegato 10 Stima Immobile con il metodo MCA e valori OMI di riferimento (Aggiornamento al 20/12/2024)
- ✓ Altri allegati - Allegato 11 Perizia Versione Privacy - vers.1 (Aggiornamento al 27/12/2024)
- ✓ Altri allegati - Allegato 12 Check-list Perizia (Aggiornamento al 08/12/2024)
- ✓ Altri allegati - Allegato 13 Elenco identificativi catastali dei beni periziati (Aggiornamento al 08/12/2024)
- ✓ Altri allegati - Allegato 14 Estratto dell'Omologazione separazione coniugale e Nota di Trascrizione (Aggiornamento al 20/12/2024)
- ✓ Altri allegati - Allegato 15 Certificato di residenza esecutato e di residenza e stato di famiglia occupanti (Aggiornamento al 19/12/2024)
- ✓ Altri allegati - Allegato 16 Calcolo del valore del diritto di abitazione assegnato alla moglie che abiterà la casa con i figli (Aggiornamento al 27/03/2025)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Pier Paolo Pasolini 75, piano 1
  Trattasi di appartamento trilocale, termoautonomo, al piano primo, in edificio condominiale (Condominio Elena), senza ascensore, edificato nel 1994, ubicato in Via Pier Paolo Pasolini n.75 a Porto Mantovano(MN),località Montata Carra. L'appartamento fa parte di un condominio di due piani fuori terra, costituito da 8 appartamenti, con ampio spazio verde comune al condominio adiacente ed è prossimo al centro del Comune di Porto Mantovano (MN). L'unità immobiliare è costituita da ingresso in soggiorno con cucina annessa, un balcone coperto, un disimpegno della zona notte, un piccolo ripostiglio, una camera da letto matrimoniale, una seconda camera, un bagno finestrato. L'appartamento di proprietà del sig. **** Omissis **** è attualmente allacciato alla rete elettrica, telefonica, idrica e gas; come detto in precedenza è prossimo al centro di Porto Mantovano ed ai principali servizi pubblici e privati offerti dal Comune. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 143, Sub. 19, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il vigente Piano del Governo del Territorio del Comune di Porto Mantovano (MN) adottato in data 31/01/2011 con Delibera di Consiglio Comunale n. 3 e definitivamente approvato il 18/07/2011 con Delibera di Consiglio Comunale n. 56, individua l'immobile edificato in – "Ambito residenziale saturo o di completamento a media densità". La destinazione principale è residenziale. Si riporta in allegato 06 estratto delle NTA relativo all'art. 6.4 Insediamenti consolidati prevalentemente residenziali. Il bene in questione, trattandosi di unità residenziale, è perfettamente compatibile dal punto di vista urbanistico.

- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Porto Mantovano (MN) - Via Pier Paolo Pasolini 75, edificio -, scala -, interno -, piano S1
  Trattasi di locale cantina, al piano seminterrato, in edificio condominiale (Condominio Elena), senza ascensore, edificato nel 1994, ubicato in Via Pier Paolo Pasolini n.75 a Porto Mantovano(MN),località Montata Carra. L'accesso alla cantina è direttamente collegato al box auto (Bene 3). La cantina di proprietà del sig. **** Omissis **** è attualmente allacciato alla rete elettrica; come detto in precedenza è prossimo al centro di Porto Mantovano ed ai principali servizi pubblici e privati offerti dal Comune. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 143, Sub. 20, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il vigente Piano del Governo del Territorio del Comune di Porto Mantovano (MN) adottato in data 31/01/2011 con Delibera di Consiglio Comunale n. 3 e definitivamente approvato il 18/07/2011 con Delibera di Consiglio Comunale n. 56, individua l'immobile edificato in – "Ambito residenziale saturo o di completamento a media densità". La destinazione principale è residenziale. Si riporta in allegato 06 estratto delle NTA relativo all'art. 6.4 Insediamenti consolidati prevalentemente residenziali. Il bene in questione, trattandosi di pertinenza di unità residenziale, è perfettamente compatibile dal punto di vista urbanistico.

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Pier Paolo Pasolini 75, edificio -, scala -, interno -, piano S1
  Trattasi di locale box auto, al piano seminterrato, in edificio condominiale (Condominio Elena), senza ascensore, edificato nel 1994, ubicato in Via Pier Paolo Pasolini n.75 a Porto Mantovano(MN),località Montata Carra. Nel box auto è presente l'unico accesso possibile alla cantina (Bene 2). Il box auto di proprietà del sig. **** Omissis **** è attualmente allacciato alla rete elettrica; come detto in precedenza è prossimo al centro di Porto Mantovano ed ai principali servizi pubblici e privati offerti dal Comune. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 143, Sub. 11, Categoria C6

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il vigente Piano del Governo del Territorio del Comune di Porto Mantovano (MN) adottato in data 31/01/2011 con Delibera di Consiglio Comunale n. 3 e definitivamente approvato il 18/07/2011 con Delibera di Consiglio Comunale n. 56, individua l'immobile edificato in – "Ambito residenziale saturo o di completamento a media densità". La destinazione principale è residenziale. Si riporta in allegato 06 estratto delle NTA relativo all'art. 6.4 Insediamenti consolidati prevalentemente residenziali. Il bene in questione, trattandosi di pertinenza di unità residenziale, è perfettamente compatibile dal punto di vista urbanistico.

Prezzo base d'asta: **€ 108.000,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 108.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Porto Mantovano (MN) - Via Pier Paolo Pasolini 75, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 143, Sub. 19, Categoria A2	**Superficie**	84,56 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare, all'atto della visita di sopralluogo effettuata dal Sottoscritto Perito Estimatore in data 27/11/2024, era complessivamente in buono stato di conservazione. Stessa valutazione può essere espressa relativamente all'edificio, le parti condominiali, il vano scala, i ballatoi e le parti comuni esterne.		
Descrizione:	Trattasi di appartamento trilocale, termoautonomo, al piano primo, in edificio condominiale (Condominio Elena), senza ascensore, edificato nel 1994, ubicato in Via Pier Paolo Pasolini n.75 a Porto Mantovano(MN),località Montata Carra. L'appartamento fa parte di un condominio di due piani fuori terra, costituito da 8 appartamenti, con ampio spazio verde comune al condominio adiacente ed è prossimo al centro del Comune di Porto Mantovano (MN). L'unità immobiliare è costituita da ingresso in soggiorno con cucina annessa, un balcone coperto, un disimpegno della zona notte, un piccolo ripostiglio, una camera da letto matrimoniale, una seconda camera, un bagno finestrato. L'appartamento di proprietà del sig. **** Omissis **** è attualmente allacciato alla rete elettrica, telefonica, idrica e gas; come detto in precedenza è prossimo al centro di Porto Mantovano ed ai principali servizi pubblici e privati offerti dal Comune.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile, alla data di sopralluogo del 27/11/2024, risultava occupato da: - Sig.ra **** Omissis **** moglie separata; - Sig.**** Omissis **** figlio del debitore; - Sig.**** Omissis **** figlio del debitore.		

Bene N° 2 - Cantina			
Ubicazione:	Porto Mantovano (MN) - Via Pier Paolo Pasolini 75, edificio -, scala -, interno -, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 143, Sub. 20, Categoria C2	**Superficie**	3,15 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare, all'atto della visita di sopralluogo effettuata dal Sottoscritto Perito Estimatore in data 27/11/2024, era complessivamente in buono stato di conservazione. Stessa valutazione può essere espressa relativamente all'edificio, le parti condominiali, il vano scala, i ballatoi e le parti comuni esterne.		
Descrizione:	Trattasi di locale cantina, al piano seminterrato, in edificio condominiale (Condominio Elena), senza ascensore, edificato nel 1994, ubicato in Via Pier Paolo Pasolini n.75 a Porto Mantovano(MN),località Montata Carra. L'accesso alla cantina è direttamente collegato al box auto (Bene 3). La cantina di proprietà del sig. **** Omissis **** è attualmente allacciato alla rete elettrica; come detto in precedenza è prossimo al centro di Porto Mantovano ed ai principali servizi pubblici e privati offerti dal Comune.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile, alla data di sopralluogo del 27/11/2024, risultava occupato da: - Sig.ra **** Omissis **** moglie separata; - Sig.**** Omissis **** figlio del debitore; - Sig.**** Omissis **** figlio del debitore.

Bene N° 3 - Garage			
Ubicazione:	Porto Mantovano (MN) - Via Pier Paolo Pasolini 75, edificio -, scala -, interno -, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 143, Sub. 11, Categoria C6	**Superficie**	13,45 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare, all'atto della visita di sopralluogo effettuata dal Sottoscritto Perito Estimatore in data 27/11/2024, era complessivamente in buono stato di conservazione. Stessa valutazione può essere espressa relativamente all'edificio, le parti condominiali, il vano scala, i ballatoi e le parti comuni esterne.		
Descrizione:	Trattasi di locale box auto, al piano seminterrato, in edificio condominiale (Condominio Elena), senza ascensore, edificato nel 1994, ubicato in Via Pier Paolo Pasolini n.75 a Porto Mantovano(MN),località Montata Carra. Nel box auto è presente l'unico accesso possibile alla cantina (Bene 2). Il box auto di proprietà del sig. **** Omissis **** è attualmente allacciato alla rete elettrica; come detto in precedenza è prossimo al centro di Porto Mantovano ed ai principali servizi pubblici e privati offerti dal Comune.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile, alla data di sopralluogo del 27/11/2024, risultava occupato da: - Sig.ra **** Omissis **** moglie separata; - Sig.**** Omissis **** figlio del debitore; - Sig.**** Omissis **** figlio del debitore.		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA PIER PAOLO PASOLINI 75, PIANO 1

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Mantova il 30/03/2016
  Reg. gen. 3321 - Reg. part. 471
  Quota: 1/1
  Importo: € 160.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 80.000,00
  Rogante: Luca Lubrano di Ricco
  Data: 23/03/2016
  N° repertorio: 56688
  N° raccolta: 17953

Trascrizioni

- **Provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare**
  Trascritto a Mantova il 18/05/2018
  Reg. gen. 6271 - Reg. part. 4003
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
- **Verbale di Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Mantova il 03/07/2024
  Reg. gen. 8895 - Reg. part. 6570
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA PIER PAOLO PASOLINI 75, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO S1

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Mantova il 30/03/2016
  Reg. gen. 3321 - Reg. part. 471
  Quota: 1/1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Importo: € 160.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 80.000,00
Rogante: Luca Lubrano di Ricco
Data: 23/03/2016
N° repertorio: 56688
N° raccolta: 17953

Trascrizioni

- **Provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare**
  Trascritto a Mantova il 18/05/2018
  Reg. gen. 6271 - Reg. part. 4003
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
- **Verbale di Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Mantova il 03/07/2024
  Reg. gen. 8895 - Reg. part. 6570
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA PIER PAOLO PASOLINI 75, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO S1

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Mantova il 30/03/2016
  Reg. gen. 3321 - Reg. part. 471
  Quota: 1/1
  Importo: € 160.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 80.000,00
  Rogante: Luca Lubrano di Ricco
  Data: 23/03/2016
  N° repertorio: 56688
  N° raccolta: 17953

Trascrizioni

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- **Provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare**
  Trascritto a Mantova il 18/05/2018
  Reg. gen. 6271 - Reg. part. 4003
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
- **Verbale di Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Mantova il 03/07/2024
  Reg. gen. 8895 - Reg. part. 6570
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009