

## TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Marcomini Barbara, nell'Esecuzione Immobiliare 208/2024 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

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

## SOMMARIO

|                                                                                          |   |
|------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| Incarico.....                                                                            | 4 |
| Premessa.....                                                                            | 4 |
| Descrizione.....                                                                         | 4 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via A. Moro n. 1-3..... | 4 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via A. Moro n. 1-3.....       | 4 |
| Lotto Unico .....                                                                        | 4 |
| Completezza documentazione ex art. 567 .....                                             | 5 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via A. Moro n. 1-3..... | 5 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via A. Moro n. 1-3.....       | 5 |
| Titolarità.....                                                                          | 5 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via A. Moro n. 1-3..... | 5 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via A. Moro n. 1-3.....       | 5 |
| Confini.....                                                                             | 6 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via A. Moro n. 1-3..... | 6 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via A. Moro n. 1-3.....       | 6 |
| Consistenza.....                                                                         | 6 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via A. Moro n. 1-3..... | 6 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via A. Moro n. 1-3.....       | 6 |
| Dati Catastali.....                                                                      | 7 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via A. Moro n. 1-3..... | 7 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via A. Moro n. 1-3.....       | 7 |
| Precisazioni .....                                                                       | 8 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via A. Moro n. 1-3..... | 8 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via A. Moro n. 1-3.....       | 8 |
| Stato conservativo .....                                                                 | 8 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via A. Moro n. 1-3..... | 8 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via A. Moro n. 1-3.....       | 8 |
| Parti Comuni .....                                                                       | 8 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via A. Moro n. 1-3..... | 8 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via A. Moro n. 1-3.....       | 9 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....                                              | 9 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via A. Moro n. 1-3..... | 9 |

|                                                                                           |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via A. Moro n. 1-3.....        | 9  |
| Stato di occupazione .....                                                                | 10 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via A. Moro n. 1-3 ..... | 10 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via A. Moro n. 1-3.....        | 10 |
| Provenienze Ventennali .....                                                              | 10 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via A. Moro n. 1-3 ..... | 10 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via A. Moro n. 1-3.....        | 11 |
| Formalità pregiudizievoli .....                                                           | 12 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via A. Moro n. 1-3 ..... | 12 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via A. Moro n. 1-3.....        | 14 |
| Regolarità edilizia .....                                                                 | 16 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via A. Moro n. 1-3 ..... | 16 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via A. Moro n. 1-3.....        | 17 |
| Vincoli od oneri condominiali.....                                                        | 17 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via A. Moro n. 1-3 ..... | 17 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via A. Moro n. 1-3.....        | 17 |
| Stima / Formazione lotti.....                                                             | 18 |
| Riepilogo bando d'asta.....                                                               | 20 |
| <b>Lotto Unico</b> .....                                                                  | 20 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 208/2024 del R.G.E. ....                        | 21 |
| <b>Lotto Unico</b> .....                                                                  | 21 |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....                              | 22 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via A. Moro n. 1-3 ..... | 22 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via A. Moro n. 1-3.....        | 22 |

All'udienza del \_\_\_\_\_, il sottoscritto Geom. Marcomini Barbara, con studio in Corso G. Garibaldi n. 181 - 46100 - Mantova (MN), email barbara@studiomarcomini.com, PEC barbara.marcomini@geopec.it, Tel. 335 403045, Fax 0376 1331926, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data \_\_\_\_\_ 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 A. Moro n. 1-3
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via A. Moro n. 1-3

## DESCRIZIONE

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA A. MORO N. 1-3**

Appartamento ubicato in edificio condominiale sito in Porto Mantovano (MN) Via A. Moro n. 1

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

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

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA A. MORO N. 1-3**

Autorimessa ubicata in edificio condominiale sito in Porto Mantovano (MN) Via A. Moro n. 1

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

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

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via A. Moro n. 1-3
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via A. Moro n. 1-3

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA A. MORO N. 1-3**

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

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA A. MORO N. 1-3**

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

## TITOLARITÀ

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA A. MORO N. 1-3**

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Il regime patrimoniale è stato desunto dall'atto di compravendita Notaio Dott. AUGUSTO CHIZZINI rep. 4094 Racc. 1313 del 19/11/2002

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA A. MORO N. 1-3**

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Il regime patrimoniale è stato desunto dall'atto di compravendita Notaio Dott. AUGUSTO CHIZZINI rep. 4094 Racc. 1313 del 19/11/2002

## CONFINI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA A. MORO N. 1-3

L'immobile è compreso tra i seguenti confini (ricavati dall'atto di provenienza):

- a nord per primo tratto, con le ragioni di cui al mapp. 969 sub. 24 e per secondo tratto, con il vano scala comune;
- a est ncon le ragioni di cui al mapp. 969 sub. 28;
- a sud e ovest con le ragioni di cui al cortile condominiale comune.

### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA A. MORO N. 1-3

L'immobile è compreso tra i seguenti confini (ricavati dall'atto di provenienza):

- a nord con il cortile comune;
- a est con le ragioni di cui al mapp. 969 sub.ni 10 e 11;
- a sud con il corridoio comune
- a ovest con le ragioni di cui al mapp 969 sub. 8.

## CONSISTENZA

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA A. MORO N. 1-3

| Destinazione                          | Superficie<br>Netta | Superficie<br>Lorda | Coefficiente | Superficie<br>Convenzional<br>e | Altezza | Piano   |
|---------------------------------------|---------------------|---------------------|--------------|---------------------------------|---------|---------|
| Balcone scoperto                      | 3,68 mq             | 4,00 mq             | 0,25         | 1,00 mq                         | 0,00 m  | Secondo |
| Abitazione                            | 73,00 mq            | 84,00 mq            | 1            | 84,00 mq                        | 2,70 m  | 2       |
| Totale superficie convenzionale:      |                     |                     |              | 85,00 mq                        |         |         |
| Incidenza condominiale:               |                     |                     |              | 0,00                            | %       |         |
| Superficie convenzionale complessiva: |                     |                     |              | 85,00 mq                        |         |         |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici indicate sono ricavate da rilievo sul posto

### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA A. MORO N. 1-3

| Destinazione | Superficie<br>Netta | Superficie<br>Lorda | Coefficiente | Superficie<br>Convenzional | Altezza | Piano |
|--------------|---------------------|---------------------|--------------|----------------------------|---------|-------|
|              |                     |                     |              |                            |         |       |

|                                              |          |          |      |                 |          |   |
|----------------------------------------------|----------|----------|------|-----------------|----------|---|
| Autorimessa                                  | 14,90 mq | 16,90 mq | 1    | 16,90 mq        | 2,47 m   | T |
| Ripostiglio                                  | 9,60 mq  | 12,10 mq | 0,40 | 4,84 mq         | 2,47 m   | T |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |          |          |      | <b>21,74 mq</b> |          |   |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |          |          |      | <b>0,00</b>     | <b>%</b> |   |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |          |          |      | <b>21,74 mq</b> |          |   |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici indicate sono ricavate da rilievo sul posto

## DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA A. MORO N. 1-3

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |          |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |          |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita  | Piano | Graffato |
|                         | 9      | 969   | 23   |                     | A3        | 4      | 5           | 84 mq                | 229,82 € | 2     |          |

### Corrispondenza catastale

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

La planimetria catastale rinvenuta presso l'Agenzia delle Entrate non è risultata rispondente alla realtà pertanto è stato presentato DOCFA prot. MN0031618 del 03/04/2025 che si allega.

### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA A. MORO N. 1-3

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



|  |   |     |   | Cens. | a  | nza | catastal |       |         |   |
|--|---|-----|---|-------|----|-----|----------|-------|---------|---|
|  | 9 | 969 | 9 |       | C6 | 3   | 24       | 29 mq | 37,18 € | T |

### Corrispondenza catastale

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

La planimetria catastale rinvenuta presso l'Agenzia delle Entrate non è risultata rispondente alla realtà pertanto è stato presentato DOCFA prot. MN0031618 del 03/04/2025 che si allega.

### PRECISAZIONI

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA A. MORO N. 1-3**

L'immobile è stato realizzato in area P.E.E.P come da convenzione allegata (Allegato 6 - Documenti Comune di Porto Mantovano) citata anche nell'atto di provenienza (Allegato 5)

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA A. MORO N. 1-3**

L'immobile è stato realizzato in area P.E.E.P come da convenzione allegata (Allegato 6 - Documenti Comune di Porto Mantovano) citata anche nell'atto di provenienza (Allegato 5)

### STATO CONSERVATIVO

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA A. MORO N. 1-3**

Lo stato conservativo è da considerarsi sufficiente tenuto conto che al momento del sopralluogo l'immobile era in fase di riammodernamento lasciato però incompiuto.

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA A. MORO N. 1-3**

Lo stato conservativo è da considerarsi sufficiente ma una parte dell'immobile risulta ingombra di materiale edile e di varia natura.

### PARTI COMUNI

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA A. MORO N. 1-3**



Le parti comuni dell'edificio condominiale dove è inserito l'immobile in stima consistono nel cortile, ingresso e vano scala con ascensore.

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA A. MORO N. 1-3**

Le parti comuni dell'edificio condominiale dove è inserito l'immobile in stima consistono nel cortile in quanto l'accesso all'autorimessa avviene esclusivamente da esso e non dal vano scala comune.

#### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA A. MORO N. 1-3**

Trattasi di unità immobiliare facente parte di complesso condominiale a quattro piani fuori terra realizzato nel 1982. E' costituito da 16 appartamenti con relative autorimesse serviti da un vano scala comune con ascensore. In merito alle strutture portanti il collaudo statico della palazzina riporta quanto segue:

- Terreno : argilloso compatto;
- Fondazioni: a travi rovesciate;
- Muri: in pannelli prefabbricati in c.a. portanti per le murature d'ambito, collegati con giunti d'unione;
- Pilastri: gettati in opera per telai portanti;
- Scale: in c.c.a. gettate a pie' d'opera;
- Sbalzi: in c.c.a. gettati in opera;
- Solai: tipo "Bausta" in c.a. e polistirolo.

Tetto piano.

Pareti interne non portanti in tavolati da cm. 10 (tramezze).

L'unità immobiliare, esposta a sud-ovest è costituita da soggiorno/pranzo con balcone, cucina divisa da soggiorno da muretto basso, disimpegno, bagno, lavanderia, una camera da letto matrimoniale ed una singola. All'immobile si accede dal vano scala comune dotato di ascensore.

Pavimenti in ceramica chiara di grande formato uguale in tutti i locali ad eccezione del bagno dove il formato è 20x20 con piastrelle scure di vecchio tipo e nella lavanderia dove sono stati posati pavimento e rivestimento ex novo. Nell'angolo cottura rivestimento in piastrelle di ceramica, in bagno rivestimento in piastrelle di ceramica grigia di vecchio tipo. Pareti intonacate e tinteggiate con colori chiari.

Finestre e porte finestre in legno con vetrocamera, chiusure con tapparelle in pvc non funzionanti perchè sono stati tagliati i nastri per l'avvolgimento.

Portoncino d'ingresso cieco in legno. le porte interne sono state smontate.

Balcone con pavimentazione in gres smaltato rosso e parapetto in pannelli prefabbricati di cemento.

Impianto elettrico e idraulico sottotraccia (entrambi in parte smontati e/o in fase di modifica), riscaldamento con termosifoni; caldaia autonoma a gas posizionata nell'angolo cottura per riscaldamento e acqua calda.

Al momento del sopralluogo l'immobile era oggetto di opere di sistemazione non terminate delle quali però non è stata trovata corrispondenza urbanistica.

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA A. MORO N. 1-3**

Trattasi di unità immobiliare facente parte di complesso condominiale a quattro piani fuori terra realizzato nel 1982. E' costituito da 16 appartamenti con relative autorimesse serviti da un vano scala comune con ascensore. In merito alle strutture portanti il collaudo statico della palazzina riporta quanto segue:

- Terreno : argilloso compatto;
- Fondazioni: a travi rovesciate;
- Muri: in pannelli prefabbricati in c.a. portanti per le murature d'ambito, collegati con giunti d'unione;
- Pilastri: gettati in opera per telai portanti;
- Scale: in c.c.a. gettate a pie' d'opera;
- Sbalzi: in c.c.a. gettati in opera;
- Solai: tipo "Bausta" in c.a. e polistirolo.

Tetto piano.

Pareti interne non portanti in tavolati da cm. 10 (tramezze).

L'unità immobiliare, esposta a nord è costituita da un unico vano suddiviso sia dal punto di vista urbanistico sia catastale in autorimessa e ripostiglio.

Pavimenti in ceramica chiara di grande formato. Portone basculante di accesso in metallo

Impianto elettrico sottotraccia.

Al momento del sopralluogo l'immobile era, nella parte censita come ripostiglio, ingombra di materiali edili e di natura varia.

## STATO DI OCCUPAZIONE

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA A. MORO N. 1-3**

L'immobile risulta libero

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA A. MORO N. 1-3**

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA A. MORO N. 1-3**

| Periodo                      | Proprietà         | Atti                  |            |               |             |
|------------------------------|-------------------|-----------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 10/10/1994 al 19/11/2002 | **** Omissis **** | Compravendita         |            |               |             |
|                              |                   | Rogante               | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   | Notaio Molinari Dott. | 10/10/1994 | 33293         | 4574        |

|                |                   |                                 |            |               |             |
|----------------|-------------------|---------------------------------|------------|---------------|-------------|
|                |                   | Daniele                         |            |               |             |
|                |                   | Trascrizione                    |            |               |             |
|                |                   | Presso                          | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                |                   | Conservatoria di Mantova        | 19/10/1994 | 8698          | 6079        |
|                |                   | Registrazione                   |            |               |             |
|                |                   | Presso                          | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
| Dal 19/11/2002 | **** Omissis **** | Ufficio del registro di Mantova | 26/10/1994 | 2371          |             |
|                |                   | Compravendita                   |            |               |             |
|                |                   | Rogante                         | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                |                   | Notaio Chizzini Dott. Augusto   | 19/11/2002 | 4094          | 1313        |
|                |                   | Trascrizione                    |            |               |             |
|                |                   | Presso                          | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                |                   | Conservatoria di Mantova        | 02/12/2002 | 15489         | 9577        |
|                |                   | Registrazione                   |            |               |             |
|                |                   | Presso                          | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                |                   | Ufficio del registro di Mantova | 29/11/2002 | 161           |             |

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 risulta attualmente invariata.

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA A. MORO N. 1-3**

| Periodo                      | Proprietà         | Atti                          |             |                      |                    |
|------------------------------|-------------------|-------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 10/10/1994 al 19/11/2002 | **** Omissis **** | <b>Compravendita</b>          |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Rogante</b>                | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                   | Notaio Molinari Dott. Daniele | 10/10/1994  | 33293                | 4574               |
|                              |                   | <b>Trascrizione</b>           |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                 | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |                   | Conservatoria di Mantova      | 19/10/1994  | 8698                 | 6079               |
|                              |                   | <b>Registrazione</b>          |             |                      |                    |
|                              |                   |                               |             |                      |                    |
|                              |                   |                               |             |                      |                    |
|                              |                   |                               |             |                      |                    |
|                              |                   |                               |             |                      |                    |
|                              |                   |                               |             |                      |                    |

|                |                   | Presso                          | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|----------------|-------------------|---------------------------------|------------|---------------|-------------|
|                |                   | Ufficio del registro di Mantova | 26/10/1994 | 2371          |             |
| Dal 19/11/2002 | **** Omissis **** | Compravendita                   |            |               |             |
|                |                   | Rogante                         | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                |                   | Notaio Chizzini Dott. Augusto   | 19/11/2002 | 4094          | 1313        |
|                |                   | Trascrizione                    |            |               |             |
|                |                   | Presso                          | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                |                   | Conservatoria di Mantova        | 02/12/2002 | 15489         | 9577        |
|                |                   | Registrazione                   |            |               |             |
|                |                   | Presso                          | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                |                   | Ufficio del registro di Mantova | 29/11/2002 | 161           |             |

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 risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA A. MORO N. 1-3**

### Iscrizioni

- **ipoteca volontaria in rinnovazione** derivante da concessione a garanzia di mutuo  
 Iscritto a Mantova il 29/07/2022  
 Reg. gen. 10158 - Reg. part. 1752  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 220.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 110.000,00  
 Rogante: Notaio Chizzini Dott. Augusto  
 Data: 19/11/2002  
 N° repertorio: 4095  
 Note: CON LA PRESENTE FORMALITA' SI RINNOVA L'IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO DEL 19/11/2002 NUMERO DI REPERTORIO 4095 A ROGITO NOTAIO CHIZZINI AUGUSTO C.F. CHZGST61L15L826X SEDE PORTO MANTOVANO (MN) ISCRITTA PRESSO LA CONSERVATORIA DEI RR. II. DI MANTOVA IN DATA 09/12/2002 AI NUMERI DI R.P. 3694 R.G. 15903 DI FORMALITA' A FAVORE ABBEY NATIONAL P.L.C. SEDE MILANO (MI) C.F. 11054540155

ASTE GIUDIZIARIE

CONTRO \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* E CONTRO \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, PER L'IMPORTO COMPLESSIVO DI EURO 220.000,00 DI CUI EURO 110.000,00 PER CAPITALE. SI TIENE A PRECISARE QUANTO SEGUE: LA PRESENTE FORMALITA' IN RINNOVAZIONE SI ESTENDE A TUTTI GLI ELEMENTI INDICATI NELL'ORIGINARIA NOTA D'ISCRIZIONE (DA INTENDERSI QUI INTEGRALMENTE RIPORTATA E TRASCRITTA) LA QUALE COSTITUISCE TITOLO PER LA RINNOVAZIONE AI SENSI DELL'ART. 2850 - SECONDO COMMA DEL CODICE CIVILE, E SI ESEGUE COMUNQUE CON SALVEZZA DEGLI ANNOTAMENTI ESEGUITI A MARGINE DELLA ORIGINARIA ISCRIZIONE. SI PREMETTE QUANTO SEGUE: 1) DOPO IL VIA LIBERA DI BANCA D'ITALIA E DELL'ANTITRUST, UNICREDIT BANCA PER LA CASA (GRUPPO UNICREDIT) HA CONCLUSO L'ACQUISIZIONE DI ABBEY NATIONAL BANK ITALIA. L'INTEGRAZIONE TRA LE SOCIETA' AVVERRA' NEL CORSO DEL 2004. NEL 2010 UNICREDIT BANCA PER LA CASA VERRA' INCORPORATA DA UNICREDIT BANCA POI FUSA IN UNICREDIT S.P.A. 2) IN DATA 16.11.2021, TICINO SPV S.R.L., CON SEDE LEGALE IN ROMA, VIA PIEMONTE N. 38, CAPITALE SOCIALE DI EURO 10.000 I.V., NUMERO DI ISCRIZIONE AL REGISTRO DELLE IMPRESE DI ROMA E C.F. 16030641001, IN VIRTU' DI CONTRATTO DI CESSIONE DI CREDITI INDIVIDUABILI IN BLOCCO AI SENSI DEGLI ARTICOLI 1 E 4 DELLA LEGGE N. 130/99 E DELL'ART. 58 DEL TESTO UNICO BANCARIO, HA ACQUISTATO DA UNICREDIT S.P.A. UN PORTAFOGLIO DI CREDITI PECUNIARI TRA I QUALI RIENTRA IL CREDITO VANTATO NEI CONFRONTI DEI SOGGETTI SOPRA MEGLIO IDENTIFICATI, COME DA PUBBLICAZIONE SULLA GAZZETTA UFFICIALE DELLA REPUBBLICA ITALIANA PARTE SECONDA N. 140 DEL 25.11.2021. 3) COME PREVISTO DAL COMBINATO DISPOSTO DEL COMMA 3 DELL'ARTICOLO 58 DEL TESTO UNICO BANCARIO E DALL'ARTICOLO 4 DELLA LEGGE SULLA CARTOLARIZZAZIONE, UNITAMENTE AI CREDITI SONO STATI ALTRESI' TRASFERITI ALLA SOCIETA', AI SENSI DELL'ARTICOLO 1263 DEL CODICE CIVILE, I DIRITTI ACCESSORI AI CREDITI (IVI INCLUSI DIRITTI, AZIONI, ECCEZIONI O FACOLTA' RELATIVI AGLI STESSI, TRA I QUALI I DIRITTI DERIVANTI DA QUALSIASI POLIZZA ASSICURATIVA SOTTOSCRITTA IN RELAZIONE AI CREDITI) E TUTTE LE GARANZIE SPECIFICHE ED I PRIVILEGI CHE ASSISTONO E GARANTISCONO I CREDITI OD ALTRIMENTI AD ESSI INERENTI, SENZA BISOGNO DI ALCUNA ULTERIORE FORMALITA' O ANNOTAZIONE SALVO L'ISCRIZIONE NEL REGISTRO DELLE IMPRESE PREVISTA ALL'ARTICOLO 58 DEL TESTO UNICO BANCARIO. 4) TICINO SPV S.R.L. HA INCARICATO MASTER GARDANT S.P.A. DI SVOLGERE, IN RELAZIONE AI CREDITI OGGETTO DELLA CESSIONE, IL RUOLO DI SOGGETTO INCARICATO DELLA RISCOSSIONE DEI CREDITI (IVI INCLUSE LE ATTIVITA' RELATIVE AL RECUPERO (GIUDIZIALE E STRAGIUDIZIALE) DEI CREDITI OGGETTO DELLA CESSIONE, ANCHE, SE DEL CASO, ATTRAVERSO L'ESCUSSIONE DELLE RELATIVE GARANZIE) E DEI SERVIZI DI CASSA E PAGAMENTO E RESPONSABILE DELLA VERIFICA DELLA CONFORMITA' DELLE OPERAZIONI ALLA LEGGE E AL PROSPETTO INFORMATIVO AI SENSI DELL'ARTICOLO 2, COMMA 3, LETTERA (C), COMMA 6 E COMMA 6-BIS E DELL'ARTICOLO 7.1, COMMA 8, DELLA LEGGE SULLA CARTOLARIZZAZIONE. MASTER GARDANT S.P.A., NELLA SUA QUALITA' DI MASTER SERVICER, HA CONFERITO INCARICO A YARD CREDIT E ASSET MANAGEMENT S.R.L., NELL'AMBITO DELLA CARTOLARIZZAZIONE, DI PORRE IN ESSERE TALUNE ATTIVITA' RICOMPRESE TRA QUELLE DELEGABILI DAL MASTER SERVICER A NORMA DI LEGGE, IVI INCLUSE, IN PARTICOLARE, LE ATTIVITA' RELATIVE AL RECUPERO (GIUDIZIALE E STRAGIUDIZIALE) DEI CREDITI OGGETTO DI TALE CARTOLARIZZAZIONE, ANCHE, SE DEL CASO, ATTRAVERSO L'ESCUSSIONE DELLE RELATIVE GARANZIE, FRA I QUALI RIENTRA IL CREDITO VANTATO NEI CONFRONTI DEI SOGGETTI SOPRA MEGLIO IDENTIFICATI. 5) STANTE QUANTO SOPRA, TICINO SPV S.R.L. E' SUBENTRATA IN TUTTI I RAPPORTI GIURIDICI INTERCORSI ED INTERCORRENTI TRA LA CEDENTE (E SUOI DANTI CAUSA) ED I SOGGETTI DEBITORI DELLA STESSA (OLTRE EVENTUALI COOBBLIGATI, GARANTI E AVENTI CAUSA); AI SENSI DEI PREDETTI ARTT. 58 LEGGE 01 SETTEMBRE 1993 N. 385 E ARTT. 1 E 4 LEGGE 30 APRILE 1999 N. 130, LE GARANZIE ESISTENTI SUI CREDITI CEDUTI CONSERVANO LA LORO VALIDITA' ED IL LORO GRADO A FAVORE DEL CESSIONARIO, SENZA BISOGNO DI ALCUNA FORMALITA' O ANNOTAZIONE. SI TIENE A PRECISARE CHE I BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA PRESENTE ISCRIZIONE IN RINNOVAZIONE SONO ESATTAMENTE QUELLI INDICATI NEL QUADRO B DELLA PRESENTE FORMALITA'. LA PRESENTE ISCRIZIONE IN RINNOVAZIONE SI ESTENDE A TUTTE LE RAGIONI, DIRITTI, MIGLIORAMENTI, ACCESSORI, DIPENDENZE E PERTINENZE ED A TUTTE LE COSTRUZIONI IVI ESISTENTI, QUELLE ERIGENDE,



ASTE GIUDIZIARIE

NONCHE' TUTTE LE SUE ADIACENZE, PERTINENZE, ANNESSI E CONNESSI, ADDIZIONI E ACCESSIONI, NUOVE COSTRUZIONI, AMPLIAMENTI, SOPRAELEVAZIONI E SU TUTTO QUANTO SIA COMUNQUE RITENUTO GRAVABILE, AI SENSI DI LEGGE E VI SIA IN SEGUITO INTRODOTTO, NULLA ESCLUSO, RELATIVAMENTE AI BENI IMMOBILI SOPRA DESCRITTI E RIPORTATI NEL QUADRO B DELLA PRESENTE NOTA DI ISCRIZIONE. SI TIENE ANCORA A PRECISARE CHE TICINO SPV S.R.L., CON SEDE LEGALE IN ROMA, VIA PIEMONTE N. 38, C.F. 16030641001, ELEGGE IL PROPRIO DOMICILIO IPOTECARIO PRESSO LA PROPRIA SEDE LEGALE IN VIA PIEMONTE N. 38 - 00187 ROMA (RM).

**Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Mantova il 08/10/2024

Reg. gen. 13145 - Reg. part. 9577

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA A. MORO N. 1-3**

**Iscrizioni**

- **ipoteca volontaria in rinnovazione** derivante da concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Mantova il 29/07/2022

Reg. gen. 10158 - Reg. part. 1752

Quota: 1/1

Importo: € 220.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 110.000,00

Rogante: Notaio Chizzini Dott. Augusto

Data: 19/11/2002

N° repertorio: 4095

Note: CON LA PRESENTE FORMALITA' SI RINNOVA L'IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO DEL 19/11/2002 NUMERO DI REPERTORIO 4095 A ROGITO NOTAIO CHIZZINI AUGUSTO C.F. CHZGST61L15L826X SEDE PORTO MANTOVANO (MN) ISCRITTA PRESSO LA CONSERVATORIA DEI RR. II. DI MANTOVA IN DATA 09/12/2002 AI NUMERI DI R.P. 3694 R.G. 15903 DI FORMALITA' A FAVORE ABBEY NATIONAL P.L.C. SEDE MILANO (MI) C.F. 11054540155 CONTRO \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* E CONTRO \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, PER L'IMPORTO COMPLESSIVO DI EURO 220.000,00 DI CUI EURO 110.000,00 PER CAPITALE. SI TIENE A PRECISARE QUANTO SEGUE: LA PRESENTE FORMALITA' IN RINNOVAZIONE SI ESTENDE A TUTTI GLI ELEMENTI INDICATI NELL'ORIGINARIA NOTA D'ISCRIZIONE (DA INTENDERSI QUI INTEGRALMENTE RIPORTATA E TRASCRITTA) LA QUALE COSTITUISCE TITOLO PER LA RINNOVAZIONE AI SENSI DELL'ART. 2850 - SECONDO COMMA DEL CODICE CIVILE, E SI ESEGUE COMUNQUE CON SALVEZZA DEGLI ANNOTAMENTI ESEGUITI A MARGINE DELLA ORIGINARIA ISCRIZIONE. SI PREMETTE QUANTO SEGUE: 1) DOPO IL VIA LIBERA DI BANCA D'ITALIA E DELL'ANTITRUST, UNICREDIT BANCA PER LA CASA (GRUPPO UNICREDIT) HA CONCLUSO L'ACQUISIZIONE DI ABBEY NATIONAL BANK ITALIA. L'INTEGRAZIONE TRA LE SOCIETA' AVVERRA' NEL CORSO DEL 2004. NEL 2010 UNICREDIT BANCA PER LA CASA VERRA' INCORPORATA DA UNICREDIT BANCA POI FUSA IN UNICREDIT S.P.A. 2) IN DATA 16.11.2021, TICINO SPV S.R.L., CON SEDE LEGALE IN ROMA, VIA PIEMONTE N. 38, CAPITALE SOCIALE

DI EURO 10.000 I.V., NUMERO DI ISCRIZIONE AL REGISTRO DELLE IMPRESE DI ROMA E C.F. 16030641001, IN VIRTU' DI CONTRATTO DI CESSIONE DI CREDITI INDIVIDUABILI IN BLOCCO AI SENSI DEGLI ARTICOLI 1 E 4 DELLA LEGGE N. 130/99 E DELL'ART. 58 DEL TESTO UNICO BANCARIO, HA ACQUISTATO DA UNICREDIT S.P.A. UN PORTAFOGLIO DI CREDITI PECUNIARI TRA I QUALI RIENTRA IL CREDITO VANTATO NEI CONFRONTI DEI SOGGETTI SOPRA MEGLIO IDENTIFICATI, COME DA PUBBLICAZIONE SULLA GAZZETTA UFFICIALE DELLA REPUBBLICA ITALIANA PARTE SECONDA N. 140 DEL 25.11.2021. 3) COME PREVISTO DAL COMBINATO DISPOSTO DEL COMMA 3 DELL'ARTICOLO 58 DEL TESTO UNICO BANCARIO E DALL'ARTICOLO 4 DELLA LEGGE SULLA CARTOLARIZZAZIONE, UNITAMENTE AI CREDITI SONO STATI ALTRESI' TRASFERITI ALLA SOCIETA', AI SENSI DELL'ARTICOLO 1263 DEL CODICE CIVILE, I DIRITTI ACCESSORI AI CREDITI (IVI INCLUSI DIRITTI, AZIONI, ECCEZIONI O FACOLTA' RELATIVI AGLI STESSI, TRA I QUALI I DIRITTI DERIVANTI DA QUALSIASI POLIZZA ASSICURATIVA SOTTOSCRITTA IN RELAZIONE AI CREDITI) E TUTTE LE GARANZIE SPECIFICHE ED I PRIVILEGI CHE ASSISTONO E GARANTISCONO I CREDITI OD ALTRIMENTI AD ESSI INERENTI, SENZA BISOGNO DI ALCUNA ULTERIORE FORMALITA' O ANNOTAZIONE SALVO L'ISCRIZIONE NEL REGISTRO DELLE IMPRESE PREVISTA ALL'ARTICOLO 58 DEL TESTO UNICO BANCARIO. 4) TICINO SPV S.R.L. HA INCARICATO MASTER GARDANT S.P.A. DI SVOLGERE, IN RELAZIONE AI CREDITI OGGETTO DELLA CESSIONE, IL RUOLO DI SOGGETTO INCARICATO DELLA RISCOSSIONE DEI CREDITI (IVI INCLUSE LE ATTIVITA' RELATIVE AL RECUPERO (GIUDIZIALE E STRAGIUDIZIALE) DEI CREDITI OGGETTO DELLA CESSIONE, ANCHE, SE DEL CASO, ATTRAVERSO L'ESCUSSIONE DELLE RELATIVE GARANZIE) E DEI SERVIZI DI CASSA E PAGAMENTO E RESPONSABILE DELLA VERIFICA DELLA CONFORMITA' DELLE OPERAZIONI ALLA LEGGE E AL PROSPETTO INFORMATIVO AI SENSI DELL'ARTICOLO 2, COMMA 3, LETTERA (C), COMMA 6 E COMMA 6-BIS E DELL'ARTICOLO 7.1, COMMA 8, DELLA LEGGE SULLA CARTOLARIZZAZIONE. MASTER GARDANT S.P.A., NELLA SUA QUALITA' DI MASTER SERVICER, HA CONFERITO INCARICO A YARD CREDIT E ASSET MANAGEMENT S.R.L., NELL'AMBITO DELLA CARTOLARIZZAZIONE, DI PORRE IN ESSERE TALUNE ATTIVITA' RICOMPRESSE TRA QUELLE DELEGABILI DAL MASTER SERVICER A NORMA DI LEGGE, IVI INCLUSE, IN PARTICOLARE, LE ATTIVITA' RELATIVE AL RECUPERO (GIUDIZIALE E STRAGIUDIZIALE) DEI CREDITI OGGETTO DI TALE CARTOLARIZZAZIONE, ANCHE, SE DEL CASO, ATTRAVERSO L'ESCUSSIONE DELLE RELATIVE GARANZIE, FRA I QUALI RIENTRA IL CREDITO VANTATO NEI CONFRONTI DEI SOGGETTI SOPRA MEGLIO IDENTIFICATI. 5) STANTE QUANTO SOPRA, TICINO SPV S.R.L. E' SUBENTRATA IN TUTTI I RAPPORTI GIURIDICI INTERCORSI ED INTERCORRENTI TRA LA CEDENTE (E SUOI DANTI CAUSA) ED I SOGGETTI DEBITORI DELLA STESSA (OLTRE EVENTUALI COOBBIGATI, GARANTI E AVENTI CAUSA); AI SENSI DEI PREDETTI ARTT. 58 LEGGE 01 SETTEMBRE 1993 N. 385 E ARTT. 1 E 4 LEGGE 30 APRILE 1999 N. 130, LE GARANZIE ESISTENTI SUI CREDITI CEDUTI CONSERVANO LA LORO VALIDITA' ED IL LORO GRADO A FAVORE DEL CESSIONARIO, SENZA BISOGNO DI ALCUNA FORMALITA' O ANNOTAZIONE. SI TIENE A PRECISARE CHE I BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA PRESENTE ISCRIZIONE IN RINNOVAZIONE SONO ESATTAMENTE QUELLI INDICATI NEL QUADRO B DELLA PRESENTE FORMALITA'. LA PRESENTE ISCRIZIONE IN RINNOVAZIONE SI ESTENDE A TUTTE LE RAGIONI, DIRITTI, MIGLIORAMENTI, ACCESSORI, DIPENDENZE E PERTINENZE ED A TUTTE LE COSTRUZIONI IVI ESISTENTI, QUELLE ERIGENDE, NONCHE' TUTTE LE SUE ADIACENZE, PERTINENZE, ANNESSI E CONNESSI, ADDIZIONI E ACCESSIONI, NUOVE COSTRUZIONI, AMPLIAMENTI, SOPRAELEVAZIONI E SU TUTTO QUANTO SIA COMUNQUE RITENUTO GRAVABILE, AI SENSI DI LEGGE E VI SIA IN SEGUITO INTRODOTTO, NULLA ESCLUSO, RELATIVAMENTE AI BENI IMMOBILI SOPRA DESCRITTI E RIPORTATI NEL QUADRO B DELLA PRESENTE NOTA DI ISCRIZIONE. SI TIENE ANCORA A PRECISARE CHE TICINO SPV S.R.L., CON SEDE LEGALE IN ROMA, VIA PIEMONTE N. 38, C.F. 16030641001, ELEGGE IL PROPRIO DOMICILIO IPOTECARIO PRESSO LA PROPRIA SEDE LEGALE IN VIA PIEMONTE N. 38 - 00187 ROMA (RM).

**Trascrizioni**



• **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Mantova il 08/10/2024

Reg. gen. 13145 - Reg. part. 9577

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## REGOLARITÀ EDILIZIA

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA A. MORO N. 1-3**

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.

L'edificio è stato realizzato in forza dei seguenti atti:

- Concessione Edilizia n. 164/1981 rilasciata dal Sindaco del Comune di Porto Mantovano in data 12/10/1981 n. 4758 di prot.
- Concessione Edilizia n. 195/1982 rilasciata dal Sindaco del Comune di Porto Mantovano in data 29/11/1982 n. 4978 di prot.
- Concessione in Variante n. 221/1982 rilasciata dal Sindaco del Comune di Porto Mantovano in data 19/01/1983 n. 5736 di prot.
- inizio lavori 26/04/1983
- fine lavori 15/10/1984
- Abitabilità con decorrenza dal 11/12/1984

Al momento del sopralluogo la situazione dell'immobile era difforme rispetto al progetto depositato in Comune di Porto Mantovano.

In particolare risultava parzialmente modificata la cucina con la realizzazione di un'apertura verso il pranzo soggiorno, realizzazione di muretto basso e chiusura della porta verso il disimpegno. Creazione di una nicchia nel disimpegno con rientranza verso il bagno.

Trattandosi di opere interne e che non riguardano parti strutturali, sono da ritenersi sanabili con presentazione di CILA in Sanatoria.

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al

momento dell'elaborazione della relazione peritale.

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA A. MORO N. 1-3**

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.

L'edificio è stato realizzato in forza dei seguenti atti:

- Concessione Edilizia n. 164/1981 rilasciata dal Sindaco del Comune di Porto Mantovano in data 12/10/1981 n. 4758 di prot.
- Concessione Edilizia n. 195/1982 rilasciata dal Sindaco del Comune di Porto Mantovano in data 29/11/1982 n. 4978 di prot.
- Concessione in Variante n. 221/1982 rilasciata dal Sindaco del Comune di Porto Mantovano in data 19/01/1983 n. 5736 di prot.
- inizio lavori 26/04/1983
- fine lavori 15/10/1984
- Abitabilità con decorrenza dal 11/12/1984

## **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA A. MORO N. 1-3**

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

#### **Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 600,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.200,00

Le spese indicate sono relative all'intero lotto (appartamento e autorimessa). Si allega mail dell'amministratore pro tempore

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA A. MORO N. 1-3**

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

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 600,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.200,00

Le spese indicate sono relative all'intero lotto (appartamento e autorimessa). Si allega mail dell'amministratore pro tempore

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via A. Moro n. 1-3  
Appartamento ubicato in edificio condominiale sito in Porto Mantovano (MN) Via A. Moro n. 1  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 969, Sub. 23, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 81.000,00  
Il valore è stato indicato tenendo conto della situazione dell'immobile e delle quotazioni della zona per unità simili. Si è tenuto conto inoltre della circostanza che sono state realizzate opere in difformità rispetto al titolo urbanistico e che tali opere, a mio parere sanabili trattandosi di opere interne e da terminare, dovranno essere oggetto di sanatoria.  
Il valore dell'immobile è già decurtato della somme stimate per quanto sopra indicato.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via A. Moro n. 1-3  
Autorimessa ubicata in edificio condominiale sito in Porto Mantovano (MN) Via A. Moro n. 1  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 969, Sub. 9, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 4.000,00  
Il valore è stato indicato tenendo conto della situazione dell'immobile e delle quotazioni della zona per unità simili. Si è tenuto conto inoltre della circostanza che l'immobile è ingombro di oggetti che dovranno essere smaltiti.  
Il valore dell'immobile è già decurtato della somme stimate per quanto sopra indicato.

| Identificativo corpo                                                                  | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale      |
|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| <b>Bene N° 1</b> -<br>Appartamento<br>Porto Mantovano<br>(MN) - Via A. Moro n.<br>1-3 | 85,00 mq                 | 950,00 €/mq     | € 80.750,00        | 100,00%          | € 81.000,00 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage<br>Porto Mantovano                                          | 21,74 mq                 | 200,00 €/mq     | € 4.348,00         | 100,00%          | € 4.000,00  |

|                              |  |  |  |             |
|------------------------------|--|--|--|-------------|
| (MN) - Via A. Moro n.<br>1-3 |  |  |  |             |
| Valore di stima:             |  |  |  | € 85.000,00 |

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

Mantova, li 08/04/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Marcomini Barbara

#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto
- ✓ N° 2 Estratti di mappa
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali
- ✓ N° 5 Atto di provenienza
- ✓ N° 6 Altri allegati - Documenti Comune di Porto Mantovano
- ✓ N° 7 Altri allegati - Tavola di raffronto
- ✓ N° 8 Altri allegati - Certificazione notarile
- ✓ N° 9 Altri allegati - Scheda di controllo
- ✓ N° 10 Altri allegati - Elenco riassuntivo immobili

**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via A. Moro n. 1-3  
Appartamento ubicato in edificio condominiale sito in Porto Mantovano (MN) Via A. Moro n. 1  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 969, Sub. 23, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via A. Moro n. 1-3  
Autorimessa ubicata in edificio condominiale sito in Porto Mantovano (MN) Via A. Moro n. 1  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 969, Sub. 9, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 208/2024 DEL R.G.E.

## LOTTO UNICO

| Bene N° 1 - Appartamento                      |                                                                                                                                                                      |            |          |
|-----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------|
| Ubicazione:                                   | Porto Mantovano (MN) - Via A. Moro n. 1-3                                                                                                                            |            |          |
| Diritto reale:                                | Proprietà                                                                                                                                                            | Quota      | 1/1      |
| Tipologia immobile:                           | Appartamento<br>Identificato al catasto Fabbricati<br>- Fg. 9, Part. 969, Sub. 23,<br>Categoria A3                                                                   | Superficie | 85,00 mq |
| Stato conservativo:                           | Lo stato conservativo è da considerarsi sufficiente tenuto conto che al momento del sopralluogo l'immobile era in fase di riammodernamento lasciato però incompiuto. |            |          |
| Descrizione:                                  | Appartamento ubicato in edificio condominiale sito in Porto Mantovano (MN) Via A. Moro n. 1                                                                          |            |          |
| Vendita soggetta a IVA:                       | N.D.                                                                                                                                                                 |            |          |
| Continuità trascrizioni<br>ex art. 2650 c.c.: | SI                                                                                                                                                                   |            |          |
| Stato di occupazione:                         | Libero                                                                                                                                                               |            |          |

| Bene N° 2 - Garage                            |                                                                                                                                       |            |          |
|-----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------|
| Ubicazione:                                   | Porto Mantovano (MN) - Via A. Moro n. 1-3                                                                                             |            |          |
| Diritto reale:                                | Proprietà                                                                                                                             | Quota      | 1/1      |
| Tipologia immobile:                           | Garage<br>Identificato al catasto Fabbricati<br>- Fg. 9, Part. 969, Sub. 9,<br>Categoria C6                                           | Superficie | 21,74 mq |
| Stato conservativo:                           | Lo stato conservativo è da considerarsi sufficiente ma una parte dell'immobile risulta ingombra di materiale edile e di varia natura. |            |          |
| Descrizione:                                  | Autorimessa ubicata in edificio condominiale sito in Porto Mantovano (MN) Via A. Moro n. 1                                            |            |          |
| Vendita soggetta a IVA:                       | N.D.                                                                                                                                  |            |          |
| Continuità trascrizioni<br>ex art. 2650 c.c.: | SI                                                                                                                                    |            |          |
| Stato di occupazione:                         | Libero                                                                                                                                |            |          |

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA A. MORO N. 1-3

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Mantova il 08/10/2024

Reg. gen. 13145 - Reg. part. 9577

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**BENE N° 2** - GARAGE UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA A. MORO N. 1-3

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Mantova il 08/10/2024

Reg. gen. 13145 - Reg. part. 9577

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*