

TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Cordioli Roberto, nell'Esecuzione Immobiliare 243/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Rodigo (MN) - Via Francesca, piano T	5
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Rodigo (MN) - Via Francesca, piano T	5
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Rodigo (MN) - Via Francesca, piano T-1	6
Bene N° 4 - Garage ubicato a Rodigo (MN) - Via Francesca, piano T	6
Lotto 1	7
Completezza documentazione ex art. 567	7
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Rodigo (MN) - Via Francesca, piano T	7
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Rodigo (MN) - Via Francesca, piano T	7
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Rodigo (MN) - Via Francesca, piano T-1	7
Bene N° 4 - Garage ubicato a Rodigo (MN) - Via Francesca, piano T	7
Titolarità	7
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Rodigo (MN) - Via Francesca, piano T	7
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Rodigo (MN) - Via Francesca, piano T	8
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Rodigo (MN) - Via Francesca, piano T-1	8
Bene N° 4 - Garage ubicato a Rodigo (MN) - Via Francesca, piano T	9
Confini	9
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Rodigo (MN) - Via Francesca, piano T	9
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Rodigo (MN) - Via Francesca, piano T	9
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Rodigo (MN) - Via Francesca, piano T-1	9
Bene N° 4 - Garage ubicato a Rodigo (MN) - Via Francesca, piano T	9
Consistenza	10
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Rodigo (MN) - Via Francesca, piano T	10
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Rodigo (MN) - Via Francesca, piano T	10
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Rodigo (MN) - Via Francesca, piano T-1	10
Bene N° 4 - Garage ubicato a Rodigo (MN) - Via Francesca, piano T	11
Cronistoria Dati Catastali	11
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Rodigo (MN) - Via Francesca, piano T	11
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Rodigo (MN) - Via Francesca, piano T	12

Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Rodigo (MN) - Via Francesca, piano T-1	12
Bene N° 4 - Garage ubicato a Rodigo (MN) - Via Francesca, piano T	13
Dati Catastali.....	13
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Rodigo (MN) - Via Francesca, piano T.....	13
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Rodigo (MN) - Via Francesca, piano T	14
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Rodigo (MN) - Via Francesca, piano T-1	14
Bene N° 4 - Garage ubicato a Rodigo (MN) - Via Francesca, piano T	15
Stato conservativo	15
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Rodigo (MN) - Via Francesca, piano T.....	15
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Rodigo (MN) - Via Francesca, piano T	15
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Rodigo (MN) - Via Francesca, piano T-1	15
Bene N° 4 - Garage ubicato a Rodigo (MN) - Via Francesca, piano T	16
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	16
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Rodigo (MN) - Via Francesca, piano T.....	16
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Rodigo (MN) - Via Francesca, piano T	16
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Rodigo (MN) - Via Francesca, piano T-1	16
Bene N° 4 - Garage ubicato a Rodigo (MN) - Via Francesca, piano T	17
Stato di occupazione.....	17
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Rodigo (MN) - Via Francesca, piano T.....	17
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Rodigo (MN) - Via Francesca, piano T	17
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Rodigo (MN) - Via Francesca, piano T-1	17
Bene N° 4 - Garage ubicato a Rodigo (MN) - Via Francesca, piano T	18
Provenienze Ventennali	18
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Rodigo (MN) - Via Francesca, piano T.....	18
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Rodigo (MN) - Via Francesca, piano T	20
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Rodigo (MN) - Via Francesca, piano T-1	21
Bene N° 4 - Garage ubicato a Rodigo (MN) - Via Francesca, piano T	23
Formalità pregiudizievoli.....	25
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Rodigo (MN) - Via Francesca, piano T.....	25
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Rodigo (MN) - Via Francesca, piano T	26
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Rodigo (MN) - Via Francesca, piano T-1	27

Bene N° 4 - Garage ubicato a Rodigo (MN) - Via Francesca, piano T	28
Regolarità edilizia	28
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Rodigo (MN) - Via Francesca, piano T	28
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Rodigo (MN) - Via Francesca, piano T	29
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Rodigo (MN) - Via Francesca, piano T-1	30
Bene N° 4 - Garage ubicato a Rodigo (MN) - Via Francesca, piano T	30
Vincoli od oneri condominiali	31
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Rodigo (MN) - Via Francesca, piano T	31
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Rodigo (MN) - Via Francesca, piano T	31
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Rodigo (MN) - Via Francesca, piano T-1	31
Bene N° 4 - Garage ubicato a Rodigo (MN) - Via Francesca, piano T	31
Stima / Formazione lotti	32
Riepilogo bando d'asta	35
Lotto 1	35
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 243/2024 del R.G.E.	36
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 120.489,00	36



All'udienza del 08/01/2025, il sottoscritto Arch. Cordioli Roberto, con studio in Via XX Settembre, 17 - 46100 - Mantova (MN), email info@architettocordioli.com, PEC robertoarchitettocordioli@pec.architettocordioli.com, Tel. 0376 325007, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Rodigo (MN) - Via Francesca, piano T (Coord. Geografiche: 45°11'46.0"N 10°37'51.6"E)
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Rodigo (MN) - Via Francesca, piano T (Coord. Geografiche: 45°11'46.3"N 10°37'52.1"E)
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Rodigo (MN) - Via Francesca, piano T-1 (Coord. Geografiche: 45°11'46.0"N 10°37'51.6"E)
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Rodigo (MN) - Via Francesca, piano T (Coord. Geografiche: 45°11'46.8"N 10°37'52.0"E)

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A RODIGO (MN) - VIA FRANCESCA, PIANO T

Negoziato ubicato a Rodigo (MN), in via Francesca, situato a circa 650 m dal centro del paese, il bene oggetto di stima è una porzione di un fabbricato di tipo civile e commerciale inserito nel territorio urbano del comune di Rodigo (MN), con duplice accesso da via Francesca e via della Pace. Il negozio è situato al piano terra, avente altezza interna di circa H=3,40 m, con una superficie lorda di circa 205,02 mq e una superficie netta di circa 190,37 mq.

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.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A RODIGO (MN) - VIA FRANCESCA, PIANO T

Magazzino ubicato a Rodigo (MN), in via Francesca, situato a circa 650 m dal centro del paese, il bene oggetto di stima è una porzione di un fabbricato di tipo civile e commerciale inserito nel territorio urbano del comune di Rodigo (MN), con duplice accesso da via Francesca e via della Pace. Il magazzino è situato al piano terra, avente copertura a volta ribassata con un'altezza interna minima di circa H=3,70 m e un'altezza massima di circa

H=7,50 m, disponendo di una superficie lorda di circa 142,93 mq e una superficie netta di circa 131,79 mq.

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.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A RODIGO (MN) - VIA FRANCESCA, PIANO T-1

Appartamento con terrazza e disbrigo esterno ubicati a Rodigo (MN), in via Francesca, situati a circa 650 m dal centro del paese, i beni oggetti di stima sono porzione di un fabbricato di tipo civile e commerciale inserito nel territorio urbano del comune di Rodigo (MN), con duplice accesso da via Francesca e via della Pace. L'appartamento è situato al piano primo, avente altezza interna di circa H=3,00 m, con una superficie lorda di circa 207,01 mq ed una superficie netta di circa 187,33 mq, la terrazza è situata al piano primo con una superficie netta di circa 25,98, il disbrigo, esterno al fabbricato e situato al piano terra, ha un'altezza di circa 2,00 m, con una superficie lorda di circa 12,11 ed una superficie di circa 10,71 mq.

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.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A RODIGO (MN) - VIA FRANCESCA, PIANO T

Garage ubicato a Rodigo (MN), in via Francesca, situato a circa 650 m dal centro del paese, il bene oggetto di stima è inserito nel territorio urbano del comune di Rodigo (MN), con duplice accesso da via Francesca e via della Pace. Il garage è posto esternamente al fabbricato ed è ubicato al piano terra avente una altezza interna di circa 2,50 m, con una superficie lorda di circa 24,11 mq ed una superficie netta 22,06 mq.

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 lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Rodigo (MN) - Via Francesca, piano T
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Rodigo (MN) - Via Francesca, piano T
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Rodigo (MN) - Via Francesca, piano T-1
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Rodigo (MN) - Via Francesca, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A RODIGO (MN) - VIA FRANCESCA, PIANO T

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

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A RODIGO (MN) - VIA FRANCESCA, PIANO T

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

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A RODIGO (MN) - VIA FRANCESCA, PIANO T-1

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

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A RODIGO (MN) - VIA FRANCESCA, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A RODIGO (MN) - VIA FRANCESCA, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 2/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 2/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A RODIGO (MN) - VIA FRANCESCA, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 2/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 2/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A RODIGO (MN) - VIA FRANCESCA, PIANO T-1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 2/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 2/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A RODIGO (MN) - VIA FRANCESCA, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 2/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 2/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A RODIGO (MN) - VIA FRANCESCA, PIANO T

Il bene confina a Nord-Ovest con via della Pace, a Nord-Est con la part. 58, a Sud-Est con part. 35 e a Sud-Ovest con via Francesca Est.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A RODIGO (MN) - VIA FRANCESCA, PIANO T

Il bene confina a Nord-Ovest con via della Pace, a Nord-Est con la part. 58, a Sud-Est con part. 35 e a Sud-Ovest con via Francesca Est.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A RODIGO (MN) - VIA FRANCESCA, PIANO T-1

Il bene confina a Nord-Ovest con via della Pace, a Nord-Est con la part. 58, a Sud-Est con part. 35 e a Sud-Ovest con via Francesca Est.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A RODIGO (MN) - VIA FRANCESCA, PIANO T

Il bene confina a Nord-Ovest con via della Pace, a Nord-Est con la part. 58, a Sud-Est con part. 35 e a Sud-Ovest con via Francesca Est.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A RODIGO (MN) - VIA FRANCESCA, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi	190,37 mq	205,02 mq	1	205,02 mq	3,40 m	T
Totale superficie convenzionale:				205,02 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				205,02 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A RODIGO (MN) - VIA FRANCESCA, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	131,79 mq	142,93 mq	1	142,93 mq	5,60 m	T
Totale superficie convenzionale:				142,93 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				142,93 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A RODIGO (MN) - VIA FRANCESCA, PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	187,33 mq	207,01 mq	1	207,01 mq	3,00 m	1
Terrazza	25,98 mq	25,98 mq	0,25	6,50 mq	0,00 m	1
Disbrigo esterno	10,71 mq	12,11 mq	0,25	3,03 mq	2,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				216,54 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				216,54 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A RODIGO (MN) - VIA FRANCESCA, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	22,06 mq	24,04 mq	1	24,04 mq	2,50 m	T
Totale superficie convenzionale:				24,04 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				24,04 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A RODIGO (MN) - VIA FRANCESCA, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/04/1987 al 07/04/1987	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 55-56, Sub. 1 Categoria C1 Cl.2, Cons. 76 mq Rendita € 0,56 Piano T
Dal 07/04/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 55-56, Sub. 1 Categoria C1 Cl.2, Cons. 272 mq Rendita € 2,01 Piano T
Dal 01/01/1992 al 04/07/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 55-56, Sub. 1 Categoria C1 Cl.2, Cons. 272 mq Rendita € 2.739,29 Piano T
Dal 04/07/2016 al 09/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 55-56, Sub. 1 Categoria C1 Cl.2, Cons. 272 mq Superficie catastale 251 mq Rendita € 2.739,29 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A RODIGO (MN) - VIA FRANCESCA, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/04/1987 al 07/04/1987	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 55-56, Sub. 1 Categoria C1 Cl.2, Cons. 76 mq Rendita € 0,56 Piano T
Dal 07/04/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 55-56, Sub. 1 Categoria C1 Cl.2, Cons. 272 mq Rendita € 2,01 Piano T
Dal 01/01/1992 al 04/07/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 55-56, Sub. 1 Categoria C1 Cl.2, Cons. 272 Rendita € 2.739,29 Piano T
Dal 04/07/2016 al 09/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 55-56, Sub. 1 Categoria C1 Cl.2, Cons. 272 mq Superficie catastale 251 mq Rendita € 2.739,29 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A RODIGO (MN) - VIA FRANCESCA, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 55, Sub. 2 Categoria A2 Cl.U, Cons. 7 Vani Rendita € 0,62 Piano T-1
Dal 01/01/1992 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 55, Sub. 2 Categoria A2 Cl.1, Cons. 8,5 vani Rendita € 548,74 Piano T-1
Dal 09/11/2015 al 09/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 55, Sub. 2 Categoria A2 Cl.1, Cons. 8,5 vani Superficie catastale 229 mq Rendita € 548,74 Piano T-1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A RODIGO (MN) - VIA FRANCESCA, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/04/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 55, Sub. 3 Categoria C6 Cl.2, Cons. 24 Rendita € 0,09 Piano T
Dal 01/01/1992 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 55, Sub. 3 Categoria C6 Cl.2, Cons. 24 mq Rendita € 53,30 Piano T
Dal 09/11/2015 al 09/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 55, Sub. 3 Categoria C6 Cl.2, Cons. 24 mq Superficie catastale 24 mq Rendita € 53,30 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI**BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A RODIGO (MN) - VIA FRANCESCA, PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	23	55-56	1		C1	2	272 mq	251 mq	2739,29 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale in quanto sono presenti tali difformità:

- presenza di una parete in muratura con finestra nel locale "esposizione" sulla parete lato Est;
- nel locale "retrobottega", nella quale è stata costruita una tramezza in muratura con porta per ricavarne un bagno.

Quest'ultima risulta inoltre non è segnalata nell'ultima pratica edilizia presentata in comune.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A RODIGO (MN) - VIA FRANCESCA, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	23	55-56	1		C1	2	272 mq	251 mq	2739,29 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale in quanto sono presenti le seguenti difformità:

- nel locale "ripostiglio" è presente una tramezza in muratura con porta per ricavarne un bagno;
- nel bagno è presente una finestra sulla parete perimetrale lato Est;
- nel locale "ripostiglio" è presente una finestra che si affaccia nel magazzino;
- finestra che dalla terrazza si affaccia all'interno del magazzino.

Quest'ultima risulta inoltre non è segnalata nell'ultima pratica edilizia presentata in comune.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A RODIGO (MN) - VIA FRANCESCA, PIANO T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	23	55	2		A2	1	8,5 vani	229 mq	548,74 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale in quanto sono presenti le seguenti difformità:

- scala in acciaio per accesso al sottotetto dell'abitazione;
- porta per dividere il corridoio posto nella zona letto;
- porta tra camera da letto singola e camera da letto matrimoniale;
- demolizione di una porzione del muro portante il quale divideva la cucina dal soggiorno.

Tali difformità sono presenti inoltre anche nell'ultima pratica edilizia presentata in comune.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A RODIGO (MN) - VIA FRANCESCA, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	23	55	3		C6	2	24 mq	24 mq	53,3 €	T	

Corrispondenza catastale

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

Sussiste corrispondenza catastale.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A RODIGO (MN) - VIA FRANCESCA, PIANO T

A seguito degli accertamenti effettuati in fase di sopralluogo l'unità in genere si presenta in INSUFFICIENTE stato di conservazione in quanto sono presenti danni da atti vandalici e lavori di ristrutturazione incompleti. I materiali utilizzati sono generalmente di bassa qualità e le finiture sono di livello basso. Il negozio risulta inagibile in quanto privo di sanitari e l'impianto elettrico, l'impianto idrico e l'impianto di riscaldamento risultano non funzionanti.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A RODIGO (MN) - VIA FRANCESCA, PIANO T

A seguito degli accertamenti effettuati in fase di sopralluogo l'unità in genere si presenta in INSUFFICIENTE stato di conservazione in quanto sono presenti danni da atti vandalici e lavori di ristrutturazione incompleti. I materiali utilizzati sono generalmente di bassa qualità e le finiture sono di livello basso. Il magazzino risulta inagibile in quanto l'impianto elettrico, l'impianto idrico e l'impianto di riscaldamento risultano non funzionanti.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A RODIGO (MN) - VIA FRANCESCA, PIANO T-1

A seguito degli accertamenti effettuati in fase di sopralluogo l'unità in genere si presenta in INSUFFICIENTE stato di conservazione in quanto sono presenti danni da atti vandalici e lavori di ristrutturazione incompleti. I materiali utilizzati sono generalmente di bassa qualità e le finiture sono di livello basso. L'appartamento risulta inabitabile in quanto privo di sanitari e l'impianto elettrico, l'impianto idrico e l'impianto di riscaldamento

risultano non funzionanti.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A RODIGO (MN) - VIA FRANCESCA, PIANO T

A seguito degli accertamenti effettuati in fase di sopralluogo l'unità in genere si presenta in INSUFFICIENTE stato di conservazione in quanto sono presenti danni da atti vandalici e lavori di ristrutturazione incompleti. I materiali utilizzati sono generalmente di bassa qualità e le finiture sono di livello basso. Il garage risulta inagibile in quanto l'impianto elettrico risulta non funzionante e la copertura danneggiata.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A RODIGO (MN) - VIA FRANCESCA, PIANO T

A seguire si provvede a descrivere la qualità e lo stato di manutenzione del bene e le principali caratteristiche costruttive: *NEGOZIO - Fondazioni: fondazioni in c.a. - Stato manutentivo: NORMALE; Altezza interna circa H=3,40 m. - Esposizione: NORD, SUD ed OVEST; - Strutture elevazione: tipologia costruttiva con struttura in muratura portante - Stato manutentivo: NORMALE; - Solai: solai in latero-cemento - Stato manutentivo: NORMALE; - Pareti esterne ed interne: pareti esterne intonacate, pareti interne in laterizio intonacate al civile e tinteggiatura di tipo semi lavabile - Stato manutentivo: INSUFFICIENTE; - Porta d'ingresso: porta d'ingresso a doppia anta in alluminio con vetro singolo - Stato manutentivo: NORMALE; - Pavimentazione interna: pavimenti interni principalmente con piastrelle in ceramica provvisti di battiscopa in ceramica - Stato manutentivo: INSUFFICIENTE; - Infissi esterni: presenza di serramenti in legno con vetro singolo prive di taglio termico ed infissi in alluminio con vetro singolo senza taglio termico - Stato manutentivo: INSUFFICIENTE; - Infissi interni: porte interne in legno con vetro - Stato manutentivo: INSUFFICIENTE; - Impianto elettrico: impianto elettrico sottotraccia - Stato manutentivo: INSUFFICIENTE; - Impianto termico - impianto termico con radiatori in ghisa - Stato manutentivo: INSUFFICIENTE; - Impianto idrosanitario - Stato manutentivo: INSUFFICIENTE.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A RODIGO (MN) - VIA FRANCESCA, PIANO T

A seguire si provvede a descrivere la qualità e lo stato di manutenzione del bene e le principali caratteristiche costruttive: *MAGAZZINO - Fondazioni: fondazioni in c.a. - Stato manutentivo: NORMALE; Altezza interna circa Hmin=3,70 m e Hmax= 7,50 m. - Esposizione: NORD, SUD ed OVEST; - Strutture elevazione: tipologia costruttiva con struttura in muratura portante - Stato manutentivo: NORMALE; - Solai: solai in latero-cemento - Stato manutentivo: NORMALE; - Controsoffitto: controsoffittatura in EPS - Stato manutentivo: VACILLANTE; - Pareti esterne ed interne: pareti esterne intonacate, pareti interne in laterizio intonacate al civile e tinteggiatura di tipo semi lavabile - Stato manutentivo: INSUFFICIENTE; - Basculante di ingresso: basculante di ingresso sezionale in acciaio - Stato manutentivo: INSUFFICIENTE; - Pavimentazione interna: pavimenti interni calcestruzzo grezzo e con piastrelle in ceramica provvisti di battiscopa in ceramica - Stato manutentivo: INSUFFICIENTE; - Infissi esterni: presenza di serramenti in legno con vetro singolo prive di taglio termico - Stato manutentivo: INSUFFICIENTE; - Infissi interni: porte interne in legno tamburato - Stato manutentivo: INSUFFICIENTE; - Impianto elettrico: impianto elettrico sottotraccia - Stato manutentivo: INSUFFICIENTE; - Impianto idrosanitario - Stato manutentivo: INSUFFICIENTE.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A RODIGO (MN) - VIA FRANCESCA, PIANO T-1

A seguire si provvede a descrivere la qualità e lo stato di manutenzione del bene e le principali caratteristiche costruttive: *Appartamento: - Altezza interna circa H=3,00 m. - Esposizione: NORD, SUD ed OVEST; - Strutture elevazione: tipologia costruttiva con struttura in muratura portante - Stato manutentivo: NORMALE; - Solai:

solai in latero-cemento - Stato manutentivo: NORMALE; - Pareti esterne ed interne: pareti esterne intonacate, pareti interne in laterizio intonacate al civile e tinteggiatura di tipo semi lavabile - Stato manutentivo: INSUFFICIENTE; - Porta d'ingresso: porta d'ingresso a doppia anta in legno - Stato manutentivo: INSUFFICIENTE; - Pavimentazione interna: pavimenti interni in granito levigato provvisti di battiscopa in ceramica - Stato manutentivo: INSUFFICIENTE; - Infissi esterni: presenza di serramenti in legno con vetro singolo prive di taglio termico ed infissi in alluminio con vetro singolo senza taglio termico - Stato manutentivo: INSUFFICIENTE; - Infissi interni: porte interne in legno con vetro - Stato manutentivo: INSUFFICIENTE; - Impianto elettrico: impianto elettrico sottotraccia - Stato manutentivo: INSUFFICIENTE; - Impianto termico - impianto termico con radiatori in ghisa - Stato manutentivo: INSUFFICIENTE; - Impianto idrosanitario - Stato manutentivo: INSUFFICIENTE. *Terrazza: - Esposizione: EST e OVEST - Solai: solai in latero-cemento - Stato manutentivo: NORMALE; - Pavimentazione: pavimentazione grezza con guaina bituminosa - Stato manutentivo: INSUFFICIENTE. *Disbrigo esterno:

Altezza interna circa H=2,00 m; Realizzato in lamiera di acciaio - Stato Manutentivo: INSUFFICIENTE; Porta di ingresso: porta di ingresso a doppia anta in lamiera di acciaio - Stato manutentivo: INSUFFICIENTE.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A RODIGO (MN) - VIA FRANCESCA, PIANO T

*Garage: Altezza interna circa H=2,50 m; Realizzato in lamiera di acciaio - Stato Manutentivo: INSUFFICIENTE; Porta di ingresso: porta di ingresso a doppia anta in lamiera di acciaio - Stato manutentivo: INSUFFICIENTE; - Impianto elettrico - Stato manutentivo: INSUFFICIENTE; - Copertura: copertura in lamiera di acciaio - Stato manutentivo: INSUFFICIENTE in quanto danneggiata.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A RODIGO (MN) - VIA FRANCESCA, PIANO T

L'immobile risulta libero

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A RODIGO (MN) - VIA FRANCESCA, PIANO T

L'immobile risulta libero

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A RODIGO (MN) - VIA FRANCESCA, PIANO T-1

L'immobile risulta libero

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A RODIGO (MN) - VIA FRANCESCA, PIANO T

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI**BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A RODIGO (MN) - VIA FRANCESCA, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/01/1968	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Aporti		11693	3944
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Castiglione delle Stiviere	26/03/1968	760	416
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/07/2004	**** Omissis ****	Atto di accettazione espressa di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Acquaroni		25247	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Castiglione delle Stiviere	06/08/2004	4784	2967
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 11/06/2008	**** Omissis ****	Denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Acquaroni	21/06/2004	21	1594/8
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Castiglione delle Stiviere	24/08/2008	5285	3152
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/07/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Acquaroni		39783	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Castiglione delle Stiviere	28/07/2008	3870	2339
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/04/2014	**** Omissis ****	Decesso			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/01/2025	**** Omissis ****	Trascrizione di accettazione di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Mantova		3	1
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A RODIGO (MN) - VIA FRANCESCA, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/01/1968	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Aporti		11693	3944
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Castiglione delle Stiviere	26/03/1968	760	416
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/07/2004	**** Omissis ****	Atto di accettazione espressa di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Acquaroni		25247	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Castiglione delle Stiviere	06/08/2004	4784	2967
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/06/2008	**** Omissis ****	Denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Acquaroni	21/06/2004	21	1594/8
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Castiglione delle Stiviere	24/08/2008	5285	3152
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 10/07/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ACquaroni		39783	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Castiglione delle Stiviere	28/07/2008	3870	2339
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/04/2014	**** Omissis ****	Decesso			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/01/2025	**** Omissis ****	Trascrizione di accettazione di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Mantova		3	1
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A RODIGO (MN) - VIA FRANCESCA, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/01/1968	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Notaio Aporti	11693	3944
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen. Reg. part.
		Castiglione delle Stiviere	26/03/1968	760 416
		Registrazione		
Dal 22/07/2004	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N° Vol. N°
		Atto di accettazione espressa di eredità		
		Rogante	Data	Repertorio N° Raccolta N°
		Notaio Acquaroni	25247	
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen. Reg. part.
		Castiglione delle Stiviere	06/08/2004	4784 2967
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N° Vol. N°
Dal 11/06/2008	**** Omissis ****			
		Denuncia di successione		
		Rogante	Data	Repertorio N° Raccolta N°
		Notaio Acquaroni	26/06/2004	21 1594/8
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen. Reg. part.
		Castiglione delle Stiviere	24/08/2008	5285 3152
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N° Vol. N°
Dal 10/07/2008	**** Omissis ****	Compravendita		
		Rogante	Data	Repertorio N° Raccolta N°
		Notaio Acquaroni		39783
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen. Reg. part.
		Castiglione delle Stiviere	28/07/2008	3870 2339
		Registrazione		

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/04/2014	**** Omissis ****	Decesso			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/01/2025	**** Omissis ****	Trascrizione di accettazione di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Mantova		3	1
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A RODIGO (MN) - VIA FRANCESCA, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/01/1968	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Aporti		11693	3944
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Castiglione delle Stiviere	26/03/1968	760	416
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/06/2008	**** Omissis ****	Denuncia di successione			

		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Acquaroni	21/06/2004	21	1594/8
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Castiglione delle Stiviere	24/08/2008	5285	3152
		Registrazione			
Dal 10/07/2008	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Acquaroni		39783	
		Trascrizione			
Dal 11/04/2014	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Castiglione delle Stiviere	28/07/2008	3870	2339
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Decesso			
Dal 22/07/2024	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Dal 22/07/2024	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Atto di accettazione espressa di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Acquaroni		25247	
		Trascrizione			
Dal 22/07/2024	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Castiglione delle Stiviere	06/08/2004	4784	2967
		Trascrizione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Acquaroni		25247	
		Trascrizione			

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/01/2025	**** Omissis ****	Trascrizione di accettazione di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Mantova		3	1
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A RODIGO (MN) - VIA FRANCESCA, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Castiglione delle Stiviere aggiornate al 07/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca** derivante da Garanzia mutuo fondiario
 Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 28/07/2008
 Reg. gen. 3871 - Reg. part. 846
 Importo: € 200.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Formalità a carico dell'acquirente
 Rogante: Notaio Acquaroni
 Data: 10/07/2008
 N° repertorio: 39784
 Note: Ipoteca iscritta a Castiglione d/Stiviere il 28.07.2008 n.ri: 3871 RG 846 RP per €. 360.000,00 a garanzia di mutuo fondiario di originarie €. 200.000,00 durata anni 20, concesso con atto in data 10.07.2008 n° 39784 di rep. Notaio Acquaroni, a favore della Cassa Rurale ed Artigiana di Rivarolo Mantovano (Mantova) Credito Cooperativo – Società Cooperativa, con sede in Rivarolo Mantovano ed a carico di xxxxxxxxxxxx, quota di 1 / 2 in nuda proprietà, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxx quota di 1/ 4 in nuda proprietà, xxxxxxxx, quota di 1/ 4 in nuda proprietà e x xxxxxx per l'usufrutto, gravante: - Rodigo, CU fg. 23 mapp. 55/1 – 56 – Ctg. C1 - mq. 272; mapp. 55/2 – Ctg. A2 di vani 8,5 e mapp. 55/3 – Ctg. C6 di mq. 24.

- **Pignoramento**

Trascritto a Castiglione delle Stiviere il 22/11/2024

Reg. gen. 5623 - Reg. part. 3961

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

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

Formalità a carico dell'acquirente

Note: Pignoramento trascritto a Castiglione d/Stiviere il 22.11.2024 n.ri: 5623 RG 3961 RP, a favore del Credito Padano Banca di Credito Cooperativo – Società Cooperativa ed a carico di xxxxxxxxxxxx, gravante: - Rodigo, CU fg. 23 mapp. 55/1 – 56 – Ctg. C1 di mq. 272; mapp. 55/2 – Ctg. A2 di vani 8,5 e mapp. 55/3 – Ctg. C6 di mq. 24.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A RODIGO (MN) - VIA FRANCESCA, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Castiglione delle Stiviere aggiornate al 07/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca** derivante da Garanzia mutuo fondiario

Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 28/07/2008

Reg. gen. 3871 - Reg. part. 846

Importo: € 200.000,00

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

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

Formalità a carico dell'acquirente

Rogante: Notaio Acquaroni

Data: 10/07/2008

N° repertorio: 39784

Note: Ipoteca iscritta a Castiglione d/Stiviere il 28.07.2008 n.ri: 3871 RG 846 RP per €. 360.000,00 a garanzia di mutuo fondiario di originarie €. 200.000,00 durata anni 20, concesso con atto in data 10.07.2008 n° 39784 di rep. Notaio Acquaroni, a favore della Cassa Rurale ed Artigiana di Rivarolo Mantovano (Mantova) Credito Cooperativo – Società Cooperativa, con sede in Rivarolo Mantovano ed a carico di xxxxxx, quota di 1/ 2 in nuda proprietà, xxxxx, quota di 1/ 4 in nuda proprietà, xxxxxxxx, quota di 1/ 4 in nuda proprietà e xxxxxx, per l'usufrutto, gravante: - Rodigo, CU fg. 23 mapp. 55/1 – 56 – Ctg. C1 - mq. 272; mapp. 55/2 – Ctg. A2 di vani 8,5 e mapp. 55/3 – Ctg. C6 di mq. 24.

- **Pignoramento**

Trascritto a Castiglione delle Stiviere il 22/11/2024

Reg. gen. 5623 - Reg. part. 3961

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

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

Formalità a carico dell'acquirente

Note: Pignoramento trascritto a Castiglione d/Stiviere il 22.11.2024 n.ri: 5623 RG 3961 RP, a favore del Credito Padano Banca di Credito Cooperativo – Società Cooperativa ed a carico di xxxx xxxxx xxxxx gravante: - Rodigo, CU fg. 23 mapp. 55/1 – 56 – Ctg. C1 di mq. 272; mapp. 55/2 – Ctg. A2 di vani 8,5 e mapp. 55/3 – Ctg. C6 di mq. 24.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A RODIGO (MN) - VIA FRANCESCA, PIANO T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Castiglione delle Stiviere aggiornate al 07/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca** derivante da Garanzia mutuo fondiario
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 28/07/2008
Reg. gen. 3871 - Reg. part. 846
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Rogante: Notaio Acquaroni
Data: 10/07/2008
N° repertorio: 39784
Note: Ipoteca iscritta a Castiglione d/Stiviere il 28.07.2008 n.ri: 3871 RG 846 RP per €. 360.000,00 a garanzia di mutuo fondiario di originarie €. 200.000,00 durata anni 20, concesso con atto in data 10.07.2008 n° 39784 di rep. Notaio Acquaroni, a favore della Cassa Rurale ed Artigiana di Rivarolo Mantovano (Mantova) Credito Cooperativo – Società Cooperativa, con sede in Rivarolo Mantovano ed a carico di Gxxxxx, quota di 1 / 2 in nuda proprietà, xxxxxxxxxxxxxx quota di 1/ 4 in nuda proprietà, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, quota di 1/ 4 in nuda proprietà e xxxxx xxxx, per l'usufrutto, gravante: - Rodigo, CU fg. 23 mapp. 55/1 – 56 – Ctg. C1 - mq. 272; mapp. 55/2 – Ctg. A2 di vani 8,5 e mapp. 55/3 – Ctg. C6 di mq. 24.

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Castiglione delle Stiviere il 22/11/2024
Reg. gen. 5623 - Reg. part. 3961
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Note: Pignoramento trascritto a Castiglione d/Stiviere il 22.11.2024 n.ri: 5623 RG 3961 RP, a favore del Credito Padano Banca di Credito Cooperativo – Società Cooperativa ed a carico di dxxxxx, xxxx gravante: - Rodigo, CU fg. 23 mapp. 55/1 – 56 – Ctg. C1 di mq. 272; mapp. 55/2 – Ctg. A2 di vani 8,5 e mapp. 55/3 – Ctg. C6 di mq. 24.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A RODIGO (MN) - VIA FRANCESCA, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Castiglione delle Stiviere aggiornate al 07/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca** derivante da Garanzia mutuo fondiario
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 28/07/2008
Reg. gen. 3871 - Reg. part. 846
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Rogante: Notaio Acquaroni
Data: 10/07/2008
N° repertorio: 39784
Note: Ipoteca iscritta a Castiglione d/Stiviere il 28.07.2008 n.ri: 3871 RG 846 RP per €. 360.000,00 a garanzia di mutuo fondiario di originarie €. 200.000,00 durata anni 20, concesso con atto in data 10.07.2008 n° 39784 di rep. Notaio Acquaroni, a favore della Cassa Rurale ed Artigiana di Rivarolo Mantovano (Mantova) Credito Cooperativo – Società Cooperativa, con sede in Rivarolo Mantovano ed a carico di xxxxxxxx, quota di 1 / 2 in nuda proprietà, xxxxx, quota di 1/ 4 in nuda proprietà, xxxxnata a Mxxxx, quota di 1/ 4 in nuda proprietà xxxxxxxx, per l'usufrutto, gravante: - Rodigo, CU fg. 23 mapp. 55/1 – 56 – Ctg. C1 - mq. 272; mapp. 55/2 – Ctg. A2 di vani 8,5 e mapp. 55/3 – Ctg. C6 di mq. 24.

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Castiglione delle Stiviere il 22/11/2024
Reg. gen. 5623 - Reg. part. 3961
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Note: Pignoramento trascritto a Castiglione d/Stiviere il 22.11.2024 n.ri: 5623 RG 3961 RP, a favore del Credito Padano Banca di Credito Cooperativo – Società Cooperativa ed a carico di xxxx, xxxxx, gravante: - Rodigo, CU fg. 23 mapp. 55/1 – 56 – Ctg. C1 di mq. 272; mapp. 55/2 – Ctg. A2 di vani 8,5 e mapp. 55/3 – Ctg. C6 di mq. 24.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A RODIGO (MN) - VIA FRANCESCA, PIANO T

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.

Autorizzazioni edilizie:

- P.E. n. 395 del 08/07/1968
- Licenza di costruzione n. 395 del 31/07/1968;
- Certificato abitabilità n. 331 del 11/03/1971,
- Condono edilizio n. 66/1985 prot. 1074 del 03/04/1986;
- D.I.A. n. 6775 prot. 8257 del 22/12/2016.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A RODIGO (MN) - VIA FRANCESCA, PIANO T

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.

Autorizzazioni edilizie:

- P.E. n. 395 del 08/07/1968
- Licenza di costruzione n. 395 del 31/07/1968;
- Certificato abitabilità n. 331 del 11/03/1971,
- Condono edilizio n. 66/1985 prot. 1074 del 03/04/1986;
- D.I.A. n. 6775 prot. 8257 del 22/12/2016.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A RODIGO (MN) - VIA FRANCESCA, PIANO T-1

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.

Autorizzazioni edilizie:

- P.E. n. 395 del 08/07/1968
- Licenza di costruzione n. 395 del 31/07/1968;
- Certificato abitabilità n. 331 del 11/03/1971,
- Condono edilizio n. 66/1985 prot. 1074 del 03/04/1986;
- D.I.A. n. 6775 prot. 8257 del 22/12/2016.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A RODIGO (MN) - VIA FRANCESCA, PIANO T

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 non risulta agibile.

Autorizzazioni edilizie:

- P.E. n. 395 del 08/07/1968
- Licenza di costruzione n. 395 del 31/07/1968;
- Certificato abitabilità n. 331 del 11/03/1971,
- Condono edilizio n. 66/1985 prot. 1074 del 03/04/1986;
- D.I.A. n. 6775 prot. 8257 del 22/12/2016.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A RODIGO (MN) - VIA FRANCESCA, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A RODIGO (MN) - VIA FRANCESCA, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A RODIGO (MN) - VIA FRANCESCA, PIANO T-1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A RODIGO (MN) - VIA FRANCESCA, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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 così costituito:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Rodigo (MN) - Via Francesca, piano T
Negozio ubicato a Rodigo (MN), in via Francesca, situato a circa 650 m dal centro del paese, il bene oggetto di stima è una porzione di un fabbricato di tipo civile e commerciale inserito nel territorio urbano del comune di Rodigo (MN), con duplice accesso da via Francesca e via della Pace. Il negozio è situato al piano terra, avente altezza interna di circa H=3,40 m, con una superficie lorda di circa 205,02 mq e una superficie netta di circa 190,37 mq.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 55-56, Sub. 1, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 82.008,00
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Rodigo (MN) - Via Francesca, piano T
Magazzino ubicato a Rodigo (MN), in via Francesca, situato a circa 650 m dal centro del paese, il bene oggetto di stima è una porzione di un fabbricato di tipo civile e commerciale inserito nel territorio urbano del comune di Rodigo (MN), con duplice accesso da via Francesca e via della Pace. Il magazzino è situato al piano terra, avente copertura a volta ribassata con un'altezza interna minima di circa H=3,70 m e un'altezza massima di circa H=7,50 m, disponendo di una superficie lorda di circa 142,93 mq e una superficie netta di circa 131,79 mq.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 55-56, Sub. 1, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 22.582,00
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Rodigo (MN) - Via Francesca, piano T-1
Appartamento con terrazza e disbrigo esterno ubicati a Rodigo (MN), in via Francesca, situati a circa 650 m dal centro del paese, i beni oggetti di stima sono porzione di un fabbricato di tipo civile e commerciale inserito nel territorio urbano del comune di Rodigo (MN), con duplice accesso da via Francesca e via della Pace. L'appartamento è situato al piano primo, avente altezza interna di circa H=3,00 m, con una superficie lorda di circa 207,01 mq ed una superficie netta di circa 187,33 mq, la terrazza è situata al piano primo con una superficie netta di circa 25,98, il disbrigo, esterno al fabbricato e situato al piano terra, ha un'altezza di circa 2,00 m, con una superficie lorda di circa 12,11 ed una superficie di circa 10,71 mq.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 55, Sub. 2, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 64.962,00

• **Bene N° 4** - Garage ubicato a Rodigo (MN) - Via Francesca, piano T

Garage ubicato a Rodigo (MN), in via Francesca, situato a circa 650 m dal centro del paese, il bene oggetto di stima è inserito nel territorio urbano del comune di Rodigo (MN), con duplice accesso da via Francesca e via della Pace. Il garage è posto esternamente al fabbricato ed è ubicato al piano terra avente una altezza interna di circa 2,50 m, con una superficie lorda di circa 24,11 mq ed una superficie netta 22,06 mq.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 55, Sub. 3, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 1.803,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Negozio Rodigo (MN) - Via Francesca, piano T	205,02 mq	400,00 €/mq	€ 82.008,00	100,00%	€ 82.008,00
Bene N° 2 - Magazzino Rodigo (MN) - Via Francesca, piano T	142,93 mq	158,00 €/mq	€ 22.582,94	100,00%	€ 22.582,00
Bene N° 3 - Appartamento Rodigo (MN) - Via Francesca, piano T-1	216,54 mq	300,00 €/mq	€ 64.962,00	100,00%	€ 64.962,00
Bene N° 4 - Garage Rodigo (MN) - Via Francesca, piano T	24,04 mq	75,00 €/mq	€ 1.803,00	100,00%	€ 1.803,00
				Valore di stima:	€ 171.355,00

Valore di stima: € 171.355,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento del 30% per danni da atti vandalici e lavori di manutenzione incompleti allo stato "grezzo" riguardanti i beni 1,2 e 3.	50866,00	€

Valore finale di stima: € 120.489,00

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 26/02/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Cordioli Roberto

Firmato Da: CORDIOLI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3ba649d2232a22e1380e268dbae34ecc

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Rodigo (MN) - Via Francesca, piano T
Negozio ubicato a Rodigo (MN), in via Francesca, situato a circa 650 m dal centro del paese, il bene oggetto di stima è una porzione di un fabbricato di tipo civile e commerciale inserito nel territorio urbano del comune di Rodigo (MN), con duplice accesso da via Francesca e via della Pace. Il negozio è situato al piano terra, avente altezza interna di circa H=3,40 m, con una superficie lorda di circa 205,02 mq e una superficie netta di circa 190,37 mq. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 55-56, Sub. 1, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Rodigo (MN) - Via Francesca, piano T
Magazzino ubicato a Rodigo (MN), in via Francesca, situato a circa 650 m dal centro del paese, il bene oggetto di stima è una porzione di un fabbricato di tipo civile e commerciale inserito nel territorio urbano del comune di Rodigo (MN), con duplice accesso da via Francesca e via della Pace. Il magazzino è situato al piano terra, avente copertura a volta ribassata con un'altezza interna minima di circa H=3,70 m e un'altezza massima di circa H=7,50 m, disponendo di una superficie lorda di circa 142,93 mq e una superficie netta di circa 131,79 mq. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 55-56, Sub. 1, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Rodigo (MN) - Via Francesca, piano T-1
Appartamento con terrazza e disbrigo esterno ubicati a Rodigo (MN), in via Francesca, situati a circa 650 m dal centro del paese, i beni oggetto di stima sono porzione di un fabbricato di tipo civile e commerciale inserito nel territorio urbano del comune di Rodigo (MN), con duplice accesso da via Francesca e via della Pace. L'appartamento è situato al piano primo, avente altezza interna di circa H=3,00 m, con una superficie lorda di circa 207,01 mq ed una superficie netta di circa 187,33 mq, la terrazza è situata al piano primo con una superficie netta di circa 25,98, il disbrigo, esterno al fabbricato e situato al piano terra, ha un'altezza di circa 2,00 m, con una superficie lorda di circa 12,11 ed una superficie di circa 10,71 mq. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 55, Sub. 2, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Rodigo (MN) - Via Francesca, piano T
Garage ubicato a Rodigo (MN), in via Francesca, situato a circa 650 m dal centro del paese, il bene oggetto di stima è inserito nel territorio urbano del comune di Rodigo (MN), con duplice accesso da via Francesca e via della Pace. Il garage è posto esternamente al fabbricato ed è ubicato al piano terra avente una altezza interna di circa 2,50 m, con una superficie lorda di circa 24,11 mq ed una superficie netta di 22,06 mq. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 55, Sub. 3, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 120.489,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 243/2024 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 120.489,00

Bene N° 1 - Negozio			
Ubicazione:	Rodigo (MN) - Via Francesca, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 55-56, Sub. 1, Categoria C1	Superficie	205,02 mq
Stato conservativo:	A seguito degli accertamenti effettuati in fase di sopralluogo l'unità in genere si presenta in INSUFFICIENTE stato di conservazione in quanto sono presenti danni da atti vandalici e lavori di ristrutturazione incompleti. I materiali utilizzati sono generalmente di bassa qualità e le finiture sono di livello basso. Il negozio risulta inagibile in quanto privo di sanitari e l'impianto elettrico, l'impianto idrico e l'impianto di riscaldamento risultano non funzionanti.		
Descrizione:	Negozio ubicato a Rodigo (MN), in via Francesca, situato a circa 650 m dal centro del paese, il bene oggetto di stima è una porzione di un fabbricato di tipo civile e commerciale inserito nel territorio urbano del comune di Rodigo (MN), con duplice accesso da via Francesca e via della Pace. Il negozio è situato al piano terra, avente altezza interna di circa H=3,40 m, con una superficie lorda di circa 205,02 mq e una superficie netta di circa 190,37 mq.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Magazzino			
Ubicazione:	Rodigo (MN) - Via Francesca, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 55-56, Sub. 1, Categoria C1	Superficie	142,93 mq
Stato conservativo:	A seguito degli accertamenti effettuati in fase di sopralluogo l'unità in genere si presenta in INSUFFICIENTE stato di conservazione in quanto sono presenti danni da atti vandalici e lavori di ristrutturazione incompleti. I materiali utilizzati sono generalmente di bassa qualità e le finiture sono di livello basso. Il magazzino risulta inagibile in quanto l'impianto elettrico, l'impianto idrico e l'impianto di riscaldamento risultano non funzionanti.		
Descrizione:	Magazzino ubicato a Rodigo (MN), in via Francesca, situato a circa 650 m dal centro del paese, il bene oggetto di stima è una porzione di un fabbricato di tipo civile e commerciale inserito nel territorio urbano del comune di Rodigo (MN), con duplice accesso da via Francesca e via della Pace. Il magazzino è situato al piano terra, avente copertura a volta ribassata con un'altezza interna minima di circa H=3,70 m e un'altezza massima di circa H=7,50 m, disponendo di una superficie lorda di circa 142,93 mq e una superficie netta di circa 131,79 mq.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	Rodigo (MN) - Via Francesca, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 55, Sub. 2, Categoria A2	Superficie	216,54 mq
Stato conservativo:	A seguito degli accertamenti effettuati in fase di sopralluogo l'unità in genere si presenta in INSUFFICIENTE stato di conservazione in quanto sono presenti danni da atti vandalici e lavori di ristrutturazione incompleti. I materiali utilizzati sono generalmente di bassa qualità e le finiture sono di livello basso. L'appartamento risulta inabitabile in quanto privo di sanitari e l'impianto elettrico, l'impianto idrico e l'impianto di riscaldamento risultano non funzionanti.		
Descrizione:	Appartamento con terrazza e disbrigo esterno ubicati a Rodigo (MN), in via Francesca, situati a circa 650 m dal centro del paese, i beni oggetti di stima sono porzione di un fabbricato di tipo civile e commerciale inserito nel territorio urbano del comune di Rodigo (MN), con duplice accesso da via Francesca e via della Pace. L'appartamento è situato al piano primo, avente altezza interna di circa H=3,00 m, con una superficie lorda di circa 207,01 mq ed una superficie netta di circa 187,33 mq, la terrazza è situata al piano primo con una superficie netta di circa 25,98, il disbrigo, esterno al fabbricato e situato al piano terra, ha un'altezza di circa 2,00 m, con una superficie lorda di circa 12,11 ed una superficie di circa 10,71 mq.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 4 - Garage			
Ubicazione:	Rodigo (MN) - Via Francesca, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 55, Sub. 3, Categoria C6	Superficie	24,04 mq
Stato conservativo:	A seguito degli accertamenti effettuati in fase di sopralluogo l'unità in genere si presenta in INSUFFICIENTE stato di conservazione in quanto sono presenti danni da atti vandalici e lavori di ristrutturazione incompleti. I materiali utilizzati sono generalmente di bassa qualità e le finiture sono di livello basso. Il garage risulta inagibile in quanto l'impianto elettrico risulta non funzionante e la copertura danneggiata.		
Descrizione:	Garage ubicato a Rodigo (MN), in via Francesca, situato a circa 650 m dal centro del paese, il bene oggetto di stima è inserito nel territorio urbano del comune di Rodigo (MN), con duplice accesso da via Francesca e via della Pace. Il garage è posto esternamente al fabbricato ed è ubicato al piano terra avente una altezza interna di circa 2,50 m, con una superficie lorda di circa 24,11 mq ed una superficie netta 22,06 mq.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		