

## TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Negrini Vittoria, nell'Esecuzione Immobiliare 29/2025 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

## SOMMARIO

Incarico.....	6
Premessa .....	6
Descrizione .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Porto Mantovano (MN) - Strada Circonvallazione,17, piano 1.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Strada Circonvallazione,17, piano T .....	6
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Porto Mantovano (MN) - Strada Circonvallazione,17, piano 2.....	7
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Strada Circonvallazione,17, piano T .....	7
Lotto 1.....	8
Completezza documentazione ex art. 567 .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Porto Mantovano (MN) - Strada Circonvallazione,17, piano 1.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Strada Circonvallazione,17, piano T .....	8
Titolarità .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Porto Mantovano (MN) - Strada Circonvallazione,17, piano 1.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Strada Circonvallazione,17, piano T .....	8
Confini.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Porto Mantovano (MN) - Strada Circonvallazione,17, piano 1.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Strada Circonvallazione,17, piano T .....	9
Consistenza.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Porto Mantovano (MN) - Strada Circonvallazione,17, piano 1.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Strada Circonvallazione,17, piano T .....	10
Cronistoria Dati Catastali.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Porto Mantovano (MN) - Strada Circonvallazione,17, piano 1.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Strada Circonvallazione,17, piano T .....	11
Dati Catastali .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Porto Mantovano (MN) - Strada Circonvallazione,17, piano 1.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Strada Circonvallazione,17, piano T .....	12
Precisazioni.....	12
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Strada Circonvallazione,17, piano T .....	12
Stato conservativo .....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Porto Mantovano (MN) - Strada Circonvallazione,17, piano 1.....	13
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Strada Circonvallazione,17, piano T .....	13
Parti Comuni.....	13

<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Porto Mantovano (MN) - Strada Circonvallazione,17, piano 1 .....	13
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Strada Circonvallazione,17, piano T .....	13
Servitù, censo, livello, usi civici .....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Porto Mantovano (MN) - Strada Circonvallazione,17, piano 1 .....	13
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Strada Circonvallazione,17, piano T .....	14
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	14
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Porto Mantovano (MN) - Strada Circonvallazione,17, piano 1 .....	14
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Strada Circonvallazione,17, piano T .....	15
Stato di occupazione .....	15
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Porto Mantovano (MN) - Strada Circonvallazione,17, piano 1 .....	15
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Strada Circonvallazione,17, piano T .....	16
Provenienze Ventennali .....	16
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Porto Mantovano (MN) - Strada Circonvallazione,17, piano 1 .....	16
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Strada Circonvallazione,17, piano T .....	17
Formalità pregiudizievoli .....	17
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Porto Mantovano (MN) - Strada Circonvallazione,17, piano 1 .....	17
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Strada Circonvallazione,17, piano T .....	18
Normativa urbanistica .....	19
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Porto Mantovano (MN) - Strada Circonvallazione,17, piano 1 .....	19
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Strada Circonvallazione,17, piano T .....	19
Regolarità edilizia .....	19
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Porto Mantovano (MN) - Strada Circonvallazione,17, piano 1 .....	19
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Strada Circonvallazione,17, piano T .....	20
Vincoli od oneri condominiali .....	20
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Porto Mantovano (MN) - Strada Circonvallazione,17, piano 1 .....	20
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Strada Circonvallazione,17, piano T .....	21
Lotto 2 .....	21
Completezza documentazione ex art. 567 .....	21
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Porto Mantovano (MN) - Strada Circonvallazione,17, piano 2 .....	21
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Strada Circonvallazione,17, piano T .....	21
Titolarità .....	21
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Porto Mantovano (MN) - Strada Circonvallazione,17, piano 2 .....	21

<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Strada Circonvallazione,17, piano T .....	22
Confini .....	22
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Porto Mantovano (MN) - Strada Circonvallazione,17, piano 2 .....	22
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Strada Circonvallazione,17, piano T .....	22
Consistenza .....	22
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Porto Mantovano (MN) - Strada Circonvallazione,17, piano 2 .....	22
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Strada Circonvallazione,17, piano T .....	23
Cronistoria Dati Catastali .....	23
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Porto Mantovano (MN) - Strada Circonvallazione,17, piano 2 .....	23
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Strada Circonvallazione,17, piano T .....	24
Dati Catastali .....	24
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Porto Mantovano (MN) - Strada Circonvallazione,17, piano 2 .....	24
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Strada Circonvallazione,17, piano T .....	25
Precisazioni .....	26
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Strada Circonvallazione,17, piano T .....	26
Stato conservativo .....	26
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Porto Mantovano (MN) - Strada Circonvallazione,17, piano 2 .....	26
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Strada Circonvallazione,17, piano T .....	26
Parti Comuni .....	26
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Porto Mantovano (MN) - Strada Circonvallazione,17, piano 2 .....	26
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Strada Circonvallazione,17, piano T .....	27
Servitù, censo, livello, usi civici .....	27
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Porto Mantovano (MN) - Strada Circonvallazione,17, piano 2 .....	27
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Strada Circonvallazione,17, piano T .....	27
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	27
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Porto Mantovano (MN) - Strada Circonvallazione,17, piano 2 .....	27
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Strada Circonvallazione,17, piano T .....	28
Stato di occupazione .....	28
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Porto Mantovano (MN) - Strada Circonvallazione,17, piano 2 .....	28
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Strada Circonvallazione,17, piano T .....	29
Provenienze Ventennali .....	29
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Porto Mantovano (MN) - Strada Circonvallazione,17, piano 2 .....	29

<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Strada Circonvallazione,17, piano T .....	30
Formalità pregiudizievoli .....	30
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Porto Mantovano (MN) - Strada Circonvallazione,17, piano 2 .....	30
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Strada Circonvallazione,17, piano T .....	31
Normativa urbanistica .....	32
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Porto Mantovano (MN) - Strada Circonvallazione,17, piano 2 .....	32
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Strada Circonvallazione,17, piano T .....	32
Regolarità edilizia .....	32
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Porto Mantovano (MN) - Strada Circonvallazione,17, piano 2 .....	32
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Strada Circonvallazione,17, piano T .....	33
Vincoli od oneri condominiali.....	33
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Porto Mantovano (MN) - Strada Circonvallazione,17, piano 2 .....	33
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Strada Circonvallazione,17, piano T .....	34
Stima / Formazione lotti.....	34
<b>Lotto 1</b> .....	34
<b>Lotto 2</b> .....	36
Riserve e particolarità da segnalare .....	37
Riepilogo bando d'asta.....	39
<b>Lotto 1</b> .....	39
<b>Lotto 2</b> .....	39
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 29/2025 del R.G.E. ....	40
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 82.000,00</b> .....	40
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 81.700,00</b> .....	41
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	42
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Porto Mantovano (MN) - Strada Circonvallazione,17, piano 1.....	42
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Porto Mantovano (MN) - Strada Circonvallazione,17, piano 2.....	42

In data 24/02/2025, il sottoscritto Arch. Negrini Vittoria, con studio in Piazza Virgiliana - 46100 - Mantova (MN), email vittoria.negrini@gmail.com, PEC vittoria.negrini@archiworldpec.it, Tel. 3479340043, Fax 0376 323734, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., 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) - Strada Circonvallazione, 17, piano 1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Strada Circonvallazione, 17, piano T
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Porto Mantovano (MN) - Strada Circonvallazione, 17, piano 2
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Strada Circonvallazione, 17, piano T

## DESCRIZIONE

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - STRADA CIRCONVALLAZIONE, 17, PIANO 1**

Trattasi di unità residenziale situata in palazzina di sole sei unità residenziali avente quattro livelli fuori terra. Il lotto è situato in località Sant'Antonio del Comune di Porto Mantovano. L'abitazione si trova al primo piano, l'accesso all'unità avviene dal vano scala raggiungibile dal cortile comune che circonda su tre lati il fabbricato ove è possibile la sosta per parcheggio scoperto delle auto dei residenti.

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.

L'accesso è avvenuto in data 04/04/2025, in base ad accordi presi con l'esecutato Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, gli attuali locatari ed il Custode Sovemo nominato (vedi allegati doc. 4 "Verbale di Accesso").

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - STRADA CIRCONVALLAZIONE, 17, PIANO T**

Trattasi di locale adibito a garage posto a piano terra della palazzina residenziale con accesso carraio dal cortile comune e secondo accesso interno pedonale dal corridoio comune.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

L'accesso è avvenuto in data 04/04/2025, in base ad accordi presi con l'esecutato Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, gli attuali locatari ed il Custode Sovemo nominato (vedi allegati doc. 4 "Verbale di Accesso").

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - STRADA CIRCONVALLAZIONE,17, PIANO 2**

Trattasi di unità residenziale situata in palazzina di sole sei unità residenziali avente quattro livelli fuori terra. Il lotto è situato in località Sant'Antonio del Comune di Porto Mantovano. L'abitazione si trova al secondo piano, l'accesso all'unità avviene dal vano scala raggiungibile dal cortile comune che circonda su tre lati il fabbricato ove è possibile la sosta per parcheggio scoperto delle auto dei residenti.

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.

L'accesso è avvenuto in data 04/04/2025, in base ad accordi presi con l'esecutato Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, gli attuali locatari ed il Custode Sovemo nominato (vedi allegati doc. 4 "Verbale di Accesso").

### **BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - STRADA CIRCONVALLAZIONE,17, PIANO T**

Trattasi di locale adibito a garage posto a piano terra della palazzina residenziale con accesso carraio dal cortile comune e secondo accesso interno pedonale dal corridoio comune.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

L'accesso è avvenuto in data 29/04/2025, in base ad accordi presi con la Sig. ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* familiare di un residente in altra unità sita nella palazzina, che attualmente utilizza il vano.

## LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Porto Mantovano (MN) - Strada Circonvallazione,17, piano 1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Strada Circonvallazione,17, piano T

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - STRADA CIRCONVALLAZIONE,17, PIANO 1**

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) - STRADA CIRCONVALLAZIONE,17, PIANO T**

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) - STRADA CIRCONVALLAZIONE,17, PIANO 1**

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Vedi allegato doc. 14 Documenti anagrafici e residenziali dell'esecutato.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - STRADA CIRCONVALLAZIONE,17, PIANO T**

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - STRADA CIRCONVALLAZIONE,17, PIANO 1**

L'unità residenziale posta al piano primo confina sul lato nord con stacco su area cortiva comune mapp.li 1449-1450, ad est con stacco su vialetto privato mapp.299 di altre ragioni a sud con lo stacco sull'area cortiva comune mapp. 1446, ad ovest con il vano scala comune mapp.221 sub.11 ed altra unità.

Il tutto come meglio rappresentato negli allegati doc.5 "Estratto di mappa con Elaborato Planimetrico ed Elenco subalterni" e doc.6 "Planimetria catastale con visura storica aggiornata bene 1".

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - STRADA CIRCONVALLAZIONE,17, PIANO T**

Il garage a piano terra/cantinato confina in senso n.e.s.o. con il corridoio comune sub 11, altra unità sub 10, area cortiva comune mapp. 1446, e vano scala comune sub 11.

Il tutto come meglio rappresentato negli allegati doc.5 "Estratto di mappa con Elaborato Planimetrico ed Elenco Subalterni" e doc.7 "Planimetria catastale con visura storica aggiornata bene 2".

## CONSISTENZA

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - STRADA CIRCONVALLAZIONE,17, PIANO 1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	89,00 mq	105,00 mq	1	105,00 mq	3,10 m	1
Balcone scoperto	8,20 mq	9,00 mq	0,25	2,25 mq	3,10 m	1
Totale superficie convenzionale:				107,25 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				107,25 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - STRADA CIRCONVALLAZIONE,17, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Garage	22,00 mq	24,60 mq	0,5	12,30 mq	2,30 m	T
Totale superficie convenzionale:				12,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,30 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - STRADA CIRCONVALLAZIONE,17, PIANO 1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 31/12/1991	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 29, Part. 221, Sub. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 Rendita € 0,42 Piano T-1
Dal 01/01/1992 al 12/02/1998	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 29, Part. 221, Sub. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 Rendita € 296,96 Piano T-1
Dal 13/02/1998 al 08/07/1999	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 29, Part. 221, Sub. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 Rendita € 296,96 Piano T-1
Dal 09/07/1999 al 30/01/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 29, Part. 221, Sub. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 Rendita € 296,96 Piano T-1
Dal 31/01/2004 al 27/05/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 29, Part. 221, Sub. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 Superficie catastale 114 mq Rendita € 296,96

		Piano T-1
Dal 28/05/2025 al 03/06/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 29, Part. 221, Sub. 7 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 vani Superficie catastale 107 mq Rendita € 296,96 Piano 1

Il titolare catastale corrisponde a quello reale, si ricorda che l'unità risulta regolarmente locata, la data di ultimo periodo indicata è relativa alla data in cui la scrivente ha effettuato l'ultima visura allegata in atti, vedi allegato doc. 6 "Planimetria con visura storica aggiornata bene 1".

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - STRADA CIRCONVALLAZIONE,17, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/05/2025 al 03/06/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 29, Part. 221, Sub. 9 Categoria C6 Cl.3, Cons. 22 Superficie catastale 25 mq Rendita € 34,09 Piano T

I dati catastali corrispondono a quelli reali, alla data del sopralluogo l'unità risultava in uso ad altro inquilino del condominio. La cronistoria catastale antecedente al 28/05/2025 è analoga a quanto indicato per il bene 1 dal momento che la variazione catastale di divisione è stata presentata in data 27/05/2025 pertanto anche la data di ultimo periodo indicata è relativa alla data in cui la scrivente ha effettuato l'ultima visura allegata in atti, vedi allegato doc.7 "Planimetria con visura storica aggiornata bene 2".

## **DATI CATASTALI**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - STRADA CIRCONVALLAZIONE,17, PIANO 1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	29	221	7		A2	2	5	107 mq	296,96 €	1	

### **Corrispondenza catastale**

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

In adeguamento a quanto previsto dalla normativa vigente la planimetria in atti è stata oggetto di divisione mediante deposito in data 27/05/2025 di variazione catastale; il garage è stato scorporato dall'appartamento dando vita a due unità distinte ciascuna con un nuovo subalterno (abitazione civile A/2 id.cat. al sub 7 ed unità garage C/6 id. cat. sub 9) che nel loro complesso costituiscono il Lotto 1 in questione (vedi allegati doc. 6 "Planimetria con visura storica aggiornata bene 1" e doc 7 "Planimetria con visura storica aggiornata bene 2").

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - STRADA CIRCONVALLAZIONE,17, PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	29	221	9		C6	3	22	25 mq	34,09 €	T	

**Corrispondenza catastale**

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

In adeguamento a quanto previsto dalla normativa vigente la planimetria in atti è stata oggetto di divisione mediante deposito in data 27/05/2025 di variazione catastale; il garage è stato scorporato dall'appartamento dando vita a due unità distinte ciascuna con un nuovo subalterno (abitazione civile A/2 id.cat. al sub 7 ed unità garage C/6 id. cat. sub 9) che nel loro complesso costituiscono il Lotto 1 in questione (vedi allegati doc. 6 "Planimetria con visura storica aggiornata bene 1" e doc. 7 "Planimetria con visura storica aggiornata bene 2").

**PRECISAZIONI**

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - STRADA CIRCONVALLAZIONE,17, PIANO T**

L'unità è stata costituita per divisione dall'unità residenziale in atti di cui al sub.2 (ora soppressa) in conformità a quanto richiesto dalla normativa vigente in funzione del futuro trasferimento del lotto in questione (vedi allegato doc.7 "Planimetria e visura storica bene 2").

## STATO CONSERVATIVO

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - STRADA CIRCONVALLAZIONE,17, PIANO 1**

Il fabbricato è strutturalmente solido e decoroso nel suo aspetto esterno, altrettanto si può affermare in merito al vano scala comune, tuttavia l'area cortiva comune che lo circonda mostra disordine ed in vari punti un evidente stato di abbandono. L'appartamento si presenta in degrado per mancate manutenzioni ordinarie e straordinarie a finiture, impianti e serramenti, il tutto come evidenziato nella "Documentazione Fotografica allegata" ( allegato doc. 8).

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - STRADA CIRCONVALLAZIONE,17, PIANO T**

Il vano durante il sopralluogo era ingombro di materiale vario e momentaneamente adibito a magazzino al servizio di altri condomini; gli attuali inquilini in quanto sprovvisti di automezzi utilizzano anch'essi un altro garage presente a piano terra ( estraneo alla procedura) per ricoverare materiale in disuso. L'esecutato ha comunque permesso l'accesso al vano che si presentava in sufficiente stato di manutenzione, considerato l'attuale utilizzo, il tutto ben visibile nell'allegato doc. 8 "Documentazione Fotografica".

## PARTI COMUNI

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - STRADA CIRCONVALLAZIONE,17, PIANO 1**

Si legge nell'Atto di Provenienza del 1999 (allegato doc.9) che l'unità situata nel mapp.221 gode dei proporzionali diritti sulle parti condominiali comuni del fabbricato quali:

- la piccola area cortiva di pertinenza del fabbricato (frazionamento in diverse aree in data 12/12/2005 - pratica n.MN0112234- si presume a seguito di ipotizzati utilizzi esclusivi, mai formalizzati nel tempo, ad oggi i mappali che si sono originati mapp. 221-1446-1447-1448-1449-1450 individuano il fabbricato e le "aree cortive comuni a tutti i subalterni del mapp.221");
- i locali caldaia, il locale lavanderia ed il vano di servizio al piano cantinato (vani biologiche), comuni a tutte le unità di cui si compone il fabbricato identificate nel BCNC sub 11 del mapp.221 costituito nella variazione depositata in data 27/05/2025.

Per maggiori precisazioni si rimanda all'allegato doc.5 "Estratto di mappa con Elaborato Planimetrico ed Elenco Subalterni".

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - STRADA CIRCONVALLAZIONE,17, PIANO T**

Vedi quanto indicato per il bene 1.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - STRADA CIRCONVALLAZIONE,17, PIANO 1**

Risulta nell'allegato doc.11 "Ispezione Ipotecaria" che in data 24/10/2005 davanti al Notaio Giampaolo Fabbi al rep.62023 è stata stipulata una Convenzione di servitù tra le proprietà confinanti dei mappali 222 e 221; dette proprietà si concedono reciprocamente a titolo gratuito la facoltà di costruire un fabbricato, sulle rispettive proprietà, in adiacenza al muro di confine dei mappali 222 e 221 in deroga alle distanze legali, avente altezza massima di mt.4,00. Viene concessa inoltre la facoltà di realizzare sulla soletta di copertura del costruendo fabbricato del mapp.221 ed in corrispondenza dei già esistenti balconi due piccole terrazze aventi dimensione massima mt. 2,60x2,00 ciascuna ( vedi allegato doc.16 "Atto di Costituzione di servitù").

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - STRADA CIRCONVALLAZIONE,17, PIANO T**

Vedi quanto indicato per il bene 1.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

## **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - STRADA CIRCONVALLAZIONE,17, PIANO 1**

Trattasi di appartamento, posto al piano primo della palazzina di sei unità residenziali complessive, caratterizzato da quattro piani fuori terra; al piano terra/cantinato troviamo il garage di pertinenza. Il fabbricato è stato ultimato nel gennaio del 1970, il sistema di costruzione è in laterizio e c.a. per gli elementi strutturali orizzontali/verticali e per la copertura, con tamponamenti verticali in muratura, anche i balconi sono gettati in opera con analoga finitura in cemento a vista che interrompe il mattone a vista delle facciate. Le scale sono in c.a rivestite in marmo, gli elementi di scolo in lamiera zincata. L'impianto di riscaldamento è centralizzato con locale caldaia accessibile da porta sul retro, le biologiche sono poste in locali al piano terra e collegate alla fognatura comunale, a questo piano è presente un vano lavanderia comune che appare utilizzato solo come ricovero elementi in disuso. Nell'area cortiva comune posta sul retro è presente il pozzo di approvvigionamento dell'acqua per il riscaldamento e a.c.s. .

L'unità residenziale si articola in: una prima parte di corridoio distributivo alla zona giorno, con angolo cottura e pranzo prospicienti il retro del fabbricato di accesso ad un piccolo balcone segue un soggiorno con ulteriore balcone sul fronte principale. Il corridoio prosegue nella distribuzione della zona notte dove troviamo due ampie camere da letto ed un servizio igienico.

L'abitazione è dotata di ambienti tutti areati ed illuminati naturalmente – altezza interna mt 3,10 circa.

Pareti e soffitti sono intonacati e dipinti di bianco, i pavimenti e i rivestimenti (ove presenti) sono di gres porcellanato, si segnala il particolare stato di usura della pavimentazione del bagno. Le aperture verso l'esterno sono dotate di doppio serramento, uno interno in legno con vetro singolo ed un controvetto esterno in alluminio, trattasi di serramenti in evidente stato di degrado; ad oscurare gli ambienti troviamo delle tapparelle in pvc che scorrono in cassonetto interno. Il bagno è completo di lavabo, wc, bidet e vasca, qui troviamo il boiler elettrico per l'A.C.S., si segnala la vetustà ed il degrado di tutti gli elementi. In prossimità dell'angolo cottura troviamo l'allacciamento alla lavatrice, è inoltre presente il tappo di collegamento alla canna fumaria di scarico fumi, al momento inutilizzata e la griglia di presa d'aria in adiacenza al calorifero sotto la finestra. Il riscaldamento proveniente dalla caldaia comune è distribuito da radiatori in ghisa tutti sprovvisti di manopola contacalorie; non è presente alcun elemento per il raffrescamento. L'impianto elettrico posto sotto traccia è decisamente datato, le prese nei vari ambienti non sono tutte funzionanti, tutto l'impianto andrebbe revisionato.

L'area cortiva, prevalentemente utilizzata quale area di parcheggio scoperto per i residenti, presenta un fondo in ghiaia sul fronte principale e sul fianco sinistro della palazzina, mentre sul retro è tenuta a verde spontaneo e ad orto.

I balconi sono chiusi da parapetti in cls gettato in opera a vista con pavimentazione in gres porcellanato.

Nell'ingresso sono presenti un citofono ed il quadro elettrico.

L'accesso interno all'appartamento avviene dal ballatoio del vano scala comune attraverso il portoncino in legno con serratura di sicurezza.

Alla data del sopralluogo l'abitazione si trovava in uno stato conservativo appena sufficiente.

Per ulteriori e più precisi dettagli si rimanda all'allegato doc. 8 "Documentazione Fotografica".

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - STRADA CIRCONVALLAZIONE,17, PIANO T**

L'unità si trova al piano terra cantinato della palazzina, l'accesso diretto avviene dall'area cortiva comune antistante il fabbricato. Il vano è accessibile dal portone basculante in lamiera zincata con griglie di areazione nella parte superiore e serratura di chiusura. Il garage, che può ospitare una sola autovettura, possiede un'altezza interna pari a m. 2,30 circa; si presenta stipato di materiale vario per un utilizzo attuale a deposito anziché ricovero di autovetture da parte di altro inquilino. Trattasi di una stanza con struttura in muratura portante, copertura con solaio in lastre di cemento armato tinteggiato di bianco e pavimentazione in battuto di cemento liscio. Il locale è fornito di impianto elettrico, ad oggi non funzionante, presumibilmente scollegato dal contatore di pertinenza.

Per maggiori dettagli si rimanda all'allegato doc. 8 "Documentazione fotografica".

## **STATO DI OCCUPAZIONE**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - STRADA CIRCONVALLAZIONE,17, PIANO 1**

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 29/05/2023
- Scadenza contratto: 30/04/2027
- Scadenza disdetta: 31/10/2026
- Rilascio: 01/05/2023

### ***Stato della causa in corso per il rilascio***

Per maggiori dettagli si allega quale doc.10 "Contratto di locazione ad uso abitativo - Lotto 1" ( include registrazione all'Agenzia delle Entrate ed i Certificati di residenza dei locatari) in vigore con regime di cedolare secca, rinnovabile per altri 4 anni alla scadenza riportata, il documento di registrazione dello stesso è stato verificato presso l'Agenzia delle Entrate dalla scrivente.

Canone mensile: € 360,00

Da ricerche ed analisi di mercato è stato possibile rilevare che l'attuale canone di locazione risulta inferiore di un terzo al giusto prezzo richiesto per immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato ( vedi allegato doc. 21 "Verifica canoni di locazione"); tuttavia i seguenti fattori si ritiene giustifichino ad oggi l'attuale richiesta inferiore al giusto prezzo:

- mancate manutenzioni ordinarie e straordinarie alle unità in contratto;
- mancata disponibilità dell'autorimessa indicata nel contratto;
- assenza di amministrazione condominiale per una corretta gestione dei beni comuni;
- problematica relativa agli accessi alla palazzina.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - STRADA CIRCONVALLAZIONE,17, PIANO T**

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Si tiene a precisare che a seguito di accordi interni al momento del sopralluogo il vano era utilizzato da altro condomino senza titolo seppur il vano sia regolarmente incluso nel contratto registrato in atti ( vedi allegato doc. 10) .

## PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - STRADA CIRCONVALLAZIONE,17, PIANO 1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/07/1999 al 30/01/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Numero 10 Virginia	09/07/1999	12503	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Mantova	15/07/1999	5798	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/01/2004	**** Omissis ****	Ricongiungimento di usufrutto			

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Numeroso Virginia	31/01/2004		
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Per maggiori dettagli si rimanda all'allegato doc.9 Atto di Proprietà Lotto 1, ed alla certificazione Notarile già in Atti.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - STRADA CIRCONVALLAZIONE,17, PIANO T**

Vedi quanto indicato per il bene 1.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - STRADA CIRCONVALLAZIONE,17, PIANO 1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Direzione Provinciale di Mantova aggiornate al 03/04/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito  
Iscritto a Mantova il 26/06/2007  
Reg. gen. 10973 - Reg. part. 2863  
Quota: intera  
Importo: € 1.000.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 500.000,00

Rogante: Notaio Giampaolo Fabbi

Data: 19/06/2007

N° repertorio: 65674

N° raccolta: 19542

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

Iscritto a Mantova il 28/02/2008

Reg. gen. 2941 - Reg. part. 702

Quota: intera

Importo: € 750.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 500.000,00

Rogante: Notaio Fabbi Giampaolo

Data: 22/02/2008

N° repertorio: 66727

N° raccolta: 20357

#### **Trascrizioni**

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Mantova il 19/02/2025

Reg. gen. 1846 - Reg. part. 1325

Quota: intera

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

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

Formalità a carico della procedura

#### **Oneri di cancellazione**

Si allega l'Ispezione Ipotecaria unitamente alle Note di Iscrizioni delle formalità suddette (allegato doc.11).

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - STRADA CIRCONVALLAZIONE,17, PIANO T**

#### **Oneri di cancellazione**

Vedi quanto indicato per il bene 1.

## NORMATIVA URBANISTICA

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - STRADA CIRCONVALLAZIONE,17, PIANO 1**

Zona Centrale B1 del Comune di Porto Mantovano, loc.tà Sant'Antonio, secondo il PGT vigente (Delibera di Adozione PGT d.CC N.3 DEL 31/01/2011) ci troviamo nel Tessuto urbano Consolidato (T.U.C.) in area prevalentemente residenziale e di consolidamento con attività produttive consolidate ed Ambientale di Sensibilità paesaggistica molto bassa (vedi allegato doc.12 "Inquadramento Urbanistico").

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - STRADA CIRCONVALLAZIONE,17, PIANO T**

Vedi quanto indicato per il bene 1.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - STRADA CIRCONVALLAZIONE,17, PIANO 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. L'immobile risulta agibile.

Durante l'accesso atti avvenuto in data 25/03/2025 presso l'ufficio Tecnico del Comune di Porto Mantovano ho potuto visionare le seguenti documentazioni edilizie:

- deposito in data 08/08/1968 di Domanda di Licenza per opere Edilizie n.96/1968 per " Nuova costruzione di civile abitazione" (trattasi d una palazzina di tipo popolare su tre piani fuori terra con n.6 appartamenti tot.) intestata ai Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
  - Rilascio di Licenza di Costruzione n.96/1968 del 26/08/1968;
  - Comunicazione di Inizio Lavori in data 30/04/1969;
  - deposito in data 04/01/1970 di Richiesta di Certificato di Abitabilità e fine lavori;
  - rilascio in data 23/02/1970 di Autorizzazione all'Abitabilità di cui alla P.E. n.96/1969.
- Per ulteriori precisazioni si rimanda all'allegato doc. 13 "Documentazione Edilizia Principale".

### **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.

Si fa presente che il Certificato di Prestazione Energetica indicato nel contratto di locazione in essere è scaduto nel giugno del 2023.

Come precedentemente riportato l'impianto di riscaldamento è condominiale si allega la "Documentazione della Caldaia" (doc. 17) fornita dall'esecutato, l'ultimo controllo risale al 14/10/2021 dove si riportavano numerose osservazioni e prescrizioni da parte dell'Ispettore Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Compagnia Ispettiva 2020/2021, si segnala che ad oggi tale documentazione risulta ancora incompleta.

**PROBLEMATICA RELATIVA AGLI ACCESSI COMUNI:** In base al progetto di cui alla licenza n. 96/1968 gli accessi al lotto su cui sarebbe sorta la palazzina ( ex mapp.143) erano due, uno pedonale posto al centro della recinzione fronte sud prospiciente la strada Circonvallazione ed uno carraio sempre sul fronte sud in corrispondenza alla strada privata (ora mapp.299 vedi allegati doc. 15 "Visura mapp.299" e doc. 5 "Estratto di mappa con elaborato planimetrico ed elenco subalterni") che avrebbe permesso di raggiungere anche altre proprietà confinanti (vedi allegato doc. 24 "Atto di Divisione" Notaio S. Lodigiani rep. 20525 del 24/02/1969). Il suddetto accesso pedonale alla Palazzina negli anni rimase tamponato con una rete, si presume a causa dell'ingente traffico presente sulla strada comunale ed utilizzato quale accesso pedonale/carraio il varco posto sul confine est con lo stradello, oggi di proprietà privata estranea alla procedura esecutiva, si rimanda alla valutazione del precedente la modalità di risoluzione della questione espressa (vedi Relazione Tecnica depositata nel fascicolo dalla scrivente in data 19/05/2025).

Le visure relative ai beni in atti ed i documenti presenti nel fascicolo identificavano le unità in esecuzione al civico n.19 mentre nell'Atto di Provenienza, nei documenti anagrafici e sui contratti registrati all'Agenzia delle Entrate veniva riportato il civico n.17. Dal momento che a tutt'oggi l'accesso è unico le variazioni catastali depositate dalla scrivente hanno corretto la toponomastica assegnando a tutte le unità il civico n.17 (vedi allegato doc. 8 "Documentazione Fotografica").

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - STRADA CIRCONVALLAZIONE,17, PIANO T**

Vedi quanto indicato per il bene 1.

## **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - STRADA CIRCONVALLAZIONE,17, PIANO 1**

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Trattasi di oneri condominiali "non formalizzati".

Gli attuali inquilini riportano che nella palazzina (ricordiamo costituita originariamente da sei unità intestate a tre proprietari) non si è mai riscontrata la necessità di Costituire il Condominio. Ad oggi un inquilino che risiede al terzo piano si è fatto carico di intestarsi l'allacciamento elettrico di alimentazione del riscaldamento e delle parti comuni dell'edificio, provvede inoltre a spurghi, manutenzioni al pozzo, suddivide e raccoglie le singole competenze dei condomini unitamente alle spese di pulizia scale; infine si precisa che anche la manutenzione dell'area cortiva è basata sull'iniziativa personale dei singoli residenti.

A seguito del futuro trasferimento dei beni, per una migliore gestione delle parti comuni, si suggerisce di

costituire il Condominio e di nominare un Amministratore.

**BENE N° 2** - GARAGE UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - STRADA CIRCONVALLAZIONE,17, PIANO T

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Trattasi di oneri condominiali "non formalizzati".

Vedi quanto indicato per il bene 1.

## LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Porto Mantovano (MN) - Strada Circonvallazione,17, piano 2
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Strada Circonvallazione,17, piano T

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

**BENE N° 3** - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - STRADA CIRCONVALLAZIONE,17, PIANO 2

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

**BENE N° 4** - GARAGE UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - STRADA CIRCONVALLAZIONE,17, PIANO T

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

### TITOLARITÀ

**BENE N° 3** - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - STRADA CIRCONVALLAZIONE,17, PIANO 2

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Vedi allegato doc. 14 Documenti anagrafici e residenziali dell'esecutato.

**BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - STRADA CIRCONVALLAZIONE,17, PIANO T**

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

**CONFINI**

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - STRADA CIRCONVALLAZIONE,17, PIANO 2**

L'unità residenziale posta al piano primo confina sul lato nord con stacco su area cortiva comune mapp.li 1449-1450, ad est con stacco su vialetto privato mapp.299 di altre ragioni a sud con lo stacco sull'area cortiva comune mapp. 1446, ad ovest con il vano scala comune mapp.221 sub.11 ed altra unità.

Il tutto come meglio rappresentato negli allegati doc.5 "Estratto di mappa con Elaborato Planimetrico ed Elenco subalterni" e doc.19 "Planimetria catastale con visura storica aggiornata bene 3".

**BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - STRADA CIRCONVALLAZIONE,17, PIANO T**

Il garage a piano terra/cantinato confina in senso n.e.s.o. con: altra unità, vano biologiche sub 11, mapp. 299 di altre ragioni, area cortiva comune mapp. 1446, altra unità ed il corridoio comune sub 11.

Il tutto come meglio rappresentato negli allegati doc.5 "Estratto di mappa con Elaborato Planimetrico ed Elenco Subalterni " e doc.20 "Planimetria catastale con visura storica aggiornata bene 4".

**CONSISTENZA**

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - STRADA CIRCONVALLAZIONE,17, PIANO 2**

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie Convenzional	Altezza	Piano
--------------	------------	------------	--------------	----------------------------	---------	-------

	Netta	Lorda		e		
Abitazione	89,00 mq	105,00 mq	1	105,00 mq	3,10 m	1
Balcone scoperto	8,20 mq	9,00 mq	0,25	2,25 mq	3,10 m	1
Totale superficie convenzionale:				107,25 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				107,25 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

#### BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - STRADA CIRCONVALLAZIONE,17, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	21,00 mq	23,80 mq	0,5	11,90 mq	2,30 m	T
Totale superficie convenzionale:				11,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				11,90 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

#### CRONISTORIA DATI CATASTALI

#### BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - STRADA CIRCONVALLAZIONE,17, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 31/12/1991	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 29, Part. 221, Sub. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 Rendita € 0,42 Piano T-2
Dal 01/01/1992 al 12/02/1998	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 29, Part. 221, Sub. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 Rendita € 296,96 Piano T-2
Dal 13/02/1998 al 08/07/1999	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 29, Part. 221, Sub. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 Rendita € 296,96

		Piano T-2
Dal 09/07/1999 al 30/01/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 29, Part. 221, Sub. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 Rendita € 296,96 Piano T-2
Dal 31/01/2004 al 27/05/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 29, Part. 221, Sub. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 Superficie catastale 110 mq Rendita € 296,96 Piano T-2
Dal 28/05/2025 al 03/06/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 29, Part. 221, Sub. 8 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 vani Superficie catastale 107 mq Rendita € 296,96 Piano 2

Il titolare catastale corrisponde a quello reale, si ricorda che l'unità risulta regolarmente locata, la data di ultimo periodo indicata è relativa alla data in cui la scrivente ha effettuato l'ultima visura allegata in atti, vedi allegato doc. 19 "Planimetria con visura storica aggiornata bene 3".

#### **BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - STRADA CIRCONVALLAZIONE,17, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/05/2025 al 03/06/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 29, Part. 221, Sub. 10 Categoria C6 Cl.3, Cons. 21 Superficie catastale 24 mq Rendita € 32,54 Piano T

I dati catastali corrispondono a quelli reali, alla data del sopralluogo l'unità risultava in uso ad altro inquilino del condominio. La cronistoria catastale antecedente al 28/05/2025 è analoga a quanto indicato per il bene 3 dal momento che la variazione catastale di divisione è stata presentata in data 27/05/2025 pertanto anche la data di ultimo periodo indicata è relativa alla data in cui la scrivente ha effettuato l'ultima visura allegata in atti, vedi allegato doc. 20 "Planimetria con visura storica aggiornata bene 4".

#### **DATI CATASTALI**

#### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - STRADA CIRCONVALLAZIONE,17, PIANO 2**

Catasto fabbricati (CF)
-------------------------

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	29	221	8		A2	2	5 vani	107 mq	296,96 €	2	

#### Corrispondenza catastale

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

In adeguamento a quanto previsto dalla normativa vigente la planimetria in atti è stata oggetto di divisione mediante deposito in data 27/05/2025 di variazione catastale; il garage è stato scorporato dall'appartamento dando vita a due unità distinte ciascuna con un nuovo subalterno (abitazione civile A/2 id.cat. al sub 8 ed unità garage C/6 id. cat. sub 10) che nel loro complesso costituiscono il Lotto 2 in questione (vedi allegati doc. 19 "Planimetria con visura storica aggiornata bene 3" e doc. 20 "Planimetria con visura storica aggiornata bene 4").

#### BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - STRADA CIRCONVALLAZIONE,17, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	29	221	10		C6	3	21	24 mq	32,54 €	T	

#### Corrispondenza catastale

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

In adeguamento a quanto previsto dalla normativa vigente la planimetria in atti è stata oggetto di divisione mediante deposito in data 27/05/2025 di variazione catastale; il garage è stato scorporato dall'appartamento dando vita a due unità distinte ciascuna con un nuovo subalterno (abitazione civile A/2 id.cat. al sub 8 ed unità garage C/6 id. cat. sub 10) che nel loro complesso costituiscono il Lotto 2 in questione (vedi allegati doc. 19 "Planimetria con visura storica aggiornata bene 3" e doc. 20 "Planimetria con visura storica aggiornata bene 4").

**BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - STRADA CIRCONVALLAZIONE,17, PIANO T**

L'unità è stata costituita per divisione dall'unità residenziale in atti di cui al sub.4 ( ora soppressa) in conformità a quanto richiesto dalla normativa vigente in funzione del futuro trasferimento del lotto in questione ( vedi allegato doc.20 "Planimetria con visura storica aggiornata bene 4").

**STATO CONSERVATIVO****BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - STRADA CIRCONVALLAZIONE,17, PIANO 2**

Il fabbricato è strutturalmente solido e decoroso nel suo aspetto esterno, altrettanto si può affermare in merito al vano scala comune, tuttavia l'area cortiva comune che lo circonda mostra disordine ed in vari punti un evidente stato di abbandono. L'appartamento si presenta in degrado per mancate manutenzioni ordinarie e straordinarie a finiture, impianti e serramenti, il tutto come evidenziato nella "Documentazione Fotografica" ( allegato doc. 8).

**BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - STRADA CIRCONVALLAZIONE,17, PIANO T**

Il vano durante il sopralluogo era ingombro di materiale vario perchè momentaneamente adibito a magazzino al servizio di altri condomini; gli attuali inquilini utilizzano anch'essi un altro box presente a piano terra per ricoverare materiale in disuso. L'occupante ha comunque permesso l'accesso al vano che si presentava in sufficiente stato di manutenzione, considerato l'attuale utilizzo, il tutto ben visibile nell'allegato doc. 8 "Documentazione Fotografica".

**PARTI COMUNI****BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - STRADA CIRCONVALLAZIONE,17, PIANO 2**

Si legge nell'Atto di Provenienza del 1999 (allegato doc.22) che l'unità gode dei proporzionali diritti sulle parti condominiali comuni del fabbricato quali:

- la piccola area cortiva di pertinenza del fabbricato ( trattasi dell'area cortiva comune del mapp.221 che è stata frazionata in diverse aree in data 12/12/2005 -pratica n.MN0112234- si presume a seguito di ipotizzati utilizzi esclusivi, mai formalizzati nel tempo, ad oggi i mappali che si sono originati mapp. 1446-1447-1448-1449-1450 individuano "aree cortive comuni a tutti i subalterni del mapp.221");
- i locali caldaia, il locale lavanderia ed il vano di servizio al piano cantinato (vani biologiche), comuni a tutte le unità di cui si compone il fabbricato identificate nel BCNC sub 11 del mapp.221 costituito nella variazione depositata in data 27/05/2025 .

Per maggiori precisazioni si rimanda all'allegato doc.5 "Estratto di mappa con Elaborato Planimetrico ed Elenco Subalterni".

**BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - STRADA CIRCONVALLAZIONE,17, PIANO T**

Vedi quanto indicato per il bene 1.

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

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - STRADA CIRCONVALLAZIONE,17, PIANO 2**

Risulta nell'allegato doc.11 "Ispezione Ipotecaria" che in data 24/10/2005 davanti al Notaio Giampaolo Fabbi al rep.62023 è stata stipulata una Convenzione di servitù tra le proprietà confinanti dei mappali 222 e 221; dette proprietà si concedono reciprocamente a titolo gratuito la facoltà di costruire un fabbricato, sulle rispettive proprietà, in adiacenza al muro di confine dei mappali 222 e 221 in deroga alle distanze legali, avente altezza massima di mt.4,00. Viene concessa inoltre la facoltà di realizzare sulla soletta di copertura del costruendo fabbricato del mapp.221 ed in corrispondenza dei già esistenti balconi due piccole terrazze aventi dimensione massima mt. 2,60x2,00 ciascuna ( vedi allegato doc.16 "Atto di Costituzione di servitù").

**BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - STRADA CIRCONVALLAZIONE,17, PIANO T**

Vedi quanto indicato per il bene 3.

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - STRADA CIRCONVALLAZIONE,17, PIANO 2**

Trattasi di appartamento, posto al piano secondo della palazzina di sei unità residenziali complessive, caratterizzato da quattro piani fuori terra; al piano terra/cantinato troviamo il garage di pertinenza. Il fabbricato è stato ultimato nel gennaio del 1970 il sistema di costruzione è in laterizio e c.a. per gli elementi strutturali orizzontali/verticali e per la copertura, con tamponamenti verticali in muratura, anche i balconi sono gettati in opera con analoga finitura in cemento a vista che interrompe il mattone a vista delle facciate; le scale sono in c.a rivestite in marmo, gli elementi di scolo in lamiera zincata, l'impianto di riscaldamento è centralizzato con locale caldaia accessibile da porta sul retro, le biologiche sono poste in locali al piano terra e collegate alla fognatura comunale, a questo piano è presente un vano lavanderia comune che appare utilizzato solo come ricovero elementi in disuso. Nell'area cortiva comune posta sul retro è presente il pozzo di approvvigionamento dell'acqua per il riscaldamento e a.c.s. . L'unità residenziale si articola in: una prima parte di corridoio distributivo alla zona giorno con angolo cottura e pranzo prospicienti il retro del fabbricato di accesso ad un piccolo balcone e soggiorno con ulteriore balcone sul fronte principale. Il corridoio prosegue nella distribuzione della zona notte dove troviamo due ampie camere da letto ed un servizio igienico.

L'abitazione è dotata di ambienti tutti areati ed illuminati naturalmente - altezza interna mt 3,10 circa.

Pareti e soffitti sono intonacati e dipinti di bianco, i pavimenti e i rivestimenti (ove presenti) sono di gres porcellanato. Le aperture verso l'esterno sono dotate di doppio serramento uno interno in legno con vetro singolo ed un controvetro esterno in alluminio, trattasi di serramenti in evidente stato di degrado, ad oscurare gli ambienti troviamo delle tapparelle in pvc, spesso danneggiate, che scorrono in cassonetto interno. Il bagno è completo di lavabo, wc, bidet , vasca ed allacciamento alla lavatrice, qui troviamo il boiler elettrico per l'A.C.S. si segnala la vetustà ed il degrado di tutti gli elementi. In prossimità dell'angolo cottura è inoltre presente il tappo

di collegamento alla canna fumaria di scarico fumi, al momento inutilizzata e la griglia di presa d'aria in adiacenza al calorifero sotto la finestra. Il riscaldamento proveniente dalla caldaia comune è distribuito da radiatori in ghisa in parete tutti sprovvisti di manopola contocalorie, non è presente alcun elemento per il raffrescamento. L'impianto elettrico posto sotto traccia è decisamente datato, le prese nei vari ambienti non sono tutte funzionanti, tutto l'impianto andrebbe revisionato.

L'area cortiva, prevalentemente utilizzata quale area di parcheggio scoperto per i residenti, presenta un fondo in ghiaia sul fronte principale e sul fianco sinistro della palazzina mentre sul retro è tenuta a verde spontaneo e ad orto.

I balconi sono chiusi da parapetti in cls gettato in opera a vista con pavimentazione in gres porcellanato.

E' presente un citofono e il quadro elettrico nell'ingresso.

All' unità si accede dal ballatoio del vano scala comune attraverso il portoncino in legno con serratura di sicurezza.

Alla data del sopralluogo l' abitazione si trovava in uno stato conservativo appena sufficiente.

Si rimanda all'allegato doc. 8 "Documentazione Fotografica" per ulteriori e più precisi dettagli.

#### **BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - STRADA CIRCONVALLAZIONE,17, PIANO T**

L'unità si trova al piano terra cantinato della palazzina, l'accesso diretto avviene dall'area cortiva comune antistante il fabbricato. Il vano è accessibile dal portone basculante in lamiera zincata con griglie di areazione nella parte superiore e serratura di chiusura. Il garage, che può ospitare una sola autovettura, possiede un' altezza interna pari a m. 2,30 circa; si presenta stipato di materiale vario per un utilizzo attuale a deposito anziché ricovero di autovetture da parte di altro inquilino. Trattasi di una stanza con struttura in muratura portante, copertura con solaio in lastre di cemento armato tinteggiato di bianco e pavimentazione in battuto di cemento liscio. Il locale è fornito di impianto elettrico ad oggi non funzionante presumibilmente scollegato dal contatore di pertinenza.

Per maggiori dettagli si rimanda all'allegato doc. 8 "Documentazione fotografica".

#### **STATO DI OCCUPAZIONE**

#### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - STRADA CIRCONVALLAZIONE,17, PIANO 2**

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 16/11/2022
- Scadenza contratto: 31/10/2026

**Stato della causa in corso per il rilascio**

Per maggiori dettagli si allega quale doc.23 "Contratto di locazione ad uso abitativo - Lotto 2" ( include registrazione all'Agenzia delle Entrate ed i Certificati di residenza dei locatari) in vigore con regime di cedolare

secca, è presente anche il documento di registrazione della proroga del contratto di locazione verificato presso l'Agenzia delle Entrate dalla scrivente.

### Canoni di locazione

Canone mensile: € 350,00

Da ricerche ed analisi di mercato è stato possibile rilevare che l'attuale canone di locazione risulta inferiore di un terzo al giusto prezzo richiesto per immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato ( vedi allegato doc. 21 "Verifica canoni di locazione"); tuttavia i seguenti fattori si ritiene giustifichino ad oggi l'attuale richiesta inferiore al giusto prezzo:

- mancate manutenzioni ordinarie e straordinarie alle unità in contratto;
- mancata disponibilità dell'autorimessa indicata nel contratto;
- assenza di amministrazione condominiale per una corretta gestione dei beni comuni;
- problematica relativa agli accessi alla palazzina.

**BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - STRADA CIRCONVALLAZIONE,17, PIANO T**

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Si tiene a precisare che a seguito di accordi interni al momento del sopralluogo il vano era utilizzato da altro condomino senza titolo seppur il bene sia regolarmente incluso nel contratto registrato in atti ( vedi allegato doc. 23) .

### PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - STRADA CIRCONVALLAZIONE,17, PIANO 2**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/07/1999 al 30/01/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Numeroso Virginia	09/07/1999	12504	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Mantova	15/07/1999	5799	

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/01/2004	**** Omissis ****	Ricongiungimento di usufrutto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Numeroso Virginia	31/01/2004		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Per maggiori dettagli si rimanda all'allegato doc.22 " Atto di Proprietà Lotto 2", ed alla certificazione Notarile già in Atti.

**BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - STRADA CIRCONVALLAZIONE,17, PIANO T**

Vedi quanto indicato per il bene 3.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - STRADA CIRCONVALLAZIONE,17, PIANO 2**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Direzione Provinciale di Mantova aggiornate al 03/04/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

Iscritto a Mantova il 26/06/2007

Reg. gen. 10973 - Reg. part. 2863

Quota: intera

Importo: € 1.000.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 500.000,00

Rogante: Notaio Giampaolo Fabbi

Data: 19/06/2007

N° repertorio: 65674

N° raccolta: 19542

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

Iscritto a Mantova il 28/02/2008

Reg. gen. 2941 - Reg. part. 702

Quota: intera

Importo: € 750.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 500.000,00

Rogante: Notaio Fabbi Giampaolo

Data: 22/02/2008

N° repertorio: 66727

N° raccolta: 20357

#### Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Mantova il 19/02/2025

Reg. gen. 1846 - Reg. part. 1325

Quota: intera

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

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

Formalità a carico della procedura

#### Oneri di cancellazione

Si allega l'Ispezione Ipotecaria unitamente alle Note di Iscrizioni delle formalità suddette (allegato doc.11).

**BENE N° 4** - GARAGE UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - STRADA CIRCONVALLAZIONE,17,  
PIANO T

#### Oneri di cancellazione

## NORMATIVA URBANISTICA

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - STRADA CIRCONVALLAZIONE,17, PIANO 2**

Zona Centrale B1 del Comune di Porto Mantovano, loc.tà Sant'Antonio, secondo il PGT vigente (Delibera di Adozione PGT d.CC N.3 DEL 31/01/2011) ci troviamo nel Tessuto urbano Consolidato (T.U.C.) in area prevalentemente residenziale e di consolidamento con attività produttive consolidate ed Ambientale di Sensibilità paesaggistica molto bassa (vedi allegato doc.12 Inquadramento Urbanistico).

### **BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - STRADA CIRCONVALLAZIONE,17, PIANO T**

Vedi quanto indicato per il bene 1.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - STRADA CIRCONVALLAZIONE,17, PIANO 2**

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. L'immobile risulta agibile.

Durante l'accesso atti avvenuto in data 25/03/2025 presso l'ufficio Tecnico del Comune di Porto Mantovano ho potuto visionare le seguenti documentazioni edilizie:

- deposito in data 08/08/1968 di Domanda di Licenza per opere Edilizie n.96/1968 per " Nuova costruzione di civile abitazione" (trattasi d una palazzina di tipo popolare su tre piani fuori terra con n.6 appartamenti tot.) intestata ai Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
  - Rilascio di Licenza di Costruzione n.96/1968 del 26/08/1968;
  - Comunicazione di Inizio Lavori in data 30/04/1969;
  - deposito in data 04/01/1970 di Richiesta di Certificato di Abitabilità e fine lavori;
  - rilascio in data 23/02/1970 di Autorizzazione all'Abitabilità di cui alla P.E. n.96/1969.
- Per ulteriori precisazioni si rimanda all'allegato doc. 13 "Documentazione Edilizia Principale".

### **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.

Si fa presente che il Certificato di Prestazione Energetica indicato nel contratto di locazione in essere è scaduto nel giugno del 2023.

Come precedentemente riportato l'impianto di riscaldamento è condominiale si allega la "Documentazione della Caldaia" (doc. 17) fornita dall'esecutato, l'ultimo controllo risale al 14/10/2021 dove si riportavano numerose osservazioni e prescrizioni da parte dell'Ispettore Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Compagnia Ispettiva 2020/2021, si segnala che ad oggi tale documentazione risulta ancora incompleta.

PROBLEMATICHE RELATIVE AGLI ACCESSI COMUNI: In base al progetto di cui alla licenza n. 96/1968 gli accessi al lotto su cui sarebbe sorta la palazzina ( ex mapp.143) erano due, uno pedonale posto al centro della recinzione fronte sud prospiciente la strada Circonvallazione ed uno carraio sempre sul fronte sud in corrispondenza alla strada privata (ora mapp.299 vedi allegati doc. 15 "Visura mapp.299" e doc. 5 "Estratto di mappa con elaborato planimetrico ed elenco subalterni") che avrebbe permesso di raggiungere anche altre proprietà confinanti (vedi allegato doc. 24 "Atto di Divisione" Notaio S. Lodigiani rep. 20525 del 24/02/1969). Il suddetto accesso pedonale alla Palazzina negli anni rimase tamponato con una rete, si presume a causa dell'ingente traffico presente sulla strada comunale ed utilizzato quale accesso pedonale/carraio il varco posto sul confine est con lo stradello, oggi di proprietà privata estranea alla procedura esecutiva, si rimanda alla valutazione del precedente la modalità di risoluzione della questione espressa (vedi Relazione Tecnica depositata nel fascicolo dalla scrivente in data 19/05/2025).

Le visure relative ai beni in atti ed i documenti presenti nel fascicolo identificavano le unità in esecuzione al civico n.19 mentre nell'Atto di Provenienza, nei documenti anagrafici e sui contratti registrati all'Agenzia delle Entrate veniva riportato il civico n.17. Dal momento che a tutt'oggi l'accesso è unico le variazioni catastali depositate dalla scrivente hanno corretto la toponomastica assegnando a tutte le unità il civico n.17 (vedi allegato doc. 8 "Documentazione Fotografica").

#### **BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - STRADA CIRCONVALLAZIONE,17, PIANO T**

Vedi quanto indicato per il bene 3.

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

#### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - STRADA CIRCONVALLAZIONE,17, PIANO 2**

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Trattasi di oneri condominiali "non formalizzati".

Gli attuali inquilini riportano che nella palazzina (ricordiamo costituita originariamente da sei unità intestate a tre proprietari) non si è mai riscontrata la necessità di Costituire il Condominio. Ad oggi un inquilino che risiede

al terzo piano si è fatto carico di intestarsi l'allacciamento elettrico di alimentazione del riscaldamento e delle parti comuni dell'edificio, provvede inoltre a spurghi, manutenzioni al pozzo, suddivide e raccoglie le singole competenze dei condomini unitamente alle spese di pulizia scale; infine si precisa che anche la manutenzione dell'area cortiva è basata sull'iniziativa personale dei singoli residenti.

A seguito del futuro trasferimento dei beni, per una migliore gestione delle parti comuni, si suggerisce di costituire il Condominio e di nominare un Amministratore per la gestione comune.

#### **BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - STRADA CIRCONVALLAZIONE, 17, PIANO T**

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Trattasi di oneri condominiali "non formalizzati".

Vedi quanto indicato per il bene 3.

### **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

Per una maggiore appetibilità dei beni sul mercato si è proposto di porli in vendita in due lotti distinti costituiti ciascuno da unità residenziale con autorimessa pertinenziale.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

#### **LOTTO 1**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Porto Mantovano (MN) - Strada Circonvallazione, 17, piano 1  
Trattasi di unità residenziale situata in palazzina di sole sei unità residenziali avente quattro livelli fuori terra. Il lotto è situato in località Sant'Antonio del Comune di Porto Mantovano. L'abitazione si trova al primo piano, l'accesso all'unità avviene dal vano scala raggiungibile dal cortile comune che circonda su tre lati il fabbricato ove è possibile la sosta per parcheggio scoperto delle auto dei residenti.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 221, Sub. 7, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 98.144,48  
Il metodo di stima utilizzato è il Market Comparison Approach (MCA o metodo del confronto di mercato) è un procedimento di stima del prezzo di mercato che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili (o immobile) di confronto simili e di prezzo ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati di mercato e delle caratteristiche degli immobili quali termini di paragone nel confronto estimativo (vedi allegato doc. 18 "Valutazione Estimativa con MCA").
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Strada Circonvallazione, 17, piano T  
Trattasi di locale adibito a garage posto a piano terra della palazzina residenziale con accesso carraio dal cortile comune e secondo accesso interno pedonale dal corridoio comune.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 221, Sub. 9, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 11.255,73

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Porto Mantovano (MN) - Strada Circonvallazione,17, piano 1	107,25 mq	915,10 €/mq	€ 98.144,48	100,00%	€ 98.144,48
<b>Bene N° 2</b> - Garage Porto Mantovano (MN) - Strada Circonvallazione,17, piano T	12,30 mq	915,10 €/mq	€ 11.255,73	100,00%	€ 11.255,73
Valore di stima:					€ 109.400,21

Valore di stima: € 109.400,00

**Deprezzamenti**

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato di possesso	10,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	5,00	%
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

**Valore finale di stima: € 82.000,00**

Per determinare il valore di stima del bene in esecuzione si è tenuto conto di diversi fattori:

- ubicazione del fabbricato nel contesto territoriale e dell'abitazione nel complesso edilizio;
- caratteristiche dell'unità;
- stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort del bene;
- consistenza, distribuzione dei vani, dati metrici;
- situazione del mercato immobiliare data da domanda ed offerta ( dati OMI, siti specializzati).

I suddetti parametri unitamente all'esame delle documentazioni ufficiali reperite ed alla determinazione dell'attuale valore di mercato mediante il metodo MCA, hanno determinato il valore del Lotto pari ad € 109.400,00 (arrot.) al quale sono stati applicati gli adeguamenti e le correzioni dovute ai deprezzamenti (Stato di possesso, stato d'uso e di manutenzione, Rischio assunto per mancata garanzia) che hanno concorso a determinare il più probabile valore finale di compravendita da attribuire al lotto oggetto di stima pari ad € 82.000,00 (arrot.).

## LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Porto Mantovano (MN) - Strada Circonvallazione,17, piano 2  
Trattasi di unità residenziale situata in palazzina di sole sei unità residenziali avente quattro livelli fuori terra. Il lotto è situato in località Sant'Antonio del Comune di Porto Mantovano. L'abitazione si trova al secondo piano, l'accesso all'unità avviene dal vano scala raggiungibile dal cortile comune che circonda su tre lati il fabbricato ove è possibile la sosta per parcheggio scoperto delle auto dei residenti.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 221, Sub. 8, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 98.144,48  
Il valore unitario a mq. utilizzato è lo stesso individuato per il Lotto 1 dal momento che le unità sono pressochè identiche, viene quindi adottato il Market Comparison Approach (MCA o metodo del confronto di mercato) è un procedimento di stima del prezzo di mercato che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili (o immobile) di confronto simili e di prezzo ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati di mercato e delle caratteristiche degli immobili quali termini di paragone nel confronto estimativo (vedi allegato doc. 18 "Valutazione Estimativa con MCA").
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Strada Circonvallazione,17, piano T  
Trattasi di locale adibito a garage posto a piano terra della palazzina residenziale con accesso carraio dal cortile comune e secondo accesso interno pedonale dal corridoio comune.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 221, Sub. 10, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 10.889,69  
Vedi quanto indicato per il bene 3.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento Porto Mantovano (MN) - Strada Circonvallazione,17, piano 2	107,25 mq	915,10 €/mq	€ 98.144,48	100,00%	€ 98.144,48
<b>Bene N° 4</b> - Garage Porto Mantovano (MN) - Strada Circonvallazione,17, piano T	11,90 mq	915,10 €/mq	€ 10.889,69	100,00%	€ 10.889,69
Valore di stima:					€ 109.034,17

Valore di stima: € 109.000,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
-------------------------	--------	------

Stato di possesso	10,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	5,00	%
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

**Valore finale di stima: € 81.700,00**

Per determinare il valore di stima del bene in esecuzione si è tenuto conto di diversi fattori:

- ubicazione del fabbricato nel contesto territoriale e dell'abitazione nel complesso edilizio;
- caratteristiche dell'unità;
- stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort del bene;
- consistenza, distribuzione dei vani, dati metrici;
- situazione del mercato immobiliare data da domanda ed offerta ( dati OMI, siti specializzati).

I suddetti parametri unitamente all'esame delle documentazioni ufficiali reperite ed alla determinazione dell'attuale valore di mercato mediante il metodo MCA, hanno determinato il valore del Lotto pari ad €.109.000,00 (arrot.) al quale sono stati applicati gli adeguamenti e le correzioni dovute ai deprezzamenti (Stato di possesso, stato d'uso e di manutenzione, Rischio assunto per mancata garanzia) che hanno concorso a determinare il più probabile valore finale di compravendita da attribuire al lotto oggetto di stima pari ad €.81.700,00 (arrot.).

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

E' stata segnalata una problematica in merito agli accessi comuni alla palazzina come da Relazione tecnica allegata all'istanza depositata in data 15/05/2025 dalla scrivente. Dal colloquio avvenuto in data 04/06/2025 con il Legale del Procedente \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si apprende che al momento non vi sono opposizioni al deposito della perizia di stima come da incarico ricevuto.

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 12/06/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Negrini Vittoria

## ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Check List
- ✓ N° 2 Altri allegati - Foglio di riassunto degli indicativi catastali
- ✓ N° 3 Altri allegati - Perizia omissis
- ✓ N° 4 Altri allegati - Verbale di Accesso (Aggiornamento al 04/04/2025)
- ✓ N° 5 Estratti di mappa - Estratto di mappa con Elaborato planimetrico ed Elenco subalterni (Aggiornamento al 03/06/2025)
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - Planimetria con visura catastale aggiornata bene 1 - Lotto 1 (Aggiornamento al 03/06/2025)
- ✓ N° 7 Visure e schede catastali - Planimetria con visura catastale aggiornata bene 2 - Lotto 1 (Aggiornamento al 03/06/2025)
- ✓ N° 8 Foto - Documentazione Fotografica (Aggiornamento al 29/04/2025)
- ✓ N° 9 Atto di provenienza - Atto di Proprietà Lotto 1 (Aggiornamento al 09/07/1999)
- ✓ N° 10 Altri allegati - Contratto di Locazione , registrazione e certificati di residenza Lotto 1
- ✓ N° 11 Altri allegati - Ispezione Ipotecaria e note iscrizione (Aggiornamento al 03/04/2025)
- ✓ N° 12 Altri allegati - Inquadramento Urbanistico
- ✓ N° 13 Altri allegati - Documentazione Edilizia Principale
- ✓ N° 14 Altri allegati - Documentazione anagrafica esecutato
- ✓ N° 15 Altri allegati - Visura storica mapp.299
- ✓ N° 16 Altri allegati - Atto di Costituzione di Servitù (Aggiornamento al 02/11/2005)
- ✓ N° 17 Altri allegati - Documentazione Caldaia Comune
- ✓ N° 18 Altri allegati - Valutazione Estimativa con MCA - Lotto 1
- ✓ N° 19 Visure e schede catastali - Planimetria con visura catastale aggiornata bene 3 - Lotto 2 (Aggiornamento al 03/06/2025)
- ✓ N° 20 Visure e schede catastali - Planimetria con visura catastale aggiornata bene 4 - Lotto 2 (Aggiornamento al 03/06/2025)
- ✓ N° 21 Altri allegati - Documentazione di verifica canoni di locazione
- ✓ N° 22 Atto di provenienza - Atto di Proprietà Lotto 2 (Aggiornamento al 09/07/1999)
- ✓ N° 23 Altri allegati - Contratto di Locazione, registrazione e certificati di residenza Lotto 2
- ✓ N° 24 Altri allegati - Atto di Divisione (Aggiornamento al 24/02/1999)

**LOTTO 1**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Porto Mantovano (MN) - Strada Circonvallazione,17, piano 1  
Trattasi di unità residenziale situata in palazzina di sole sei unità residenziali avente quattro livelli fuori terra. Il lotto è situato in località Sant'Antonio del Comune di Porto Mantovano. L'abitazione si trova al primo piano, l'accesso all'unità avviene dal vano scala raggiungibile dal cortile comune che circonda su tre lati il fabbricato ove è possibile la sosta per parcheggio scoperto delle auto dei residenti.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 221, Sub. 7, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Zona Centrale B1 del Comune di Porto Mantovano, loc.tà Sant'Antonio, secondo il PGT vigente (Delibera di Adozione PGT d.CC N.3 DEL 31/01/2011) ci troviamo nel Tessuto urbano Consolidato (T.U.C.) in area prevalentemente residenziale e di consolidamento con attività produttive consolidate ed Ambientale di Sensibilità paesaggistica molto bassa (vedi allegato doc.12 "Inquadramento Urbanistico").
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Strada Circonvallazione,17, piano T  
Trattasi di locale adibito a garage posto a piano terra della palazzina residenziale con accesso carraio dal cortile comune e secondo accesso interno pedonale dal corridoio comune.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 221, Sub. 9, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Vedi quanto indicato per il bene 1.

**Prezzo base d'asta: € 82.000,00**

**LOTTO 2**

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Porto Mantovano (MN) - Strada Circonvallazione,17, piano 2  
Trattasi di unità residenziale situata in palazzina di sole sei unità residenziali avente quattro livelli fuori terra. Il lotto è situato in località Sant'Antonio del Comune di Porto Mantovano. L'abitazione si trova al secondo piano, l'accesso all'unità avviene dal vano scala raggiungibile dal cortile comune che circonda su tre lati il fabbricato ove è possibile la sosta per parcheggio scoperto delle auto dei residenti.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 221, Sub. 8, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Zona Centrale B1 del Comune di Porto Mantovano, loc.tà Sant'Antonio, secondo il PGT vigente (Delibera di Adozione PGT d.CC N.3 DEL 31/01/2011) ci troviamo nel Tessuto urbano Consolidato (T.U.C.) in area prevalentemente residenziale e di consolidamento con attività produttive consolidate ed Ambientale di Sensibilità paesaggistica molto bassa (vedi allegato doc.12 Inquadramento Urbanistico).
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Strada Circonvallazione,17, piano T  
Trattasi di locale adibito a garage posto a piano terra della palazzina residenziale con accesso carraio dal cortile comune e secondo accesso interno pedonale dal corridoio comune.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 221, Sub. 10, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Vedi quanto indicato per il bene 1.

**Prezzo base d'asta: € 81.700,00**

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 29/2025 DEL R.G.E.

## LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 82.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Porto Mantovano (MN) - Strada Circonvallazione,17, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 221, Sub. 7, Categoria A2	<b>Superficie</b>	107,25 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il fabbricato è strutturalmente solido e decoroso nel suo aspetto esterno, altrettanto si può affermare in merito al vano scala comune, tuttavia l'area cortiva comune che lo circonda mostra disordine ed in vari punti un evidente stato di abbandono. L'appartamento si presenta in degrado per mancate manutenzioni ordinarie e straordinarie a finiture, impianti e serramenti, il tutto come evidenziato nella "Documentazione Fotografica allegata" ( allegato doc. 8).		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di unità residenziale situata in palazzina di sole sei unità residenziali avente quattro livelli fuori terra. Il lotto è situato in località Sant'Antonio del Comune di Porto Mantovano. L'abitazione si trova al primo piano, l'accesso all'unità avviene dal vano scala raggiungibile dal cortile comune che circonda su tre lati il fabbricato ove è possibile la sosta per parcheggio scoperto delle auto dei residenti.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 2 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Porto Mantovano (MN) - Strada Circonvallazione,17, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 221, Sub. 9, Categoria C6	<b>Superficie</b>	12,30 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il vano durante il sopralluogo era ingombro di materiale vario e momentaneamente adibito a magazzino al servizio di altri condomini; gli attuali inquilini in quanto sprovvisti di automezzi utilizzano anch'essi un altro garage presente a piano terra ( estraneo alla procedura) per ricoverare materiale in disuso. L'esecutato ha comunque permesso l'accesso al vano che si presentava in sufficiente stato di manutenzione, considerato l'attuale utilizzo, il tutto ben visibile nell'allegato doc. 8 "Documentazione Fotografica".		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di locale adibito a garage posto a piano terra della palazzina residenziale con accesso carraio dal cortile comune e secondo accesso interno pedonale dal corridoio comune.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi senza titolo		

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 81.700,00****Bene N° 3 - Appartamento**

<b>Ubicazione:</b>	Porto Mantovano (MN) - Strada Circonvallazione,17, piano 2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 221, Sub. 8, Categoria A2	<b>Superficie</b>	107,25 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il fabbricato è strutturalmente solido e decoroso nel suo aspetto esterno, altrettanto si può affermare in merito al vano scala comune, tuttavia l'area cortiva comune che lo circonda mostra disordine ed in vari punti un evidente stato di abbandono. L'appartamento si presenta in degrado per mancate manutenzioni ordinarie e straordinarie a finiture, impianti e serramenti, il tutto come evidenziato nella "Documentazione Fotografica" ( allegato doc. 8).		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di unità residenziale situata in palazzina di sole sei unità residenziali avente quattro livelli fuori terra. Il lotto è situato in località Sant'Antonio del Comune di Porto Mantovano. L'abitazione si trova al secondo piano, l'accesso all'unità avviene dal vano scala raggiungibile dal cortile comune che circonda su tre lati il fabbricato ove è possibile la sosta per parcheggio scoperto delle auto dei residenti.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

**Bene N° 4 - Garage**

<b>Ubicazione:</b>	Porto Mantovano (MN) - Strada Circonvallazione,17, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 221, Sub. 10, Categoria C6	<b>Superficie</b>	11,90 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il vano durante il sopralluogo era ingombro di materiale vario perchè momentaneamente adibito a magazzino al servizio di altri condomini; gli attuali inquilini utilizzano anch'essi un altro box presente a piano terra per ricoverare materiale in disuso. L'occupante ha comunque permesso l'accesso al vano che si presentava in sufficiente stato di manutenzione, considerato l'attuale utilizzo, il tutto ben visibile nell'allegato doc. 8 "Documentazione Fotografica".		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di locale adibito a garage posto a piano terra della palazzina residenziale con accesso carraio dal cortile comune e secondo accesso interno pedonale dal corridoio comune.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi senza titolo		

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - STRADA CIRCONVALLAZIONE,17, PIANO 1

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito  
Iscritto a Mantova il 26/06/2007  
Reg. gen. 10973 - Reg. part. 2863  
Quota: intera  
Importo: € 1.000.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 500.000,00  
Rogante: Notaio Giampaolo Fabbi  
Data: 19/06/2007  
N° repertorio: 65674  
N° raccolta: 19542
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito  
Iscritto a Mantova il 28/02/2008  
Reg. gen. 2941 - Reg. part. 702  
Quota: intera  
Importo: € 750.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 500.000,00  
Rogante: Notaio Fabbi Giampaolo  
Data: 22/02/2008  
N° repertorio: 66727  
N° raccolta: 20357

### Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**  
Trascritto a Mantova il 19/02/2025  
Reg. gen. 1846 - Reg. part. 1325  
Quota: intera  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 3** - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - STRADA CIRCONVALLAZIONE,17, PIANO 2

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

Iscritto a Mantova il 26/06/2007

Reg. gen. 10973 - Reg. part. 2863

Quota: intera

Importo: € 1.000.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 500.000,00

Rogante: Notaio Giampaolo Fabbi

Data: 19/06/2007

N° repertorio: 65674

N° raccolta: 19542

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

Iscritto a Mantova il 28/02/2008

Reg. gen. 2941 - Reg. part. 702

Quota: intera

Importo: € 750.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 500.000,00

Rogante: Notaio Fabbi Giampaolo

Data: 22/02/2008

N° repertorio: 66727

N° raccolta: 20357

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Mantova il 19/02/2025

Reg. gen. 1846 - Reg. part. 1325

Quota: intera

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

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

Formalità a carico della procedura