

TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Caleffi Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 4/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Veneto 9, piano 2-3	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Veneto 9B, piano terra.....	5
Lotto 1.....	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Veneto 9, piano 2-3	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Veneto 9B, piano terra.....	6
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Veneto 9, piano 2-3	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Veneto 9B, piano terra.....	6
Confini.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Veneto 9, piano 2-3	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Veneto 9B, piano terra.....	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Veneto 9, piano 2-3	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Veneto 9B, piano terra.....	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Veneto 9, piano 2-3	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Veneto 9B, piano terra.....	9
Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Veneto 9, piano 2-3	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Veneto 9B, piano terra.....	9
Precisazioni.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Veneto 9, piano 2-3.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Veneto 9B, piano terra	10
Patti.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Veneto 9, piano 2-3.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Veneto 9B, piano terra	11
Stato conservativo	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Veneto 9, piano 2-3.....	11

Bene N° 2 - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Veneto 9B, piano terra	11
Parti Comuni.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Veneto 9, piano 2-3.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Veneto 9B, piano terra	11
Servitù, censo, livello, usi civici	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Veneto 9, piano 2-3.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Veneto 9B, piano terra	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Veneto 9, piano 2-3.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Veneto 9B, piano terra	12
Stato di occupazione	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Veneto 9, piano 2-3.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Veneto 9B, piano terra	12
Provenienze Ventennali	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Veneto 9, piano 2-3.....	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Veneto 9B, piano terra	13
Formalità pregiudizievoli	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Veneto 9, piano 2-3.....	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Veneto 9B, piano terra	15
Normativa urbanistica	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Veneto 9, piano 2-3.....	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Veneto 9B, piano terra	16
Regolarità edilizia	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Veneto 9, piano 2-3.....	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Veneto 9B, piano terra	17
Vincoli od oneri condominiali.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Veneto 9, piano 2-3.....	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Veneto 9B, piano terra	18
Stima / Formazione lotti.....	18
Riserve e particolarità da segnalare	20
Riepilogo bando d'asta.....	22
Lotto 1	22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 4/2025 del R.G.E.....	23

Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 59.616,00	23
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	24
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Veneto 9, piano 2-3.....	24
Bene N° 2 - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Veneto 9B, piano terra.....	24



In data 31/01/2025, il sottoscritto Geom. Caleffi Marco, con studio in Via Tazzoli, 2 - 46013 - Canneto sull'Oglio (MN), email info@studiotecnicocaleffi.it, PEC marco.caleffi@geopec.it, Tel. 338 4823441, Fax 0376 1851267, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/02/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Veneto 9, piano 2-3
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Veneto 9B, piano terra

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA VENETO 9, PIANO 2-3

Appartamento su due piani (secondo e terzo, con ascensore) di importante ed esteso complesso condominiale con destinazione mista commerciale-residenziale sito in zona periferica del Comune di Mantova (Lunetta) edificato alla fine degli anni 70. La zona, molto popolosa, è ben servita da infrastrutture ed urbanizzazioni ed è dotata di ampi spazi accessori (parcheggi, aree verdi, aree di svago) ed ha un assetto urbanistico-architettonico fortemente caratteristico.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 07/03/2025.

Custode delle chiavi: SO.VE.MO. Mantova

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA VENETO 9B, PIANO TERRA

autorimessa (annessa ad appartamento) sita al piano terra di importante ed esteso complesso condominiale con destinazione mista commerciale-residenziale sito in zona periferica del Comune di Mantova (Lunetta) edificato alla fine degli anni 70. La zona, molto popolosa, è ben servita da infrastrutture ed urbanizzazioni ed è dotata di ampi spazi accessori (parcheggi, aree verdi, aree di svago) ed ha un assetto urbanistico-architettonico fortemente caratteristico.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 07/03/2025.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Veneto 9, piano 2-3
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Veneto 9B, piano terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA VENETO 9, PIANO 2-3

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA VENETO 9B, PIANO TERRA

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA VENETO 9, PIANO 2-3

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

- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 3/4)
- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/4)

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

- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 3/4)
- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/4)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA VENETO 9B, PIANO TERRA

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

- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 3/4)
- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/4)

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

- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 3/4)
- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/4)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA VENETO 9, PIANO 2-3

da nord in senso orario: al p. secondo: affaccio sulla via pubblica, sub. 110 del mapp. 185 (appartamento), sub. 405 del mapp. 185 (loggia comune), sub. 112 del mapp. 185 (appartamento). Al terzo piano: affaccio sulla via pubblica, sub. 110 del mapp. 185, affaccio sulla corte interna, sub. 112 del mapp. 185.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA VENETO 9B, PIANO TERRA

da nord in senso orario: passaggio carraio comune e tutto attorno altre autorimesse di altre ragioni

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA VENETO 9, PIANO 2-3

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	74,23 mq	95,68 mq	1	95,68 mq	3,00 m	2
Loggia	6,50 mq	6,72 mq	0,40	2,69 mq	6,23 m	2
Totale superficie convenzionale:				98,37 mq		
Incidenza condominiale:				4,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				102,30 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'incidenza condominiale è stata stimata in base alla composizione del condominio

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA VENETO 9B, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Autorimessa	16,00 mq	19,00 mq	1	19,00 mq	4,60 m	terra
Totale superficie convenzionale:				19,00 mq		
Incidenza condominiale:				5,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				19,95 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'incidenza condominiale è stata stimata in base alla composizione del condominio.

L'autorimessa è molto alta come tutta la struttura del piano terra, mentre lo spazio di manovra è piuttosto limitato.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA VENETO 9, PIANO 2-3

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 22/03/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 185, Sub. 111 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6,5 Rendita € 419,62 Piano 2-3
Dal 22/03/2001 al 18/07/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 185, Sub. 111 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6,5 Rendita € 419,62 Piano 2-3
Dal 18/07/2005 al 01/08/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 185, Sub. 111 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6,5 Superficie catastale 58 mq Rendita € 419,62 Piano 2-3

i titolari catastali corrispondo a quelli reali

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA VENETO 9B, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 22/03/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 185, Sub. 47 Categoria C6 Cl.4, Cons. 16 Rendita € 52,89 Piano terra
Dal 22/03/2001 al 18/07/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 185, Sub. 47 Categoria C6 Cl.4, Cons. 16 Rendita € 52,89 Piano terra
Dal 18/07/2005 al 01/08/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 185, Sub. 47 Categoria C6 Cl.4, Cons. 16 Superficie catastale 19 mq Rendita € 52,89 Piano terra

i titolari catastali corrispondo a quelli reali

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA VENETO 9, PIANO 2-3

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	39	185	111		A3	2	6,5	58 mq	419,62 €	2-3	

Corrispondenza catastale

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

La planimetria catastale è conforme allo stato di fatto

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA VENETO 9B, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	39	185	47		C6	4	16	19 mq	52,89 €	terra	

Corrispondenza catastale

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

La planimetria catastale è conforme allo stato di fatto

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA VENETO 9, PIANO 2-3

CONVENZIONE URBANISTICA: l'immobile è interessato da convenzione urbanistica stipulata con atto del Notaio S.Lodigiani in data 10/03/1977 rep. 33938 reg.to a Mantova il 22/03/1977 n.1318 e ivi trascritto il 16/04/1977 al n. 1959 r.p. successivamente integrata con atto stesso Notaio in data 17/04/1979 rep. 37388 reg.a MN il 07/05/1979 n. 2580 ivi trascritto il 05/10/1979 n. 5092 r.p. in forza delle quali il Comune di Mantova ha concesso il diritto di superficie per anni 99 rinnovabile su terreno in Mantova facente parte del comparto "Lunetta Frassine" alla soc. ***** con sede in Mantova

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA VENETO 9B, PIANO TERRA

CONVENZIONE URBANISTICA: l'immobile è interessato da convenzione urbanistica stipulata con atto del Notaio S.Lodigiani in data 10/03/1977 rep. 33938 reg.to a Mantova il 22/03/1977 n.1318 e ivi trascritto il 16/04/1977 al n. 1959 r.p. successivamente integrata con atto stesso Notaio in data 17/04/1979 rep. 37388 reg.a MN il 07/05/1979 n. 2580 ivi trascritto il 05/10/1979 n. 5092 r.p. in forza delle quali il Comune di Mantova ha concesso il diritto di superficie per anni 99 rinnovabile su terreno in Mantova facente parte del comparto "Lunetta Frassine" alla soc. *** con sede in Mantova

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA VENETO 9, PIANO 2-3

nulla da rilevare

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA VENETO 9B, PIANO TERRA

nulla da rilevare

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA VENETO 9, PIANO 2-3

L'appartamento è in cattivo stato di conservazione a causa del degrado dovuto alla vetustà, alla mancata manutenzione, alla presenza di problematiche impiantistiche ed edili non risulterà. Per il riuso del bene sono necessari importanti lavori di manutenzione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA VENETO 9B, PIANO TERRA

Tenuto conto delle essenziali caratteristiche costruttive lo stato di conservazione è abbastanza buono e non si rilevano particolari criticità

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA VENETO 9, PIANO 2-3

Oltre alle parti comuni di cui all'art. 1117 CC ed alla quota proporzionale di comproprietà su tutti gli enti comuni all'intero edificio condominiale, quali determinati dalla legge e dai titoli di provenienza, costituiscono parti comuni al bene in oggetto le seguenti porzioni:

vano scala , ascensore, terrazzi, camminatoio, locali caldaia e locali pompe di cui al fg. 39 part. 185 sub. 405

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA VENETO 9B, PIANO TERRA

Oltre alle parti comuni di cui all'art. 1117 CC ed alla quota proporzionale di comproprietà su tutti gli enti comuni all'intero edificio condominiale, quali determinati dalla legge e dai titoli di provenienza, costituiscono parti comuni al bene in oggetto le seguenti porzioni:

vano scala , ascensore, terrazzi, camminatoio, locali caldaia e locali pompe di cui al fg. 39 part. 185 sub. 405

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVILI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA VENETO 9, PIANO 2-3

CONVENZIONE URBANISTICA: l'immobile è interessato da convenzione urbanistica stipulata con atto del Notaio S.Lodigiani in data 10/03/1977 rep. 33938 reg.to a Mantova il 22/03/1977 n.1318 e ivi trascritto il 16/04/1977 al n. 1959 r.p. successivamente integrata con atto stesso Notaio in data 17/04/1979 rep. 37388 reg.a MN il 07/05/1979 n. 2580 ivi trascritto il 05/10/1979 n. 5092 r.p. in forza delle quali il Comune di Mantova ha concesso il diritto di superficie per anni 99 rinnovabile su terreno in Mantova facente parte del comparto "Lunetta Frassine" alla soc. *** con sede in Mantova

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA VENETO 9B, PIANO TERRA

CONVENZIONE URBANISTICA: l'immobile è interessato da convenzione urbanistica stipulata con atto del Notaio S.Lodigiani in data 10/03/1977 rep. 33938 reg.to a Mantova il 22/03/1977 n.1318 e ivi trascritto il 16/04/1977 al n. 1959 r.p. successivamente integrata con atto stesso Notaio in data 17/04/1979 rep. 37388 reg.a MN il 07/05/1979 n. 2580 ivi trascritto il 05/10/1979 n. 5092 r.p. in forza delle quali il Comune di Mantova ha concesso il diritto di superficie per anni 99 rinnovabile su terreno in Mantova facente parte del comparto "Lunetta Frassine" alla soc. *** con sede in Mantova

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA VENETO 9, PIANO 2-3

La struttura della palazzina che ospita l'appartamento è stata realizzata con prevalente ricorso all'uso del cemento armato, mentre per la formazione degli alloggi è prevalso l'uso del cartongesso utilizzato per le partizioni interne e per i contro soffitti. Queste le caratteristiche principali delle finiture interne: pavimenti e rivestimenti in ceramica, porte interne in legno tamburato impiallacciato, serramenti esterni in legno leggero verniciato con vetro semplice, avvolgibili in pvc, scala interna in cemento. Gli impianti idrico ed elettrico sono datati e non funzionanti; l'impianto termico è centralizzato con diffusione ad aria tramite canalizzazione nel contro-soffitto; la sua efficienza attualmente non è nota in quanto l'amministratore, sebbene sollecitato, non ha fornito l'informazione. Il balcone esterno è pavimentato in piastrelle chiare e parapetto in cemento.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA VENETO 9B, PIANO TERRA

La struttura che caratterizza il piano terra del complesso edificato, in cemento armato con solette in latero-cemento, si presenta in buono stato anche grazie alla sua semplicità. Queste le caratteristiche principali: pavimento in battuto di cemento, pareti in muratura intonacata al grezzo, soffitto in laterizio e porta di ingresso in metallo con apertura basculante. E' presente anche una finestra in vetro e metallo sulla parte alta del locale. Non vi sono impianti

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA VENETO 9, PIANO 2-3

L'immobile risulta libero

Il bene è libero da persone ed occupato da mobili (di nessun valore) abbandonati in loco dai precedenti occupanti

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA VENETO 9B, PIANO TERRA

L'immobile risulta libero

Il bene è libero da persone ed occupato da materiali vari (di nessun valore) abbandonati in loco dai precedenti occupanti

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA VENETO 9, PIANO 2-3

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/03/2001 al 18/07/2005	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Daniele Molinari	22/03/2001	51867	9180
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		agenzia di MANTOVA	05/04/2001	2908	4373
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/07/2005 al 01/08/2025	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO A, CHIZZINI	18/07/2005	10440	4656
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		agenzia di MANTOVA	29/07/2005	11878	7040
		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.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA VENETO 9B, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/03/2001 al 18/07/2005	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Daniele Molinari	22/03/2001	51867	9180
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		agenzia di MANTOVA	05/04/2001	2908	4373
		Registrazione			
Dal 18/07/2005 al 01/08/2025	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO A, CHIZZINI	18/07/2005	10440	4656
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		agenzia di MANTOVA	29/07/2005	11878	7040
		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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA VENETO 9, PIANO 2-3

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di MANTOVA aggiornate al 01/08/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Mantova il 29/07/2005
Reg. gen. 11879 - Reg. part. 2997
Importo: € 75.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 50.000,00
Rogante: Notaio A.CHIZZINI
Data: 18/07/2005
N° repertorio: 10441
N° raccolta: 4657
- **ipoteca di rinnovazione** derivante da ipoteca volontaria mutuo
Iscritto a MANTOVA il 11/06/2025
Reg. gen. 7729 - Reg. part. 1409
Importo: € 75.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 50.000,00
Rogante: Notaio A. Chizzini
Data: 18/07/2005
N° repertorio: 10441
N° raccolta: 4657
Note: con atto n. 44314/15158 di rep. del 21/11/2016 del Notaio PAolo Salsi trascritto a Parma il 07/12/2016 nn. 22566/16408 la "Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza spa" modifica la propria denominazione in "Credit agricole CARIPARMA spa"

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a MANTOVA il 22/01/2025
Reg. gen. 613 - Reg. part. 424
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA VENETO 9B, PIANO TERRA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di MANTOVA aggiornate al 01/08/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Mantova il 29/07/2005
Reg. gen. 11879 - Reg. part. 2997
Importo: € 75.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 50.000,00

Rogante: Notaio A.CHIZZINI

Data: 18/07/2005

N° repertorio: 10441

N° raccolta: 4657

- **ipoteca di rinnovazione** derivante da ipoteca volontaria mutuo

Iscritto a MANTOVA il 11/06/2025

Reg. gen. 7729 - Reg. part. 1409

Importo: € 75.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 50.000,00

Rogante: Notaio A. Chizzini

Data: 18/07/2005

N° repertorio: 10441

N° raccolta: 4657

Note: con atto n. 44314/15158 di rep. del 21/11/2016 del Notaio PAolo Salsi trascritto a Parma il 07/12/2016 nn. 22566/16408 la "Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza spa" modifica la propria denominazione in "Credit agricole CARIPARMA spa"

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**

Trascritto a MANTOVA il 22/01/2025

Reg. gen. 613 - Reg. part. 424

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

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

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA VENETO 9, PIANO 2-3

Nel vigente strumento urbanistico del Comune di Mantova (approvato con Delibera di C.C. n. 60 del 21/11/2012 e succ. agg) il bene si trova all'interno della zona "residenziale" normata dall'art. D19 delle NTA

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA VENETO 9B, PIANO TERRA

Nel vigente strumento urbanistico del Comune di Mantova (approvato con Delibera di C.C. n. 60 del 21/11/2012 e succ. agg) il bene si trova all'interno della zona "residenziale" normata dall'art. D19 delle NTA

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA VENETO 9, PIANO 2-3

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.

Per verificare la regolarità edilizio-urbanistica in data 11/02/2025 veniva fatta istanza di accesso agli atti a cui seguiva risposta dell'Ufficio Tecnico del Comune di Mantova che, in data 25/02/2025, segnalava di aver estratto le pratiche edilizie richieste. A seguito di sopralluogo del 27/02/2025 lo scrivente Perito visionava le seguenti pratiche edilizie:

1. Licenza di costruzione n. 791 PG rilasciata il 27/02/1976 per la costruzione di un fabbricato ad uso di civile abitazione e negozi - Lotto B;
2. Concessione per eseguire opere edilizie n. 791 PG rilasciata il 02/05/1979 per variare il progetto per la costruzione del lotto B

Il certificato di abitabilità è stato rilasciato in data 28/12/1978.

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.

Dal confronto fra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi vi è corrispondenza.

Ad abundantiam, esiste anche una agibilità rilasciata sulla base di sopralluoghi effettuati dall'Ufficio tecnico comunale e dall'ufficio di igiene.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA VENETO 9B, PIANO TERRA

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.

Per verificare la regolarità edilizio-urbanistica in data 11/02/2025 veniva fatta istanza di accesso agli atti a cui seguiva risposta dell'Ufficio Tecnico del Comune di Mantova che, in data 25/02/2025, segnalava di aver estratto le pratiche edilizie richieste. A seguito di sopralluogo del 27/02/2025 lo scrivente Perito visionava le seguenti pratiche edilizie:

1. Licenza di costruzione n. 791 PG rilasciata il 27/02/1976 per la costruzione di un fabbricato ad uso di civile abitazione e negozi - Lotto B;
2. Concessione per eseguire opere edilizie n. 791 PG rilasciata il 02/05/1979 per variare il progetto per la costruzione del lotto B

Il certificato di abitabilità è stato rilasciato in data 28/12/1978.

- 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.

Dal confronto fra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi vi è corrispondenza.

Ad abundantiam, esiste anche una agibilità rilasciata sulla base di sopralluoghi effettuati dall'Ufficio tecnico comunale e dall'ufficio di igiene.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA VENETO 9, PIANO 2-3

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

In data 17/07/2025 (oltre sollecito del 31/07/2025) è stato richiesto all'amministratore pro-tempore di fornire informazioni sullo stato del condominio e sulla posizione dei Condòmini. Sino ala data di redazione della presente non perveniva alcuna risposta.

Il condominio è dotato di regolamento condominiale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA VENETO 9B, PIANO TERRA

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

In data 17/07/2025 (oltre sollecito del 31/07/2025) è stato richiesto all'amministratore pro-tempore di fornire informazioni sullo stato del condominio e sulla posizione dei Condòmini. Sino ala data di redazione della presente non perveniva alcuna risposta.

Il condominio è dotato di regolamento condominiale

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita

un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Veneto 9, piano 2-3
Appartamento su due piani (secondo e terzo, con ascensore) di importante ed esteso complesso condominiale con destinazione mista commerciale-residenziale sito in zona periferica del Comune di Mantova (Lunetta) edificato alla fine degli anni 70. La zona, molto popolosa, è ben servita da infrastrutture ed urbanizzazioni ed è dotata di ampi spazi accessori (parcheggi, aree verdi, aree di svago) ed ha un assetto urbanistico-architettonico fortemente caratteristico.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 185, Sub. 111, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)
Valore di stima del bene: € 56.265,00
Rilevato che nel mercato ordinario locale il bene oggetto di stima ha caratteristiche ricorrenti e diffuse in una significativa quantità di immobili molti dei quali sono anche attualmente in carico al mercato immobiliare ed attestata la presenza di svariati elementi di raffronto secondo i principi dell'ordinarietà, la stima è stata effettuata con il metodo comparativo.
Nello specifico si è tenuto conto dello stato di conservazione del bene e sulle problematiche che lo stesso ha manifestati, fattori che hanno costretto a modificare, in riduzione, quelli che sono risultati essere i valori medi della zona.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Veneto 9B, piano terra
autorimessa (annessa ad appartamento) sita al piano terra di importante ed esteso complesso condominiale con destinazione mista commerciale-residenziale sito in zona periferica del Comune di Mantova (Lunetta) edificato alla fine degli anni 70. La zona, molto popolosa, è ben servita da infrastrutture ed urbanizzazioni ed è dotata di ampi spazi accessori (parcheggi, aree verdi, aree di svago) ed ha un assetto urbanistico-architettonico fortemente caratteristico.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 185, Sub. 47, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)
Valore di stima del bene: € 9.975,00
Rilevato che nel mercato ordinario locale il bene oggetto di stima ha caratteristiche ricorrenti e diffuse in una significativa quantità di immobili molti dei quali sono anche attualmente in carico al mercato immobiliare ed attestata la presenza di svariati elementi di raffronto secondo i principi dell'ordinarietà, la stima è stata effettuata con il metodo comparativo.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Mantova (MN) - via Veneto 9, piano 2-3	102,30 mq	550,00 €/mq	€ 56.265,00	100,00%	€ 56.265,00
Bene N° 2 - Garage Mantova (MN) - via Veneto 9B, piano terra	19,95 mq	500,00 €/mq	€ 9.975,00	100,00%	€ 9.975,00

Valore di stima: € 66.240,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: € 59.616,00

Rilevato che nel mercato ordinario locale il bene oggetto di stima ha caratteristiche ricorrenti e diffuse in una significativa quantità di immobili molti dei quali sono anche attualmente in carico al mercato immobiliare ed attestata la presenza di svariati elementi di raffronto secondo i principi dell'ordinarietà, la stima è stata effettuata con il metodo comparativo.

Nello specifico si è tenuto conto dello stato di conservazione del bene e sulle problematiche che lo stesso ha manifestati, fattori che hanno costretto a modificare, in riduzione, quelli che sono risultati essere i valori medi della zona.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si segnala che i beni in oggetto appartengono agli esecutati in diritto di superficie con proprietario dell'area il Comune di Mantova

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.

Canneto sull'Oglio, li 23/08/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Caleffi Marco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (Aggiornamento al 02/07/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - TITOLI EDILIZI (Aggiornamento al 27/02/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - STRALCIO NORMATIVA URBANISTICA (Aggiornamento al 07/07/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - PERIZIA OSCURATA (Aggiornamento al 23/08/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - corrispondenza con amministratore condominiale (Aggiornamento al 23/08/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - FASCICOLO CATASTALE (Aggiornamento al 01/08/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - accesso atti presso agenzia entrate (Aggiornamento al 12/02/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - atto di provenienza (Aggiornamento al 01/08/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - DATI CATASTALI (Aggiornamento al 01/08/2025)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - via Veneto 9, piano 2-3
Appartamento su due piani (secondo e terzo, con ascensore) di importante ed esteso complesso condominiale con destinazione mista commerciale-residenziale sito in zona periferica del Comune di Mantova (Lunetta) edificato alla fine degli anni 70. La zona, molto popolosa, è ben servita da infrastrutture ed urbanizzazioni ed è dotata di ampi spazi accessori (parcheggi, aree verdi, aree di svago) ed ha un assetto urbanistico-architettonico fortemente caratteristico.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 185, Sub. 111, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)
Destinazione urbanistica: Nel vigente strumento urbanistico del Comune di Mantova (approvato con Delibera di C.C. n. 60 del 21/11/2012 e succ. agg) il bene si trova all'interno della zona "residenziale" normata dall'art. D19 delle NTA
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Mantova (MN) - via Veneto 9B, piano terra
autorimessa (annessa ad appartamento) sita al piano terra di importante ed esteso complesso condominiale con destinazione mista commerciale-residenziale sito in zona periferica del Comune di Mantova (Lunetta) edificato alla fine degli anni 70. La zona, molto popolosa, è ben servita da infrastrutture ed urbanizzazioni ed è dotata di ampi spazi accessori (parcheggi, aree verdi, aree di svago) ed ha un assetto urbanistico-architettonico fortemente caratteristico.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 185, Sub. 47, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)
Destinazione urbanistica: Nel vigente strumento urbanistico del Comune di Mantova (approvato con Delibera di C.C. n. 60 del 21/11/2012 e succ. agg) il bene si trova all'interno della zona "residenziale" normata dall'art. D19 delle NTA

Prezzo base d'asta: € 59.616,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 4/2025 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 59.616,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Mantova (MN) - via Veneto 9, piano 2-3		
Diritto reale:	Proprietà superficiaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 185, Sub. 111, Categoria A3	Superficie	102,30 mq
Stato conservativo:	L'appartamento è in cattivo stato di conservazione a causa del degrado dovuto alla vetustà, alla mancata manutenzione, alla presenza di problematiche impiantistiche ed edili non risulterà. Per il riuso del bene sono necessari importanti lavori di manutenzione.		
Descrizione:	Appartamento su due piani (secondo e terzo, con ascensore) di importante ed esteso complesso condominiale con destinazione mista commerciale-residenziale sito in zona periferica del Comune di Mantova (Lunetta) edificato alla fine degli anni 70. La zona, molto popolosa, è ben servita da infrastrutture ed urbanizzazioni ed è dotata di ampi spazi accessori (parcheggi, aree verdi, aree di svago) ed ha un assetto urbanistico-architettonico fortemente caratteristico.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Mantova (MN) - via Veneto 9B, piano terra		
Diritto reale:	Proprietà superficiaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 185, Sub. 47, Categoria C6	Superficie	19,95 mq
Stato conservativo:	Tenuto conto delle essenziali caratteristiche costruttive lo stato di conservazione è abbastanza buono e non si rilevano particolari criticità		
Descrizione:	autorimessa (annessa ad appartamento) sita al piano terra di importante ed esteso complesso condominiale con destinazione mista commerciale-residenziale sito in zona periferica del Comune di Mantova (Lunetta) edificato alla fine degli anni 70. La zona, molto popolosa, è ben servita da infrastrutture ed urbanizzazioni ed è dotata di ampi spazi accessori (parcheggi, aree verdi, aree di svago) ed ha un assetto urbanistico-architettonico fortemente caratteristico.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA VENETO 9, PIANO 2-3

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Mantova il 29/07/2005
Reg. gen. 11879 - Reg. part. 2997
Importo: € 75.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 50.000,00
Rogante: Notaio A.CHIZZINI
Data: 18/07/2005
N° repertorio: 10441
N° raccolta: 4657
- **ipoteca di rinnovazione** derivante da ipoteca volontaria mutuo
Iscritto a MANTOVA il 11/06/2025
Reg. gen. 7729 - Reg. part. 1409
Importo: € 75.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 50.000,00
Rogante: Notaio A. Chizzini
Data: 18/07/2005
N° repertorio: 10441
N° raccolta: 4657
Note: con atto n. 44314/15158 di rep. del 21/11/2016 del Notaio PAolo Salsi trascritto a Parma il 07/12/2016 nn. 22566/16408 la "Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza spa" modifica la propria denominazione in "Credit agricole CARIPARMA spa"

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a MANTOVA il 22/01/2025
Reg. gen. 613 - Reg. part. 424
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA VENETO 9B, PIANO TERRA

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario

Iscritto a Mantova il 29/07/2005

Reg. gen. 11879 - Reg. part. 2997

Importo: € 75.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 50.000,00

Rogante: Notaio A.CHIZZINI

Data: 18/07/2005

N° repertorio: 10441

N° raccolta: 4657

- **ipoteca di rinnovazione** derivante da ipoteca volontaria mutuo

Iscritto a MANTOVA il 11/06/2025

Reg. gen. 7729 - Reg. part. 1409

Importo: € 75.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 50.000,00

Rogante: Notaio A. Chizzini

Data: 18/07/2005

N° repertorio: 10441

N° raccolta: 4657

Note: con atto n. 44314/15158 di rep. del 21/11/2016 del Notaio PAolo Salsi trascritto a Parma il 07/12/2016 nn. 22566/16408 la "Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza spa" modifica la propria denominazione in "Credit agricole CARIPARMA spa"

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**

Trascritto a MANTOVA il 22/01/2025

Reg. gen. 613 - Reg. part. 424

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

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

Formalità a carico della procedura