

TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Cordioli Roberto, nell'Esecuzione Immobiliare 85/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Vicolo Poggio, 2, piano T.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Via Alessandro Cavriani, n. 7, piano S1.....	5
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Mantova (MN) - Via Alessandro Cavriani, 7, piano S1.....	6
Lotto 1.....	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Vicolo Poggio, 2, piano T.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Via Alessandro Cavriani, n. 7, piano S1.....	6
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Mantova (MN) - Via Alessandro Cavriani, 7, piano S1.....	6
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Vicolo Poggio, 2, piano T.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Via Alessandro Cavriani, n. 7, piano S1.....	7
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Mantova (MN) - Via Alessandro Cavriani, 7, piano S1.....	7
Confini.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Vicolo Poggio, 2, piano T.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Via Alessandro Cavriani, n. 7, piano S1.....	8
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Mantova (MN) - Via Alessandro Cavriani, 7, piano S1.....	8
Consistenza.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Vicolo Poggio, 2, piano T.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Via Alessandro Cavriani, n. 7, piano S1.....	8
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Mantova (MN) - Via Alessandro Cavriani, 7, piano S1.....	9
Cronistoria Dati Catastali.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Vicolo Poggio, 2, piano T.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Via Alessandro Cavriani, n. 7, piano S1.....	10
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Mantova (MN) - Via Alessandro Cavriani, 7, piano S1.....	10
Dati Catastali.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Vicolo Poggio, 2, piano T.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Via Alessandro Cavriani, n. 7, piano S1.....	11
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Mantova (MN) - Via Alessandro Cavriani, 7, piano S1.....	12

Stato conservativo	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Vicolo Poggio, 2, piano T.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Via Alessandro Cavriani, n. 7, piano S1.....	12
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Mantova (MN) - Via Alessandro Cavriani, 7, piano S1	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Vicolo Poggio, 2, piano T.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Via Alessandro Cavriani, n. 7, piano S1.....	13
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Mantova (MN) - Via Alessandro Cavriani, 7, piano S1	13
Stato di occupazione	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Vicolo Poggio, 2, piano T.....	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Via Alessandro Cavriani, n. 7, piano S1.....	13
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Mantova (MN) - Via Alessandro Cavriani, 7, piano S1	14
Provenienze Ventennali	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Vicolo Poggio, 2, piano T.....	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Via Alessandro Cavriani, n. 7, piano S1.....	15
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Mantova (MN) - Via Alessandro Cavriani, 7, piano S1	16
Formalità pregiudizievoli	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Vicolo Poggio, 2, piano T.....	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Via Alessandro Cavriani, n. 7, piano S1.....	18
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Mantova (MN) - Via Alessandro Cavriani, 7, piano S1	19
Regolarità edilizia	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Vicolo Poggio, 2, piano T.....	20
Bene N° 2 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Via Alessandro Cavriani, n. 7, piano S1.....	21
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Mantova (MN) - Via Alessandro Cavriani, 7, piano S1	21
Vincoli od oneri condominiali.....	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Vicolo Poggio, 2, piano T.....	22
Bene N° 2 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Via Alessandro Cavriani, n. 7, piano S1.....	22
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Mantova (MN) - Via Alessandro Cavriani, 7, piano S1	22
Stima / Formazione lotti.....	23
Riepilogo bando d'asta.....	26
Lotto 1	26
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 85/2024 del R.G.E.	27

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



All'udienza del 12/07/2024, il sottoscritto Arch. Cordioli Roberto, con studio in Via XX Settembre, 17 - 46100 - Mantova (MN), email info@architettocordioli.com, PEC robertoarchitettocordioli@pec.architettocordioli.com, Tel. 0376 325007, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Vicolo Poggio, 2, piano T (Coord. Geografiche: 45°09'50.5"N 10°47'32.1"E)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Mantova (MN) - Via Alessandro Cavriani, n. 7, piano S1
- **Bene N° 3** - Cantina ubicata a Mantova (MN) - Via Alessandro Cavriani, 7, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VICOLO POGGIO, 2, PIANO T

Appartamento ubicato a Mantova (MN), Vicolo Poggio, 2, il bene oggetto di stima è una porzione di un fabbricato di tipo civile inserito nel territorio urbano del comune di Mantova (MN), con accesso comune da Vicolo Poggio a circa 900 m dal centro della città. L'immobile è posto al piano terra, con un'altezza interna di circa 3,75 m, una superficie lorda di circa 81,35 mq e una superficie netta di circa 65,49 mq.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA ALESSANDRO CAVRIANI, N. 7, PIANO S1

Garage ubicato a Mantova (MN), in Via Alessandro Cavriani, 7, il bene oggetto di stima è una porzione di un fabbricato di tipo civile inserito nel territorio urbano del comune di Mantova (MN), con accesso comune da Via Alessandro Cavriani a circa 900 m dal centro della città. L'immobile è posto al piano interrato, con un'altezza interna di circa 2,43 m, una superficie lorda di circa 22,18 mq e una superficie netta di circa 18,89 mq.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA ALESSANDRO CAVRIANI, 7, PIANO S1

Cantina ubicata a Mantova (MN), in Via Alessandro Cavriani, 7, il bene oggetto di stima è una porzione di un fabbricato di tipo civile inserito nel territorio urbano del comune di Mantova (MN), con accesso comune da Via Alessandro Cavriani a circa 900 m dal centro della città. L'immobile è posto al piano interrato, con un'altezza interna di circa 2,35 m, una superficie lorda di circa 13,66 mq e una superficie netta di circa 10,13 mq.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Vicolo Poggio, 2, piano T
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Mantova (MN) - Via Alessandro Cavriani, n. 7, piano S1
- **Bene N° 3** - Cantina ubicata a Mantova (MN) - Via Alessandro Cavriani, 7, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VICOLO POGGIO, 2, PIANO T

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 ALESSANDRO CAVRIANI, N. 7, PIANO S1

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

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA ALESSANDRO CAVRIANI, 7, PIANO S1

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) - VICOLO POGGIO, 2, PIANO T

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA ALESSANDRO CAVRIANI, N. 7, PIANO S1

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA ALESSANDRO CAVRIANI, 7, PIANO S1

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

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

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VICOLO POGGIO, 2, PIANO T

L'appartamento confina: a NORD-OVEST con Via Cavriani, a NORD-EST con il sub. 10, a EST con il sub. 8 (vano scala) e a SUD con Vicolo Poggio.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA ALESSANDRO CAVRIANI, N. 7, PIANO S1

Il garage confina: a NORD-OVEST con il sub. 60, a NORD-EST con il sub. 8 (area di manovra) e a EST con il sub. 8 (locale tecnico).

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA ALESSANDRO CAVRIANI, 7, PIANO S1

La cantina confina: a NORD-EST con il sub. 8 (locale tecnico), a EST e SUD con il sub. 8 (corridoio) e a OVEST con il sub. 69.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VICOLO POGGIO, 2, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	65,49 mq	81,35 mq	1	81,35 mq	3,75 m	T
Totale superficie convenzionale:				81,35 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				81,35 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA ALESSANDRO CAVRIANI, N. 7, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Garage	18,89 mq	22,18 mq	1	22,18 mq	2,43 m	S1

Totale superficie convenzionale:	22,18 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	22,18 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA ALESSANDRO CAVRIANI, 7, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Cantina	10,13 mq	13,66 mq	1	13,66 mq	2,35 m	S1
Totale superficie convenzionale:				13,66 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				13,66 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VICOLO POGGIO, 2, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/11/2008 al 26/11/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 72, Sub. 9 Categoria A2 Cl.4, Cons. 4 vani Rendita € 671,39 Piano T
Dal 26/11/2009 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 72, Sub. 9 Categoria A2 Cl.4, Cons. 4 vani Rendita € 671,39 Piano T
Dal 09/11/2015 al 17/07/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 72, Sub. 9 Categoria A2 Cl.4, Cons. 4 vani Superficie catastale 84,00 mq Rendita € 671,39 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA ALESSANDRO CAVRIANI, N. 7, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/11/2008 al 26/11/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 72, Sub. 59 Categoria C6 Cl.4, Cons. 19 mq Rendita € 62,80 Piano S1
Dal 26/11/2009 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 72, Sub. 59 Categoria C6 Cl.4, Cons. 19 mq Rendita € 62,80 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 19/02/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 72, Sub. 59 Categoria C6 Cl.4, Cons. 19 mq Superficie catastale 22 mq Rendita € 62,80 Piano S1
Dal 19/02/2024 al 17/07/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 72, Sub. 59 Categoria C6 Cl.4, Cons. 19 mq Superficie catastale 22 mq Rendita € 62,80 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA ALESSANDRO CAVRIANI, 7, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/11/2008 al 26/11/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 72, Sub. 63 Categoria C2 Cl.6, Cons. 70 mq Rendita € 245,83 Piano S1
Dal 26/11/2009 al 25/03/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 72, Sub. 63 Categoria C2 Cl.6, Cons. 70 mq Rendita € 245,83 Piano S1
Dal 25/03/2011 al 26/03/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 72, Sub. 67 Categoria C2 Cl.6, Cons. 10 mq Rendita € 35,12 Piano S1
Dal 26/03/2012 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 72, Sub. 67 Categoria C2 Cl.6, Cons. 10 mq Rendita € 35,12

		Piano S1
Dal 09/11/2015 al 19/02/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 72, Sub. 67 Categoria C2 Cl.6, Cons. 10 mq Superficie catastale 12 mq Rendita € 35,12 Piano S1
Dal 19/02/2024 al 17/07/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 72, Sub. 67 Categoria C2 Cl.6, Cons. 10 mq Superficie catastale 12 mq Rendita € 35,12 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VICOLO POGGIO, 2, PIANO T

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
	26	72	9		A2	4	4 vani	84,00 mq	671,39 €	T	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA ALESSANDRO CAVRIANI, N. 7, PIANO S1

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
	26	72	59		C6	4	19 mq	22 mq	62,8 €	S1	

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

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA ALESSANDRO CAVRIANI, 7, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	26	72	67		C2	6	10 mq	12 mq	35,12 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VICOLO POGGIO, 2, PIANO T

A seguito degli accertamenti effettuati in fase di sopralluogo l'unità in genere si presenta in BUONO stato di conservazione. I materiali utilizzati sono generalmente di buona qualità e le finiture sono di livello medio.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA ALESSANDRO CAVRIANI, N. 7, PIANO S1

A seguito degli accertamenti effettuati in fase di sopralluogo l'unità in genere si presenta in NORMALE stato di conservazione. I materiali utilizzati sono generalmente di buona qualità e le finiture sono di livello medio.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA ALESSANDRO CAVRIANI, 7, PIANO S1

A seguito degli accertamenti effettuati in fase di sopralluogo l'unità in genere si presenta in SUFFICIENTE stato di conservazione. I materiali utilizzati sono generalmente di buona qualità e le finiture sono di livello basso.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VICOLO POGGIO, 2, PIANO T

A seguire si provvede a descrivere la qualità e lo stato di manutenzione del bene e le principali caratteristiche costruttive: *APPARTAMENTO - Altezza interna circa 3,75 m; - Fondazioni: fondazioni in c.a. - Stato manutentivo: NORMALE; - Esposizione: SUD e OVEST; - Strutture elevazione: tipologia costruttiva con struttura in muratura portante - Stato manutentivo: NORMALE; - Solai: solai in legno - Stato manutentivo: BUONO; - Pareti esterne ed interne: pareti esterne intonacate, pareti interne in laterizio intonacate al civile e tinteggiatura di tipo semi lavabile - Stato manutentivo: BUONO; - Porta d'ingresso: porta d'ingresso ad anta singola in alluminio - Stato manutentivo: BUONO; - Pavimentazione interna: pavimenti interni in parquet provvisti di battiscopa in legno ed esclusivamente per i bagni i quali sono provvisti di pavimentazione in ceramica - Stato manutentivo: BUONO; - Infissi esterni: presenza di serramenti in alluminio taglio termico con vetrocamera - Stato manutentivo: BUONO; - Infissi interni: porte interne in legno tamburato - Stato manutentivo: BUONO; - Impianto elettrico: impianto elettrico sottotraccia - Stato manutentivo: BUONO; - Impianto termico - Stato manutentivo: BUONO; - Impianto di condizionamento - Stato manutentivo: BUONO; - Impianto idrosanitario - Stato manutentivo: BUONO.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA ALESSANDRO CAVRIANI, N. 7, PIANO S1

A seguire si provvede a descrivere la qualità e lo stato di manutenzione del bene e le principali caratteristiche costruttive: *GARAGE - Altezza interna circa 2,43 m; - Fondazioni: fondazioni in c.a. - Stato manutentivo: NORMALE; - Strutture elevazione: tipologia costruttiva in muratura portante - Stato manutentivo: NORMALE; - Solai: solai in latero-cemento - Stato manutentivo: NORMALE - Pareti interne: pareti interne in laterizio intonacate al civile e tinteggiatura di tipo semi lavabile - Stato manutentivo: NORMALE; - Pavimentazione interna: pavimenti interni in c.a. - Stato manutentivo: NORMALE; Porta d'ingresso: basculante in alluminio - Stato manutentivo: NORMALE.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA ALESSANDRO CAVRIANI, 7, PIANO S1

A seguire si provvede a descrivere la qualità e lo stato di manutenzione del bene e le principali caratteristiche costruttive: *CANTINA - Altezza interna circa 2,35 m; - Fondazioni: fondazioni in c.a. - Stato manutentivo: NORMALE; - Strutture elevazione: tipologia costruttiva in muratura portante - Stato manutentivo: SUFFICIENTE; - Solai: solai in latero-cemento - Stato manutentivo: SUFFICIENTE - Pareti interne in laterizio prive di intonaco - Stato manutentivo: SUFFICIENTE; - Pavimentazione interna: pavimenti interni in c.a. - Stato manutentivo: SUFFICIENTE; Porta d'ingresso: porta d'ingresso ad anta singola in alluminio - Stato manutentivo: NORMALE.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VICOLO POGGIO, 2, PIANO T

L'immobile risulta occupato dagli esecutati: Gobbatì Giovanna nata a Mantova (MN) il 18/12/1968, c.f.: GBBGNN68T58E897J e Mori Giuseppe nato a Mantova (MN) il 28/02/1968, c.f.: MROGPP68B28E897H.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA ALESSANDRO CAVRIANI, N. 7, PIANO S1

L'immobile risulta occupato dagli esecutati: Gobbatì Giovanna nata a Mantova (MN) il 18/12/1968, c.f.: GBBGNN68T58E897J e Mori Giuseppe nato a Mantova (MN) il 28/02/1968, c.f.: MROGPP68B28E897H.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA ALESSANDRO CAVRIANI, 7, PIANO S1

L'immobile risulta occupato dagli esecutati: Gobbatì Giovanna nata a Mantova (MN) il 18/12/1968, c.f.: GBBGNN68T58E897J e Mori Giuseppe nato a Mantova (MN) il 28/02/1968, c.f.: MROGPP68B28E897H.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VICOLO POGGIO, 2, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/04/2003 al 14/06/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Bertolucci		46420	13923
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	06/05/2023	6653	4383
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/06/2004 al 30/03/2001	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Bertolucci		50740	15825
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	18/06/2004	9255	5770
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 31/03/2011	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Bertolucci		67911	25575
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	05/04/2011	4141	2470
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA ALESSANDRO CAVRIANI, N. 7, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/04/2003 al 14/06/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Bertolucci		46420	13923
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	06/05/2023	6653	4383
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/06/2004 al 30/03/2001	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Bertolucci		50740	15825
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	18/06/2004	9255	5770
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/03/2011	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Bertolucci		67911	25575

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Mantova	05/04/2011	4141	2470
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA ALESSANDRO CAVRIANI, 7, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/04/2003 al 14/06/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Bertolucci		46420	13923
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	06/05/2023	6653	4383
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/06/2004 al 30/03/2001	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Bertolucci		50740	15825
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	18/06/2004	9255	5770
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/03/2011	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Bertolucci		67911	25575
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	05/04/2011	4141	2470
		Registrazione			

ASTE GIUDIZIARIE®		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VICOLO POGGIO, 2, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 23/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca** derivante da garanzia di mutuo fondiario
 Iscritto a Mantova il 06/04/2011
 Reg. gen. 4203 - Reg. part. 832
 Importo: € 680.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Formalità a carico dell'acquirente
 Rogante: Notaio Bertolucci
 Data: 31/03/2011
 N° repertorio: 67912
 N° raccolta: 25576
 Note: Ipoteca iscritta a MN il 06.04.2011 n.ri: 4203 RG 832 RP per €. 680.000,00 a garanzia di mutuo fondiario di originarie €. 340.000,00 durata anni 30, concesso con atto in data 31.03.2011 n° 67912/25576 di rep. Notaio Bertolucci, a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena Spa, con sede in Siena ed a carico di Mori Giuseppe, Gobbati Giovanna e Baraldi Bruna, gravante: A) Beni di Mori Giuseppe e Gobbati Giovanna. - Appartamento e autorimessa in Mantova, censiti nel NCEU al fg. 26 mapp. 72/9 - A2 di vani 4 e mapp. 72/59 - C6 di mq. 19. B) beni di Baraldi Bruna. - Mantova, NCEU fg.8 mapp. 451 subb. 15 e 22.
- Ipoteca giudiziale** derivante da Garanzia di debito capitale
 Iscritto a Mantova il 16/05/2011
 Reg. gen. 6190 - Reg. part. 874
 Importo: € 44.654,12
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico dell'acquirente
 Note: Ipoteca giudiziale iscritta a MN il 16.05.2018 n.ri: 6190 RG 874 RP per €. 44.654,12 a garanzia di debito capitale di originarie €. 22.327,06 a favore dell'Agenzia delle Entrate - Riscossione, con sede in Roma ed a carico di Gobbati Giovanna, gravante: - Quota di 1/ 2 dell'appartamento e autorimessa in Mantova, censiti nel CU al fg. 26 mapp. 72/9 - A2 di vani 4 e mapp. 72/59 - C6 di mq. 19.

Trascrizioni

- Trascrizione di servitù**
 Trascritto a Mantova il 03/08/1966
 Reg. gen. 7135 - Reg. part. 5050

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Note: Trascrizione di servitù di cabina e di elettrodotto in data 03.08.1996 n.ri: 7135/5050 a favore dell'ENEL ed a carico di Padana Immobiliare Spa, relativamente: A) Servitù di cabina in Mantova, CT fg. 26 mapp. 376. B) Servitù di elettrodotto in Mantova, CT fg. 26 mapp. 72.

- **Pignoramento**

Trascritto a Mantova il 07/06/2024

Reg. gen. 7604 - Reg. part. 5623

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

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

Formalità a carico dell'acquirente

Note: Pignoramento trascritto a MN il 07.06.2024 n.ri: 7604 RG 5623 RP, a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena Spa, con sede in Siena ed a carico di Mori Giuseppe e Gobbati Giovanna, gravante: -

Appartamento, autorimessa e locale deposito in Mantova, censiti nel NCEU al fg. 26 mapp. 72/9 - A2 di vani 4; mapp. 72/59 - C6 di mq. 19 e mapp. 72/67 - C2 di mq. 10

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA ALESSANDRO CAVRIANI, N. 7, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 23/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca** derivante da garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Mantova il 06/04/2011

Reg. gen. 4203 - Reg. part. 832

Importo: € 680.000,00

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

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

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 340.000,00

Rogante: Notaio Bertolucci

Data: 31/03/2011

N° repertorio: 67912

N° raccolta: 25576

Note: Ipoteca iscritta a MN il 06.04.2011 n.ri: 4203 RG 832 RP per €. 680.000,00 a garanzia di mutuo fondiario di originarie €. 340.000,00 durata anni 30, concesso con atto in data 31.03.2011 n°

67912/25576 di rep. Notaio Bertolucci, a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena Spa, con sede in Siena ed a carico di Mori Giuseppe, Gobbati Giovanna e Baraldi Bruna, gravante: A) Beni di Mori Giuseppe e Gobbati Giovanna. - Appartamento e autorimessa in Mantova, censiti nel NCEU al fg. 26 mapp. 72/9 - A2 di vani 4 e mapp. 72/59 - C6 di mq. 19. B) beni di Baraldi Bruna. - Mantova, NCEU fg.8 mapp. 451 subb. 15 e 22.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Garanzia di debito capitale

Iscritto a Mantova il 16/05/2011

Reg. gen. 6190 - Reg. part. 874

Importo: € 44.654,12

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 22.327,06

Note: Ipoteca giudiziale iscritta a MN il 16.05.2018 n.ri: 6190 RG 874 RP per €. 44.654,12 a garanzia di debito capitale di originarie €. 22.327,06 a favore dell'Agenzia delle Entrate – Riscossione, con sede in Roma ed a carico di Gobbati Giovanna, gravante: - Quota di 1/ 2 dell'appartamento e autorimessa in Mantova, censiti nel CU al fg. 26 mapp. 72/9 – A2 di vani 4 e mapp. 72/59 – C6 di mq. 19.

Trascrizioni

- **Trascrizione di servitù**

Trascritto a Mantova il 03/08/1966

Reg. gen. 7135 - Reg. part. 5050

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Note: Trascrizione di servitù di cabina e di elettrodotto in data 03.08.1996 n.ri: 7135/5050 a favore dell'ENEL ed a carico di Padana Immobiliare Spa, relativamente: A) Servitù di cabina in Mantova, CT fg. 26 mapp. 376. B) Servitù di elettrodotto in Mantova, CT fg. 26 mapp. 72.

- **Pignoramento**

Trascritto a Mantova il 07/06/2024

Reg. gen. 7604 - Reg. part. 5623

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

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

Formalità a carico dell'acquirente

Note: Pignoramento trascritto a MN il 07.06.2024 n.ri: 7604 RG 5623 RP, a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena Spa, con sede in Siena ed a carico di Mori Giuseppe e Gobbati Giovanna, gravante: - Appartamento, autorimessa e locale deposito in Mantova, censiti nel NCEU al fg. 26 mapp. 72/9 – A2 di vani 4; mapp. 72/59 – C6 di mq. 19 e mapp. 72/67 – C2 di mq. 10

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA ALESSANDRO CAVRIANI, 7, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 23/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca** derivante da garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Mantova il 06/04/2011

Reg. gen. 4203 - Reg. part. 832

Importo: € 680.000,00

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

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

Formalità a carico dell'acquirente

Rogante: Notaio Bertolucci

Data: 31/03/2011

N° repertorio: 67912

N° raccolta: 25576

Note: Ipoteca iscritta a MN il 06.04.2011 n.ri: 4203 RG 832 RP per €. 680.000,00 a garanzia di mutuo

ASTE GIUDIZIARIE

fondario di originarie €. 340.000,00 durata anni 30, concesso con atto in data 31.03.2011 n° 67912/25576 di rep. Notaio Bertolucci, a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena Spa, con sede in Siena ed a carico di Mori Giuseppe, Gobbati Giovanna e Baraldi Bruna, gravante: A) Beni di Mori Giuseppe e Gobbati Giovanna. - Appartamento e autorimessa in Mantova, censiti nel NCEU al fg. 26 mapp. 72/9 - A2 di vani 4 e mapp. 72/59 - C6 di mq. 19. B) beni di Baraldi Bruna. - Mantova, NCEU fg.8 mapp. 451 subb. 15 e 22.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Garanzia di debito capitale

ASTE GIUDIZIARIE

Iscritto a Mantova il 16/05/2011

Reg. gen. 6190 - Reg. part. 874

Importo: € 44.654,12

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Note: Ipoteca giudiziale iscritta a MN il 16.05.2018 n.ri: 6190 RG 874 RP per €. 44.654,12 a garanzia di debito capitale di originarie €. 22.327,06 a favore dell'Agenzia delle Entrate - Riscossione, con sede in Roma ed a carico di Gobbati Giovanna, gravante: - Quota di 1/ 2 dell'appartamento e autorimessa in Mantova, censiti nel CU al fg. 26 mapp. 72/9 - A2 di vani 4 e mapp. 72/59 - C6 di mq. 19.

Trascrizioni

- **Trascrizione di servitù**

ASTE GIUDIZIARIE

Trascritto a Mantova il 03/08/1966

Reg. gen. 7135 - Reg. part. 5050

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Note: Trascrizione di servitù di cabina e di elettrodotto in data 03.08.1996 n.ri: 7135/5050 a favore dell'ENEL ed a carico di Padana Immobiliare Spa, relativamente: A) Servitù di cabina in Mantova, CT fg. 26 mapp. 376. B) Servitù di elettrodotto in Mantova, CT fg. 26 mapp. 72.

- **Pignoramento**

ASTE GIUDIZIARIE

Trascritto a Mantova il 07/06/2024

Reg. gen. 7604 - Reg. part. 5623

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

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

Formalità a carico dell'acquirente

Note: Pignoramento trascritto a MN il 07.06.2024 n.ri: 7604 RG 5623 RP, a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena Spa, con sede in Siena ed a carico di Mori Giuseppe e Gobbati Giovanna, gravante: - Appartamento, autorimessa e locale deposito in Mantova, censiti nel NCEU al fg. 26 mapp. 72/9 - A2 di vani 4; mapp. 72/59 - C6 di mq. 19 e mapp. 72/67 - C2 di mq. 10

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VICOLO POGGIO, 2, PIANO T

ASTE GIUDIZIARIE

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.

APE non presente nel portale delle certificazioni energetiche CENED.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Vi è corrispondenza tra l'ultima pratica edilizia e lo stato di fatto.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA ALESSANDRO CAVRIANI, N. 7, PIANO S1

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

APE non presente nel portale delle certificazioni energetiche CENED in quanto esente dall'obbligo di dotazione.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Vi è corrispondenza tra l'ultima pratica edilizia e lo stato di fatto.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA ALESSANDRO CAVRIANI, 7, PIANO S1

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

APE non presente nel portale delle certificazioni energetiche CENED in quanto esente dall'obbligo di dotazione.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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



Vi è corrispondenza tra l'ultima pratica edilizia e lo stato di fatto.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VICOLO POGGIO, 2, PIANO T

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 600,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.175,16

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Posizione debitoria dell'appartamento e cantina al 31/08/2024: -1.175,16 €

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA ALESSANDRO CAVRIANI, N. 7, PIANO S1

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 90,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 66,28

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Posizione debitoria del garage al 31/08/2024: -66,28 €.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA ALESSANDRO CAVRIANI, 7, PIANO S1

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

Gli oneri condominiali sono inclusi con quelli dell'appartamento.

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) - Vicolo Poggio, 2, piano T
Appartamento ubicato a Mantova (MN), Vicolo Poggio, 2, il bene oggetto di stima è una porzione di un fabbricato di tipo civile inserito nel territorio urbano del comune di Mantova (MN), con accesso comune da Vicolo Poggio a circa 900 m dal centro della città. L'immobile è posto al piano terra, con un'altezza interna di circa 3,75 m, una superficie lorda di circa 81,35 mq e una superficie netta di circa 65,49 mq.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 72, Sub. 9, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 178.970,00
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Mantova (MN) - Via Alessandro Cavriani, n. 7, piano S1
Garage ubicato a Mantova (MN), in Via Alessandro Cavriani, 7, il bene oggetto di stima è una porzione di un fabbricato di tipo civile inserito nel territorio urbano del comune di Mantova (MN), con accesso comune da Via Alessandro Cavriani a circa 900 m dal centro della città. L'immobile è posto al piano interrato, con un'altezza interna di circa 2,43 m, una superficie lorda di circa 22,18 mq e una superficie netta di circa 18,89 mq.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 72, Sub. 59, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 42.142,00
- **Bene N° 3** - Cantina ubicata a Mantova (MN) - Via Alessandro Cavriani, 7, piano S1
Cantina ubicata a Mantova (MN), in Via Alessandro Cavriani, 7, il bene oggetto di stima è una porzione di un fabbricato di tipo civile inserito nel territorio urbano del comune di Mantova (MN), con accesso comune da Via Alessandro Cavriani a circa 900 m dal centro della città. L'immobile è posto al piano interrato, con un'altezza interna di circa 2,35 m, una superficie lorda di circa 13,66 mq e una superficie netta di circa 10,13 mq.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 72, Sub. 67, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 5.464,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Mantova (MN) - Vicolo Poggio, 2, piano T	81,35 mq	2.200,00 €/mq	€ 178.970,00	100,00%	€ 178.970,00
Bene N° 2 - Garage Mantova (MN) - Via Alessandro Cavriani, n. 7, piano S1	22,18 mq	1.900,00 €/mq	€ 42.142,00	100,00%	€ 42.142,00
Bene N° 3 - Cantina Mantova (MN) - Via Alessandro Cavriani, 7, piano S1	13,66 mq	400,00 €/mq	€ 5.464,00	100,00%	€ 5.464,00
				Valore di stima:	€ 226.576,00

Valore di stima: € 226.576,00

Valore finale di stima: € 226.576,00

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

Mantova, li 20/11/2024

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa (Aggiornamento al 17/07/2024)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Elaborato planimetrico (Aggiornamento al 17/07/2024)
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - Planimetrie catastali (Aggiornamento al 17/07/2024)
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Visure storiche catastali (Aggiornamento al 17/07/2024)
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 05/09/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Foglio riassuntivo identificativi catastali (Aggiornamento al 20/11/2024)



- ✓ N° 1 Altri allegati - Scheda di controllo (Aggiornamento al 20/11/2024)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Pratiche edilizie (Aggiornamento al 17/07/2024)



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Vicolo Poggio, 2, piano T
Appartamento ubicato a Mantova (MN), Vicolo Poggio, 2, il bene oggetto di stima è una porzione di un fabbricato di tipo civile inserito nel territorio urbano del comune di Mantova (MN), con accesso comune da Vicolo Poggio a circa 900 m dal centro della città. L'immobile è posto al piano terra, con un'altezza interna di circa 3,75 m, una superficie lorda di circa 81,35 mq e una superficie netta di circa 65,49 mq. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 72, Sub. 9, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Mantova (MN) - Via Alessandro Cavriani, n. 7, piano S1
Garage ubicato a Mantova (MN), in Via Alessandro Cavriani, 7, il bene oggetto di stima è una porzione di un fabbricato di tipo civile inserito nel territorio urbano del comune di Mantova (MN), con accesso comune da Via Alessandro Cavriani a circa 900 m dal centro della città. L'immobile è posto al piano interrato, con un'altezza interna di circa 2,43 m, una superficie lorda di circa 22,18 mq e una superficie netta di circa 18,89 mq. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 72, Sub. 59, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 3** - Cantina ubicata a Mantova (MN) - Via Alessandro Cavriani, 7, piano S1
Cantina ubicata a Mantova (MN), in Via Alessandro Cavriani, 7, il bene oggetto di stima è una porzione di un fabbricato di tipo civile inserito nel territorio urbano del comune di Mantova (MN), con accesso comune da Via Alessandro Cavriani a circa 900 m dal centro della città. L'immobile è posto al piano interrato, con un'altezza interna di circa 2,35 m, una superficie lorda di circa 13,66 mq e una superficie netta di circa 10,13 mq. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 72, Sub. 67, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 226.576,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 85/2024 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 226.576,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Mantova (MN) - Vicolo Poggio, 2, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 72, Sub. 9, Categoria A2	Superficie	81,35 mq
Stato conservativo:	A seguito degli accertamenti effettuati in fase di sopralluogo l'unità in genere si presenta in BUONO stato di conservazione. I materiali utilizzati sono generalmente di buona qualità e le finiture sono di livello medio.		
Descrizione:	Appartamento ubicato a Mantova (MN), Vicolo Poggio, 2, il bene oggetto di stima è una porzione di un fabbricato di tipo civile inserito nel territorio urbano del comune di Mantova (MN), con accesso comune da Vicolo Poggio a circa 900 m dal centro della città. L'immobile è posto al piano terra, con un'altezza interna di circa 3,75 m, una superficie lorda di circa 81,35 mq e una superficie netta di circa 65,49 mq.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dagli esecutari: Gobbatì Giovanna nata a Mantova (MN) il 18/12/1968, c.f.: GBBGNN68T58E897J e Mori Giuseppe nato a Mantova (MN) il 28/02/1968, c.f.: MROGPP68B28E897H.		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Mantova (MN) - Via Alessandro Cavriani, n. 7, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 72, Sub. 59, Categoria C6	Superficie	22,18 mq
Stato conservativo:	A seguito degli accertamenti effettuati in fase di sopralluogo l'unità in genere si presenta in NORMALE stato di conservazione. I materiali utilizzati sono generalmente di buona qualità e le finiture sono di livello medio.		
Descrizione:	Garage ubicato a Mantova (MN), in Via Alessandro Cavriani, 7, il bene oggetto di stima è una porzione di un fabbricato di tipo civile inserito nel territorio urbano del comune di Mantova (MN), con accesso comune da Via Alessandro Cavriani a circa 900 m dal centro della città. L'immobile è posto al piano interrato, con un'altezza interna di circa 2,43 m, una superficie lorda di circa 22,18 mq e una superficie netta di circa 18,89 mq.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dagli esecutari: Gobbatì Giovanna nata a Mantova (MN) il 18/12/1968, c.f.: GBBGNN68T58E897J e Mori Giuseppe nato a Mantova (MN) il 28/02/1968, c.f.: MROGPP68B28E897H.		

Bene N° 3 - Cantina	
Ubicazione:	Mantova (MN) - Via Alessandro Cavriani, 7, piano S1

Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 72, Sub. 67, Categoria C2	Superficie	13,66 mq
Stato conservativo:	A seguito degli accertamenti effettuati in fase di sopralluogo l'unità in genere si presenta in SUFFICIENTE stato di conservazione. I materiali utilizzati sono generalmente di buona qualità e le finiture sono di livello basso.		
Descrizione:	Cantina ubicata a Mantova (MN), in Via Alessandro Cavriani, 7, il bene oggetto di stima è una porzione di un fabbricato di tipo civile inserito nel territorio urbano del comune di Mantova (MN), con accesso comune da Via Alessandro Cavriani a circa 900 m dal centro della città. L'immobile è posto al piano interrato, con un'altezza interna di circa 2,35 m, una superficie lorda di circa 13,66 mq e una superficie netta di circa 10,13 mq.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dagli esecutati: Gobbatì Giovanna nata a Mantova (MN) il 18/12/1968, c.f.: GBBGNN68T58E897J e Mori Giuseppe nato a Mantova (MN) il 28/02/1968, c.f.: MROGPP68B28E897H.		

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®