

---

# TRIBUNALE DI MANTOVA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Savoldini Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 23/2024 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

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

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

## SOMMARIO

---

Incarico.....	4
Premessa .....	4
Descrizione .....	4
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Guidizzolo (MN) - Via Rodella 25 .....	4
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Guidizzolo (MN) - Via Rodella .....	4
Lotto Unico .....	5
Titolarità .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Guidizzolo (MN) - Via Rodella 25 .....	5
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Guidizzolo (MN) - Via Rodella .....	5
Confini.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Guidizzolo (MN) - Via Rodella 25 .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Guidizzolo (MN) - Via Rodella .....	6
Consistenza.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Guidizzolo (MN) - Via Rodella 25 .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Guidizzolo (MN) - Via Rodella .....	6
Dati Catastali.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Guidizzolo (MN) - Via Rodella 25 .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Guidizzolo (MN) - Via Rodella .....	7
Stato conservativo .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Guidizzolo (MN) - Via Rodella 25 .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Guidizzolo (MN) - Via Rodella .....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Guidizzolo (MN) - Via Rodella 25 .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Guidizzolo (MN) - Via Rodella .....	8
Stato di occupazione.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Guidizzolo (MN) - Via Rodella 25 .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Guidizzolo (MN) - Via Rodella .....	8
Provenienze Ventennali.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Guidizzolo (MN) - Via Rodella 25 .....	9
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Guidizzolo (MN) - Via Rodella .....	9
Formalità pregiudizievoli.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Guidizzolo (MN) - Via Rodella 25 .....	9

<b>Bene N° 2 - Garage ubicato a Guidizzolo (MN) - Via Rodella</b> .....	10
Regolarità edilizia .....	10
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guidizzolo (MN) - Via Rodella 25</b> .....	10
<b>Bene N° 2 - Garage ubicato a Guidizzolo (MN) - Via Rodella</b> .....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	10
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guidizzolo (MN) - Via Rodella 25</b> .....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	14
<b>Lotto Unico</b> .....	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 23/2024 del R.G.E. ....	15
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 37.500,00</b> .....	15

## INCARICO

---

All'udienza del 04/03/2024, il sottoscritto Ing. Savoldini Francesco, con studio in Via Toresano, 88 - 46041 - Asola (MN), email savoldini@hotmail.it, PEC francescosavoldini@ingpec.eu, Tel. 3394567470, 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 Guidizzolo (MN) - Via Rodella 25
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Guidizzolo (MN) - Via Rodella

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIDIZZOLO (MN) - VIA RODELLA 25**

---

Trattasi della stima di appartamento sito al piano secondo di condominio sito in via Rodella n.25 in comune di Guidizzolo. L'appartamento si compone di cucina-soggiorno con balcone, due camere da letto, corridoio, ripostiglio e bagno. L'accesso all'appartamento avviene da via Rodella tramite vano scale comune, il condominio è dotato di ascensore. Il condominio si presenta di grandi dimensioni, posto in zona centrale del comune di Guidizzolo, prospiciente strada provinciale 236. Al piano interrato vi è inoltre locale cantina con accesso da corridoio comune.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 16/04/2024.

Custode delle chiavi: IVG SOVEMO SRL

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GUIDIZZOLO (MN) - VIA RODELLA**

---

Trattasi della stima di autorimessa sita al piano interrato di condominio sito in via Morandi n.25 in comune di Guidizzolo. Il condominio si presenta di grandi dimensioni posto in posizione centrale del comune, su strada provinciale 236. L'autorimessa è individuata sul posto dal numero 25.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 16/04/2024.

Custode delle chiavi: IVG SOVEMO SRL

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Guidizzolo (MN) - Via Rodella 25
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Guidizzolo (MN) - Via Rodella

### TITOLARITÀ

---

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIDIZZOLO (MN) - VIA RODELLA 25**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GUIDIZZOLO (MN) - VIA RODELLA**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIDIZZOLO (MN) - VIA RODELLA 25

L'appartamento confina a nord con vuoto, ad ovest con altra unità altra ditta e corridoio comune condominiale, a sud con altra unità altra ditta, ad ovest con vuoto, fatto salvo più preciso come in fatto;  
La cantina confina a nord con altra cantina altra ditta, ad est con locale scantinato, a sud con terrapieno e via Rodella, ad ovest con corridoio comune, fatto salvo più precisi come in fatto;

### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GUIDIZZOLO (MN) - VIA RODELLA

L'autorimessa confina a nord con altra autorimessa, ad ovest con terrapieno, a sud con altra autorimessa, ad ovest con corsello carraio comune, fatto salvo più preciso come in fatto;

## CONSISTENZA

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIDIZZOLO (MN) - VIA RODELLA 25

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	65,10 mq	77,30 mq	1	77,30 mq	2,80 m	2
Balcone	7,70 mq	7,80 mq	0,3	2,34 mq	0,00 m	2
Cantina	2,70 mq	3,70 mq	0,4	1,48 mq	2,50 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>81,12 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>81,12 mq</b>		

### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GUIDIZZOLO (MN) - VIA RODELLA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	12,00 mq	14,50 mq	0,5	7,25 mq	2,50 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>7,25 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>7,25 mq</b>		

## DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIDIZZOLO (MN) - VIA RODELLA 25

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	698	18		A2	2	5 vani	78 mq	198,84 €	ST-2	

#### *Corrispondenza catastale*

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

Sussiste corrispondenza catastale tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale;

### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GUIDIZZOLO (MN) - VIA RODELLA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	610	32		C6	2	12 mq	14,5 mq	21,69 €	S-T	

#### *Corrispondenza catastale*

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

Sussiste corrispondenza catastale tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale;

## STATO CONSERVATIVO

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIDIZZOLO (MN) - VIA RODELLA 25**

---

L'appartamento si presenta in pessimo stato manutentivo internamente. L'appartamento alla data del sopralluogo risultava chiuso e non abitato da molto tempo, probabilmente molti anni. Necessita di interventi di sistemazione, in particolare visto lo stato di non utilizzo da anni per quanto riguarda la parte impiantistica.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GUIDIZZOLO (MN) - VIA RODELLA**

---

L'autorimessa si trova in scadente stato manutentivo, l'autorimessa risultava chiusa da molti anni.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIDIZZOLO (MN) - VIA RODELLA 25**

---

Condominio in muratura, solai in laterocemento, pavimenti in ceramica datati, serramenti in legno con vetro singolo e tapparelle obsoleti, impianto di riscaldamento con caldaia vetusta e radiatori, porte interne in legno.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GUIDIZZOLO (MN) - VIA RODELLA**

---

Autorimessa in muratura, con solaio in c.a., basculante in lamiera con apertura manuale.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIDIZZOLO (MN) - VIA RODELLA 25**

---

L'immobile risulta libero

L'appartamento risulta libero da persone, presente all'interno dell'appartamento e cantina materiale di scarto. L'agenzia delle entrate ha fornito contratto d'affitto conduttore \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* durata del contratto anni 4 dal 17/08/2015 al 16/08/2019 con rinnovo tacito di altri quattro anni, pertanto fino a 16/08/2023, alla data attuale risulta quindi scaduto tale contratto di locazione e l'immobile risulta libero, il canone di locazione era pari a € 250 mensili per appartamento e autorimessa, valore ritenuto congruo.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GUIDIZZOLO (MN) - VIA RODELLA**

---

L'immobile risulta libero

L'autorimessa risulta libera. L'agenzia delle entrate ha fornito contratto d'affitto conduttore \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* durata del contratto anni 4 dal 17/08/2015 al 16/08/2019 con rinnovo tacito di altri quattro anni, pertanto fino a 16/08/2023, alla data attuale risulta quindi scaduto tale contratto di locazione e l'immobile risulta libero.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIDIZZOLO (MN) - VIA RODELLA 25

---

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Tratto da storia ventennale ipocatastale:

"al ventennio i beni in oggetto erano di proprietà di:

piena proprietà 1/2;

piena proprietà 1/2;

in forza di atto di compravendita in data 06/07/2000 n. 60997 di rep. Notaio Mario Nicolini di Mantova, trascritto a Castiglione delle Stiviere il 28/07/2000 ai nn. 4006/2633;

Si precisa che la relativa nota di trascrizione riporta erroneamente le seguenti p.lle: 698 sub. 18 e 698 sub. 32 del foglio 10, anziché p.lla 698 sub. 18 e p.lla 610 sub. 32 del foglio 10, queste ultime correttamente indicate nell'atto.

2) in forza di atto di compravendita in data 28/07/2004 nn. 21220/3645 di rep. e racc. Notaio Pierpaolo Iacoppe di Mantova, trascritto a Castiglione delle Stiviere in data 06/08/2004 ai nn. 4777/2961, vendevano ad \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato in

C.F.: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nata in C.F.:

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato in C.F.:

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che acquistavano, in regime di separazione beni, la piena proprietà degli immobili in oggetto, in ragione della quota indivisa di 1/3 ciascuno."

### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GUIDIZZOLO (MN) - VIA RODELLA

---

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Come bene n.1.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIDIZZOLO (MN) - VIA RODELLA 25

---

-Ipoteca volontaria iscritta a Castiglione delle Stiviere in data 06/08/2004 ai nn. 4778/1109 a favore di Banca Carige S.P.A. – Cassa di Risparmio di Genova e Imperia, con sede in Genova, C.F.: 03285880104 per la somma di Euro 206.000,00 – capitale Euro 103.000,00 – durata anni 25, con atto in data 28/07/2004 nn. 21221/3646 di rep. e racc. Notaio Pierpaolo Iacoppe di Mantova;  
-Pignoramento immobiliare trascritto a Castiglione delle Stiviere in data 13/02/2024 ai nn. 724/519.

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GUIDIZZOLO (MN) - VIA RODELLA**

---

Come bene n.1.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIDIZZOLO (MN) - VIA RODELLA 25**

---

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Licenza di costruzione del 30/03/1972.

Pratica edilizia 68bis convenzione per rilascio di licenza di costruzione edilizia del 30/03/1972.

Richiesta dell'autorizzazione all'abitabilità n.68 del 16/12/1972 e autorizzazione all'abitabilità rilasciata 20/12/1972.

Concessione edilizia n.153 del 16/11/1978.

Dichiarazione fine lavori e richiesta abitabilità del 04/06/1982.

Non sussiste la corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto. In particolare viene allegata tavola U redatta dal sottoscritto con evidenziato lo stato concessionato con concessione edilizia n.153 del 1978 e lo stato attuale dei luoghi corrispondente alla planimetria catastale. Si rileva che lo stato concessionato è differente, il perimetro dell'appartamento sul posto è differente rispetto al perimetro dell'appartamento nello stato concessionato, di conseguenza anche internamente vi sono molte differenze. Sentito il tecnico comunale in fase di accesso atti è stata esternata la possibilità di sanare le difformità tramite pratica permesso di costruire in sanatoria a seguito pagamento dell'oblazione, inoltre il tecnico ha definito sanabili le difformità perchè, benchè difforme il perimetro tra stato dei luoghi e stato autorizzato, l'unità è comunque ricompresa nel sedime del fabbricato condominiale. Il costo di tale pratica di sanatoria complessivo di oblazione viene quantificato in € 2.500,00.

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GUIDIZZOLO (MN) - VIA RODELLA**

---

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Come bene n.1.

Sussiste la corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto.

## **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

## BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIDIZZOLO (MN) - VIA RODELLA 25

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali insolute anno 2023 pari a € 1.121,61 e anno 2024 pari a € 820,31, totale arrotondati € 2.000 da detrarre al valore dell'appartamento.

### STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Guidizzolo (MN) - Via Rodella 25

Trattasi della stima di appartamento sito al piano secondo di condominio sito in via Rodella n.25 in comune di Guidizzolo. L'appartamento si compone di cucina-soggiorno con balcone, due camere da letto, corridoio, ripostiglio e bagno. L'accesso all'appartamento avviene da via Rodella tramite vano scale comune, il condominio è dotato di ascensore. Il condominio si presenta di grandi dimensioni, posto in zona centrale del comune di Guidizzolo, prospiciente strada provinciale 236. Al piano interrato vi è inoltre locale cantina con accesso da corridoio comune.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 698, Sub. 18, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 40.560,00

Il valore di mercato è stato determinato mediante il procedimento del 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 e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo. Il parametro scaturito è pari a €/mq 500,00.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Guidizzolo (MN) - Via Rodella

Trattasi della stima di autorimessa sita al piano interrato di condominio sito in via Morandi n.25 in comune di Guidizzolo. Il condominio si presenta di grandi dimensioni posto in posizione centrale del comune, su strada provinciale 236. L'autorimessa è individuata sul posto dal numero 25.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 610, Sub. 32, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 3.625,00

Il valore di mercato è stato determinato mediante il procedimento del 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 e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo. Il parametro scaturito è pari a €/mq 500,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
----------------------	--------------------------	-----------------	--------------------	------------------	--------

<b>Bene N° 1 -</b> Appartamento Guidizzolo (MN) - Via Rodella 25	81,12 mq	500,00 €/mq	€ 40.560,00	100,00%	€ 40.560,00
<b>Bene N° 2 - Garage</b> Guidizzolo (MN) - Via Rodella	7,25 mq	500,00 €/mq	€ 3.625,00	100,00%	€ 3.625,00
				Valore di stima:	€ 44.185,00

Valore di stima: € 44.185,00

### Deprezzamenti

<b>Tipologia deprezzamento</b>	<b>Valore</b>	<b>Tipo</b>
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2500,00	€
Spese condominiali insolute	2000,00	€

**Valore finale di stima: € 37.500,00**

Il valore finale di stima è stato arrotondato a € 37.500,00.

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.

Asola, li 04/07/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Savoldini Francesco

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Visure e schede catastali - All.1-Visura catastale bene n.1
- ✓ Visure e schede catastali - All.2-Visura catastale bene n.2

- ✓ Planimetrie catastali - All.3-Planimetria catastale bene n.1
- ✓ Planimetrie catastali - All.4-Planimetria catastale bene n.2
- ✓ Estratti di mappa - All.5-Estratto di mappa
- ✓ Concessione edilizia - All.6-Concessioni edilizie
- ✓ Altri allegati - All.7-Spese condominiali arretrate
- ✓ Altri allegati - All.8-Contratto locazione scaduto
- ✓ Foto - All.9-Fotografie
- ✓ Altri allegati - All.10-Tavola U

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Guidizzolo (MN) - Via Rodella 25  
Trattasi della stima di appartamento sito al piano secondo di condominio sito in via Rodella n.25 in comune di Guidizzolo. L'appartamento si compone di cucina-soggiorno con balcone, due camere da letto, corridoio, ripostiglio e bagno. L'accesso all'appartamento avviene da via Rodella tramite vano scale comune, il condominio è dotato di ascensore. Il condominio si presenta di grandi dimensioni, posto in zona centrale del comune di Guidizzolo, prospiciente strada provinciale 236. Al piano interrato vi è inoltre locale cantina con accesso da corridoio comune. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 698, Sub. 18, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Guidizzolo (MN) - Via Rodella  
Trattasi della stima di autorimessa sita al piano interrato di condominio sito in via Morandi n.25 in comune di Guidizzolo. Il condominio si presenta di grandi dimensioni posto in posizione centrale del comune, su strada provinciale 236. L'autorimessa è individuata sul posto dal numero 25. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 610, Sub. 32, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Prezzo base d'asta: € 37.500,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 23/2024 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 37.500,00**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Guidizzolo (MN) - Via Rodella 25		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 698, Sub. 18, Categoria A2	<b>Superficie</b>	81,12 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'appartamento si presenta in pessimo stato manutentivo internamente. L'appartamento alla data del sopralluogo risultava chiuso e non abitato da molto tempo, probabilmente molti anni. Necessita di interventi di sistemazione, in particolare visto lo stato di non utilizzo da anni per quanto riguarda la parte impiantistica.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi della stima di appartamento sito al piano secondo di condominio sito in via Rodella n.25 in comune di Guidizzolo. L'appartamento si compone di cucina-soggiorno con balcone, due camere da letto, corridoio, ripostiglio e bagno. L'accesso all'appartamento avviene da via Rodella tramite vano scale comune, il condominio è dotato di ascensore. Il condominio si presenta di grandi dimensioni, posto in zona centrale del comune di Guidizzolo, prospiciente strada provinciale 236. Al piano interrato vi è inoltre locale cantina con accesso da corridoio comune.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

<b>Bene N° 2 - Garage</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Guidizzolo (MN) - Via Rodella		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 610, Sub. 32, Categoria C6	<b>Superficie</b>	7,25 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'autorimessa si trova in scadente stato manutentivo, l'autorimessa risultava chiusa da molti anni.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi della stima di autorimessa sita al piano interrato di condominio sito in via Morandi n.25 in comune di Guidizzolo. Il condominio si presenta di grandi dimensioni posto in posizione centrale del comune, su strada provinciale 236. L'autorimessa è individuata sul posto dal numero 25.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		