

---

# TRIBUNALE DI MANTOVA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Savoldini Fiorenzo, nell'Esecuzione Immobiliare 102/2023 del R.G.E.

promossa da

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

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

contro

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

## SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa .....	5
Descrizione .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Porto Mantovano (MN) - Via Rodolfo Morandi 25.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Morandi 23.....	5
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Morandi 23.....	6
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Morandi 23.....	6
<b>Bene N° 5</b> - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Rodolfo Morandi 23 .....	6
Lotto Unico .....	7
Titolarità.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Porto Mantovano (MN) - Via Rodolfo Morandi 25.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Morandi 23.....	7
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Morandi 23.....	7
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Morandi 23.....	8
<b>Bene N° 5</b> - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Rodolfo Morandi 23 .....	8
Confini.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Porto Mantovano (MN) - Via Rodolfo Morandi 25.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Morandi 23.....	8
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Morandi 23.....	9
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Morandi 23.....	9
<b>Bene N° 5</b> - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Rodolfo Morandi 23 .....	9
Consistenza.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Porto Mantovano (MN) - Via Rodolfo Morandi 25.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Morandi 23.....	9
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Morandi 23 .....	10
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Morandi 23 .....	10
<b>Bene N° 5</b> - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Rodolfo Morandi 23.....	10
Dati Catastali .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Porto Mantovano (MN) - Via Rodolfo Morandi 25 .....	11

<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Morandi 23 .....	11
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Morandi 23 .....	11
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Morandi 23 .....	12
<b>Bene N° 5</b> - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Rodolfo Morandi 23 .....	12
Stato conservativo .....	13
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Porto Mantovano (MN) - Via Rodolfo Morandi 25 .....	13
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Morandi 23 .....	13
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Morandi 23 .....	13
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Morandi 23 .....	13
<b>Bene N° 5</b> - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Rodolfo Morandi 23 .....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	13
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Porto Mantovano (MN) - Via Rodolfo Morandi 25 .....	13
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Morandi 23 .....	13
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Morandi 23 .....	13
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Morandi 23 .....	14
<b>Bene N° 5</b> - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Rodolfo Morandi 23 .....	14
Stato di occupazione .....	14
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Porto Mantovano (MN) - Via Rodolfo Morandi 25 .....	14
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Morandi 23 .....	14
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Morandi 23 .....	14
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Morandi 23 .....	14
<b>Bene N° 5</b> - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Rodolfo Morandi 23 .....	15
Provenienze Ventennali .....	15
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Porto Mantovano (MN) - Via Rodolfo Morandi 25 .....	15
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Morandi 23 .....	16
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Morandi 23 .....	16
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Morandi 23 .....	16
<b>Bene N° 5</b> - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Rodolfo Morandi 23 .....	16

Formalità pregiudizievoli .....	16
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Porto Mantovano (MN) - Via Rodolfo Morandi 25 .....	16
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Morandi 23 .....	17
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Morandi 23 .....	17
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Morandi 23 .....	17
<b>Bene N° 5</b> - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Rodolfo Morandi 23 .....	17
Regolarità edilizia .....	17
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Porto Mantovano (MN) - Via Rodolfo Morandi 25 .....	17
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Morandi 23 .....	18
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Morandi 23 .....	18
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Morandi 23 .....	18
<b>Bene N° 5</b> - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Rodolfo Morandi 23 .....	18
Stima / Formazione lotti .....	19
Riepilogo bando d'asta .....	22
<b>Lotto Unico</b> .....	22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 102/2023 del R.G.E. ....	23
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 560.607,00</b> .....	23

## INCARICO

---

All'udienza del 27/09/2023, il sottoscritto Ing. Savoldini Fiorenzo, con studio in Via Toresano, 88 - 46041 - Asola (MN), email savoldini@email.it, PEC fiorenzo.savoldini@ingpec.eu, Tel. 333 7662496, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/09/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Porto Mantovano (MN) - Via Rodolfo Morandi 25
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Morandi 23
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Morandi 23
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Morandi 23
- **Bene N° 5** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Rodolfo Morandi 23

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - VILLA UBICATA A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA RODOLFO MORANDI 25**

---

L'abitazione si colloca in comune di Porto Mantovano in via Rodolfo Morandi n.25, in zona centrale della località Bancole. L'abitazione si presenta su due piani fuori terra oltre ad interrato, è di grandi dimensioni, l'accesso avviene da via Rodolfo Morandi. La villa presenta ampio giardino su tutti i lati. Le finiture interne dell'abitazione risalgono all'epoca di costruzione inizio anni 90. La villa presenta pavimentazioni in ceramica, serramenti esterni in ferro e vetro termopan, riscaldamento autonomo con caldaia a gas e termosifoni in ghisa. Al piano primo vi è una porzione di abitazione al rustico come riportato nella planimetria catastale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'accesso alla villa è avvenuto il giorno 22/11/2023.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA MORANDI 23**

---

Trattasi di autorimessa posta in collegamento con abitazione bene n.1.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Come bene n.1.

---

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA MORANDI 23**

---

Trattasi di autorimessa posta in collegamento con autorimessa bene n.2 e autorimessa bene n.4.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Come bene n.1.

---

**BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA MORANDI 23**

---

Trattasi di autorimessa posta in collegamento con autorimessa bene n.3.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Come bene n.1.

---

**BENE N° 5 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA RODOLFO MORANDI 23**

---

Trattasi della stima di piscina interrata con locale tecnico alla struttura con area cortiva adiacente. Risulta essere presente solo la struttura in cemento armato della piscina e il locale tecnico, priva di tutta la parte impiantistica e di finiture.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Come bene n.1.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Porto Mantovano (MN) - Via Rodolfo Morandi 25
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Morandi 23
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Morandi 23
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Morandi 23
- **Bene N° 5** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Rodolfo Morandi 23

### TITOLARITÀ

---

#### **BENE N° 1 - VILLA UBICATA A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA RODOLFO MORANDI 25**

---

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

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

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

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

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA MORANDI 23**

---

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

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

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

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

#### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA MORANDI 23**

---

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

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

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

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

#### **BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA MORANDI 23**

---

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

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

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

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

#### **BENE N° 5 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA RODOLFO MORANDI 23**

---

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

La proprietà del bene risulta essere in regime di separazione dei beni.

### **CONFINI**

---

#### **BENE N° 1 - VILLA UBICATA A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA RODOLFO MORANDI 25**

---

La villa con area identificata al mappale 653 confina a nord con via Morandi, ad est con mappali 541 e 1742, a sud con mappali 605 e 1742, ad ovest con mappali 501 e 500, fatto salvo più precisi come in fatto;

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA MORANDI 23**

---

L'autorimessa confina a nord con area cortiva abitazione subalterno 1 (bene n.1), ad est con autorimessa subalterno 3 (bene n.3), a sud area cortiva abitazione subalterno 1 (bene n.1), ad ovest con abitazione subalterno 1 (bene n.1), fatto salvo più precisi come in fatto;

### BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA MORANDI 23

L'autorimessa confina a nord con area cortiva abitazione subalterno 1 (bene n.1), ad est con autorimessa subalterno 4 (bene n.4), a sud area cortiva abitazione subalterno 1 (bene n.1), ad ovest con autorimessa subalterno 2 (bene n.2), fatto salvo più precisi come in fatto;

### BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA MORANDI 23

L'autorimessa confina a nord,est e sud con area cortiva abitazione subalterno 1 (bene n.1), ad ovest con autorimessa subalterno 3 (bene n.3), fatto salvo più precisi come in fatto;

### BENE N° 5 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA RODOLFO MORANDI 23

La piscina in corso di costruzione con area confina a nord ed ovest con mappale 653 subalterno 1 (bene n.1), ad est con mappali 541 e 542, a sud con mappale 616, fatto salvo più precisi come in fatto;

## CONSISTENZA

### BENE N° 1 - VILLA UBICATA A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA RODOLFO MORANDI 25

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villa	355,00 mq	475,00 mq	1	475,00 mq	2,90 m	T-1
Abitazione al rustico	52,00 mq	70,00 mq	0,5	35,00 mq	2,80 m	1
Terrazza	44,00 mq	45,00 mq	1	45,00 mq	0,00 m	1
Cantina	126,00 mq	168,00 mq	0,5	84,00 mq	2,50 m	-1
Area cortiva	1089,00 mq	1089,00 mq	0,10	108,90 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>747,90 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>747,90 mq</b>		

### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA MORANDI 23

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	12,00 mq	21,00 mq	0,5	10,50 mq	2,90 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>10,50 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	

<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>10,50 mq</b>	
----------------------------------------------	-----------------	--

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA MORANDI 23**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Autorimessa	14,00 mq	22,00 mq	0,5	11,00 mq	2,90 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>11,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>11,00 mq</b>		

### **BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA MORANDI 23**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Autorimessa	13,00 mq	22,00 mq	0,5	11,00 mq	2,90 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>11,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>11,00 mq</b>		

### **BENE N° 5 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA RODOLFO MORANDI 23**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Piscina alla struttura	103,00 mq	108,00 mq	1	108,00 mq	0,00 m	
Area	332,00 mq	332,00 mq	0,5	166,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>274,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>274,00 mq</b>		

### **DATI CATASTALI**

**BENE N° 1 - VILLA UBICATA A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA RODOLFO MORANDI 25**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	29	653	1		A7	6	22 vani	748 mq	1931,55 €	S1-T-1	

**Corrispondenza catastale**

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

A seguito della presentazione da parte del sottoscritto di Docfa del 07/02/2024 sussiste corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA MORANDI 23**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	29	653	2		C6	4	12mq	21 mq	22,31 €	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 tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA MORANDI 23**

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

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	29	653	3		C6	4	14mq	22 mq	26,03 €	T	

### **Corrispondenza catastale**

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

### **BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA MORANDI 23**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	29	653	4		C6	4	13mq	22 mq	24,17 €	T	

### **Corrispondenza catastale**

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

### **BENE N° 5 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA RODOLFO MORANDI 23**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	29	1742			F3						

### **Corrispondenza catastale**

A seguito presentazione di tipo mappale del 22/01/2024 sussiste corrispondenza tra il catasto e lo stato dei luoghi. L'immobile è stato accatastato come F/3 in corso di costruzione essendo presente la sola struttura della piscina e del locale tecnico. Risulta quindi provvisto di elaborato planimetrico.

## STATO CONSERVATIVO

---

### **BENE N° 1 - VILLA UBICATA A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA RODOLFO MORANDI 25**

---

L'abitazione si presenta in buono stato conservativo, il piano interrato presenta segni di umidità diffusi e al piano primo vi è una porzione di abitazione come indicato in planimetria allo stato grezzo.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA MORANDI 23**

---

L'autorimessa si trova in buono stato conservativo.

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA MORANDI 23**

---

L'autorimessa si trova in buono stato conservativo.

### **BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA MORANDI 23**

---

L'autorimessa si trova in buono stato conservativo.

### **BENE N° 5 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA RODOLFO MORANDI 23**

---

Risulta in corso di costruzione e allo stato grezzo, vi è necessita di manutenzione generale alla struttura in cemento armato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

### **BENE N° 1 - VILLA UBICATA A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA RODOLFO MORANDI 25**

---

La villa presenta pavimentazioni in ceramica, serramenti esterni in ferro e vetro termopan, riscaldamento autonomo con caldaia a gas e termosifoni in ghisa. Al piano primo vi è una porzione di abitazione al rustico come riportato nella planimetria catastale.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA MORANDI 23**

---

La struttura dell'autorimessa risulta in muratura e cemento armato, serramenti metallici.

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA MORANDI 23**

---

La struttura dell'autorimessa risulta in muratura e cemento armato, serramenti metallici.

**BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA MORANDI 23**

---

La struttura dell'autorimessa risulta in muratura e cemento armato, serramenti metallici.

**BENE N° 5 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA RODOLFO MORANDI 23**

---

La struttura della piscina è in cemento armato con un piccolo locale tecnico al grezzo, privi di tutta la parte impiantistica e di finiture.

**STATO DI OCCUPAZIONE**

---

**BENE N° 1 - VILLA UBICATA A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA RODOLFO MORANDI 25**

---

L'immobile risulta occupato dal debitore signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA MORANDI 23**

---

L'immobile risulta occupato dal debitore signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA MORANDI 23**

---

L'immobile risulta occupato dal debitore signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

**BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA MORANDI 23**

---

L'immobile risulta occupato dal debitore signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

**BENE N° 5 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA RODOLFO MORANDI 23**

Il bene n.5 è in uso all'esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, essendo il bene con area collocato all'interno dell'intero compendio oggetto di pignoramento.

**PROVENIENZE VENTENNALI**

**BENE N° 1 - VILLA UBICATA A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA RODOLFO MORANDI 25**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/01/2009	**** Omissis ****	<b>Sentenza Traslativa della Corte di Appello di Brescia</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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 certificazione notarile del 18/07/2023 a firma notaio Niccolò Tiecco:

"PROVENIENZA VENTENNALE: - Sentenza Traslativa della Corte di Appello di Brescia del 05/01/2009 rep.24/2009, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mantova il 16/07/2010 al n.5496 di formalità; favore: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a Mantova il 07/06/1954 per i diritti di 1/1 di piena proprietà; contro: per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

-Atto notarile pubblico di Sentenza di Omologazione Concordato Fallimentare Tribunale del 04/07/1994 rep.1513/94, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mantova il 15/11/1994 al n.6723 di formalità; favore: Massa dei Creditori del Concordato Fallimentare di

; contro: pervenuto con Atto notarile pubblico di Compravendita, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mantova il 16/10/1984 al n.5875 di formalità."

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA MORANDI 23**

Come bene n.1.

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA MORANDI 23**

Come bene n.1.

**BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA MORANDI 23**

Come bene n.1.

**BENE N° 5 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA RODOLFO MORANDI 23**

Come bene n.1.

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

**BENE N° 1 - VILLA UBICATA A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA RODOLFO MORANDI 25**

Tratte da certificazione notarile del 18/07/2023 a firma notaio Niccolò Tiecco:

"in base a detti documenti e registri, assumendone la piena responsabilità, che gli immobili oggetto di attestazione risultano essere di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a per i diritti di 1/1 di piena proprietà e che a tutto il 17/07/2023 sono liberi da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie e natura, nonchè da iscrizione ipotecarie e privilegi risultanti da detti documenti e registri, ad eccezione delle seguenti formalità:

-Atto notarile pubblico di Contratto Preliminare di Compravendita Immobiliare a rogito Dott.Cavandoli Stanislao del 19/03/2002 rep.68300, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità immobiliare di Mantova il 21/03/2002 al n.2102 di formalità.

Annotato di:

Cancellazione n.1048 del 20/07/2022.

-Atto notarile pubblico di Rinnovo di Contratto Preliminare Già Registrato a rogito Dott.Tortora Federico del 10/07/2013 rep.28172/9686, trascritto presso l'Agenzia de Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mantova il 11/07/2013 al n.4983 di formalità.

Annotato di:

Nullità n.1049 del 20/07/2022.

Atto notarile pubblico di Preliminare a rogito Dott.Cavandoli Stanislao del 15/07/2010 rep.79814/22010, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mantova il 16/07/2010 al n.5497 di formalità.

Annotato di:

Cancellazione n.1050 del 20/07/2022.

-Domanda giudiziale n.3804 del 11/06/2015 favore: (domicilio ipotecario eletto: ),

(domicilio ipotecario eletto: \_\_\_\_\_ e contro: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a Mantova il derivante da revoca atti soggetti a trascrizione, Pubblico Ufficiale: Tribunale di Mantova, in data 14/05/2015 rep.5545/2015.

-Domanda giudiziale n.5847 del 03/09/2015 favore: \_\_\_\_\_ (domicilio ipotecario eletto: \_\_\_\_\_), \_\_\_\_\_, (domicilio ipotecario eletto: \_\_\_\_\_) e contro: derivante da revoca atti soggetti a trascrizione, Pubblico ufficiale: Tribunale di Mantova, in data 29/07/2015 rep.5545/2015.

-Pignoramento Immobiliare n.6474 del 14/07/2023 favore: \_\_\_\_\_ (domicilio ipotecario eletto: \_\_\_\_\_), \_\_\_\_\_ (domicilio ipotecario eletto: \_\_\_\_\_) e contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a Mantova il 07/06/1954, Pubblico Ufficiale: Tribunale di Mantova, in data 09/06/2023 rep.1162."

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA MORANDI 23**

---

Come bene n.1.

#### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA MORANDI 23**

---

Come bene n.1.

#### **BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA MORANDI 23**

---

Come bene n.1.

#### **BENE N° 5 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA RODOLFO MORANDI 23**

---

Come bene n.1.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

#### **BENE N° 1 - VILLA UBICATA A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA RODOLFO MORANDI 25**

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

-Domanda di concessione edilizia del 04/07/1988 prot.3916.

-Denuncia di inizio lavori datata 12/06/1989 per nuova costruzione pratica edilizia concessione n.88/173/1 del 12/06/1989 prot.4639.

-Rinnovo del 06/06/1994 delle C.E.n.88/173/1 del 21/12/1988 e richiesta di ultimazione dei lavori di finitura prot.03030 del 18/03/1994 (assegnando la fine lavori entro il 31/12/1995).

Come da nota di chiarimento dell'ufficio tecnico con riepilogo pratiche rinvenute agli atti non risulta certificato di Agibilità.

Vi sono piccole difformità interne all'abitazione, rappresentate nella elaborato grafico allegato 6. Il costo per le pratiche edilizie di regolarizzazione necessarie si applica tramite deprezzamento all'intero lotto.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA MORANDI 23**

---

Come bene n.1.

Sussiste corrispondenza tra il progetto e lo stato dei luoghi.

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA MORANDI 23**

---

Come bene n.1.

Sussiste corrispondenza tra il progetto e lo stato dei luoghi.

**BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA MORANDI 23**

---

Come bene n.1.

Sussiste corrispondenza tra il progetto e lo stato dei luoghi.

**BENE N° 5 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA RODOLFO MORANDI 23**

---

La piscina risultava autorizzata nella pratica di cui ai beni n.1-2-3-4 pur con misure indicative. Non risultava essere autorizzato il locale tecnico realizzato.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto, viene allegato elaborato grafico allegato 7 rappresentante lo stato dei luoghi. Il costo per le pratiche edilizie di regolarizzazione necessarie si applica tramite deprezzamento all'intero lotto.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Porto Mantovano (MN) - Via Rodolfo Morandi 25  
L'abitazione si colloca in comune di Porto Mantovano in via Rodolfo Morandi n.25, in zona centrale della località Bancole. L'abitazione si presenta su due piani fuori terra oltre ad interrato, è di grandi dimensioni, l'accesso avviene da via Rodolfo Morandi. La villa presenta ampio giardino su tutti i lati. Le finiture interne dell'abitazione risalgono all'epoca di costruzione inizio anni 90. La villa presenta pavimentazioni in ceramica, serramenti esterni in ferro e vetro termopan, riscaldamento autonomo con caldaia a gas e termosifoni in ghisa. Al piano primo vi è una porzione di abitazione al rustico come riportato nella planimetria catastale.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 653, Sub. 1, Categoria A7  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 598.320,00  
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 o del reddito degli immobili, 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 €/mq risulta pari a 800. Viene detratto il costo per la regolarizzazione edilizia al valore di stima dell'intero lotto.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Morandi 23  
Trattasi di autorimessa posta in collegamento con abitazione bene n.1.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 653, Sub. 2, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 8.400,00  
Come bene n.1.
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Morandi 23  
Trattasi di autorimessa posta in collegamento con autorimessa bene n.2 e autorimessa bene n.4.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 653, Sub. 3, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 8.800,00  
Come bene n.1.
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Morandi 23  
Trattasi di autorimessa posta in collegamento con autorimessa bene n.3.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 653, Sub. 4, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 8.800,00  
Come bene n.1.
- **Bene N° 5** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Rodolfo Morandi 23  
Trattasi della stima di piscina interrata con locale tecnico alla struttura con area cortiva adiacente.

Risulta essere presente solo la struttura in cemento armato della piscina e il locale tecnico, priva di tutta la parte impiantistica e di finiture.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 1742, Categoria F3

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

Valore di stima del bene: € 41.100,00

La stima è stata effettuata considerando un valore €/mq dell'attuale struttura per piscina e locale tecnico presente. L'area di sedime nel paragrafo consistente è stata considerata al 50%, in tal modo il suo valore è stato considerato pari a €/mq 75, in linea con il valore attribuito all'area dell'abitazione bene n.1.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Villa Porto Mantovano (MN) - Via Rodolfo Morandi 25	747,90 mq	800,00 €/mq	€ 598.320,00	100,00%	€ 598.320,00
<b>Bene N° 2</b> - Garage Porto Mantovano (MN) - Via Morandi 23	10,50 mq	800,00 €/mq	€ 8.400,00	100,00%	€ 8.400,00
<b>Bene N° 3</b> - Garage Porto Mantovano (MN) - Via Morandi 23	11,00 mq	800,00 €/mq	€ 8.800,00	100,00%	€ 8.800,00
<b>Bene N° 4</b> - Garage Porto Mantovano (MN) - Via Morandi 23	11,00 mq	800,00 €/mq	€ 8.800,00	100,00%	€ 8.800,00
<b>Bene N° 5</b> - Porzione di fabbricato in costruzione Porto Mantovano (MN) - Via Rodolfo Morandi 23	274,00 mq	150,00 €/mq	€ 41.100,00	100,00%	€ 41.100,00
				Valore di stima:	€ 665.420,00

Valore di stima: € 665.420,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Altro- pratica edilizia necessarie per regolarizzazione edilizia bene n.1 e bene n.5	5000,00	€
Stato d'uso e di manutenzione	5,00	%

**Valore finale di stima: € 560.607,00**

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 15/03/2024

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

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Visure e schede catastali - All.1-Visure catastali
- ✓ Estratti di mappa - All.2-Estratto di mappa
- ✓ Planimetrie catastali - All.3-Planimetrie catastali
- ✓ Altri allegati - All.4-Elaborato planimetrico
- ✓ Concessione edilizia - All.5-Concessioni edilizie
- ✓ Altri allegati - All.6-Elaborato grafico difformità tavola 1
- ✓ Altri allegati - All.7-Elaborato grafico difformità tavola 2
- ✓ Foto - All.8-Foto

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Porto Mantovano (MN) - Via Rodolfo Morandi 25  
L'abitazione si colloca in comune di Porto Mantovano in via Rodolfo Morandi n.25, in zona centrale della località Bancole. L'abitazione si presenta su due piani fuori terra oltre ad interrato, è di grandi dimensioni, l'accesso avviene da via Rodolfo Morandi. La villa presenta ampio giardino su tutti i lati. Le finiture interne dell'abitazione risalgono all'epoca di costruzione inizio anni 90. La villa presenta pavimentazioni in ceramica, serramenti esterni in ferro e vetro termopan, riscaldamento autonomo con caldaia a gas e termosifoni in ghisa. Al piano primo vi è una porzione di abitazione al rustico come riportato nella planimetria catastale.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 653, Sub. 1, Categoria A7  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Morandi 23  
Trattasi di autorimessa posta in collegamento con abitazione bene n.1.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 653, Sub. 2, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Morandi 23  
Trattasi di autorimessa posta in collegamento con autorimessa bene n.2 e autorimessa bene n.4.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 653, Sub. 3, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Morandi 23  
Trattasi di autorimessa posta in collegamento con autorimessa bene n.3.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 653, Sub. 4, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 5** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Rodolfo Morandi 23  
Trattasi della stima di piscina interrata con locale tecnico alla struttura con area cortiva adiacente. Risulta essere presente solo la struttura in cemento armato della piscina e il locale tecnico, priva di tutta la parte impiantistica e di finiture.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 1742, Categoria F3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Prezzo base d'asta: € 560.607,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 102/2023 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 560.607,00**

<b>Bene N° 1 - Villa</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Porto Mantovano (MN) - Via Rodolfo Morandi 25		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Villa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 653, Sub. 1, Categoria A7	<b>Superficie</b>	747,90 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'abitazione si presenta in buono stato conservativo, il piano interrato presenta segni di umidità diffusi e al piano primo vi è una porzione di abitazione come indicato in planimetria allo stato grezzo.		
<b>Descrizione:</b>	L'abitazione si colloca in comune di Porto Mantovano in via Rodolfo Morandi n.25, in zona centrale della località Bancole. L'abitazione si presenta su due piani fuori terra oltre ad interrato, è di grandi dimensioni, l'accesso avviene da via Rodolfo Morandi. La villa presenta ampio giardino su tutti i lati. Le finiture interne dell'abitazione risalgono all'epoca di costruzione inizio anni 90. La villa presenta pavimentazioni in ceramica, serramenti esterni in ferro e vetro termopan, riscaldamento autonomo con caldaia a gas e termosifoni in ghisa. Al piano primo vi è una porzione di abitazione al rustico come riportato nella planimetria catastale.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dal debitore signora **** Omissis ****.		

<b>Bene N° 2 - Garage</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Porto Mantovano (MN) - Via Morandi 23		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 653, Sub. 2, Categoria C6	<b>Superficie</b>	10,50 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'autorimessa si trova in buono stato conservativo.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di autorimessa posta in collegamento con abitazione bene n.1.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dal debitore signora **** Omissis ****.		

<b>Bene N° 3 - Garage</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Porto Mantovano (MN) - Via Morandi 23		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1

<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 653, Sub. 3, Categoria C6	<b>Superficie</b>	11,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'autorimessa si trova in buono stato conservativo.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di autorimessa posta in collegamento con autorimessa bene n.2 e autorimessa bene n.4.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dal debitore signora **** Omissis ****.		

<b>Bene N° 4 - Garage</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Porto Mantovano (MN) - Via Morandi 23		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 653, Sub. 4, Categoria C6	<b>Superficie</b>	11,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'autorimessa si trova in buono stato conservativo.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di autorimessa posta in collegamento con autorimessa bene n.3.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dal debitore signora **** Omissis ****.		

<b>Bene N° 5 - Porzione di fabbricato in costruzione</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Porto Mantovano (MN) - Via Rodolfo Morandi 23		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Porzione di fabbricato in costruzione Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 1742, Categoria F3	<b>Superficie</b>	274,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Risulta in corso di costruzione e allo stato grezzo, vi è necessita di manutenzione generale alla struttura in cemento armato.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi della stima di piscina interrata con locale tecnico alla struttura con area cortiva adiacente. Risulta essere presente solo la struttura in cemento armato della piscina e il locale tecnico, priva di tutta la parte impiantistica e di finiture.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	Il bene n.5 è in uso all'esecutato **** Omissis ****, essendo il bene con area collocato all'interno dell'intero compendio oggetto di pignoramento.		