

TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Alessi Elisa, nell'Esecuzione Immobiliare 136/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Carlo Alberto dalla Chiesa n. 3, piano 2	5
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Porto Mantovano (MN) - Via Carlo Alberto dalla Chiesa n. 3, piano T.....	5
Bene N° 3 - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Carlo Alberto dalla Chiesa n. 1, piano T.....	6
Lotto Unico	6
Titolarità	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Carlo Alberto dalla Chiesa n. 3, piano 2	6
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Porto Mantovano (MN) - Via Carlo Alberto dalla Chiesa n. 3, piano T.....	7
Bene N° 3 - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Carlo Alberto dalla Chiesa n. 1, piano T.....	7
Confini.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Carlo Alberto dalla Chiesa n. 3, piano 2	7
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Porto Mantovano (MN) - Via Carlo Alberto dalla Chiesa n. 3, piano T.....	7
Bene N° 3 - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Carlo Alberto dalla Chiesa n. 1, piano T.....	8
Consistenza.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Carlo Alberto dalla Chiesa n. 3, piano 2	8
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Porto Mantovano (MN) - Via Carlo Alberto dalla Chiesa n. 3, piano T.....	8
Bene N° 3 - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Carlo Alberto dalla Chiesa n. 1, piano T.....	8
Dati Catastali.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Carlo Alberto dalla Chiesa n. 3, piano 2	9
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Porto Mantovano (MN) - Via Carlo Alberto dalla Chiesa n. 3, piano T.....	10
Bene N° 3 - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Carlo Alberto dalla Chiesa n. 1, piano T.....	11
Stato conservativo	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Carlo Alberto dalla Chiesa n. 3, piano 2	11
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Porto Mantovano (MN) - Via Carlo Alberto dalla Chiesa n. 3, piano T.....	12
Bene N° 3 - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Carlo Alberto dalla Chiesa n. 1, piano T.....	12
Parti Comuni.....	12



Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Carlo Alberto dalla Chiesa n. 3, piano 2	12
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Porto Mantovano (MN) - Via Carlo Alberto dalla Chiesa n. 3, piano T	12
Bene N° 3 - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Carlo Alberto dalla Chiesa n. 1, piano T	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Carlo Alberto dalla Chiesa n. 3, piano 2	12
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Porto Mantovano (MN) - Via Carlo Alberto dalla Chiesa n. 3, piano T	13
Bene N° 3 - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Carlo Alberto dalla Chiesa n. 1, piano T	14
Stato di occupazione	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Carlo Alberto dalla Chiesa n. 3, piano 2	15
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Porto Mantovano (MN) - Via Carlo Alberto dalla Chiesa n. 3, piano T	15
Bene N° 3 - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Carlo Alberto dalla Chiesa n. 1, piano T	16
Provenienze Ventennali	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Carlo Alberto dalla Chiesa n. 3, piano 2	16
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Porto Mantovano (MN) - Via Carlo Alberto dalla Chiesa n. 3, piano T	16
Bene N° 3 - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Carlo Alberto dalla Chiesa n. 1, piano T	16
Formalità pregiudizievoli	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Carlo Alberto dalla Chiesa n. 3, piano 2	17
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Porto Mantovano (MN) - Via Carlo Alberto dalla Chiesa n. 3, piano T	17
Bene N° 3 - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Carlo Alberto dalla Chiesa n. 1, piano T	17
Regolarità edilizia	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Carlo Alberto dalla Chiesa n. 3, piano 2	18
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Porto Mantovano (MN) - Via Carlo Alberto dalla Chiesa n. 3, piano T	18
Bene N° 3 - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Carlo Alberto dalla Chiesa n. 1, piano T	19
Vincoli od oneri condominiali.....	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Carlo Alberto dalla Chiesa n. 3, piano 2	19
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Porto Mantovano (MN) - Via Carlo Alberto dalla Chiesa n. 3, piano T	19
Bene N° 3 - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Carlo Alberto dalla Chiesa n. 1, piano T	20



Stima / Formazione lotti.....	20
Riepilogo bando d'asta.....	23
Lotto Unico	23
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 136/2024 del R.G.E.	24
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 103.000,00	24



INCARICO

In data 15/07/2024, il sottoscritto Arch. Alessi Elisa, con studio in Via Lorenzo Gandolfo, 10 - 46100 - Mantova (MN), email arch_elisalessi@yahoo.it, PEC arch.elisa.alessi@pec.it, Tel. 0376 229797, Fax 0376 229797, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/07/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Carlo Alberto dalla Chiesa n. 3, piano 2
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Porto Mantovano (MN) - Via Carlo Alberto dalla Chiesa n. 3, piano T
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Carlo Alberto dalla Chiesa n. 1, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA CARLO ALBERTO DALLA CHIESA N. 3, PIANO 2

Trattasi di appartamento posto al piano secondo di un fabbricato residenziale denominato "Ametista" posto nel Comune di Porto Mantovano (MN) - Località Montata Carra, al civico n. 3 di Via Carlo Alberto dalla Chiesa. L'unità, accessibile dal vano scala comune privo di ascensore (mapp. 119/5), è composta da: soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno, n. 2 camere da letto e bagno. L'abitazione è inoltre dotata di un balcone accessibile dalla cucina.

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 - CANTINA UBICATA A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA CARLO ALBERTO DALLA CHIESA N. 3, PIANO T

Trattasi di cantina-lavanderia situata al piano terra-seminterrato, posta a pertinenza di un appartamento (bene 1 della presente), il tutto inserito in un fabbricato residenziale denominato "Ametista" sito nel Comune di Porto Mantovano (MN) - Località Montata Carra, al civico n. 3 di Via Carlo Alberto dalla Chiesa. L'unità, risulta comunicante e accessibile dall'autorimessa che costituisce bene 3 del presente lotto.



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 - GARAGE UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA CARLO ALBERTO DALLA CHIESA N. 1, PIANO T

Trattasi di autorimessa situata al piano terra-seminterrato, posta a pertinenza di un appartamento (bene 1 della presente), il tutto inserito in un fabbricato residenziale denominato "Ametista" sito nel Comune di Porto Mantovano (MN) - Località Montata Carra, al civico n. 1 di Via Carlo Alberto dalla Chiesa.

L'unità risulta accessibile dall'area esterna comune e comunicante con la cantina-lavanderia che costituisce bene 2 del presente lotto.

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 UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Carlo Alberto dalla Chiesa n. 3, piano 2
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Porto Mantovano (MN) - Via Carlo Alberto dalla Chiesa n. 3, piano T
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Carlo Alberto dalla Chiesa n. 1, piano T

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA CARLO ALBERTO DALLA CHIESA N. 3, PIANO 2

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA CARLO ALBERTO DALLA CHIESA N. 3, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA CARLO ALBERTO DALLA CHIESA N. 1, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA CARLO ALBERTO DALLA CHIESA N. 3, PIANO 2

L'appartamento confina da nord in senso orario con: vano scala comune mapp. 119/5, altra unità mapp. 119/3 e area cortiva comune mapp. 119/10 per tre lati.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA CARLO ALBERTO DALLA CHIESA N. 3, PIANO T

La cantina-lavanderia confina da nord in senso orario con: altra unità mapp. 119/8, altra unità mapp. 119/9 (bene 3 della presente), area cortiva comune mapp. 119/10 per due lati, altra unità mapp. 119/2.



BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA CARLO ALBERTO DALLA CHIESA N. 1, PIANO T

L'autorimessa confina da nord in senso orario con: altra unità mapp. 119/8, area cortiva comune mapp. 119/10 per due lati e altra unità mapp. 119/12 (bene 2 della presente).

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA CARLO ALBERTO DALLA CHIESA N. 3, PIANO 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	67,30 mq	78,65 mq	1	78,65 mq	2,70 m	2
Balcone	5,30 mq	5,30 mq	0,30	1,59 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				80,24 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				80,24 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA CARLO ALBERTO DALLA CHIESA N. 3, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	10,10 mq	12,30 mq	0,30	3,69 mq	2,40 m	T
Totale superficie convenzionale:				3,69 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3,69 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA CARLO ALBERTO DALLA CHIESA N. 1, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	18,70 mq	22,00 mq	0,50	11,00 mq	2,40 m	T



Totale superficie convenzionale:	11,00 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	11,00 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA CARLO ALBERTO DALLA CHIESA N. 3, PIANO 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	30	119	11	U	A2	1	4,5	81 mq	227,76 €	2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la scheda planimetrica reperita si sono rilevate alcune difformità, quali:

- diversa posizione della porta tra soggiorno/pranzo e disimpegno;
- presenza di una sporgenza nell'angolo della cucina;
- diversa posizione della porta tra autorimessa e cantina-lavanderia;
- lieve ma diversa posizione del tavolato che separa la cantina-lavanderia dall'autorimessa con una modesta riduzione di superficie di quest'ultimo locale.

Riscontrato ciò, al fine di soddisfare la richiesta conformità, è stato necessario redigere un aggiornamento catastale per variazione mediante procedura informatizzata DOCFA, approvata in data 13.11.2024 con prot. MN0144107. Le attuali disposizioni dell'Agenzia delle Entrate - sezione Territorio contenute nel Vademecum Docfa, impongono, nel caso di pertinenza posta in corpo staccato rispetto all'unità principale, di scorporare la medesima in separata scheda planimetrica con conseguente aggiornamento dell'elaborato planimetrico presente in banca dati.

Per tale motivo, la procedura di allineamento catastale ha obbligatoriamente comportato la creazione di due distinte unità, quali:

- Fg. 30, Mapp. 119, Sub. 11, cat. A/2, Cl. 1, Cons. 4,5 vani, Sup. cat. 81 mq, Rend. € 227,76
- Fg. 30, Mapp. 119, Sub. 12, cat. C/2, Cl. 5, Cons. 10 mq, Sup. cat. 12 mq, Rend. € 23,24 (BENE 2 DEL PRESENTE LOTTO)

nonché l'aggiornamento attraverso DOCFA, approvata in data 13.11.2024 con prot. MN0144106, con costituzione dei beni comuni non censibili, quali:

- Fg. 30, Mapp. 119, Sub. 5, cat. BCNC (vano scala comune)
- Fg. 30, Mapp. 119, Sub. 10, cat. BCNC (area cortiva comune)



A seguito del sopra citato aggiornamento, la situazione risulta ora conforme.

L'atto di pignoramento riporta l'identificativo precedente la variazione apportata, in cui erano riunite in un'unica scheda planimetrica l'appartamento e la cantina-lavanderia, ovvero:

Fg. 30, Mapp. 119, Sub. 4, cat. A/2, Cl. 1, Cons. 5 vani, Sup. cat. 85 mq, Rend. € 253,06

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA CARLO ALBERTO DALLA CHIESA N. 3, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	30	119	12	U	C2	5	10	12 mq	23,24 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la scheda planimetrica reperita si sono rilevate alcune difformità, quali:

- diversa posizione della porta tra autorimessa e cantina-lavanderia;
- leggero ampliamento del locale cantina-lavanderia, effettuato mediante la modifica della posizione del tavolato che separa il medesimo dalla autorimessa, stessa proprietà.

Riscontrato ciò, al fine di soddisfare la richiesta conformità, è stato necessario redigere un aggiornamento catastale per variazione mediante procedura informatizzata DOCFA, approvata in data 13.11.2024 con prot. MN0144107. Le attuali disposizioni dell'Agenzia delle Entrate - sezione Territorio contenute nel Vademecum Docfa, impongono, nel caso di pertinenza posta in corpo staccato rispetto all'unità principale, di scorporare la medesima in separata scheda planimetrica con conseguente aggiornamento dell'elaborato planimetrico presente in banca dati.

Per tale motivo, la procedura di allineamento catastale ha obbligatoriamente comportato la creazione di due distinte unità, quali:

- Fg. 30, Mapp. 119, Sub. 11, cat. A/2, Cl. 1, Cons. 4,5 vani, Sup. cat. 81 mq, Rend. € 227,76 (BENE 1 DEL PRESENTE LOTTO)

- Fg. 30, Mapp. 119, Sub. 12, cat. C/2, Cl. 5, Cons. 10 mq, Sup. cat. 12 mq, Rend. € 23,24

nonché l'aggiornamento attraverso DOCFA, approvata in data 13.11.2024 con prot. MN0144106, con costituzione dei beni comuni non censibili, quali:

- Fg. 30, Mapp. 119, Sub. 5, cat. BCNC (vano scala comune)

- Fg. 30, Mapp. 119, Sub. 10, cat. BCNC (area cortiva comune)

A seguito del sopra citato aggiornamento, la situazione risulta ora conforme.

L'atto di pignoramento riporta l'identificativo precedente la variazione apportata, ovvero:

Fg. 30, Mapp. 119, Sub. 4, cat. A/2, Cl. 1, Cons. 5 vani, Sup. cat. 85 mq, Rend. € 253,06



BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA CARLO ALBERTO DALLA CHIESA N. 1, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	30	119	9	U	C6	4	19	22 mq	35,33 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la scheda planimetrica reperita si sono rilevate alcune difformità, quali:

- diversa posizione della porta tra autorimessa e cantina-lavanderia;
- leggero ampliamento del locale cantina-lavanderia, effettuato mediante la modifica della posizione del tavolato che separa il medesimo dalla autorimessa, stessa proprietà;
- lieve spostamento della posizione del portone carraio.

Riscontrato ciò, al fine di soddisfare la richiesta conformità, è stato necessario redigere un aggiornamento catastale per variazione mediante procedura informatizzata DOCFA, approvata in data 13.11.2024 con prot. MN0144108. I dati catastali, a seguito del citato aggiornamento, risultano essere:

- Fg. 30, Mapp. 119, Sub. 9, cat. C/6, Cl. 4, Cons. 19 vani, Sup. cat. 22 mq, Rend. € 35,33

A seguito del sopra citato aggiornamento, la situazione risulta ora conforme.

Non vi sono alterazioni rispetto all'identificativo catastale contenuto nell'atto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA CARLO ALBERTO DALLA CHIESA N. 3, PIANO 2

Dal punto di vista conservativo e manutentivo l'appartamento versa in condizioni pessime dovute alle modalità di conduzione esercitate dall'esecutato. Si segnalano i seguenti elementi:

- utenze disattivate (per tale motivo non è stato possibile verificare il funzionamento e lo stato degli impianti presenti);
- immobile abitato ma non arieggiato, nè pulito, nè tenuto in manutenzione;
- sporcizia consistente ed insalubrità diffusa;
- finestre sigillate dall'interno (è stata asportata la maniglia). Soltanto la porta finestra risulta apribile.

NOTA BENE

Date le condizioni di insalubrità, l'appartamento non risulta al momento abitabile.

Dato lo stato di insalubrità generale, il sottoscritto CTU considererà nel paragrafo relativo alla stima le spese necessarie a un trattamento di pulizia professionale, sanificante e successivo intervento di tinteggiatura generale.



BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA CARLO ALBERTO DALLA CHIESA N. 3, PIANO T

Dal punto di vista conservativo e manutentivo la cantina versa in condizioni scadenti dovute alla conduzione che l'esecutato ha esercitato. Si segnalano i seguenti elementi:

- utenze disattivate (per tale motivo non è stato possibile verificare il funzionamento e lo stato degli impianti presenti);
- sporcizia diffusa in immobile non tenuto in manutenzione.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA CARLO ALBERTO DALLA CHIESA N. 1, PIANO T

Dal punto di vista conservativo e manutentivo il garage versa in condizioni scadenti dovute alla conduzione che l'esecutato ha esercitato. Si segnalano i seguenti elementi:

- utenze disattivate (per tale motivo non è stato possibile verificare il funzionamento e lo stato degli impianti presenti);
- sporcizia diffusa in immobile non tenuto in manutenzione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA CARLO ALBERTO DALLA CHIESA N. 3, PIANO 2

Competono all'unità i proporzionali diritti sulle parti comuni del fabbricato residenziale, quali: area cortiva sub. 10 e ingresso/vano scala sub. 5.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA CARLO ALBERTO DALLA CHIESA N. 3, PIANO T

Competono all'unità i proporzionali diritti sulle parti comuni del fabbricato residenziale, quali: area cortiva sub. 10 e ingresso/vano scala sub. 5.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA CARLO ALBERTO DALLA CHIESA N. 1, PIANO T

Competono all'unità i proporzionali diritti sulle parti comuni del fabbricato residenziale, quali: area cortiva sub. 10 e ingresso/vano scala sub. 5.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA CARLO ALBERTO DALLA CHIESA N. 3, PIANO 2



Altezza interna utile dei locali 2,70 m nell'appartamento e 2,40 nelle unità pertinenziali del piano terra-seminterrato.

Struttura dell'edificio condominiale:

- murature in conglomerato cementizio cassetto dalle fondazioni al primo solaio; murature in termolaterizio dal primo solaio al tetto con pilastri in cemento armato;
- solai in laterocemento con travi rep;
- tetto realizzato su muretti e tavelloni con cappa di cls e manto in tegole di laterizio;
- tramezze interne realizzate in tavolati di laterizio;

Finiture dell'unità, complessivamente di media qualità:

- pavimenti in ceramica così come i rivestimenti della cucina e del servizio igienico;
- bagno dotato di lavabo, w.c., bidet e vasca;
- porta d'ingresso blindata e porte interne in legno tamburato, alcune con specchiature vetrate;
- infissi esterni in legno con vetro-camera e ante oscuranti (si segnala che a quasi tutti gli infissi è stata rimossa la maniglia);
- pareti e soffitti intonacati e tinteggiati al civile.
- balcone pavimentato in gres.

Impianti dell'unità abitativa:

- impianto elettrico;
- impianto idrico-sanitario;
- impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale a gas e radiatori a piastre in ghisa;
- predisposizione impianto di condizionamento;
- impianto citofonico;

Nella cantina-lavanderia:

- pavimento in mattonelle ceramiche;
- attacchi acqua con scarico;
- porta in legno tamburato;
- rivestimento in mattonelle;
- finestrillo in vetro semplice;
- impianto elettrico.

Nel garage:

- pavimento in mattonelle ceramiche;
- impianto elettrico in canalina esterna;
- portone carraio in lamiera a due ante battenti.

NOTA BENE:

L'appartamento versa in condizioni di insalubrità per le modalità di conduzione operate dall'esecutato, tale da non essere al momento abitabile.

In tutte le unità, le utenze sono state completamente disattivate e per tale motivo non è stato possibile verificare il funzionamento e lo stato degli impianti presenti.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA CARLO ALBERTO DALLA CHIESA N. 3, PIANO T

Altezza interna utile dei locali 2,70 m nell'appartamento e 2,40 nelle unità pertinenziali del piano terra-seminterrato.

Struttura dell'edificio condominiale:

- murature in conglomerato cementizio cassetto dalle fondazioni al primo solaio; murature in termolaterizio



- dal primo solaio al tetto con pilastri in cemento armato;
- solai in laterocemento con travi rep;
 - tetto realizzato su muretti e tavelloni con cappa di cls e manto in tegole di laterizio;
 - tramezze interne realizzate in tavolati di laterizio;

Finiture dell'unità, complessivamente di media qualità:

- pavimenti in ceramica così come i rivestimenti della cucina e del servizio igienico;
- bagno dotato di lavabo, w.c., bidet e vasca;
- porta d'ingresso blindata e porte interne in legno tamburato, alcune con specchiature vetrate;
- infissi esterni in legno con vetro-camera e ante oscuranti (si segnala che a quasi tutti gli infissi è stata rimossa la maniglia);
- pareti e soffitti intonacati e tinteggiati al civile.
- balcone pavimentato in gres.

Impianti dell'unità abitativa:

- impianto elettrico;
- impianto idrico-sanitario;
- impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale a gas e radiatori a piastre in ghisa;
- predisposizione impianto di condizionamento;
- impianto citofonico;

Nella cantina-lavanderia:

- pavimento in mattonelle ceramiche;
- attacchi acqua con scarico;
- porta in legno tamburato;
- rivestimento in mattonelle;
- finestrello in vetro semplice;
- impianto elettrico.

Nel garage:

- pavimento in mattonelle ceramiche;
- impianto elettrico in canalina esterna;
- portone carraio in lamiera a due ante battenti.

NOTA BENE:

L'appartamento versa in condizioni di insalubrità per le modalità di conduzione operate dall'esecutato, tale da non essere al momento abitabile.

In tutte le unità, le utenze sono state completamente disattivate e per tale motivo non è stato possibile verificare il funzionamento e lo stato degli impianti presenti.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA CARLO ALBERTO DALLA CHIESA N. 1, PIANO T

Altezza interna utile dei locali 2,70 m nell'appartamento e 2,40 nelle unità pertinenziali del piano terra-seminterrato.

Struttura dell'edificio condominiale:

- murature in conglomerato cementizio casserato dalle fondazioni al primo solaio; murature in termolaterizio dal primo solaio al tetto con pilastri in cemento armato;
- solai in laterocemento con travi rep;
- tetto realizzato su muretti e tavelloni con cappa di cls e manto in tegole di laterizio;
- tramezze interne realizzate in tavolati di laterizio;



Finiture dell'unità, complessivamente di media qualità:

- pavimenti in ceramica così come i rivestimenti della cucina e del servizio igienico;
- bagno dotato di lavabo, w.c., bidet e vasca;
- porta d'ingresso blindata e porte interne in legno tamburato, alcune con specchiature vetrate;
- infissi esterni in legno con vetro-camera e ante oscuranti (si segnala che a quasi tutti gli infissi è stata rimossa la maniglia);
- pareti e soffitti intonacati e tinteggiati al civile.
- balcone pavimentato in gres.

Impianti dell'unità abitativa:

- impianto elettrico;
- impianto idrico-sanitario;
- impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale a gas e radiatori a piastre in ghisa;
- predisposizione impianto di condizionamento;
- impianto citofonico;

Nella cantina-lavanderia:

- pavimento in mattonelle ceramiche;
- attacchi acqua con scarico;
- porta in legno tamburato;
- rivestimento in mattonelle;
- finestrillo in vetro semplice;
- impianto elettrico.

Nel garage:

- pavimento in mattonelle ceramiche;
- impianto elettrico in canalina esterna;
- portone carraio in lamiera a due ante battenti.

NOTA BENE:

L'appartamento versa in condizioni di insalubrità per le modalità di conduzione operate dall'esecutato, tale da non essere al momento abitabile.

In tutte le unità, le utenze sono state completamente disattivate e per tale motivo non è stato possibile verificare il funzionamento e lo stato degli impianti presenti.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA CARLO ALBERTO DALLA CHIESA N. 3, PIANO 2

L'unità risulta occupata dall'esecutato Sig. **** Omissis ****.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA CARLO ALBERTO DALLA CHIESA N. 3, PIANO T



L'unità risulta utilizzata dall'esecutato Sig. **** Omissis ****.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA CARLO ALBERTO DALLA CHIESA N. 1, PIANO T

L'unità risulta utilizzata dall'esecutato Sig. **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA CARLO ALBERTO DALLA CHIESA N. 3, PIANO 2

Dalla certificazione notarile posta agli atti, redatta in data 04.07.2024 dal Notaio Carlo Maria Canali di Parma, si evince quanto segue:

- L'immobile appartiene al Sig. **** Omissis **** per acquisto dal Sig. **** Omissis ****, nato in **** Omissis **** il **** Omissis ****, con atto autentificato dal Notaio A. Chizzini in data 05.03.2007, rep. n. 16044/8319, registrato a Suzzara il 21.03.2007 al n. 850, trascritto a Mantova il 23.03.2007 al n. 2862 reg. part.
- Al Sig. **** Omissis **** l'immobile era pervenuto per acquisto dai Sig.ri **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, e **** Omissis ****, nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, con atto a rogito del Notaio A. Finardi in data 20.03.2003 rep. n. 27995/11875, registrato a Mantova in data 26.03.2003 al n. 1640, ivi trascritto in data 01.04.2003 al n. 3181 reg. part.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA CARLO ALBERTO DALLA CHIESA N. 3, PIANO T

Dalla certificazione notarile posta agli atti, redatta in data 04.07.2024 dal Notaio Carlo Maria Canali di Parma, si evince quanto segue:

- L'immobile appartiene al Sig. **** Omissis **** per acquisto dal Sig. **** Omissis ****, nato in **** Omissis **** il **** Omissis ****, con atto autentificato dal Notaio A. Chizzini in data 05.03.2007, rep. n. 16044/8319, registrato a Suzzara il 21.03.2007 al n. 850, trascritto a Mantova il 23.03.2007 al n. 2862 reg. part.
- Al Sig. **** Omissis **** l'immobile era pervenuto per acquisto dai Sig.ri **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, e **** Omissis ****, nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, con atto a rogito del Notaio A. Finardi in data 20.03.2003 rep. n. 27995/11875, registrato a Mantova in data 26.03.2003 al n. 1640, ivi trascritto in data 01.04.2003 al n. 3181 reg. part.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA CARLO ALBERTO DALLA CHIESA N. 1, PIANO T

Dalla certificazione notarile posta agli atti, redatta in data 04.07.2024 dal Notaio Carlo Maria Canali di Parma, si evince quanto segue:



- L'immobile appartiene al Sig. **** Omissis **** per acquisto dal Sig. **** Omissis ****, nato in **** Omissis **** il **** Omissis ****, con atto autentificato dal Notaio A. Chizzini in data 05.03.2007, rep. n. 16044/8319, registrato a Suzzara il 21.03.2007 al n. 850, trascritto a Mantova il 23.03.2007 al n. 2862 reg. part.
- Al Sig. **** Omissis **** l'immobile era pervenuto per acquisto dai Sig.ri **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, e **** Omissis ****, nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, con atto a rogito del Notaio A. Finardi in data 20.03.2003 rep. n. 27995/11875, registrato a Mantova in data 26.03.2003 al n. 1640, ivi trascritto in data 01.04.2003 al n. 3181 reg. part.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA CARLO ALBERTO DALLA CHIESA N. 3, PIANO 2

Oneri di cancellazione

Dalla relazione notarile posta agli atti, si evince che l'immobile è gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca volontaria di euro 150.000,00 (centocinquantamila/00) iscritta a Mantova in data 23.03.2007 al n. 1101 Reg. part. a favore di **** Omissis **** (ora **** Omissis ****) con sede in **** Omissis ****.
- Pignoramento trascritto a Mantova in data 03 luglio 2024 al n. 6569 reg. part a favore di **** Omissis **** con sede in **** Omissis ****.

Si precisa che le formalità sopra descritte con il decreto di trasferimento andranno cancellate.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA CARLO ALBERTO DALLA CHIESA N. 3, PIANO T

Oneri di cancellazione

Dalla relazione notarile posta agli atti, si evince che l'immobile è gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca volontaria di euro 150.000,00 (centocinquantamila/00) iscritta a Mantova in data 23.03.2007 al n. 1101 Reg. part. a favore di **** Omissis **** (ora **** Omissis ****) con sede in **** Omissis ****.
- Pignoramento trascritto a Mantova in data 03 luglio 2024 al n. 6569 reg. part a favore di **** Omissis **** con sede in **** Omissis ****.

Si precisa che le formalità sopra descritte con il decreto di trasferimento andranno cancellate.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA CARLO ALBERTO DALLA CHIESA N. 1, PIANO T

Oneri di cancellazione



Dalla relazione notarile posta agli atti, si evince che l'immobile è gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca volontaria di euro 150.000,00 (centocinquantamila/00) iscritta a Mantova in data 23.03.2007 al n. 1101 Reg. part. a favore di **** Omissis **** (ora **** Omissis ****) con sede in **** Omissis ****.
- Pignoramento trascritto a Mantova in data 03 luglio 2024 al n. 6569 reg. part a favore di **** Omissis **** con sede in **** Omissis ****.

Si precisa che le formalità sopra descritte con il decreto di trasferimento andranno cancellate.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA CARLO ALBERTO DALLA CHIESA N. 3, PIANO 2

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.

Dall'accesso atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Porto Mantovano si sono reperite le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia N. 92/313/1 relativa alla costruzione di un edificio a 4 alloggi, rilasciata in data 13.02.1993;
- Concessione Edilizia N. 93/403/1 in variante alla C.E. 92/313/1 relativa alla costruzione di un edificio a 4 alloggi, rilasciata in data 05.03.1994;
- Permesso di abitabilità n. 403/93 rilasciato in data 18.05.1994, completo di verbale di ispezione sanitaria e verbale di ispezione del tecnico comunale, entrambi condotti in data 09.05.1994.

Dalla disamina della documentazione tecnica allegata ai titoli edilizi è emersa una complessiva conformità, definita nell'ambito delle tolleranze costruttive e nei casi particolari di interventi eseguiti in parziale difformità al titolo, disciplinate dagli articoli 34-bis e 34-ter del T.U.E. D.P.R. 380/2001, aggiornato alla data odierna.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA CARLO ALBERTO DALLA CHIESA N. 3, PIANO T

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.

Dall'accesso atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Porto Mantovano si sono reperite le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia N. 92/313/1 relativa alla costruzione di un edificio a 4 alloggi, rilasciata in data 13.02.1993;
- Concessione Edilizia N. 93/403/1 in variante alla C.E. 92/313/1 relativa alla costruzione di un edificio a 4 alloggi, rilasciata in data 05.03.1994;
- Permesso di abitabilità n. 403/93 rilasciato in data 18.05.1994, completo di verbale di ispezione sanitaria e verbale di ispezione del tecnico comunale, entrambi condotti in data 09.05.1994.



Dalla disamina della documentazione tecnica allegata ai titoli edilizi è emersa una complessiva conformità, definita nell'ambito delle tolleranze costruttive e nei casi particolari di interventi eseguiti in parziale difformità al titolo, disciplinate dagli articoli 34-bis e 34-ter del T.U.E. D.P.R. 380/2001, aggiornato alla data odierna.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA CARLO ALBERTO DALLA CHIESA N. 1, PIANO T

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.

Dall'accesso atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Porto Mantovano si sono reperite le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia N. 92/313/1 relativa alla costruzione di un edificio a 4 alloggi, rilasciata in data 13.02.1993;
- Concessione Edilizia N. 93/403/1 in variante alla C.E. 92/313/1 relativa alla costruzione di un edificio a 4 alloggi, rilasciata in data 05.03.1994;
- Permesso di abitabilità n. 403/93 rilasciato in data 18.05.1994, completo di verbale di ispezione sanitaria e verbale di ispezione del tecnico comunale, entrambi condotti in data 09.05.1994.

Dalla disamina della documentazione tecnica allegata ai titoli edilizi è emersa una complessiva conformità, definita nell'ambito delle tolleranze costruttive e nei casi particolari di interventi eseguiti in parziale difformità al titolo, disciplinate dagli articoli 34-bis e 34-ter del T.U.E. D.P.R. 380/2001, aggiornato alla data odierna.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA CARLO ALBERTO DALLA CHIESA N. 3, PIANO 2

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Trattandosi di edificio di quattro unità abitative, non risulta presente l'amministratore condominiale.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA CARLO ALBERTO DALLA CHIESA N. 3, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Trattandosi di edificio di quattro unità abitative, non risulta presente l'amministratore condominiale.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - VIA CARLO ALBERTO DALLA CHIESA N. 1, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Trattandosi di edificio di quattro unità abitative, non risulta presente l'amministratore condominiale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Carlo Alberto dalla Chiesa n. 3, piano 2
Trattasi di appartamento posto al piano secondo di un fabbricato residenziale denominato "Ametista" posto nel Comune di Porto Mantovano (MN) - Località Montata Carra, al civico n. 3 di Via Carlo Alberto dalla Chiesa. L'unità, accessibile dal vano scala comune privo di ascensore (mapp. 119/5), è composta da: soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno, n. 2 camere da letto e bagno. L'abitazione è inoltre dotata di un balcone accessibile dalla cucina.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 119, Sub. 11, Zc. U, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 96.288,00
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Porto Mantovano (MN) - Via Carlo Alberto dalla Chiesa n. 3, piano T
Trattasi di cantina-lavanderia situata al piano terra-seminterrato, posta a pertinenza di un appartamento (bene 1 della presente), il tutto inserito in un fabbricato residenziale denominato "Ametista" sito nel Comune di Porto Mantovano (MN) - Località Montata Carra, al civico n. 3 di Via Carlo Alberto dalla Chiesa. L'unità, risulta comunicante e accessibile dall'autorimessa che costituisce bene 3 del presente lotto.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 119, Sub. 12, Zc. U, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 4.428,00



- Bene N° 3** - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Carlo Alberto dalla Chiesa n. 1, piano T
 Trattasi di autorimessa situata al piano terra-seminterrato, posta a pertinenza di un appartamento (bene 1 della presente), il tutto inserito in un fabbricato residenziale denominato "Ametista" sito nel Comune di Porto Mantovano (MN) - Località Montata Carra, al civico n. 1 di Via Carlo Alberto dalla Chiesa. L'unità risulta accessibile dall'area esterna comune e comunicante con la cantina-lavanderia che costituisce bene 2 del presente lotto.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 119, Sub. 9, Zc. U, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 13.200,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Porto Mantovano (MN) - Via Carlo Alberto dalla Chiesa n. 3, piano 2	80,24 mq	1.200,00 €/mq	€ 96.288,00	100,00%	€ 96.288,00
Bene N° 2 - Cantina Porto Mantovano (MN) - Via Carlo Alberto dalla Chiesa n. 3, piano T	3,69 mq	1.200,00 €/mq	€ 4.428,00	100,00%	€ 4.428,00
Bene N° 3 - Garage Porto Mantovano (MN) - Via Carlo Alberto dalla Chiesa n. 1, piano T	11,00 mq	1.200,00 €/mq	€ 13.200,00	100,00%	€ 13.200,00
				Valore di stima:	€ 113.916,00

Valore di stima: € 114.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Intervento di sanificazione, pulizia e tinteggiatura igienizzante	5000,00	€
Andamento del mercato immobiliare della zona	5,00	%

Valore finale di stima: € 103.000,00



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 17/12/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Alessi Elisa

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Documentazione fotografica
- ✓ N° 2 Altri allegati - Documentazione catastale
- ✓ N° 3 Altri allegati - Pratiche di aggiornamento catastale
- ✓ N° 4 Altri allegati - Titoli abilitativi edilizi
- ✓ N° 5 Altri allegati - Documentazione catastale (superata)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Carlo Alberto dalla Chiesa n. 3, piano 2
Trattasi di appartamento posto al piano secondo di un fabbricato residenziale denominato "Ametista" posto nel Comune di Porto Mantovano (MN) - Località Montata Carra, al civico n. 3 di Via Carlo Alberto dalla Chiesa. L'unità, accessibile dal vano scala comune privo di ascensore (mapp. 119/5), è composta da: soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno, n. 2 camere da letto e bagno. L'abitazione è inoltre dotata di un balcone accessibile dalla cucina. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 119, Sub. 11, Zc. U, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Porto Mantovano (MN) - Via Carlo Alberto dalla Chiesa n. 3, piano T
Trattasi di cantina-lavanderia situata al piano terra-seminterrato, posta a pertinenza di un appartamento (bene 1 della presente), il tutto inserito in un fabbricato residenziale denominato "Ametista" sito nel Comune di Porto Mantovano (MN) - Località Montata Carra, al civico n. 3 di Via Carlo Alberto dalla Chiesa. L'unità, risulta comunicante e accessibile dall'autorimessa che costituisce bene 3 del presente lotto. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 119, Sub. 12, Zc. U, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Porto Mantovano (MN) - Via Carlo Alberto dalla Chiesa n. 1, piano T
Trattasi di autorimessa situata al piano terra-seminterrato, posta a pertinenza di un appartamento (bene 1 della presente), il tutto inserito in un fabbricato residenziale denominato "Ametista" sito nel Comune di Porto Mantovano (MN) - Località Montata Carra, al civico n. 1 di Via Carlo Alberto dalla Chiesa. L'unità risulta accessibile dall'area esterna comune e comunicante con la cantina-lavanderia che costituisce bene 2 del presente lotto. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 119, Sub. 9, Zc. U, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 103.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 136/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 103.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Porto Mantovano (MN) - Via Carlo Alberto dalla Chiesa n. 3, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 119, Sub. 11, Zc. U, Categoria A2	Superficie	80,24 mq
Stato conservativo:	Dal punto di vista conservativo e manutentivo l'appartamento versa in condizioni pessime dovute alle modalità di conduzione esercitate dall'esecutato. Si segnalano i seguenti elementi: - utenze disattivate (per tale motivo non è stato possibile verificare il funzionamento e lo stato degli impianti presenti); - immobile abitato ma non arieggiato, nè pulito, nè tenuto in manutenzione; - sporcizia consistente ed insalubrità diffusa; - finestre sigillate dall'interno (è stata asportata la maniglia). Soltanto la porta finestra risulta apribile. NOTA BENE Date le condizioni di insalubrità, l'appartamento non risulta al momento abitabile. Dato lo stato di insalubrità generale, il sottoscritto CTU considererà nel paragrafo relativo alla stima le spese necessarie a un trattamento di pulizia professionale, sanificante e successivo intervento di tinteggiatura generale.		
Descrizione:	Trattasi di appartamento posto al piano secondo di un fabbricato residenziale denominato "Ametista" posto nel Comune di Porto Mantovano (MN) - Località Montata Carra, al civico n. 3 di Via Carlo Alberto dalla Chiesa. L'unità, accessibile dal vano scala comune privo di ascensore (mapp. 119/5), è composta da: soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno, n. 2 camere da letto e bagno. L'abitazione è inoltre dotata di un balcone accessibile dalla cucina.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'unità risulta occupata dall'esecutato Sig. **** Omissis ****.		

Bene N° 2 - Cantina			
Ubicazione:	Porto Mantovano (MN) - Via Carlo Alberto dalla Chiesa n. 3, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 119, Sub. 12, Zc. U, Categoria C2	Superficie	3,69 mq
Stato conservativo:	Dal punto di vista conservativo e manutentivo la cantina versa in condizioni scadenti dovute alla conduzione che l'esecutato ha esercitato. Si segnalano i seguenti elementi: - utenze disattivate (per tale motivo non è stato possibile verificare il funzionamento e lo stato degli impianti presenti); - sporcizia diffusa in immobile non tenuto in manutenzione.		
Descrizione:	Trattasi di cantina-lavanderia situata al piano terra-seminterrato, posta a pertinenza di un appartamento (bene 1 della presente), il tutto inserito in un fabbricato residenziale denominato "Ametista" sito nel Comune di Porto Mantovano (MN) - Località Montata Carra, al civico n. 3 di Via Carlo Alberto dalla Chiesa. L'unità, risulta comunicante e accessibile dall'autorimessa che costituisce bene 3 del presente lotto.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'unità risulta utilizzata dall'esecutato Sig. **** Omissis ****.		



Bene N° 3 - Garage			
Ubicazione:	Porto Mantovano (MN) - Via Carlo Alberto dalla Chiesa n. 1, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 119, Sub. 9, Zc. U, Categoria C6	Superficie	11,00 mq
Stato conservativo:	Dal punto di vista conservativo e manutentivo il garage versa in condizioni scadenti dovute alla conduzione che l'esecutato ha esercitato. Si segnalano i seguenti elementi: - utenze disattivate (per tale motivo non è stato possibile verificare il funzionamento e lo stato degli impianti presenti); - sporcizia diffusa in immobile non tenuto in manutenzione.		
Descrizione:	Trattasi di autorimessa situata al piano terra-seminterrato, posta a pertinenza di un appartamento (bene 1 della presente), il tutto inserito in un fabbricato residenziale denominato "Ametista" sito nel Comune di Porto Mantovano (MN) - Località Montata Carra, al civico n. 1 di Via Carlo Alberto dalla Chiesa. L'unità risulta accessibile dall'area esterna comune e comunicante con la cantina-lavanderia che costituisce bene 2 del presente lotto.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'unità risulta utilizzata dall'esecutato Sig. **** Omissis ****.		

