
TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Parma Massimo, nell'Esecuzione Immobiliare 16/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Lotto 1.....	5
Descrizione	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Confini.....	6
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	7
Stato conservativo	8
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Lotto 2	12
Descrizione	13
Completezza documentazione ex art. 567.....	13
Titolarità	13
Confini	13
Consistenza.....	14
Cronistoria Dati Catastali.....	14
Dati Catastali	14
Stato conservativo	15
Parti Comuni.....	15
Servitù, censo, livello, usi civici	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Stato di occupazione	15
Provenienze Ventennali	16
Formalità pregiudizievoli	17
Regolarità edilizia	18
Vincoli od oneri condominiali.....	18

Stima / Formazione lotti.....	19
Lotto 1	19
Lotto 2	19
Riepilogo bando d'asta.....	22
Lotto 1	22
Lotto 2	22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 16/2025 del R.G.E.	23
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 70.000,00	23
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 90.000,00	23
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	24
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Porto Mantovano (MN) - Strada Circonvallazione 19, piano 3.....	24
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Porto Mantovano (MN) - Strada Circonvallazione 19, piano 3.....	24

INCARICO

In data 24/02/2025, il sottoscritto Arch. Parma Massimo, con studio in Via Medaglio D'Oro 1 - 46100 - Mantova (MN), email architettomassimoparma@gmail.com, PEC massimo.parma@archiworldpec.it, Tel. 348 5296872, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/02/2025 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) - Strada Circonvallazione 19, piano 3
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Porto Mantovano (MN) - Strada Circonvallazione 19, piano 3

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Porto Mantovano (MN) - Strada Circonvallazione 19, piano 3

DESCRIZIONE

Appartamento al piano terzo di un complesso condominiale composto da ingresso, cucina, pranzo, disimpegno, due letto, bagno e due balconi.

E' parte della proprietà anche il locale box al piano cantinato e la quota di comproprietà dei locali accessori al piano cantinato.

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.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

Da nord in senso orario:

- appartamento: sottostante area cortiva per tre lati, vano scala comune e unità sub. 6;

- autorimessa: area cortiva comune, locale lavanderia comune, corridoio comune, locale garage sub. 3 e locale caldaia comune.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	18,60 mq	23,70 mq	0,50	11,85 mq	2,20 m	T
Balconi	6,70 mq	8,80 mq	0,30	2,64 mq	3,00 m	3
Abitazione	83,00 mq	104,00 mq	1	104,00 mq	3,00 m	3
Totale superficie convenzionale:				118,49 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				118,49 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/07/1999 al 29/01/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 221, Sub. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 8 Superficie catastale 112 mq Rendita € 296,96 Piano T-3
Dal 29/01/2008 al 30/08/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 221, Sub. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 Superficie catastale 112 mq Rendita € 296,96 Piano T-3

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	29	221	5		A2	2	5	112 mq	296,96 €	T-3	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare si presenta in buono stato manutentivo.

PARTI COMUNI

Nella vendita è compresa la quota proporzionale dei beni comuni quali ad esempio ingresso comune, vano scale comune e locali accessori al piano cantinato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'unità abitativa risulta pervenuta in proprietà all'esecutato secondo l'atto di compravendita già specificato nel paragrafo intitolato "Titolarietà". Non risultano servitù trascritte separatamente gravanti sull'immobile pignorato. Altresì, in seguito all'analisi degli atti, il bene pignorato, fino alla data del sopralluogo non risultava oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: Sud

Altezza interna utile piano terzo: cm 300

Str. verticali: pilastri e travi in c.a.

Solai: in latero-cemento

Copertura: a falde in latero cemento

Pareti esterne ed interne: muratura portante in blocchi di laterizio intonacata

Pavimentazione interna: ceramica

Infissi esterni ed interni: esterni in legno con vetro singolo e avvolgibili, porte interne in legno

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: elettrico sottotraccia a 220 V, termosifoni in ghisa, caldaia in comune con altra unità, boiler elettrico per acqua calda sanitaria.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 05/04/2024

- Scadenza contratto: 31/03/2028
- Scadenza disdetta: 30/09/2027

Canoni di locazione

Canone mensile: € 350,00

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/07/1999 al 29/01/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Numeroso Virginia	09/07/1999	12507	1539
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	15/07/1999	8487	5800
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Castiglione delle Stiviere	23/07/1999	805	
Dal 29/01/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giampaolo Fabbi	29/01/2008	66621	20275
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	11/02/2008	1987	1137
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Mantova	11/02/2008	1636	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'atto di provenienza verrà inserito come allegato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 30/08/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
 Iscritto a Mantova il 28/02/2008
 Reg. gen. 2941 - Reg. part. 702
 Importo: € 750.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 500.000,00
 Rogante: Fabbi Giampaolo
 Data: 22/02/2008
 N° repertorio: 66727
 N° raccolta: 20357

Trascrizioni

- **Ipoteca giudiziale**
 Trascritto a Decreto Ingiuntivo il 04/05/2020
 Reg. gen. 3848 - Reg. part. 581
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento immobiliare**
 Trascritto a Mantova il 12/02/2025
 Reg. gen. 1536 - Reg. part. 1107
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

A seguito della ricerca presso l'ufficio edilizia provata del Comune di Porto Mantovano sono state reperite le seguenti informazioni:

- Licenza di costruzione n. 96/1968 del 26/08/1968
- Autorizzazione all'abitabilità del 23/02/1970, P.E. 96/1969.

I lavori di cui alla D.I.A. prot. 18061 del 19/10/2005 non risultano realizzati.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'unità è parte di un complesso condominiale di 6 unità, per il quale non sono state reperite informazioni in merito alla presenza di un amministratore e di spese condominiali pregresse.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Porto Mantovano (MN) - Strada Circonvallazione 19, piano 3

DESCRIZIONE

Appartamento al piano terzo di un complesso condominiale composto da ingresso, cucina, pranzo, disimpegno, due letto, bagno e due balconi.

E' parte della proprietà anche il locale box al piano cantinato e la quota di comproprietà dei locali accessori al piano cantinato.

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.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

Da nord in senso orario:

- appartamento: sottostante area cortiva per tre lati, vano scala comune e unità sub. 5;

- autorimessa: area cortiva comune per due lati, locale di servizio, corridoio comune, altro garage e locale caldaia comune.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	18,60 mq	23,70 mq	0,50	11,85 mq	2,20 m	T
Balconi	6,70 mq	8,80 mq	0,30	2,64 mq	3,00 m	3
Abitazione	83,00 mq	104,00 mq	1	104,00 mq	3,00 m	3
Totale superficie convenzionale:				118,49 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				118,49 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/07/1999 al 29/01/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 221, Sub. 6 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 Superficie catastale 129 mq Rendita € 296,96 Piano T-3
Dal 29/01/2008 al 30/08/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 221, Sub. 6 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 Superficie catastale 129 mq Rendita € 296,96 Piano T-3

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	29	221	6		A2	2	5	129 mq	296,96 €	T-3	

Corrispondenza catastale

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

Risulta realizzata una piccola divisoria interna al locale bagno che non comporta obbligo di aggiornamento della planimetria catastale, essendo possibile rilasciare la dichiarazione di conformità catastale.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare si presenta in buono stato manutentivo.

PARTI COMUNI

Nella vendita è compresa la quota proporzionale dei beni comuni quali ad esempio ingresso comune, vano scale comune e locali accessori al piano cantinato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'unità abitativa risulta pervenuta in proprietà all'esecutato secondo l'atto di compravendita già specificato nel paragrafo intitolato "Titolarietà". Non risultano servitù trascritte separatamente gravanti sull'immobile pignorato. Altresì, in seguito all'analisi degli atti, il bene pignorato, fino alla data del sopralluogo non risultava oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: Sud

Altezza interna utile piano terzo: cm 300

Str. verticali: pilastri e travi in c.a.

Solai: in latero-cemento

Copertura: a falde in latero cemento

Pareti esterne ed interne: muratura portante in blocchi di laterizio intonacata

Pavimentazione interna: parquet

Infissi esterni ed interni: esterni in legno con vetro e avvolgibili, porte interne in legno

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: elettrico sottotraccia a 220 V, termosifoni in ghisa, caldaia in comune con altra unità.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 13/04/2024
- Scadenza contratto: 31/03/2028
- Scadenza disdetta: 30/09/2027

Canoni di locazione

Canone mensile: € 330,00

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/07/1999 al 29/01/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Numeroso Virginia	09/07/1999	12507	1539
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	15/07/1999	8488	5801
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Castiglione delle Stiviere	23/07/1999	806	
Dal 29/01/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giampaolo Fabbi	29/01/2008	66621	20275
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	11/02/2008	1987	1137
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Mantova	11/02/2008	1636	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'atto di provenienza verrà inserito come allegato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 30/08/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Mantova il 28/02/2008
Reg. gen. 2941 - Reg. part. 702
Importo: € 750.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 500.000,00
Rogante: Fabbi Giampaolo
Data: 22/02/2008
N° repertorio: 66727
N° raccolta: 20357

Trascrizioni

- **Ipoteca giudiziale**
Trascritto a Decreto Ingiuntivo il 04/05/2020
Reg. gen. 3848 - Reg. part. 581
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Mantova il 12/02/2025
Reg. gen. 1536 - Reg. part. 1107
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

A seguito della ricerca presso l'ufficio edilizia provata del Comune di Porto Mantovano sono state reperite le seguenti informazioni:

- Licenza di costruzione n. 96/1968 del 26/08/1968
- Autorizzazione all'abitabilità del 23/02/1970, P.E. 96/1969.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione. Risulta realizzata una piccola divisoria interna al locale bagno per la suddivisione degli spazi che non inficia la trasferibilità dell'unità immobiliare in quanto risulta possibile dichiararne la conformità edilizia.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'unità è parte di un complesso condominiale di 6 unità, per il quale non sono state reperite informazioni in merito alla presenza di un amministratore e di spese condominiali pregresse.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Porto Mantovano (MN) - Strada Circonvallazione 19, piano 3
Appartamento al piano terzo di un complesso condominiale composto da ingresso, cucina, pranzo, disimpegno, due letto, bagno e due balconi. E' parte della proprietà anche il locale box al piano cantinato e la quota di comproprietà dei locali accessori al piano cantinato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 221, Sub. 5, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 80.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Porto Mantovano (MN) - Strada Circonvallazione 19, piano 3	118,49 mq	680,00 €/mq	€ 80.573,20	100,00%	€ 80.000,00
				Valore di stima:	€ 80.000,00

Valore di stima: € 80.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Mancato reddito	2500,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	3500,00	€
Stato d'uso e di manutenzione	4000,00	€

Valore finale di stima: € 70.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Porto Mantovano (MN) - Strada Circonvallazione 19, piano 3
Appartamento al piano terzo di un complesso condominiale composto da ingresso, cucina, pranzo, disimpegno, due letto, bagno e due balconi. E' parte della proprietà anche il locale box al piano cantinato e la quota di comproprietà dei locali accessori al piano cantinato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 221, Sub. 6, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 100.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Porto Mantovano (MN) - Strada Circonvallazione 19, piano 3	118,49 mq	850,00 €/mq	€ 100.716,50	100,00%	€ 100.000,00
				Valore di stima:	€ 100.000,00

Valore di stima: € 100.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Mancato reddito	2500,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	3500,00	€
Stato d'uso e di manutenzione	4000,00	€

Valore finale di stima: € 90.000,00

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 05/09/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Parma Massimo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza

- ✓ N° 1 Concessione edilizia
- ✓ N° 1 Estratti di mappa
- ✓ N° 1 Foto
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali
- ✓ N° 1 Altri allegati - scheda controllo
- ✓ N° 1 Altri allegati - riepilogo dati catastali
- ✓ N° 1 Altri allegati - agg. ispezioni ipotecarie
- ✓ N° 1 Altri allegati - contratti di locazione
- ✓ N° 1 Altri allegati - Attestati di prestazione energetica
- ✓ N° 1 Altri allegati - perizia oscurata

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Porto Mantovano (MN) - Strada Circonvallazione 19, piano 3
Appartamento al piano terzo di un complesso condominiale composto da ingresso, cucina, pranzo, disimpegno, due letto, bagno e due balconi. E' parte della proprietà anche il locale box al piano cantinato e la quota di comproprietà dei locali accessori al piano cantinato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 221, Sub. 5, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 70.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Porto Mantovano (MN) - Strada Circonvallazione 19, piano 3
Appartamento al piano terzo di un complesso condominiale composto da ingresso, cucina, pranzo, disimpegno, due letto, bagno e due balconi. E' parte della proprietà anche il locale box al piano cantinato e la quota di comproprietà dei locali accessori al piano cantinato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 221, Sub. 6, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 90.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 16/2025 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 70.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Porto Mantovano (MN) - Strada Circonvallazione 19, piano 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 221, Sub. 5, Categoria A2	Superficie	118,49 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare si presenta in buono stato manutentivo.		
Descrizione:	Appartamento al piano terzo di un complesso condominiale composto da ingresso, cucina, pranzo, disimpegno, due letto, bagno e due balconi. E' parte della proprietà anche il locale box al piano cantinato e la quota di comproprietà dei locali accessori al piano cantinato.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 90.000,00

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Porto Mantovano (MN) - Strada Circonvallazione 19, piano 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 221, Sub. 6, Categoria A2	Superficie	118,49 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare si presenta in buono stato manutentivo.		
Descrizione:	Appartamento al piano terzo di un complesso condominiale composto da ingresso, cucina, pranzo, disimpegno, due letto, bagno e due balconi. E' parte della proprietà anche il locale box al piano cantinato e la quota di comproprietà dei locali accessori al piano cantinato.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - STRADA CIRCONVALLAZIONE 19, PIANO 3

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Mantova il 28/02/2008
Reg. gen. 2941 - Reg. part. 702
Importo: € 750.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 500.000,00
Rogante: Fabbi Giampaolo
Data: 22/02/2008
N° repertorio: 66727
N° raccolta: 20357

Trascrizioni

- **Ipoteca giudiziale**
Trascritto a Decreto Ingiuntivo il 04/05/2020
Reg. gen. 3848 - Reg. part. 581
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Mantova il 12/02/2025
Reg. gen. 1536 - Reg. part. 1107
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PORTO MANTOVANO (MN) - STRADA CIRCONVALLAZIONE 19, PIANO 3

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Mantova il 28/02/2008
Reg. gen. 2941 - Reg. part. 702
Importo: € 750.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Capitale: € 500.000,00
Rogante: Fabbi Giampaolo
Data: 22/02/2008
N° repertorio: 66727
N° raccolta: 20357

Trascrizioni

- **Ipoteca giudiziale**
Trascritto a Decreto Ingiuntivo il 04/05/2020
Reg. gen. 3848 - Reg. part. 581
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Mantova il 12/02/2025
Reg. gen. 1536 - Reg. part. 1107
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura