
TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Savoldini Giovanni, nell'Esecuzione Immobiliare 103/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - viale delle Medaglie d'Oro 20.....	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Mantova (MN) - viale delle Medaglie d'Oro 20.....	4
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - viale delle Medaglie d'Oro 20.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Mantova (MN) - viale delle Medaglie d'Oro 20	5
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - viale delle Medaglie d'Oro 20.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Mantova (MN) - viale delle Medaglie d'Oro 20	5
Confini.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - viale delle Medaglie d'Oro 20.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Mantova (MN) - viale delle Medaglie d'Oro 20	6
Consistenza.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - viale delle Medaglie d'Oro 20.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Mantova (MN) - viale delle Medaglie d'Oro 20	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - viale delle Medaglie d'Oro 20.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Mantova (MN) - viale delle Medaglie d'Oro 20	7
Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - viale delle Medaglie d'Oro 20.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Mantova (MN) - viale delle Medaglie d'Oro 20	8
Stato conservativo	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - viale delle Medaglie d'Oro 20.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Mantova (MN) - viale delle Medaglie d'Oro 20	8
Parti Comuni	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - viale delle Medaglie d'Oro 20.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Mantova (MN) - viale delle Medaglie d'Oro 20	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - viale delle Medaglie d'Oro 20.....	9

Bene N° 2 - Garage ubicato a Mantova (MN) - viale delle Medaglie d'Oro 20	9
Stato di occupazione	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - viale delle Medaglie d'Oro 20.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Mantova (MN) - viale delle Medaglie d'Oro 20	9
Provenienze Ventennali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - viale delle Medaglie d'Oro 20.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Mantova (MN) - viale delle Medaglie d'Oro 20.....	10
Formalità pregiudizievoli	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - viale delle Medaglie d'Oro 20	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Mantova (MN) - viale delle Medaglie d'Oro 20.....	11
Regolarità edilizia	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - viale delle Medaglie d'Oro 20	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Mantova (MN) - viale delle Medaglie d'Oro 20.....	12
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - viale delle Medaglie d'Oro 20	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Mantova (MN) - viale delle Medaglie d'Oro 20.....	13
Stima / Formazione lotti.....	13
Riepilogo bando d'asta.....	16
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 103/2025 del R.G.E.	17
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 116.000,00	17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - viale delle Medaglie d'Oro 20.....	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Mantova (MN) - viale delle Medaglie d'Oro 20.....	18

INCARICO

In data 14/07/2025, il sottoscritto Ing. Savoldini Giovanni, con studio in Via Toresano, 88 - 46041 - Asola (MN), email savoldini@libero.it, PEC giovanni.savoldini@ingpec.eu, Tel. 328 7688218, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - viale delle Medaglie d'Oro 20
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Mantova (MN) - viale delle Medaglie d'Oro 20

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIALE DELLE MEDAGLIE D'ORO 20

Si tratta della stima di un appartamento sito al piano secondo di complesso condominiale collocato in viale delle Medaglie d'Oro nella città di Mantova.

Si costituisce di ampio soggiorno con balcone, cucina con balcone, ripostiglio, corridoio, due camere da letto, entrambe con balcone e bagno.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'accesso ai locali è avvenuto in data 15/09/2025 alla presenza del custode So.Ve.Mo.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIALE DELLE MEDAGLIE D'ORO 20

Si tratta della stima di un box auto sito al piano interrato di complesso condominiale collocato in viale delle Medaglie d'Oro nella città di Mantova.

Si costituisce di uno spazio adatto al parcheggio di un autoveicolo oltre ad una porzione utile come cantina accessoria.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'accesso ai locali è avvenuto in data 15/09/2025 alla presenza del custode So.Ve.Mo.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - viale delle Medaglie d'Oro 20
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Mantova (MN) - viale delle Medaglie d'Oro 20

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIALE DELLE MEDAGLIE D'ORO 20

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIALE DELLE MEDAGLIE D'ORO 20

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIALE DELLE MEDAGLIE D'ORO 20

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.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIALE DELLE MEDAGLIE D'ORO 20

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.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIALE DELLE MEDAGLIE D'ORO 20

L'unità abitativa confina su vuoto parti comuni su due lati, su ragioni altra ditta e vano scale comune sui restanti due, fatto salvo più precisi e come in fatto.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIALE DELLE MEDAGLIE D'ORO 20

L'unità confina con corsello condominiale, corridoio comune e ragioni altra ditta, il tutto fatto salvo più precisi e come in fatto.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIALE DELLE MEDAGLIE D'ORO 20

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	93,94 mq	111,94 mq	1	111,94 mq	3,00 m	2
Balconi	15,60 mq	15,60 mq	0,3	4,68 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				116,62 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				116,62 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIALE DELLE MEDAGLIE D'ORO 20

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	23,39 mq	28,38 mq	0,5	14,19 mq	2,65 m	-1
Totale superficie convenzionale:				14,19 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				14,19 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIALE DELLE MEDAGLIE D'ORO 20

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 30/09/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 50, Part. 239, Sub. 11 Categoria A3

Successivamente risulta presentato DOCFA prot. MN0094674 che ha costituito il sub. 26.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIALE DELLE MEDAGLIE D'ORO 20

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 30/09/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 50, Part. 239, Sub. 22 Categoria C6

Successivamente risulta presentato DOCFA prot. MN0094674 che ha costituito il sub. 27.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIALE DELLE MEDAGLIE D'ORO 20

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	50	239	26		A3	4	6	119 mq	542,28 €	2	

Corrispondenza catastale

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

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento risultava originariamente accatastata al fg. 50 mapp. 239 sub. 11; a seguito sopralluogo si ravvisava una difformità relativa alla cantina, presente nella scheda catastale dell'abitazione, che necessitava di essere regolarizzata.

Si è quindi proceduto con nuovo accatastamento pratica numero MN0094674, al fine di regolarizzare la suddetta situazione, stralciando la cantina dall'unità abitativa e unendola al bene 2.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIALE DELLE MEDAGLIE D'ORO 20

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	50	239	27		C6	3	23	28 mq	65,33 €	-1	

Corrispondenza catastale

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

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento risultava originariamente accatastata al fg. 50 mapp. 239 sub. 22; a seguito sopralluogo si ravvisava una difformità relativa alla cantina, presente nella scheda catastale dell'abitazione bene 1, che necessitava di essere regolarizzata.

Risultava infatti demolita la tramezzatura che divideva lo spazio box e lo spazio cantina.

Si è quindi proceduto con nuovo accatastamento pratica numero MN0094674, al fine di regolarizzare la suddetta situazione, unendo la cantina in un'unica unità immobiliare identificata con il nuovo sub. 27.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIALE DELLE MEDAGLIE D'ORO 20

L'immobile si presenta in uno stato complessivo buono, costantemente abitato negli anni dalla proprietà.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIALE DELLE MEDAGLIE D'ORO 20

L'immobile si presenta in uno stato complessivo normale, e utilizzato come garage e cantina da parte esecutata.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIALE DELLE MEDAGLIE D'ORO 20

Le unità immobiliari godono di parti comuni quali collegamenti verticali, corselli condominiali carrai e ampia terrazza comune all'ultimo piano.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIALE DELLE MEDAGLIE D'ORO 20

Le unità immobiliari godono di parti comuni quali collegamenti verticali, corselli condominiali carrai e ampia terrazza comune all'ultimo piano.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIALE DELLE MEDAGLIE D'ORO 20

Fabbricato condominiale costruito con telaio in c.a. e orizzontamenti in latero cemento; internamente risulta presentare impiantistica e finiture tipiche del periodo di costruzione; risulta infatti presenta impianto di riscaldamento con termosifoni (si utilizza teleriscaldamento); i serramenti sono in legno, le pavimentazioni in marmette.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIALE DELLE MEDAGLIE D'ORO 20

Fabbricato condominiale costruito con telaio in c.a. e orizzontamenti in latero cemento; il box risulta presentare basculante in lamiera.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIALE DELLE MEDAGLIE D'ORO 20

Risulta occupato dall'esecutato e dalla moglie sig.ra **** Omissis ****.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIALE DELLE MEDAGLIE D'ORO 20

Risulta utilizzato dall'esecutato e dalla moglie sig.ra **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIALE DELLE MEDAGLIE D'ORO 20

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/07/1986	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Finadri	16/07/1986	10024	

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Ufficio del Territorio di Mantova	07/08/1986	6372	4216
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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;

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIALE DELLE MEDAGLIE D'ORO 20

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/07/1986	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Finadri	16/07/1986	10024	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Territorio di Mantova	07/08/1986	6372	4216
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIALE DELLE MEDAGLIE D'ORO 20

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a ** il 29/09/2011
Reg. gen. 11926 - Reg. part. 2272
Importo: € 228.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 114.000,00
Note: Debitore non datore **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Mantova il 30/06/2025
Reg. gen. 8770 - Reg. part. 6173
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIALE DELLE MEDAGLIE D'ORO 20

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a ** il 29/09/2011
Reg. gen. 11926 - Reg. part. 2272
Importo: € 228.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 114.000,00
Note: Debitore non datore **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Mantova il 30/06/2025
Reg. gen. 8770 - Reg. part. 6173
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIALE DELLE MEDAGLIE D'ORO 20

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

Risulta eseguito accesso agli atti presso il comune di Mantova in data 01/09/2025; si è rinvenuto che la costruzione del complesso condominiale, comprensivo di altri cinque fabbricati, risulta eseguita in forza alla originaria pratica edilizia 8888/1961 e successiva variante 6673/1962. Successivamente risulta presentata pratica per demolizione manufatti cementizi presenti sulla terrazza comune pratica 5528/1987; per manutenzioni straordinaria di facciata e copertura risulta presentata successiva DIA 4285/2000.

Risultano altresì rinvenute, che si riportano per completezza di informazione, altre autorizzazioni riguardanti sistemazione del comparto nel quale risultavano inseriti i suddetti immobili, quali pratica 10092/1964 per i lavori di urbanizzazione, successiva variante 5699/1965, pratica 5917/1968 per sistemazione viaria della zona antistante il vicino ospedale civile, pratica 651/1971 per installazione apparecchio telefonico posteggio taxi, pratiche 4452/1971 e 4453/1971 per sistemazione varie piazzale ospedale.

Vi risulta essere una difformità inerente la demolizione di una tramezza che in progetto divideva la zona garage dalla cantina; si evidenzia altresì la presenza di un finestrello che in prossimità di suddetta cantina risulta differentemente posizionato rispetto al progetto iniziale; quest'ultimo risulta ad avviso dello scrivente compatibile con mero errore di tracciamento, mentre la prima difformità risulta da sanare mediante pratica di CILA in sanatoria con un costo, comprensivo di sanzione, identificabile in euro 2.000,00.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIALE DELLE MEDAGLIE D'ORO 20

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

Risulta eseguito accesso agli atti presso il comune di Mantova in data 01/09/2025; si è rinvenuto che la costruzione del complesso condominiale, comprensivo di altri cinque fabbricati, risulta eseguita in forza alla originaria pratica edilizia 8888/1961 e successiva variante 6673/1962. Successivamente risulta presentata pratica per demolizione manufatti cementizi presenti sulla terrazza comune pratica 5528/1987; per manutenzioni straordinaria di facciata e copertura risulta presentata successiva DIA 4285/2000.

Risultano altresì rinvenute, che si riportano per completezza di informazione, altre autorizzazioni riguardanti sistemazione del comparto nel quale risultavano inseriti i suddetti immobili, quali pratica 10092/1964 per i lavori di urbanizzazione, successiva variante 5699/1965, pratica 5917/1968 per sistemazione viaria della zona antistante il vicino ospedale civile, pratica 651/1971 per installazione apparecchio telefonico posteggio taxi, pratiche 4452/1971 e 4453/1971 per sistemazione varie piazzale ospedale.

Vi risulta essere una difformità inerente la demolizione di una tramezza che in progetto divideva la zona garage dalla cantina; si evidenzia altresì la presenza di un finestrello che in prossimità di suddetta cantina risulta differentemente posizionato rispetto al progetto iniziale; quest'ultimo risulta ad avviso dello scrivente compatibile con mero errore di tracciamento, mentre la prima difformità risulta da sanare mediante pratica di CILA in sanatoria con un costo, comprensivo di sanzione, identificabile in euro 2.000,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIALE DELLE MEDAGLIE D'ORO 20

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.818,68

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 3.018,40

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Come da comunicazione ricevuta dall'amministratore di condominio, i beni oggetto di pignoramento (quindi sia il bene 1 che il bene 2) ammontano a 83,05 millesimi complessivi; attualmente parte esecutata ha un debito complessivo di euro 3.018,40 comprensivi anche dell'esercizio precedente.

Come importo medio spese condominiali si da indicazione dell'importo dell'anno in corso.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIALE DELLE MEDAGLIE D'ORO 20

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.818,68

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 3.018,40

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Ved. bene 1

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - viale delle Medaglie d'Oro 20
 Si tratta della stima di un appartamento sito al piano secondo di complesso condominiale collocato in viale delle Medaglie d'Oro nella città di Mantova. Si costituisce di ampio soggiorno con balcone, cucina con balcone, ripostiglio, corridoio, due camere da letto, entrambe con balcone e bagno.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 239, Sub. 26, Categoria A3
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 105.000,00
 L'indagine di mercato ha evidenziato la presenza di diversi beni invenduti in zona, mantenendo un valore di prezzo allineato al costo; sicuramente la zona gode della vicinanza con l'ospedale comunale, sebbene il contesto complessivo condominiale e la non recente realizzazione comportino un livello di prezzo complessivamente contenuto.
 In riferimento anche al range individuato anche dall'agenzia territorio per abitazioni civili in normale stato conservativo tra 600 e 900€/mq e in ottimo stato conservativo tra 1300 e 1700€/mq, si identifica il parametro €/mq 900, valore massimo per le unità in normale stato conservativo.
 Il valore così calcolato viene poi arrotondato.
- Bene N° 2** - Garage ubicato a Mantova (MN) - viale delle Medaglie d'Oro 20
 Si tratta della stima di un box auto sito al piano interrato di complesso condominiale collocato in viale delle Medaglie d'Oro nella città di Mantova. Si costituisce di uno spazio adatto al parcheggio di un autoveicolo oltre ad una porzione utile come cantina accessoria.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 239, Sub. 27, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 13.000,00
 Si rimanda al bene 1.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Mantova (MN) - viale delle Medaglie d'Oro 20	116,62 mq	900,00 €/mq	€ 104.958,00	100,00%	€ 105.000,00
Bene N° 2 - Garage Mantova (MN) - viale delle Medaglie d'Oro 20	14,19 mq	900,00 €/mq	€ 12.771,00	100,00%	€ 13.000,00
				Valore di stima:	€ 118.000,00

Valore di stima: € 118.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione edilizia	2.000,00	€

Valore finale di stima: € 116.000,00

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.

Asola, li 03/11/2025

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Visure e schede catastali - ALLEGATO 1 - visure catastali originarie
- ✓ Estratti di mappa - ALLEGATO 2 - estratto mappa
- ✓ Visure e schede catastali - ALLEGATO 3 - planimetrie catastali originarie
- ✓ Foto - ALLEGATO 4 - documentazione fotografica
- ✓ Visure e schede catastali - ALLEGATO 5 - visure catastali dopo accatastamento
- ✓ Visure e schede catastali - ALLEGATO 6 - planimetrie catastali dopo accatastamento
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 7 - elenco subalterni nuovo
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 8 - elaborato planimetrico nuovo
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 9 - avvenuto accatastamento
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 10 - comunicazione con amministratore di condominio
- ✓ Concessione edilizia - ALLEGATO 11 - regolarità edilizia
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 12 - certificato anagrafico eseguito

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - viale delle Medaglie d'Oro 20
Si tratta della stima di un appartamento sito al piano secondo di complesso condominiale collocato in viale delle Medaglie d'Oro nella città di Mantova. Si costituisce di ampio soggiorno con balcone, cucina con balcone, ripostiglio, corridoio, due camere da letto, entrambe con balcone e bagno.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 239, Sub. 26, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Mantova (MN) - viale delle Medaglie d'Oro 20
Si tratta della stima di un box auto sito al piano interrato di complesso condominiale collocato in viale delle Medaglie d'Oro nella città di Mantova. Si costituisce di uno spazio adatto al parcheggio di un autoveicolo oltre ad una porzione utile come cantina accessoria.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 239, Sub. 27, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 116.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 103/2025 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 116.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Mantova (MN) - viale delle Medaglie d'Oro 20		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 239, Sub. 26, Categoria A3	Superficie	116,62 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in uno stato complessivo buono, costantemente abitato negli anni dalla proprietà.		
Descrizione:	Si tratta della stima di un appartamento sito al piano secondo di complesso condominiale collocato in viale delle Medaglie d'Oro nella città di Mantova. Si costituisce di ampio soggiorno con balcone, cucina con balcone, ripostiglio, corridoio, due camere da letto, entrambe con balcone e bagno.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Risulta occupato dall'esecutato e dalla moglie sig.ra **** Omissis ****.		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Mantova (MN) - viale delle Medaglie d'Oro 20		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 239, Sub. 27, Categoria C6	Superficie	14,19 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in uno stato complessivo normale, e utilizzato come garage e cantina da parte esecutata.		
Descrizione:	Si tratta della stima di un box auto sito al piano interrato di complesso condominiale collocato in viale delle Medaglie d'Oro nella città di Mantova. Si costituisce di uno spazio adatto al parcheggio di un autoveicolo oltre ad una porzione utile come cantina accessoria.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Risulta utilizzato dall'esecutato e dalla moglie sig.ra **** Omissis ****.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIALE DELLE MEDAGLIE D'ORO 20

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a ** il 29/09/2011
Reg. gen. 11926 - Reg. part. 2272
Importo: € 228.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 114.000,00
Note: Debitore non datore **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Mantova il 30/06/2025
Reg. gen. 8770 - Reg. part. 6173
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIALE DELLE MEDAGLIE D'ORO 20

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a ** il 29/09/2011
Reg. gen. 11926 - Reg. part. 2272
Importo: € 228.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 114.000,00
Note: Debitore non datore **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Mantova il 30/06/2025
Reg. gen. 8770 - Reg. part. 6173
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****