
TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Cordioli Roberto, nell'Esecuzione Immobiliare 28/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 – Appartamento con box ubicati a Porto Mantovano (MN) - Strada Circonvallazione Est, 17, piano T-1	4
Bene N° 2 – Appartamento con box ubicati a Porto Mantovano (MN) - Strada Circonvallazione Est, 17, piano T-2	5
Lotto 1	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini	6
Consistenza	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali.....	7
Stato conservativo.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli.....	9
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali	11
Lotto 2	12
Completezza documentazione ex art. 567	12
Titolarità.....	12
Confini	12
Consistenza	12
Cronistoria Dati Catastali	13
Dati Catastali.....	14
Stato conservativo.....	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Stato di occupazione.....	15
Provenienze Ventennali	15
Formalità pregiudizievoli.....	16
Regolarità edilizia.....	17
Vincoli od oneri condominiali	18
Stima / Formazione lotti.....	18
Lotto 1	18



Lotto 2	19
Riepilogo bando d'asta.....	22
Lotto 1	22
Lotto 2	22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 28/2025 del R.G.E.....	23
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 78.537,00	23
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 78.344,00	23



INCARICO

All'udienza del 18/11/2025, il sottoscritto Arch. Cordioli Roberto, con studio in Via XX Settembre, 17 - 46100 - Mantova (MN), email info@architettocordioli.com, PEC robertoarchitettocordioli@pec.architettocordioli.com, Tel. 0376 325007, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/04/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Appartamento con box ubicati a Porto Mantovano (MN) - Strada Circonvallazione Est, 17, piano T-1 (Coord. Geografiche: 45°11'05.0"N 10°47'29.0"E)
- **Bene N° 2** – Appartamento con box ubicati a Porto Mantovano (MN) - Strada Circonvallazione Est, 17, piano T-2 (Coord. Geografiche: 45°11'05.0"N 10°47'29.0"E)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO CON BOX UBICATI A PORTO MANTOVANO (MN) - STRADA CIRCONVALLAZIONE EST, 17, PIANO T-1

Appartamento e box ubicati nel condominio Gallucci a Porto Mantovano (MN), strada Circonvallazione Est, 17, a circa 20 ml dalla sopraelevata. I beni sono situati a circa 600 m dal centro del paese. I beni oggetto di stima sono porzione di un fabbricato di tipo civile inserito nel territorio urbano del comune di Porto Mantovano (MN), con accesso carraio e pedonale originariamente da strada Circonvallazione Est, attualmente, invece è presente un passaggio carraio, non autorizzato, dal mapp.le 299. L'appartamento si trova al piano primo, ha un'altezza interna di H=3,00 ml, con una superficie lorda di circa 107,43 mq ed una superficie netta di circa 81,04 mq. Sono presenti due balconi, il primo balcone è accessibile dal soggiorno ed ha una superficie di circa 6,20 mq. Il secondo balcone è accessibile dalla cucina ed ha una superficie di circa 1,55 mq. Infine è presente un box posto al piano terra, avente una altezza interna di 2,20 ml, con una superficie lorda di circa 24,31 mq ed una superficie netta di circa 19,96 mq. È presente un cortile comune con le altre unità immobiliari di circa 596,48 mq.

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 – APPARTAMENTO CON BOX UBICATI A PORTO MANTOVANO (MN) - STRADA CIRCONVALLAZIONE EST, 17, PIANO T-2

Appartamento e box ubicati nel condominio Gallucci a Porto Mantovano (MN), strada Circonvallazione Est, 17, a circa 20 ml dalla sopraelevata. I beni sono situati a circa 600 m dal centro del paese. I beni oggetto di stima sono porzione di un fabbricato di tipo civile inserito nel territorio urbano del comune di Porto Mantovano (MN), con accesso carraio e pedonale originariamente da strada Circonvallazione Est, attualmente, invece è presente un passaggio carraio, non autorizzato, dal mapp.le 299. L'appartamento è posto al piano secondo, avente altezza interna di H=3,00 ml, con una superficie lorda di circa 107,43 mq ed una superficie netta di circa 81,04 mq. Sono presenti due balconi, il primo balcone è accessibile dal soggiorno ed ha una superficie di circa 6,20 mq. Il secondo balcone è accessibile dalla cucina ed ha una superficie di circa 1,55 mq. Infine è presente un box posto al piano terra, avente una altezza interna di 2,20 ml, con una superficie lorda di circa 23,74 mq ed una superficie netta di circa 18,78 mq.
È presente un cortile comune con le altre unità immobiliari di circa 596,48 mq.

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 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento con box ubicati a Porto Mantovano (MN) - Strada Circonvallazione Est, 17, piano T-1

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

L'appartamento confina a Nord con il mapp. 222, a Est con il sub. 11 (vano scala comune) e il sub. 7, a Sud con strada Circonvallazione Est e a Ovest con il mapp. 133.

Il box confina a Nord e Est con il sub. 11 (corridoio e vano scala comune), a Sud con strada Circonvallazione Est e a Ovest con il sub. 3.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	81,04 mq	107,43 mq	1	107,43 mq	3,00 m	1
Balcone soggiorno	6,20 mq	6,20 mq	0,25	1,55 mq	0,00 m	1
Balcone cucina	1,55 mq	1,55 mq	0,25	0,39 mq	0,00 m	1
Box	19,96 mq	24,31 mq	0,6	14,59 mq	2,20 m	T
Vano scala comune (90 mq)/6=	15,00 mq	15,00 mq	1	15,00 mq	0,00 m	T-1-2-3
Cortile comune (596,48)/6=	98,75 mq	98,75 mq	0,0456	4,50 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				143,46 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				143,46 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

È presente un cortile comune con le altre unità immobiliari di circa 596,48 mq.

La superficie di pertinenza è così determinata mq 596,48:

primi 100 mq /6 = 16,00 mq x coeff. 0,10 = 1,60 mq

restanti 496,48/6= 82,746 mq x coeff. 0,035 = 2,90 mq

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 221, Sub. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 Vani Rendita € 0,42 Piano T-1



Dal 01/01/1992 al 09/07/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 221, Sub. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 Vani Rendita € 296,96 Piano T-1
Dal 09/07/1999 al 26/05/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 221, Sub. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 Vani Rendita € 296,96 Piano T-1
Dal 26/05/2015 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 221, Sub. 1 Categoria A2 Cl.5, Cons. 5 Vani Rendita € 296,96 Piano T-1
Dal 09/11/2015 al 07/05/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 221, Sub. 1 Categoria A2 Cl.5, Cons. 5 Vani Superficie catastale 113 mq Rendita € 296,96 Piano T-1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

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	1		A2	2	5 vani	113 mq	296,96 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale in quanto nel soggiorno è presente una porta non segnalata. Tale difformità non è presente nell'ultima pratica edilizia presentata in comune (L.E. n. 96/1968 del 08/08/1968). La difformità si può sanare presentando un nuovo DOCFA, oppure tamponando la porta con cartongesso, costo del tamponamento: 366,00€ IVA compresa.



STATO CONSERVATIVO

A seguito degli accertamenti effettuati in fase di sopralluogo l'appartamento e il garage si presentano in SUFFICIENTE

stato di conservazione.

Sono presenti alcune macchie di umidità nel bagno e una crepa nella pavimentazione del soggiorno. I materiali utilizzati sono generalmente di MEDIA BASSA qualità e le finiture sono di livello MEDIO BASSO.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

A seguire si provvede a descrivere la qualità e lo stato di manutenzione del bene e le principali caratteristiche costruttive: *Appartamento: - Altezza interna circa H=3,00 m. - Esposizione: NORD, SUD ed OVEST; - Strutture elevazione: tipologia costruttiva con struttura a travi e pilastri - Stato manutentivo: NORMALE; - Solai: solai in latero-cemento - Stato manutentivo: NORMALE; - Pareti esterne ed interne: pareti esterne con mattoni a faccia vista, pareti interne in laterizio intonacate al civile e tinteggiatura di tipo semi lavabile - Stato manutentivo: INSUFFICIENTE; - Porta d'ingresso: porta d'ingresso ad anta singola in legno - Stato manutentivo: NORMALE; - Pavimentazione interna: pavimenti interni in ceramica provvisti di battiscopa in ceramica - Stato manutentivo: INSUFFICIENTE; - Infissi esterni: presenza di serramenti in legno con vetro singolo senza taglio termico - Stato manutentivo: NORMALE; - Infissi interni: porte interne in legno tamburato - Stato manutentivo: NORMALE; - Impianto elettrico: impianto elettrico sottotraccia - Stato manutentivo: NORMALE; - Impianto termico - impianto termico con radiatori in ghisa - Stato manutentivo: NORMALE; - Stato manutentivo: NORMALE - Impianto idrosanitario - Stato manutentivo: NORMALE.

*Box: - Altezza interna circa H=2,20 m. - Esposizione: NORD, SUD ed OVEST; - Strutture elevazione: tipologia costruttiva con struttura a travi e pilastri - Stato manutentivo: NORMALE; - Solai: solai in latero-cemento - Stato manutentivo: NORMALE; - Pareti esterne ed interne: pareti esterne con mattoni a faccia vista, pareti interne in laterizio intonacate al civile e tinteggiatura di tipo semi lavabile - Stato manutentivo: INSUFFICIENTE; - Portone d'ingresso: portone d'ingresso in alluminio - Stato manutentivo: NORMALE; - Pavimentazione interna: pavimenti interni in CLS al grezzo - Stato manutentivo: INSUFFICIENTE.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 13/01/2017
- Scadenza contratto: 14/12/2028

Canoni di locazione

Canone mensile: € 250,00



Il contratto è stato registrato il 13/01/2017 con codice identificativo TNH17TOO0374000FF ed è stato prorogato il 18/12/2024 fino al 14/12/2028 con prot. 24121810002367030-000001.
Viste le quotazioni per i contratti locazione di quella zona che variano da 1,52 €/mq a 2,02 €/mq, il canone mensile risulta congruo in quanto nella media (1,86 €/mq).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/07/1999	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Numeroso		12499	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	15/07/1999	8484	5797
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 19/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca** derivante da Garanzia di apertura di credito
Iscritto a Mantova il 26/06/2007
Reg. gen. 10973 - Reg. part. 2863
Importo: € 1.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Rogante: Notaio Fabbi
Data: 16/06/2007
N° repertorio: 65674
N° raccolta: 19542
Note: Ipoteca iscritta a MN il 26.06.2007 n.ri: 10973 RG 2863 RP per €. 1.000.000,00 a garanzia di apertura di credito di originarie €. 500.000,00 durata anni 10, concesso con atto in data 19.06.2007 n° 65674/19542 rep. Notaio Fabbi, a favore della _____, con
domicilio ipotecario in _____ d a carico di: A) : - Porto Mantovano, CU
fg. 29 mapp. 221/1 – A2 di vani 5 e mapp. 221/3 – A2 di vani 5. B) : - Porto Mantovano,
CU fg. 29 mapp. 221 subb. 2 e 4.



- **Ipoteca** derivante da Garanzia di apertura di credito
Iscritto a Mantova il 28/02/2008
Reg. gen. 2941 - Reg. part. 702
Importo: € 750.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Rogante: Notaio Fabbi
Data: 22/02/2008
N° repertorio: 66727
N° raccolta: 20357
Note: Ipoteca iscritta a MN il 28.02.2008 n.ri: 2941 RG 702 RP per €. 750.000,00 a garanzia di apertura di credito di originarie €. 500.000,00 durata anni 10, concesso con atto in data 22.02.2008 n° 66727/20357 rep. Notaio Fabbi, a favore della , con domicilio ipotecario ed a carico di: A) : - Porto Mantovano, CU fg. 29 mapp. 221/1 – A2 di vani 5 e mapp. 221/3 – A2 di vani 5. B) : - Porto Mantovano, CU fg. 29 mapp. 221 subb. 5 e 6. C) : - Porto Mantovano, CU fg. 29 mapp. 221 subb. 2 e 4.

Trascrizioni

- **Atto di convenzione**
Trascritto a Mantova il 02/11/2005
Reg. gen. 16713 - Reg. part. 9761
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Note: Atto di convenzione fra confinanti in data 24.10.2005 n° 62023 rep. Notaio Fabbi, trascritto a MN il 02.11.2005 n.ri: 16713 RG 9761 RP, con il quale, proprietaria dell'immobile in Porto Mantovano, fg. 29 mapp. 222; proprietario dell'immobile in Porto Mantovano, fg. 29 mapp. 221 subb. 1 – 3 e 5; proprietario dell'immobile in Porto Mantovano, fg. 29 mapp. 221 subb. 2 – 4 e 6; si concedevano reciprocamente, a titolo gratuito la facoltà di costruire un fabbricato, sulle rispettive proprietà in adiacenza al muro di confine dei mapp. 221 e 222 del fg. 29 del Comune di Porto Mantovano, in deroga alle distanze legali, avente altezza massima di mt. 4,00; concedeva inoltre , sempre a titolo gratuito, la facoltà di realizzare sulla soletta di copertura del costruendo fabbricato ed in corrispondenza dei già esistenti balconi, due piccole terrazze aventi dimensione massima di mt. 2,60 per 2,00 ciascuna.
- **Pignoramento**
Trascritto a Mantova il 19/02/2025
Reg. gen. 1871 - Reg. part. 1350
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Note: Pignoramento trascritto a MN il 19.02.2025 n.ri: 1871 RG 1350 RP, (Tribunale di Mantova 09.01.2025 n° 4465), a favore - Porto Mantovano, CU fg. 29 mapp. 221/1 – A2 di vani 5 e mapp. 221/3 – A2 di vani 5.



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.

Autorizzazioni edilizie:

- L.E. n. 96/1968 del 08/08/1968
- Abitabilità del 04/01/1970

Esiste certificato ACE con n. di riferimento 20045-000079/11, registrato il 28/02/2011 e scaduto il 28/02/2021.

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.

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 714,28

Il condominio Gallucci non utilizza tabelle millesimali in quanto autogestito, le spese condominiali riguardano l'energia elettrica del vano scala ed il gas della caldaia comune. Alla data odierna rimangono da pagare le fatture n. V01252107419 del 27/03/2025 di Sorgenia, n. V01252107518 del 27/03/2025 di Sorgenia e fattura del 26/02/2025 di Hera, per complessivi € 4.285,69€. La quota spettante da pagare al lotto 1 è di 714,28€.



LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento con box ubicati a Porto Mantovano (MN) - Strada Circonvallazione Est, 17, piano T-2

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

L'appartamento confina a Nord con il mapp. 222, a Est con il sub. 11 (vano scala comune) e il sub. 8, a Sud con strada Circonvallazione Est e a Ovest con il mapp. 133.

Il box confina a Nord con il sub. 11 (biologiche) e il sub. 5, a Est con il sub. 1, a Sud con strada Circonvallazione Est e a Ovest con il mapp. 133.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	81,04 mq	107,43 mq	1	107,43 mq	3,00 m	1
Balcone soggiorno	6,20 mq	6,20 mq	0,25	1,55 mq	0,00 m	1
Balcone cucina	1,55 mq	1,55 mq	0,25	0,39 mq	0,00 m	1
Box	18,78 mq	23,74 mq	0,6	14,24 mq	2,20 m	T
Vano scala comune (90 mq)/6=	15,00 mq	15,00 mq	1	15,00 mq	0,00 m	T-1-2-3
Cortile comune (596,48)/6=	98,75 mq	98,75 mq	0,0456	4,50 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				143,11 mq		



Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	143,11 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

È presente un cortile comune con le altre unità immobiliari di circa 596,48 mq.

La superficie di pertinenza è così determinata mq 596,48:

primi 100 mq /6 = 16,00 mq x coeff. 0,10 = 1,60 mq

restanti 496,48/6= 82,746 mq x coeff. 0,035 = 2,90 mq

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 221, Sub. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 Vani Rendita € 0,42 Piano T-2
Dal 01/01/1992 al 09/07/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 221, Sub. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 Vani Rendita € 296,96 Piano T-2
Dal 09/07/1999 al 26/05/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 221, Sub. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 Vani Rendita € 296,96 Piano T-2
Dal 26/05/2015 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 221, Sub. 1 Categoria A2 Cl.5, Cons. 5 Vani Rendita € 296,96 Piano T-2
Dal 09/11/2015 al 05/01/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 221, Sub. 1 Categoria A2 Cl.5, Cons. 5 Vani Superficie catastale 114 mq Rendita € 296,96 Piano T-2
Dal 05/01/2021 al 07/05/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 221, Sub. 1 Categoria A2 Cl.5, Cons. 5 Vani Superficie catastale 114 mq Rendita € 296,96 Piano T-2



I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

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	3		A2	2	5 vani	114 mq	296,96 €	T-2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale in quanto nel soggiorno è presente una porta non segnalata. Tale difformità non è presente nell'ultima pratica edilizia presentata in comune (L.E. n. 96/1968 del 08/08/1968). La difformità si può sanare presentando un nuovo DOCFA, oppure tamponando la porta con cartongesso, costo del tamponamento: 300,00€ IVA compresa.

STATO CONSERVATIVO

A seguito degli accertamenti effettuati in fase di sopralluogo l'appartamento e il box si presentano in SUFFICIENTE stato di conservazione. I materiali utilizzati sono generalmente di MEDIA BASSA qualità e le finiture sono di livello MEDIO BASSO.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

A seguire si provvede a descrivere la qualità e lo stato di manutenzione del bene e le principali caratteristiche costruttive: *Appartamento: - Altezza interna circa H=3,00 m. - Esposizione: NORD, SUD ed OVEST; - Strutture elevazione: tipologia costruttiva con struttura a travi e pilastri - Stato manutentivo: NORMALE; - Solai: solai in latero-cemento - Stato manutentivo: NORMALE; - Pareti esterne ed interne: pareti esterne con mattoni a faccia vista, pareti interne in laterizio intonacate al civile e tinteggiatura di tipo semi lavabile - Stato manutentivo: NORMALE; - Porta d'ingresso: porta d'ingresso ad anta singola in legno - Stato manutentivo: NORMALE; - Pavimentazione interna: pavimenti interni in ceramica provvisti di battiscopa in ceramica - Stato manutentivo: NORMALE; - Infissi esterni: presenza di serramenti in legno con vetro singolo senza taglio termico - Stato manutentivo: NORMALE; - Infissi interni: porte interne in legno tamburato - Stato manutentivo: NORMALE; - Impianto elettrico: impianto elettrico sottotraccia - Stato manutentivo: NORMALE; - Impianto termico - impianto termico con radiatori in ghisa - Stato manutentivo: NORMALE; - Stato manutentivo: NORMALE -



Impianto idrosanitario - Stato manutentivo: NORMALE.

*Box: - Altezza interna circa H=2,20 m. - Esposizione: NORD, SUD ed OVEST; - Strutture elevazione: tipologia costruttiva con struttura a travi e pilastri - Stato manutentivo: NORMALE; - Solai: solai in latero-cemento - Stato manutentivo: NORMALE; - Pareti esterne ed interne: pareti esterne con mattoni a faccia vista, pareti interne in laterizio intonacate al civile e tinteggiatura di tipo semi lavabile - Stato manutentivo: INSUFFICIENTE; - Portone d'ingresso: portone d'ingresso in alluminio - Stato manutentivo: NORMALE; - Pavimentazione interna: pavimenti interni in CLS al grezzo - Stato manutentivo: INSUFFICIENTE.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 28/01/2022
- Scadenza contratto: 31/01/2026

Canoni di locazione

Canone mensile: € 330,00

Il contratto è stato registrato il 28/01/2022 con codice identificativo TNH22T000745000RI.

Viste le quotazioni per i contratti locazione di quella zona che variano da 1,52 €/mq a 2,02 €/mq, il canone mensile risulta superiore alla media (2,50 €/mq).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/07/1999	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Numeroso		12500	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	15/07/1999	8489	5802
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



--	--	--	--	--	--

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 19/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca** derivante da Garanzia di apertura di credito
 Iscritto a Mantova il 26/06/2007
 Reg. gen. 10973 - Reg. part. 2863
 Importo: € 1.000.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico dell'acquirente
 Rogante: Notaio Fabbi
 Data: 16/06/2007
 N° repertorio: 65674
 N° raccolta: 19542
 Note: Ipoteca iscritta a MN il 26.06.2007 n.ri: 10973 RG 2863 RP per €. 1.000.000,00 a garanzia di apertura di credito di originarie €. 500.000,00 durata anni 10, concesso con atto in data 19.06.2007 n° 65674/19542 rep. Notaio Fabbi, a favore _____ con domicilio ipotecario _____ ed a carico di: A) _____ : - Porto Mantovano, CU fg. 29 mapp. 221/1 – A2 di vani 5 e mapp. 221/3 – A2 di vani 5. B) _____ : - Porto Mantovano, CU fg. 29 mapp. 221 subb. 2 e 4.
- Ipoteca** derivante da Garanzia di apertura di credito
 Iscritto a Mantova il 28/02/2008
 Reg. gen. 2941 - Reg. part. 702
 Importo: € 750.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico dell'acquirente
 Rogante: Notaio Fabbi
 Data: 22/02/2008
 N° repertorio: 66727
 N° raccolta: 20357
 Note: Ipoteca iscritta a MN il 28.02.2008 n.ri: 2941 RG 702 RP per €. 750.000,00 a garanzia di apertura di credito di originarie €. 500.000,00 durata anni 10, concesso con atto in data 22.02.2008 n° 66727/20357 rep. Notaio Fabbi, a favore _____ , con domicilio ipotecario _____ d a carico di: A) _____ : - Porto Mantovano, CU fg. 29 mapp. 221/1 – A2 di vani 5 e mapp. 221/3 – A2 di vani 5. B) _____ - Porto Mantovano, CU fg. 29 mapp. 221 subb. 5 e 6. C) _____ : - Porto Mantovano, CU fg. 29 mapp. 221 subb. 2 e 4.



Trascrizioni

- **Atto di convenzione**

Trascritto a Mantova il 02/11/2005

Reg. gen. 16713 - Reg. part. 9761

A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Note: Atto di convenzione fra confinanti in data 24.10.2005 n° 62023 rep. Notaio Fabbi, trascritto a MN il 02.11.2005 n.ri: 16713 RG 9761 RP, con il quale,

, proprietaria dell'immobile in Porto Mantovano, fg. 29 mapp. 222; , proprietario dell'immobile in Porto Mantovano, fg. 29 mapp. 221 subb. 1 - 3 e 5; proprietario

dell'immobile in Porto Mantovano, fg. 29 mapp. 221 subb. 2 - 4 e 6; si concedevano reciprocamente, a titolo gratuito la facoltà di costruire un fabbricato, sulle rispettive proprietà in aidacenza al muro di confine dei mapp. 221 e 222 del fg. 29 del Comune di Porto Mantovano, in deroga alle distanze legali, avente altezza massima di mt. 4,00;

concedeva inoltre , sempre a titolo gratuito, la facoltà di realizzare sulla soletta di copertura del costruendo fabbricato ed in corrispondenza dei già esistenti balconi, due piccole terrazze aventi dimensione massima di mt. 2,60 per 2,00 ciascuna.

- **Pignoramento**

Trascritto a Mantova il 19/02/2025

Reg. gen. 1871 - Reg. part. 1350

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Note: Pignoramento trascritto a MN il 19.02.2025 n.ri: 1871 RG 1350 RP, (Tribunale di Mantova 09.01.2025 n° 4465), a favore

o Mantovano, CU fg. 29 mapp. 221/1 - A2 di vani 5 e mapp. 221/3 - A2 di vani 5.

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.

Autorizzazioni edilizie:

- L.E. n. 96/1968 del 08/08/1968

- Abitabilità del 04/01/1970

Esiste certificato ACE con n. di riferimento 20045-000235/14, registrato il 22/07/2014 e scaduto il 22/07/2024.

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.

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 714,28

Il condominio Gallucci non utilizza tabelle millesimali in quanto autogestito, le spese condominiali riguardano l'energia elettrica del vano scala ed il gas della caldaia comune. Alla data odierna rimangono da pagare le fatture n. V01252107419 del 27/03/2025 di Sorgenia, n. V01252107518 del 27/03/2025 di Sorgenia e fattura del 26/02/2025 di Hera, per complessivi € 4.285,69€. La quota spettante da pagare al lotto 2 è di 714,28€.

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 dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento con box ubicati a Porto Mantovano (MN) - Strada Circonvallazione Est, 17, piano T-1
Appartamento e box ubicati nel condominio Gallucci a Porto Mantovano (MN), strada Circonvallazione



Est, 17, a circa 20 ml dalla sopraelevata. I beni sono situati a circa 600 m dal centro del paese. I beni oggetto di stima sono porzione di un fabbricato di tipo civile inserito nel territorio urbano del comune di Porto Mantovano (MN), con accesso carraio e pedonale originariamente da strada Circonvallazione Est, attualmente, invece è presente un passaggio carraio, non autorizzato, dal mapp.le 299. L'appartamento si trova al piano primo, ha un'altezza interna di H=3,00 ml, con una superficie lorda di circa 107,43 mq ed una superficie netta di circa 81,04 mq. Sono presenti due balconi, il primo balcone è accessibile dal soggiorno ed ha una superficie di circa 6,20 mq. Il secondo balcone è accessibile dalla cucina ed ha una superficie di circa 1,55 mq. Infine è presente un box posto al piano terra, avente una altezza interna di 2,20 ml, con una superficie lorda di circa 24,31 mq ed una superficie netta di circa 19,96 mq. È presente un cortile comune con le altre unità immobiliari di circa 596,48 mq.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 221, Sub. 1, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 78.903,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 – Appartamento con box Porto Mantovano (MN) - Strada Circonvallazione Est, 17, piano T-1	143,46 mq	550,00 €/mq	€ 78.903,00	100,00%	€ 78.903,00
Valore di stima:					€ 78.903,00

Valore di stima: € 78.903,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Tamponamento porta con cartongesso (IVA compresa).	366,00	€

Valore finale di stima: € 78.537,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** – Appartamento con box ubicati a Porto Mantovano (MN) - Strada Circonvallazione Est, 17, piano T-2
Appartamento e box ubicati nel condominio Gallucci a Porto Mantovano (MN), strada Circonvallazione Est, 17, a circa 20 ml dalla sopraelevata. I beni sono situati a circa 600 m dal centro del paese. I beni oggetto di stima sono porzione di un fabbricato di tipo civile inserito nel territorio urbano del comune di Porto Mantovano (MN), con accesso carraio e pedonale originariamente da strada Circonvallazione Est, attualmente, invece è presente un passaggio carraio, non autorizzato, dal mapp.le 299. L'appartamento è posto al piano secondo, avente altezza interna di H=3,00 ml, con una superficie lorda di circa 107,43 mq ed una superficie netta di circa 81,04 mq. Sono presenti due balconi, il primo balcone



è accessibile dal soggiorno ed ha una superficie di circa 6,20 mq. Il secondo balcone è accessibile dalla cucina ed ha una superficie di circa 1,55 mq. Infine è presente un box posto al piano terra, avente una altezza interna di 2,20 ml, con una superficie lorda di circa 23,74 mq ed una superficie netta di circa 18,78 mq. È presente un cortile comune con le altre unità immobiliari di circa 596,48 mq.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 221, Sub. 3, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 78.710,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 – Appartamento con box Porto Mantovano (MN) - Strada Circonvallazione Est, 17, piano T-2	143,11 mq	550,00 €/mq	€ 78.710,50	100,00%	€ 78.710,00
Valore di stima:					€ 78.710,00

Valore di stima: € 78.710,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Tamponamento porta con cartongesso (IVA compresa).	366,00	€

Valore finale di stima: € 78.344,00

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 16/06/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Cordioli Roberto



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratti di mappa (Aggiornamento al 08/05/2025)
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - Planimetrie catastali (Aggiornamento al 08/05/2025)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visure storiche catastali (Aggiornamento al 08/05/2025)
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 16/06/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Foglio riassuntivo identificativi catastali (Aggiornamento al 16/06/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Scheda di controllo (Aggiornamento al 16/06/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Pratiche edilizie (Aggiornamento al 16/06/2025)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Contratti di locazione (Aggiornamento al 16/06/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Tabella congruità canoni di locazione (Aggiornamento al 16/06/2025)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento con box ubicati a Porto Mantovano (MN) - Strada Circonvallazione Est, 17, piano T-1
Appartamento e box ubicati nel condominio Gallucci a Porto Mantovano (MN), strada Circonvallazione Est, 17, a circa 20 ml dalla sopraelevata. I beni sono situati a circa 600 m dal centro del paese. I beni oggetto di stima sono porzione di un fabbricato di tipo civile inserito nel territorio urbano del comune di Porto Mantovano (MN), con accesso carroia e pedonale originariamente da strada Circonvallazione Est, attualmente, invece è presente un passaggio carroia, non autorizzato, dal mapp.le 299. L'appartamento si trova al piano primo, ha un'altezza interna di H=3,00 ml, con una superficie lorda di circa 107,43 mq ed una superficie netta di circa 81,04 mq. Sono presenti due balconi, il primo balcone è accessibile dal soggiorno ed ha una superficie di circa 6,20 mq. Il secondo balcone è accessibile dalla cucina ed ha una superficie di circa 1,55 mq. Infine è presente un box posto al piano terra, avente una altezza interna di 2,20 ml, con una superficie lorda di circa 24,31 mq ed una superficie netta di circa 19,96 mq. È presente un cortile comune con le altre unità immobiliari di circa 596,48 mq.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 221, Sub. 1, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 78.537,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento con box ubicati a Porto Mantovano (MN) - Strada Circonvallazione Est, 17, piano T-2
Appartamento e box ubicati nel condominio Gallucci a Porto Mantovano (MN), strada Circonvallazione Est, 17, a circa 20 ml dalla sopraelevata. I beni sono situati a circa 600 m dal centro del paese. I beni oggetto di stima sono porzione di un fabbricato di tipo civile inserito nel territorio urbano del comune di Porto Mantovano (MN), con accesso carroia e pedonale originariamente da strada Circonvallazione Est, attualmente, invece è presente un passaggio carroia, non autorizzato, dal mapp.le 299. L'appartamento è posto al piano secondo, avente altezza interna di H=3,00 ml, con una superficie lorda di circa 107,43 mq ed una superficie netta di circa 81,04 mq. Sono presenti due balconi, il primo balcone è accessibile dal soggiorno ed ha una superficie di circa 6,20 mq. Il secondo balcone è accessibile dalla cucina ed ha una superficie di circa 1,55 mq. Infine è presente un box posto al piano terra, avente una altezza interna di 2,20 ml, con una superficie lorda di circa 23,74 mq ed una superficie netta di circa 18,78 mq. È presente un cortile comune con le altre unità immobiliari di circa 596,48 mq.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 221, Sub. 3, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 78.344,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 28/2025 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 78.537,00

Bene N° 1 - Appartamento con box			
Ubicazione:	Porto Mantovano (MN) - Strada Circonvallazione Est, 17, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 221, Sub. 1, Categoria A2	Superficie	143,46 mq
Stato conservativo:	A seguito degli accertamenti effettuati in fase di sopralluogo l'appartamento e il garage si presentano in SUFFICIENTE stato di conservazione. Sono presenti alcune macchie di umidità nel bagno e una crepa nella pavimentazione del soggiorno. I materiali utilizzati sono generalmente di MEDIA BASSA qualità e le finiture sono di livello MEDIO BASSO.		
Descrizione:	Appartamento e box ubicati nel condominio Gallucci a Porto Mantovano (MN), strada Circonvallazione Est, 17, a circa 20 ml dalla sopraelevata. I beni sono situati a circa 600 m dal centro del paese. I beni oggetto di stima sono porzione di un fabbricato di tipo civile inserito nel territorio urbano del comune di Porto Mantovano (MN), con accesso carraio e pedonale originariamente da strada Circonvallazione Est, attualmente, invece è presente un passaggio carraio, non autorizzato, dal mapp.le 299. L'appartamento si trova al piano primo, ha un'altezza interna di H=3,00 ml, con una superficie lorda di circa 107,43 mq ed una superficie netta di circa 81,04 mq. Sono presenti due balconi, il primo balcone è accessibile dal soggiorno ed ha una superficie di circa 6,20 mq. Il secondo balcone è accessibile dalla cucina ed ha una superficie di circa 1,55 mq. Infine è presente un box posto al piano terra, avente una altezza interna di 2,20 ml, con una superficie lorda di circa 24,31 mq ed una superficie netta di circa 19,96 mq. È presente un cortile comune con le altre unità immobiliari di circa 596,48 mq.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 78.344,00

Bene N° 2 - Appartamento con box			
Ubicazione:	Porto Mantovano (MN) - Strada Circonvallazione Est, 17, piano T-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 221, Sub. 3, Categoria A2	Superficie	143,11 mq
Stato conservativo:	A seguito degli accertamenti effettuati in fase di sopralluogo l'appartamento e il box si presentano in SUFFICIENTE stato di conservazione. I materiali utilizzati sono generalmente di MEDIA BASSA qualità e le finiture sono di livello MEDIO BASSO.		
Descrizione:	Appartamento e box ubicati nel condominio Gallucci a Porto Mantovano (MN), strada Circonvallazione Est, 17, a circa 20 ml dalla sopraelevata. I beni sono situati a circa 600 m dal centro del paese. I beni oggetto di stima sono porzione di un fabbricato di tipo civile inserito nel territorio urbano del comune di Porto Mantovano (MN), con accesso carraio e pedonale originariamente da strada Circonvallazione Est, attualmente, invece è presente un passaggio carraio, non autorizzato, dal mapp.le 299. L'appartamento è posto al piano secondo, avente altezza interna di H=3,00 ml, con una superficie lorda di circa 107,43 mq ed una superficie netta di circa 81,04 mq. Sono presenti due balconi, il primo balcone è accessibile dal		



	soggiorno ed ha una superficie di circa 6,20 mq. Il secondo balcone è accessibile dalla cucina ed ha una superficie di circa 1,55 mq. Infine è presente un box posto al piano terra, avente una altezza interna di 2,20 ml, con una superficie lorda di circa 23,74 mq ed una superficie netta di circa 18,78 mq. È presente un cortile comune con le altre unità immobiliari di circa 596,48 mq.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile

