
TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Alessi Elisa, nell'Esecuzione Immobiliare 190/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	6
Premessa	6
Descrizione	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via Maria Goia n. 13, scala C, piano 1.....	6
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Mantova (MN) - Via Maria Goia n. 13, scala C, piano T.....	6
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - Via Maria Goia n. 11, piano T.....	7
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via Maria Goia n. 13, scala C, piano 2.....	7
Bene N° 5 - Cantina ubicata a Mantova (MN) - Via Maria Goia n. 13, scala C, piano T.....	7
Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - Via Maria Goia n. 11, piano T.....	8
Lotto 1.....	8
Titolarità.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via Maria Goia n. 13, scala C, piano 1.....	8
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Mantova (MN) - Via Maria Goia n. 13, scala C, piano T.....	9
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - Via Maria Goia n. 11, piano T.....	9
Confini.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via Maria Goia n. 13, scala C, piano 1.....	9
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Mantova (MN) - Via Maria Goia n. 13, scala C, piano T.....	9
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - Via Maria Goia n. 11, piano T.....	9
Consistenza	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via Maria Goia n. 13, scala C, piano 1.....	10
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Mantova (MN) - Via Maria Goia n. 13, scala C, piano T.....	10
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - Via Maria Goia n. 11, piano T.....	10
Dati Catastali	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via Maria Goia n. 13, scala C, piano 1.....	11
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Mantova (MN) - Via Maria Goia n. 13, scala C, piano T.....	11
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - Via Maria Goia n. 11, piano T.....	11
Stato conservativo	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via Maria Goia n. 13, scala C, piano 1.....	12
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Mantova (MN) - Via Maria Goia n. 13, scala C, piano T.....	12
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - Via Maria Goia n. 11, piano T.....	12
Parti Comuni.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via Maria Goia n. 13, scala C, piano 1.....	12

Bene N° 2 - Cantina ubicata a Mantova (MN) - Via Maria Goia n. 13, scala C, piano T	12
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - Via Maria Goia n. 11, piano T	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via Maria Goia n. 13, scala C, piano 1	13
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Mantova (MN) - Via Maria Goia n. 13, scala C, piano T	13
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - Via Maria Goia n. 11, piano T	14
Stato di occupazione	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via Maria Goia n. 13, scala C, piano 1	14
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Mantova (MN) - Via Maria Goia n. 13, scala C, piano T	14
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - Via Maria Goia n. 11, piano T	15
Provenienze Ventennali	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via Maria Goia n. 13, scala C, piano 1	15
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Mantova (MN) - Via Maria Goia n. 13, scala C, piano T	15
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - Via Maria Goia n. 11, piano T	15
Formalità pregiudizievoli	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via Maria Goia n. 13, scala C, piano 1	16
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Mantova (MN) - Via Maria Goia n. 13, scala C, piano T	16
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - Via Maria Goia n. 11, piano T	17
Normativa urbanistica	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via Maria Goia n. 13, scala C, piano 1	18
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Mantova (MN) - Via Maria Goia n. 13, scala C, piano T	18
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - Via Maria Goia n. 11, piano T	18
Regolarità edilizia	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via Maria Goia n. 13, scala C, piano 1	18
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Mantova (MN) - Via Maria Goia n. 13, scala C, piano T	18
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - Via Maria Goia n. 11, piano T	19
Vincoli od oneri condominiali.....	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via Maria Goia n. 13, scala C, piano 1	19
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Mantova (MN) - Via Maria Goia n. 13, scala C, piano T	19
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - Via Maria Goia n. 11, piano T	19
Lotto 2	20
Titolarità	20

Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via Maria Goia n. 13, scala C, piano 2	20
Bene N° 5 - Cantina ubicata a Mantova (MN) - Via Maria Goia n. 13, scala C, piano T	20
Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - Via Maria Goia n. 11, piano T	20
Confini	21
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via Maria Goia n. 13, scala C, piano 2	21
Bene N° 5 - Cantina ubicata a Mantova (MN) - Via Maria Goia n. 13, scala C, piano T	21
Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - Via Maria Goia n. 11, piano T	21
Consistenza	21
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via Maria Goia n. 13, scala C, piano 2	21
Bene N° 5 - Cantina ubicata a Mantova (MN) - Via Maria Goia n. 13, scala C, piano T	21
Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - Via Maria Goia n. 11, piano T	22
Dati Catastali	22
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via Maria Goia n. 13, scala C, piano 2	22
Bene N° 5 - Cantina ubicata a Mantova (MN) - Via Maria Goia n. 13, scala C, piano T	22
Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - Via Maria Goia n. 11, piano T	23
Stato conservativo	23
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via Maria Goia n. 13, scala C, piano 2	23
Bene N° 5 - Cantina ubicata a Mantova (MN) - Via Maria Goia n. 13, scala C, piano T	24
Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - Via Maria Goia n. 11, piano T	24
Parti Comuni.....	24
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via Maria Goia n. 13, scala C, piano 2	24
Bene N° 5 - Cantina ubicata a Mantova (MN) - Via Maria Goia n. 13, scala C, piano T	24
Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - Via Maria Goia n. 11, piano T	24
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	24
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via Maria Goia n. 13, scala C, piano 2	24
Bene N° 5 - Cantina ubicata a Mantova (MN) - Via Maria Goia n. 13, scala C, piano T	25
Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - Via Maria Goia n. 11, piano T	25
Stato di occupazione	25
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via Maria Goia n. 13, scala C, piano 2	25
Bene N° 5 - Cantina ubicata a Mantova (MN) - Via Maria Goia n. 13, scala C, piano T	25
Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - Via Maria Goia n. 11, piano T	26

Provenienze Ventennali	26
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via Maria Goia n. 13, scala C, piano 2	26
Bene N° 5 - Cantina ubicata a Mantova (MN) - Via Maria Goia n. 13, scala C, piano T	26
Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - Via Maria Goia n. 11, piano T	26
Formalità pregiudizievoli	27
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via Maria Goia n. 13, scala C, piano 2	27
Bene N° 5 - Cantina ubicata a Mantova (MN) - Via Maria Goia n. 13, scala C, piano T	27
Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - Via Maria Goia n. 11, piano T	28
Normativa urbanistica	28
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via Maria Goia n. 13, scala C, piano 2	28
Bene N° 5 - Cantina ubicata a Mantova (MN) - Via Maria Goia n. 13, scala C, piano T	29
Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - Via Maria Goia n. 11, piano T	29
Regolarità edilizia	29
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via Maria Goia n. 13, scala C, piano 2	29
Bene N° 5 - Cantina ubicata a Mantova (MN) - Via Maria Goia n. 13, scala C, piano T	29
Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - Via Maria Goia n. 11, piano T	30
Vincoli od oneri condominiali.....	30
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via Maria Goia n. 13, scala C, piano 2	30
Bene N° 5 - Cantina ubicata a Mantova (MN) - Via Maria Goia n. 13, scala C, piano T	30
Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - Via Maria Goia n. 11, piano T	30
Stima / Formazione lotti.....	30
Lotto 1	31
Lotto 2	32
Riepilogo bando d'asta.....	35
Lotto 1	35
Lotto 2	35
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 190/2024 del R.G.E.	37
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 83.000,00	37
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 83.000,00	38

INCARICO

In data 29/09/2024, il sottoscritto Arch. Alessi Elisa, con studio in Via Lorenzo Gandolfo, 10 - 46100 - Mantova (MN), email arch_elisalessi@yahoo.it, PEC arch.elisa.alessi@pec.it, Tel. 0376 229797, Fax 0376 229797, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via Maria Goia n. 13, scala C, piano 1
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Mantova (MN) - Via Maria Goia n. 13, scala C, piano T
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - Via Maria Goia n. 11, piano T
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via Maria Goia n. 13, scala C, piano 2
- **Bene N° 5** - Cantina ubicata a Mantova (MN) - Via Maria Goia n. 13, scala C, piano T
- **Bene N° 6** - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - Via Maria Goia n. 11, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA MARIA GOIA N. 13, SCALA C, PIANO 1

Trattasi di appartamento posto al piano primo di un fabbricato residenziale sito nel Comune di Mantova (MN) - Località Colle Aperto, al civico n. 13 di Via Maria Goia.

L'unità, accessibile dal vano scala comune dotato di ascensore (scala C - mapp. 530/45), è composta da: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, anti-bagno, bagno, ripostiglio, una camera da letto singola ed una matrimoniale.

L'abitazione è inoltre dotata di un balcone accessibile dalla zona giorno.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA MARIA GOIA N. 13, SCALA C, PIANO T

Trattasi di cantina posta al piano terra di un fabbricato residenziale sito nel Comune di Mantova (MN) - Località Colle Aperto, al civico n. 13 di Via Maria Goia. L'unità risulta accessibile dall'androne d'ingresso comune dotato di ascensore (scala C - mapp. 530/45).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA MARIA GOIA N. 11, PIANO T

Trattasi di posto auto scoperto presente sull'area esterna condominiale sito nel Comune di Mantova (MN) - Località Colle Aperto, al civico n. 13 di Via Maria Goia.

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° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA MARIA GOIA N. 13, SCALA C, PIANO 2

Trattasi di appartamento posto al piano secondo di un fabbricato residenziale sito nel Comune di Mantova (MN) - Località Colle Aperto, al civico n. 13 di Via Maria Goia. L'unità, accessibile dal vano scala comune dotato di ascensore (scala C - mapp. 530/45), è composta da: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, anti-bagno, bagno, ripostiglio, una camera da letto singola ed una matrimoniale. L'abitazione è inoltre dotata di un balcone accessibile dalla zona giorno.

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° 5 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA MARIA GOIA N. 13, SCALA C, PIANO T

Trattasi di cantina posta al piano terra di un fabbricato residenziale sito nel Comune di Mantova (MN) - Località Colle Aperto, al civico n. 13 di Via Maria Goia.

L'unità risulta accessibile dall'androne d'ingresso comune dotato di ascensore (scala C - mapp. 530/45).

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° 6 - POSTO AUTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA MARIA GOIA N. 11, PIANO T

Trattasi di posto auto scoperto presente sull'area esterna condominiale sito nel Comune di Mantova (MN) - Località Colle Aperto, al civico n. 13 di Via Maria Goia.

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 ubicato a Mantova (MN) - Via Maria Goia n. 13, scala C, piano 1
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Mantova (MN) - Via Maria Goia n. 13, scala C, piano T
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - Via Maria Goia n. 11, piano T

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA MARIA GOIA N. 13, SCALA C, PIANO 1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA MARIA GOIA N. 13, SCALA C, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA MARIA GOIA N. 11, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA MARIA GOIA N. 13, SCALA C, PIANO 1

L'appartamento confina da nord in senso orario con: altra unità mapp. 530/6, vano scala comune mapp. 530/45, area cortiva comune mapp. 530/96, altra unità mapp. 500/4 e area cortiva mapp. 530/96.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA MARIA GOIA N. 13, SCALA C, PIANO T

La cantina confina da nord in senso orario con: androne d'ingresso comune mapp. 530/45, area cortiva comune mapp. 530/96, altra unità mapp. 530/44, altra unità mapp. 530/47 e disimpegno comune mapp. 530/45.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA MARIA GOIA N. 11, PIANO T

Il posto auto scoperto confina da nord in senso orario con: area cortiva comune mapp. 530/96, altra unità mapp. 530/93, area cortiva comune mapp. 530/96 e altra unità mapp. 91.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA MARIA GOIA N. 13, SCALA C, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	72,15 mq	83,05 mq	1	83,05 mq	2,70 m	1
Balcone	7,65 mq	7,65 mq	0,30	2,29 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				85,34 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				85,34 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA MARIA GOIA N. 13, SCALA C, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	4,45 mq	6,30 mq	0,25	1,57 mq	2,50 m	T
Totale superficie convenzionale:				1,57 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1,57 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA MARIA GOIA N. 11, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	13,00 mq	13,00 mq	0,50	6,50 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				6,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				6,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA MARIA GOIA N. 13, SCALA C, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	530	5		A2	1	4,5	85 mq	464,81 €	1	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA MARIA GOIA N. 13, SCALA C, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	530	46		C2	6	4	6 mq	14,05 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la scheda planimetrica reperita si è rilevata l'errata indicazione dell'altezza interna utile del locale.

Riscontrato ciò, al fine di soddisfare la richiesta conformità, è stato necessario redigere un aggiornamento catastale per variazione mediante procedura informatizzata DOCFA, approvata in data 14.02.2025 con prot. MN0012048.

L'aggiornamento apportato non ha comportato modifiche all'identificativo catastale dell'unità che corrisponde quindi con quanto riportato nel pignoramento immobiliare.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA MARIA GOIA N. 11, PIANO T

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

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	530	92		C6	1	13	13 mq	26,86 €	T	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA MARIA GOIA N. 13, SCALA C, PIANO 1

A livello conservativo e manutentivo l'unità abitativa si presenta in buone condizioni.

Si segnala la presenza nell'antibagno di segni sull'intonaco dovuti a una infiltrazione d'acqua ragionevolmente proveniente dalla vasca da bagno posta in aderenza alla divisoria interna.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA MARIA GOIA N. 13, SCALA C, PIANO T

A livello conservativo e manutentivo l'unità si presenta in condizioni ordinarie compatibilmente alla destinazione d'uso.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA MARIA GOIA N. 11, PIANO T

A livello conservativo l'unità si presenta in condizioni ordinarie compatibilmente alla destinazione d'uso.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA MARIA GOIA N. 13, SCALA C, PIANO 1

Competono all'unità immobiliare le proporzionali quote sulle parti comuni del fabbricato condominiali, quali: ingresso, locali tecnici, atri, vano scala con ascensore mapp. 530/45 e area cortiva comune mapp. 530/96.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA MARIA GOIA N. 13, SCALA C, PIANO T

Competono all'unità immobiliare le proporzionali quote sulle parti comuni del fabbricato condominiali, quali: ingresso, locali tecnici, atri, vano scala con ascensore mapp. 530/45 e area cortiva comune mapp. 530/96.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA MARIA GOIA N. 11, PIANO T

Competono all'unità immobiliare le proporzionali quote sulle parti comuni del fabbricato condominiali, quali: area cortiva comune mapp. 530/96.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA MARIA GOIA N. 13, SCALA C, PIANO 1

Altezza interna utile dei locali 2,70 m.

Struttura dell'edificio condominiale:

- strutture perimetrali in c.a. e in muratura di laterizio per tamponamenti;
- tramezze interne realizzate in tavolati di laterizio;
- solai d'interpiano in laterocemento;
- copertura a falde con sovrastante manto di coppi.

Finiture dell'unità di media qualità:

- pavimenti e rivestimenti di angolo cottura, bagno e anti-bagno in gres;
- bagno dotato di lavabo, w.c., bidet e vasca;
- antibagno dotato di attacchi lavatrice e lavatoio;
- porta d'ingresso blindata e porte interne in legno tamburato;
- infissi esterni in legno con vetro-camera dotati di zanzariere e ante oscuranti grigliate;
- pareti e soffitti intonacati e tinteggiati al civile.
- balcone pavimentato in gres.

Impianti dell'unità abitativa:

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

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA MARIA GOIA N. 13, SCALA C, PIANO T

Altezza interna utile dei locali 2,50 m.

Struttura dell'edificio condominiale:

- strutture perimetrali in c.a. e in muratura di laterizio per i tamponamenti;
- tramezze interne realizzate in tavolati di laterizio;
- solai d'interpiano in laterocemento;
- copertura a falde con sovrastante manto di coppi.

Le finiture dell'unità sono compatibili alla destinazione d'uso:

- pavimento in piastrelle di ceramica;
- porta d'ingresso in metallo;
- infissi esterni in pvc.

Impianti dell'unità abitativa:

- impianto elettrico in canalina esterna.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA MARIA GOIA N. 11, PIANO T

Il posto auto scoperto ricade nell' area esterna del complesso condominiale dotata di accesso carraio con cancello in metallo automatizzato e pavimentazione in asfalto.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA MARIA GOIA N. 13, SCALA C, PIANO 1

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

Contrariamente a quanto asserito dall'esecutato durante il sopralluogo del CTU, in cui lo stesso dichiarava che i luoghi erano occupati dalla figlia con la famiglia in assenza di contratto e nonostante la richiesta inoltrata dal Tecnico scrivente all'Agenzia delle Entrate, per reperire l'eventuale presenza di un contratto d'affitto, il nominato Custode veniva a conoscenza solo in data 10.07.2025 della presenza di un contratto di locazione di natura transitoria stipulato con l'esecutato, rendendo quindi necessario l'incasso dei canoni.

Preso atto quindi di tali informazioni e dei documenti rinvenuti, il sottoscritto CTU revisiona e integra il presente paragrafo con i dati seguenti:

Per l'appartamento risulta formalizzata la locazione tra l'esecutato ed il Sig. **** Omissis ****, che detiene l'immobile, con un contratto di "Locazione abitativa di natura transitoria" (legge 09.12.1998 n. 431 art. 5 comma 1).

Il contratto, stipulato inizialmente per una durata di 18 mesi decorreva dal 01/02/2020 al 30/06/2021 e risultava essere stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 16.01.2020 al numero 376 serie 3T codice identificativo TNH20T00037600SJ.

La locazione prevedeva un canone annuo di € 7.200,00 da corrispondere in rate mensili anticipate entro il giorno 5 di ogni mese pari ad € 400,00, importo da aggiornare annualmente nella misura del 75% della variazione ISTAT.

Tale contratto ha subito una proroga sino alla data del 31.12.2022.

Ad oggi, le condizioni del contratto si sono mantenute oltre il termine con il protrarsi dell'utilizzo dell'unità abitativa da parte del Sig. **** Omissis **** e con il pagamento del canone aggiornato con gli indici ISTAT sino all'importo corrente di € 500,00.

Si precisa che non sono emersi ulteriori documenti comprovanti l'aggiornamento del canone e la proroga o il rinnovo della scadenza contrattuale.

L'importo di locazione mensile attuale di € 500,00 è congruo con le richieste di affitto per immobili simili nella medesima zona.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA MARIA GOIA N. 13, SCALA C, PIANO T

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Trattasi di unità utilizzata dal Sig. **** Omissis **** senza alcun titolo, in quanto il contratto di locazione reperito è riguardante il solo appartamento di cui al bene 1 del presente lotto.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA MARIA GOIA N. 11, PIANO T

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Trattasi di unità utilizzata dal Sig. **** Omissis **** senza alcun titolo, in quanto il contratto di locazione reperito è riguardante il solo appartamento di cui al bene 1 del presente lotto.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA MARIA GOIA N. 13, SCALA C, PIANO 1

Dalla certificazione notarile posta agli atti, redatta in data 12.09.2024 dal Notaio Niccolò Tiecco di Perugia, si evince quanto segue:

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Giampaolo Fabbi del 21.01.2005 rep. 59966/16195, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mantova il 27.01.2005 al n. 903 di formalità. A favore di **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** per i diritti di 1/1 di piena proprietà e contro **** Omissis ****, con sede a **** Omissis ****, per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

- Ante ventennio, l'area sulla quale è stato poi edificato il fabbricato, era già di proprietà della parte venditrice, pervenuta, detta area, con Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Luigi Govoni del 04.05.2000 rep. 144580/31528, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mantova il 29.05.2000 al n. 3891 di formalità.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA MARIA GOIA N. 13, SCALA C, PIANO T

Dalla certificazione notarile posta agli atti, redatta in data 12.09.2024 dal Notaio Niccolò Tiecco di Perugia, si evince quanto segue:

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Giampaolo Fabbi del 21.01.2005 rep. 59966/16195, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mantova il 27.01.2005 al n. 903 di formalità. A favore di **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** per i diritti di 1/1 di piena proprietà e contro **** Omissis ****, con sede a **** Omissis ****, per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

- Ante ventennio, l'area sulla quale è stato poi edificato il fabbricato, era già di proprietà della parte venditrice, pervenuta, detta area, con Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Luigi Govoni del 04.05.2000 rep. 144580/31528, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mantova il 29.05.2000 al n. 3891 di formalità.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA MARIA GOIA N. 11, PIANO T

Dalla certificazione notarile posta agli atti, redatta in data 12.09.2024 dal Notaio Niccolò Tiecco di Perugia, si evince quanto segue:

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Giampaolo Fabbi del 21.01.2005 rep. 59966/16195, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mantova il 27.01.2005 al n. 903 di formalità. A favore di **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** per i diritti di 1/1 di piena proprietà e contro **** Omissis ****, con sede a **** Omissis ****, per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

- Ante ventennio, l'area sulla quale è stato poi edificato il fabbricato, era già di proprietà della parte venditrice, pervenuta, detta area, con Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Luigi Govoni del 04.05.2000 rep. 144580/31528, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mantova il 29.05.2000 al n. 3891 di formalità.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA MARIA GOIA N. 13, SCALA C, PIANO 1

Dalla certificazione notarile posta agli atti, redatta in data 12.09.2024 dal Notaio Niccolò Tiecco di Perugia, si evincono le seguenti formalità:

- Ipoteca volontaria n. 273 del 27.01.2005 a favore di **** Omissis ****, con sede in **** Omissis **** (domicilio ipotecario eletto: **** Omissis ****), e contro **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, per € 300.000,00 di cui € 150.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, durata 20 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Giampaolo Fabbi, Notaio in Mantova, in data 21.01.2005 rep. 59967/16196.

- Ipoteca giudiziale n. 777 del 12.06.2015 a favore di **** Omissis ****, con sede in **** Omissis **** (domicilio ipotecario eletto: **** Omissis ****, ispezione ipotecaria Ufficio Provinciale di Mantova Territorio data 05.06.2023 ora 18:04:12 Servizi) e contro **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, per € 10.000,00 di cui € 4.282,56 per capitale, derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale: Giudice Di Pace di Mondovì, in data 22.08.2014 rep. 297/2014.

- Ipoteca della riscossione n. 1065 del 18.06.2019 a favore di **** Omissis ****, con sede in **** Omissis **** (domicilio ipotecario eletto: **** Omissis ****), e contro **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, per € 173.040,16 di cui € 86.520,08 per capitale, Pubblico Ufficiale: Agenzia Delle Entrate Riscossione di Roma, in data 14.06.2019 rep. 1699/6419.

- Pignoramento Immobiliare n. 8813 del 10.09.2024 a favore di **** Omissis ****, con sede in **** Omissis ****, e contro **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, Pubblico Ufficiale: Unep presso il Tribunale di Mantova, in data 23.07.2024 rep. 2665.

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

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA MARIA GOIA N. 13, SCALA C, PIANO T

Dalla certificazione notarile posta agli atti, redatta in data 12.09.2024 dal Notaio Niccolò Tiecco di Perugia, si evincono le seguenti formalità:

- Ipoteca volontaria n. 273 del 27.01.2005 a favore di **** Omissis ****, con sede in **** Omissis **** (domicilio ipotecario eletto: **** Omissis ****), e contro **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, per € 300.000,00 di cui € 150.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, durata 20 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Giampaolo Fabbi, Notaio in Mantova, in data 21.01.2005 rep.

59967/16196.

- Ipoteca giudiziale n. 777 del 12.06.2015 a favore di **** Omissis ****, con sede in **** Omissis **** (domicilio ipotecario eletto: **** Omissis ****, ispezione ipotecaria Ufficio Provinciale di Mantova Territorio data 05.06.2023 ora 18:04:12 Servizi) e contro **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, per € 10.000,00 di cui € 4.282,56 per capitale, derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale: Giudice Di Pace di Mondovì, in data 22.08.2014 rep. 297/2014.

- Ipoteca della riscossione n. 1065 del 18.06.2019 a favore di **** Omissis ****, con sede in **** Omissis **** (domicilio ipotecario eletto: **** Omissis ****), e contro **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, per € 173.040,16 di cui € 86.520,08 per capitale, Pubblico Ufficiale: Agenzia Delle Entrate Riscossione di Roma, in data 14.06.2019 rep. 1699/6419.

- Pignoramento Immobiliare n. 8813 del 10.09.2024 a favore di **** Omissis ****, con sede in **** Omissis ****, e contro **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, Pubblico Ufficiale: Unep presso il Tribunale di Mantova, in data 23.07.2024 rep. 2665.

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

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA MARIA GOIA N. 11, PIANO T

Dalla certificazione notarile posta agli atti, redatta in data 12.09.2024 dal Notaio Niccolò Tiecco di Perugia, si evincono le seguenti formalità:

- Ipoteca volontaria n. 273 del 27.01.2005 a favore di **** Omissis ****, con sede in **** Omissis **** (domicilio ipotecario eletto: **** Omissis ****), e contro **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, per € 300.000,00 di cui € 150.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, durata 20 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Giampaolo Fabbi, Notaio in Mantova, in data 21.01.2005 rep. 59967/16196.

- Ipoteca giudiziale n. 777 del 12.06.2015 a favore di **** Omissis ****, con sede in **** Omissis **** (domicilio ipotecario eletto: **** Omissis ****, ispezione ipotecaria Ufficio Provinciale di Mantova Territorio data 05.06.2023 ora 18:04:12 Servizi) e contro **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, per € 10.000,00 di cui € 4.282,56 per capitale, derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale: Giudice Di Pace di Mondovì, in data 22.08.2014 rep. 297/2014.

- Ipoteca della riscossione n. 1065 del 18.06.2019 a favore di **** Omissis ****, con sede in **** Omissis **** (domicilio ipotecario eletto: **** Omissis ****), e contro **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, per € 173.040,16 di cui € 86.520,08 per capitale, Pubblico Ufficiale: Agenzia Delle Entrate Riscossione di Roma, in data 14.06.2019 rep. 1699/6419.

- Pignoramento Immobiliare n. 8813 del 10.09.2024 a favore di **** Omissis ****, con sede in **** Omissis ****, e contro **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, Pubblico Ufficiale: Unep presso il Tribunale di Mantova, in data 23.07.2024 rep. 2665.

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

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA MARIA GOIA N. 13, SCALA C, PIANO 1

Certificato di destinazione urbanistica non necessario in quanto trattasi di unità civile e non di terreno.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA MARIA GOIA N. 13, SCALA C, PIANO T

Certificato di destinazione urbanistica non necessario in quanto trattasi di unità civile e non di terreno.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA MARIA GOIA N. 11, PIANO T

Certificato di destinazione urbanistica non necessario in quanto trattasi di unità civile e non di terreno.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA MARIA GOIA N. 13, SCALA C, PIANO 1

Dall'accesso atti condotto presso l'Archivio del Comune di Mantova si sono potute reperire le seguenti pratiche edilizie:

- Denuncia d'Inizio Attività protocollata in data 23.04.2001 al n. di protocollo 10221/2001 per la nuova costruzione residenziale di n. 24 alloggi in Località Colle Aperto (Lotto IV B);
- Comunicazione di esecuzione di opere interne con asseverazione presentata in data 18.03.2003 protocollo n. 6620 per opere in variante alla DIA del 2001;
- Certificato di Abitabilità n. 17/2003 rilasciato in data 12.05.2003.

Dalla disamina della documentazione tecnica allegata ai titoli edilizi è emersa una complessiva conformità con lo stato attuale dei luoghi, definita nell'ambito delle tolleranze costruttive e delle casistiche, disciplinate dall'articolo 34-bis del T.U.E. D.P.R. 380/2001, aggiornato alla data odierna.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA MARIA GOIA N. 13, SCALA C, PIANO T

Dall'accesso atti condotto presso l'Archivio di Deposito del Comune di Mantova si sono potute reperire le seguenti pratiche edilizie:

- Denuncia d'Inizio Attività protocollata in data 23.04.2001 al n. di protocollo 10221/2001 per la nuova costruzione residenziale di n. 24 alloggi in Località Colle Aperto (Lotto IV B);
- Comunicazione di esecuzione di opere interne con asseverazione presentata in data 18.03.2003 protocollo n. 6620 per opere in variante alla DIA del 2001;
- Certificato di Abitabilità n. 17/2003 rilasciato in data 12.05.2003.

Dalla disamina della documentazione tecnica allegata ai titoli edilizi è emersa una complessiva conformità con lo stato attuale dei luoghi.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA MARIA GOIA N. 11, PIANO T

Dall'accesso atti condotto presso l'Archivio di Deposito del Comune di Mantova si sono potute reperire le seguenti pratiche edilizie relative al complesso condominiale e alla sistemazione delle aree esterne:

- Denuncia d'Inizio Attività protocollata in data 23.04.2001 al n. di protocollo 10221/2001 per la nuova costruzione residenziale di n. 24 alloggi in Località Colle Aperto (Lotto IV B);
- Comunicazione di esecuzione di opere interne presentata in data 18.03.2003 protocollo n. 6620 per opere in variante alla DIA del 2001;
- Certificato di Abitabilità n. 17/2003 rilasciato in data 12.05.2003.

Dalla disamina della documentazione tecnica allegata ai titoli edilizi è emersa una complessiva conformità con lo stato attuale dei luoghi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA MARIA GOIA N. 13, SCALA C, PIANO 1

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

Dalla comunicazione pervenuta in data 21.01.2025 dall'Amministratore condominiale, Geom. Adriano Bonaldo, si evince che la situazione debitoria in capo all'esecutato, per la presente unità immobiliare, ammonta all'oggi a € 5.702,70.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA MARIA GOIA N. 13, SCALA C, PIANO T

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

Si rimanda al paragrafo "Vincoli od oneri condominiali" del bene 1, Lotto 1, della presente.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA MARIA GOIA N. 11, PIANO T

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

Si rimanda al paragrafo "Vincoli od oneri condominiali" del bene 1, Lotto 1, della presente.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via Maria Goia n. 13, scala C, piano 2
- **Bene N° 5** - Cantina ubicata a Mantova (MN) - Via Maria Goia n. 13, scala C, piano T
- **Bene N° 6** - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - Via Maria Goia n. 11, piano T

TITOLARITÀ

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA MARIA GOIA N. 13, SCALA C, PIANO 2

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA MARIA GOIA N. 13, SCALA C, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA MARIA GOIA N. 11, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA MARIA GOIA N. 13, SCALA C, PIANO 2

L'appartamento confina da nord in senso orario con: altra unità mapp. 530/12, vano scala comune mapp. 530/45, area cortiva comune mapp. 530/96, altra unità mapp. 500/10 e area cortiva mapp. 530/96.

BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA MARIA GOIA N. 13, SCALA C, PIANO T

La cantina confina da nord in senso orario con: androne d'ingresso comune mapp. 530/45, area cortiva comune mapp. 530/96, altra unità mapp. 530/44, altra unità mapp. 530/47 e disimpegno comune mapp. 530/45.

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA MARIA GOIA N. 11, PIANO T

Il posto auto scoperto confina da nord in senso orario con: area cortiva comune mapp. 530/96, altra unità mapp. 530/94, area cortiva comune mapp. 530/96 e altra unità mapp. 92.

CONSISTENZA

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA MARIA GOIA N. 13, SCALA C, PIANO 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	72,15 mq	83,05 mq	1	83,05 mq	2,70 m	1
Balcone	7,65 mq	7,65 mq	0,30	2,29 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				85,34 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				85,34 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA MARIA GOIA N. 13, SCALA C, PIANO T

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
--------------	------------	------------	--------------	--------------------------	---------	-------

	Netta	Lorda		e		
Cantina	6,40 mq	9,30 mq	0,25	2,33 mq	2,50 m	T
Totale superficie convenzionale:				2,33 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2,33 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA MARIA GOIA N. 11, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale e	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	13,00 mq	13,00 mq	0,50	6,50 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				6,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				6,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA MARIA GOIA N. 13, SCALA C, PIANO 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	530	11		A2	1	4,5	85 mq	464,81 €	2	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA MARIA GOIA N. 13, SCALA C, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	530	53		C2	6	6	9 mq	21,07 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la scheda planimetrica reperita si è rilevata l'errata indicazione dell'altezza interna utile del locale.

Riscontrato ciò, al fine di soddisfare la richiesta conformità, è stato necessario redigere un aggiornamento catastale per variazione mediante procedura informatizzata DOCFA, approvata in data 14.02.2025 con prot. MN0012048.

L'aggiornamento apportato non ha comportato modifiche all'identificativo catastale dell'unità che corrisponde quindi con quanto riportato nel pignoramento immobiliare.

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA MARIA GOIA N. 11, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	530	93		C6	1	13	13 mq	26,86 €	T	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA MARIA GOIA N. 13, SCALA C, PIANO 2

A livello conservativo e manutentivo l'unità abitativa si presenta in buone condizioni.

BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA MARIA GOIA N. 13, SCALA C, PIANO T

A livello conservativo e manutentivo l'unità si presenta in condizioni ordinarie compatibilmente alla destinazione d'uso.

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA MARIA GOIA N. 11, PIANO T

A livello conservativo l'unità si presenta in condizioni ordinarie compatibilmente alla destinazione d'uso.

PARTI COMUNI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA MARIA GOIA N. 13, SCALA C, PIANO 2

Competono all'unità immobiliare le proporzionali quote sulle parti comuni del fabbricato condominiali, quali: ingresso, locali tecnici, atri, vano scala con ascensore mapp. 530/45 e area cortiva comune mapp. 530/96.

BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA MARIA GOIA N. 13, SCALA C, PIANO T

Competono all'unità immobiliare le proporzionali quote sulle parti comuni del fabbricato condominiali, quali: ingresso, locali tecnici, atri, vano scala con ascensore mapp. 530/45 e area cortiva comune mapp. 530/96.

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA MARIA GOIA N. 11, PIANO T

Competono all'unità immobiliare le proporzionali quote sulle parti comuni del fabbricato condominiali, quali: area cortiva comune mapp. 530/96.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA MARIA GOIA N. 13, SCALA C, PIANO 2

Altezza interna utile dei locali 2,70 m.

Struttura dell'edificio condominiale:

- strutture perimetrali in c.a. e in muratura di laterizio per tamponamenti;
- tramezze interne realizzate in tavolati di laterizio;
- solai d'interpiano in laterocemento;
- copertura a falde con sovrastante manto di coppi.

Finiture dell'unità di media qualità:

- pavimenti e rivestimenti di angolo cottura, bagno e anti-bagno in gres;
- bagno dotato di lavabo, w.c., bidet e doccia;
- antibagno dotato di attacchi lavatrice e lavatoio;
- porta d'ingresso blindata e porte interne in legno tamburato;
- infissi esterni in legno con vetro-camera dotati di zanzariere e ante oscuranti grigliate;
- pareti e soffitti intonacati e tinteggiati al civile.
- balcone pavimentato in gres.

Impianti dell'unità abitativa:

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

BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA MARIA GOIA N. 13, SCALA C, PIANO T

Altezza interna utile dei locali 2,50 m.

Struttura dell'edificio condominiale:

- strutture perimetrali in c.a. e in muratura di laterizio per i tamponamenti;
- tramezze interne realizzate in tavolati di laterizio;
- solai d'interpiano in laterocemento;
- copertura a falde con sovrastante manto di coppi.

Le finiture dell'unità sono compatibili alla destinazione d'uso:

- pavimento in piastrelle di ceramica;
- porta d'ingresso in metallo;
- infissi esterni in pvc.

Impianti dell'unità abitativa:

- impianto elettrico in canalina esterna.

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA MARIA GOIA N. 11, PIANO T

Il posto auto scoperto ricade nell' area esterna del complesso condominiale dotata di accesso carraio con cancello in metallo automatizzato e pavimentazione in asfalto.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA MARIA GOIA N. 13, SCALA C, PIANO 2

L'appartamento risulta abitato dall'esecutato, Sig. **** Omissis ****.

BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA MARIA GOIA N. 13, SCALA C, PIANO T

La cantina risulta utilizzata dall'esecutato, Sig. **** Omissis ****.

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA MARIA GOIA N. 11, PIANO T

Il posto auto scoperto risulta utilizzato dall'esecutato, Sig. **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA MARIA GOIA N. 13, SCALA C, PIANO 2

Dalla certificazione notarile posta agli atti, redatta in data 12.09.2024 dal Notaio Niccolò Tiecco di Perugia, si evince quanto segue:

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Giampaolo Fabbi del 21.01.2005 rep. 59966/16195, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mantova il 27.01.2005 al n. 903 di formalità. A favore di **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** per i diritti di 1/1 di piena proprietà e contro **** Omissis ****, con sede a **** Omissis ****, per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

- Ante ventennio, l'area sulla quale è stato poi edificato il fabbricato, era già di proprietà della parte venditrice, pervenuta, detta area, con Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Luigi Govoni del 04.05.2000 rep. 144580/31528, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mantova il 29.05.2000 al n. 3891 di formalità.

BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA MARIA GOIA N. 13, SCALA C, PIANO T

Dalla certificazione notarile posta agli atti, redatta in data 12.09.2024 dal Notaio Niccolò Tiecco di Perugia, si evince quanto segue:

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Giampaolo Fabbi del 21.01.2005 rep. 59966/16195, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mantova il 27.01.2005 al n. 903 di formalità. A favore di **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** per i diritti di 1/1 di piena proprietà e contro **** Omissis ****, con sede a **** Omissis ****, per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

- Ante ventennio, l'area sulla quale è stato poi edificato il fabbricato, era già di proprietà della parte venditrice, pervenuta, detta area, con Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Luigi Govoni del 04.05.2000 rep. 144580/31528, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mantova il 29.05.2000 al n. 3891 di formalità.

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA MARIA GOIA N. 11, PIANO T

Dalla certificazione notarile posta agli atti, redatta in data 12.09.2024 dal Notaio Niccolò Tiecco di Perugia, si evince quanto segue:

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Giampaolo Fabbi del 21.01.2005 rep. 59966/16195,

trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mantova il 27.01.2005 al n. 903 di formalità. A favore di **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** per i diritti di 1/1 di piena proprietà e contro **** Omissis ****, con sede a **** Omissis ****, per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

- Ante ventennio, l'area sulla quale è stato poi edificato il fabbricato, era già di proprietà della parte venditrice, pervenuta, detta area, con Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Luigi Govoni del 04.05.2000 rep. 144580/31528, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mantova il 29.05.2000 al n. 3891 di formalità.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA MARIA GOIA N. 13, SCALA C, PIANO 2

Dalla certificazione notarile posta agli atti, redatta in data 12.09.2024 dal Notaio Niccolò Tiecco di Perugia, si evincono le seguenti formalità:

- Ipoteca volontaria n. 273 del 27.01.2005 a favore di **** Omissis ****, con sede in **** Omissis **** (domicilio ipotecario eletto: **** Omissis ****), e contro **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, per € 300.000,00 di cui € 150.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, durata 20 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Giampaolo Fabbi, Notaio in Mantova, in data 21.01.2005 rep. 59967/16196.

- Ipoteca giudiziale n. 777 del 12.06.2015 a favore di **** Omissis ****, con sede in **** Omissis **** (domicilio ipotecario eletto: **** Omissis ****, ispezione ipotecaria Ufficio Provinciale di Mantova Territorio data 05.06.2023 ora 18:04:12 Servizi) e contro **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, per € 10.000,00 di cui € 4.282,56 per capitale, derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale: Giudice Di Pace di Mondovì, in data 22.08.2014 rep. 297/2014.

- Ipoteca della riscossione n. 1065 del 18.06.2019 a favore di **** Omissis ****, con sede in **** Omissis **** (domicilio ipotecario eletto: **** Omissis ****), e contro **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, per € 173.040,16 di cui € 86.520,08 per capitale, Pubblico Ufficiale: Agenzia Delle Entrate Riscossione di Roma, in data 14.06.2019 rep. 1699/6419.

- Pignoramento Immobiliare n. 8813 del 10.09.2024 a favore di **** Omissis ****, con sede in **** Omissis ****, e contro **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, Pubblico Ufficiale: Unep presso il Tribunale di Mantova, in data 23.07.2024 rep. 2665.

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

BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA MARIA GOIA N. 13, SCALA C, PIANO T

Dalla certificazione notarile posta agli atti, redatta in data 12.09.2024 dal Notaio Niccolò Tiecco di Perugia, si evincono le seguenti formalità:

- Ipoteca volontaria n. 273 del 27.01.2005 a favore di **** Omissis ****, con sede in **** Omissis **** (domicilio ipotecario eletto: **** Omissis ****), e contro **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, per € 300.000,00 di cui € 150.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, durata 20 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Giampaolo Fabbi, Notaio in Mantova, in data 21.01.2005 rep. 59967/16196.

- Ipoteca giudiziale n. 777 del 12.06.2015 a favore di **** Omissis ****, con sede in **** Omissis **** (domicilio

ipotecario eletto: **** Omissis ****, ispezione ipotecaria Ufficio Provinciale di Mantova Territorio data 05.06.2023 ora 18:04:12 Servizi) e contro **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, per € 10.000,00 di cui € 4.282,56 per capitale, derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale: Giudice Di Pace di Mondovì, in data 22.08.2014 rep. 297/2014.

- Ipoteca della riscossione n. 1065 del 18.06.2019 a favore di **** Omissis ****, con sede in **** Omissis **** (domicilio ipotecario eletto: **** Omissis ****), e contro **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, per € 173.040,16 di cui € 86.520,08 per capitale, Pubblico Ufficiale: Agenzia Delle Entrate Riscossione di Roma, in data 14.06.2019 rep. 1699/6419.

- Pignoramento Immobiliare n. 8813 del 10.09.2024 a favore di **** Omissis ****, con sede in **** Omissis ****, e contro **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, Pubblico Ufficiale: Unep presso il Tribunale di Mantova, in data 23.07.2024 rep. 2665.

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

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA MARIA GOIA N. 11, PIANO T

Dalla certificazione notarile posta agli atti, redatta in data 12.09.2024 dal Notaio Niccolò Tiecco di Perugia, si evincono le seguenti formalità:

- Ipoteca volontaria n. 273 del 27.01.2005 a favore di **** Omissis ****, con sede in **** Omissis **** (domicilio ipotecario eletto: **** Omissis ****), e contro **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, per € 300.000,00 di cui € 150.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, durata 20 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Giampaolo Fabbi, Notaio in Mantova, in data 21.01.2005 rep. 59967/16196.

- Ipoteca giudiziale n. 777 del 12.06.2015 a favore di **** Omissis ****, con sede in **** Omissis **** (domicilio ipotecario eletto: **** Omissis ****, ispezione ipotecaria Ufficio Provinciale di Mantova Territorio data 05.06.2023 ora 18:04:12 Servizi) e contro **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, per € 10.000,00 di cui € 4.282,56 per capitale, derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale: Giudice Di Pace di Mondovì, in data 22.08.2014 rep. 297/2014.

- Ipoteca della riscossione n. 1065 del 18.06.2019 a favore di **** Omissis ****, con sede in **** Omissis **** (domicilio ipotecario eletto: **** Omissis ****), e contro **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, per € 173.040,16 di cui € 86.520,08 per capitale, Pubblico Ufficiale: Agenzia Delle Entrate Riscossione di Roma, in data 14.06.2019 rep. 1699/6419.

- Pignoramento Immobiliare n. 8813 del 10.09.2024 a favore di **** Omissis ****, con sede in **** Omissis ****, e contro **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, Pubblico Ufficiale: Unep presso il Tribunale di Mantova, in data 23.07.2024 rep. 2665.

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

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA MARIA GOIA N. 13, SCALA C, PIANO 2

Certificato di destinazione urbanistica non necessario in quanto trattasi di unità civile e non di terreno.

BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA MARIA GOIA N. 13, SCALA C, PIANO T

Certificato di destinazione urbanistica non necessario in quanto trattasi di unità civile e non di terreno.

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA MARIA GOIA N. 11, PIANO T

Certificato di destinazione urbanistica non necessario in quanto trattasi di unità civile e non di terreno.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA MARIA GOIA N. 13, SCALA C, PIANO 2

Dall'accesso atti condotto presso l'Archivio del Comune di Mantova si sono potute reperire le seguenti pratiche edilizie:

- Denuncia d'Inizio Attività protocollata in data 23.04.2001 al n. di protocollo 10221/2001 per la nuova costruzione residenziale di n. 24 alloggi in Località Colle Aperto (Lotto IV B);
- Comunicazione di esecuzione di opere interne con asseverazione presentata in data 18.03.2003 protocollo n. 6620 per opere in variante alla DIA del 2001;
- Certificato di Abitabilità n. 17/2003 rilasciato in data 12.05.2003.

Dalla disamina della documentazione tecnica allegata ai titoli edilizi è emersa una complessiva conformità con lo stato attuale dei luoghi, definita nell'ambito delle tolleranze costruttive e delle casistiche, disciplinate dall'articolo 34-bis del T.U.E. D.P.R. 380/2001, aggiornato alla data odierna.

BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA MARIA GOIA N. 13, SCALA C, PIANO T

Dall'accesso atti condotto presso l'Archivio di Deposito del Comune di Mantova si sono potute reperire le seguenti pratiche edilizie:

- Denuncia d'Inizio Attività protocollata in data 23.04.2001 al n. di protocollo 10221/2001 per la nuova costruzione residenziale di n. 24 alloggi in Località Colle Aperto (Lotto IV B);
- Comunicazione di esecuzione di opere interne con asseverazione presentata in data 18.03.2003 protocollo n. 6620 per opere in variante alla DIA del 2001;
- Certificato di Abitabilità n. 17/2003 rilasciato in data 12.05.2003.

Dalla disamina della documentazione tecnica allegata ai titoli edilizi è emersa una complessiva conformità con lo stato attuale dei luoghi.

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA MARIA GOIA N. 11, PIANO T

Dall'accesso atti condotto presso l'Archivio di Deposito del Comune di Mantova si sono potute reperire le seguenti pratiche edilizie relative al complesso condominiale e alla sistemazione delle aree esterne:

- Denuncia d'Inizio Attività protocollata in data 23.04.2001 al n. di protocollo 10221/2001 per la nuova costruzione residenziale di n. 24 alloggi in Località Colle Aperto (Lotto IV B);
- Comunicazione di esecuzione di opere interne presentata in data 18.03.2003 protocollo n. 6620 per opere in variante alla DIA del 2001;
- Certificato di Abitabilità n. 17/2003 rilasciato in data 12.05.2003.

Dalla disamina della documentazione tecnica allegata ai titoli edilizi è emersa una complessiva conformità con lo stato attuale dei luoghi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA MARIA GOIA N. 13, SCALA C, PIANO 2

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

Dalla comunicazione pervenuta in data 21.01.2025 dall'Amministratore condominiale, Geom. Adriano Bonaldo, si evince che la situazione debitoria in capo all'esecutato, per la presente unità immobiliare, ammonta all'oggi a € 6.677,89.

BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A MANTOVA (MN) - VIA MARIA GOIA N. 13, SCALA C, PIANO T

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

Si rimanda al paragrafo "Vincoli od oneri condominiali" del bene 4, Lotto 2, della presente.

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA MARIA GOIA N. 11, PIANO T

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

Si rimanda al paragrafo "Vincoli od oneri condominiali" del bene 4, Lotto 2, della presente.

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, insoluti condominiali 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 ubicato a Mantova (MN) - Via Maria Goia n. 13, scala C, piano 1
 Trattasi di appartamento posto al piano primo di un fabbricato residenziale sito nel Comune di Mantova (MN) - Località Colle Aperto, al civico n. 13 di Via Maria Goia. L'unità, accessibile dal vano scala comune dotato di ascensore (scala C - mapp. 530/45), è composta da: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, anti-bagno, bagno, ripostiglio, una camera da letto singola ed una matrimoniale. L'abitazione è inoltre dotata di un balcone accessibile dalla zona giorno.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 530, Sub. 5, Categoria A2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 81.000,00
- Bene N° 2** - Cantina ubicata a Mantova (MN) - Via Maria Goia n. 13, scala C, piano T
 Trattasi di cantina posta al piano terra di un fabbricato residenziale sito nel Comune di Mantova (MN) - Località Colle Aperto, al civico n. 13 di Via Maria Goia. L'unità risulta accessibile dall'androne d'ingresso comune dotato di ascensore (scala C - mapp. 530/45).
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 530, Sub. 46, Categoria C2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 1.500,00
- Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - Via Maria Goia n. 11, piano T
 Trattasi di posto auto scoperto presente sull'area esterna condominiale sito nel Comune di Mantova (MN) - Località Colle Aperto, al civico n. 13 di Via Maria Goia.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 530, Sub. 92, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 6.200,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Mantova (MN) - Via Maria Goia n. 13, scala C, piano 1	85,34 mq	950,00 €/mq	€ 81.073,00	100,00%	€ 81.000,00

Bene N° 2 - Cantina Mantova (MN) - Via Maria Goia n. 13, scala C, piano T	1,57 mq	950,00 €/mq	€ 1.491,50	100,00%	€ 1.500,00
Bene N° 3 - Posto auto Mantova (MN) - Via Maria Goia n. 11, piano T	6,50 mq	950,00 €/mq	€ 6.175,00	100,00%	€ 6.200,00
Valore di stima:					€ 88.700,00

Valore di stima: € 88.700,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Insoluti condominiali	5702,70	€

Valore finale di stima: € 83.000,00

LOTTO 2

- Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via Maria Goia n. 13, scala C, piano 2
Trattasi di appartamento posto al piano secondo di un fabbricato residenziale sito nel Comune di Mantova (MN) - Località Colle Aperto, al civico n. 13 di Via Maria Goia. L'unità, accessibile dal vano scala comune dotato di ascensore (scala C - mapp. 530/45), è composta da: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, anti-bagno, bagno, ripostiglio, una camera da letto singola ed una matrimoniale. L'abitazione è inoltre dotata di un balcone accessibile dalla zona giorno.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 530, Sub. 11, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 81.000,00
- Bene N° 5** - Cantina ubicata a Mantova (MN) - Via Maria Goia n. 13, scala C, piano T
Trattasi di cantina posta al piano terra di un fabbricato residenziale sito nel Comune di Mantova (MN) - Località Colle Aperto, al civico n. 13 di Via Maria Goia. L'unità risulta accessibile dall'androne d'ingresso comune dotato di ascensore (scala C - mapp. 530/45).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 530, Sub. 53, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 2.200,00
- Bene N° 6** - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - Via Maria Goia n. 11, piano T
Trattasi di posto auto scoperto presente sull'area esterna condominiale sito nel Comune di Mantova (MN) - Località Colle Aperto, al civico n. 13 di Via Maria Goia.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 530, Sub. 93, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 6.200,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Appartamento Mantova (MN) - Via Maria Goia n. 13, scala C, piano 2	85,34 mq	950,00 €/mq	€ 81.073,00	100,00%	€ 81.000,00
Bene N° 5 - Cantina Mantova (MN) - Via Maria Goia n. 13, scala C, piano T	2,33 mq	950,00 €/mq	€ 2.213,50	100,00%	€ 2.200,00
Bene N° 6 - Posto auto Mantova (MN) - Via Maria Goia n. 11, piano T	6,50 mq	950,00 €/mq	€ 6.175,00	100,00%	€ 6.200,00
				Valore di stima:	€ 89.400,00

Valore di stima: € 89.400,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Insoluti condominiali	6677,89	€

Valore finale di stima: € 83.000,00

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. Alessi Elisa

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Documentazione fotografica - LOTTO 1
- ✓ N° 2 Altri allegati - Documentazione fotografica - LOTTO 2
- ✓ N° 3 Altri allegati - Documentazione catastale - LOTTO 1
- ✓ N° 4 Altri allegati - Documentazione catastale - LOTTO 2
- ✓ N° 5 Altri allegati - Titoli abilitativi edilizi
- ✓ N° 6 Altri allegati - Comunicazione insoluti condominiali
- ✓ N° 7 Altri allegati - Pratica di aggiornamento catastale
- ✓ N° 8 Altri allegati - Documentazione catastale - superata

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via Maria Goia n. 13, scala C, piano 1
Trattasi di appartamento posto al piano primo di un fabbricato residenziale sito nel Comune di Mantova (MN) - Località Colle Aperto, al civico n. 13 di Via Maria Goia. L'unità, accessibile dal vano scala comune dotato di ascensore (scala C - mapp. 530/45), è composta da: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, anti-bagno, bagno, ripostiglio, una camera da letto singola ed una matrimoniale. L'abitazione è inoltre dotata di un balcone accessibile dalla zona giorno.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 530, Sub. 5, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Certificato di destinazione urbanistica non necessario in quanto trattasi di unità civile e non di terreno.
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Mantova (MN) - Via Maria Goia n. 13, scala C, piano T
Trattasi di cantina posta al piano terra di un fabbricato residenziale sito nel Comune di Mantova (MN) - Località Colle Aperto, al civico n. 13 di Via Maria Goia. L'unità risulta accessibile dall'androne d'ingresso comune dotato di ascensore (scala C - mapp. 530/45).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 530, Sub. 46, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Certificato di destinazione urbanistica non necessario in quanto trattasi di unità civile e non di terreno.
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - Via Maria Goia n. 11, piano T
Trattasi di posto auto scoperto presente sull'area esterna condominiale sito nel Comune di Mantova (MN) - Località Colle Aperto, al civico n. 13 di Via Maria Goia.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 530, Sub. 92, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Certificato di destinazione urbanistica non necessario in quanto trattasi di unità civile e non di terreno.

Prezzo base d'asta: € 83.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via Maria Goia n. 13, scala C, piano 2
Trattasi di appartamento posto al piano secondo di un fabbricato residenziale sito nel Comune di Mantova (MN) - Località Colle Aperto, al civico n. 13 di Via Maria Goia. L'unità, accessibile dal vano scala comune dotato di ascensore (scala C - mapp. 530/45), è composta da: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, anti-bagno, bagno, ripostiglio, una camera da letto singola ed una matrimoniale. L'abitazione è inoltre dotata di un balcone accessibile dalla zona giorno.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 530, Sub. 11, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Certificato di destinazione urbanistica non necessario in quanto trattasi di unità civile e non di terreno.
- **Bene N° 5** - Cantina ubicata a Mantova (MN) - Via Maria Goia n. 13, scala C, piano T
Trattasi di cantina posta al piano terra di un fabbricato residenziale sito nel Comune di Mantova (MN) - Località Colle Aperto, al civico n. 13 di Via Maria Goia. L'unità risulta accessibile dall'androne d'ingresso

comune dotato di ascensore (scala C - mapp. 530/45).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 530, Sub. 53, Categoria C2

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

Destinazione urbanistica: Certificato di destinazione urbanistica non necessario in quanto trattasi di unità civile e non di terreno.

- **Bene N° 6** - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - Via Maria Goia n. 11, piano T

Trattasi di posto auto scoperto presente sull'area esterna condominiale sito nel Comune di Mantova (MN) - Località Colle Aperto, al civico n. 13 di Via Maria Goia.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 530, Sub. 93, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: Certificato di destinazione urbanistica non necessario in quanto trattasi di unità civile e non di terreno.

Prezzo base d'asta: € 83.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 190/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 83.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Mantova (MN) - Via Maria Goia n. 13, scala C, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 530, Sub. 5, Categoria A2	Superficie	85,34 mq
Stato conservativo:	A livello conservativo e manutentivo l'unità abitativa si presenta in buone condizioni. Si segnala la presenza nell'antibagno di segni sull'intonaco dovuti a una infiltrazione d'acqua ragionevolmente proveniente dalla vasca da bagno posta in aderenza alla divisoria interna.		
Descrizione:	Trattasi di appartamento posto al piano primo di un fabbricato residenziale sito nel Comune di Mantova (MN) - Località Colle Aperto, al civico n. 13 di Via Maria Goia. L'unità, accessibile dal vano scala comune dotato di ascensore (scala C - mapp. 530/45), è composta da: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, anti-bagno, bagno, ripostiglio, una camera da letto singola ed una matrimoniale. L'abitazione è inoltre dotata di un balcone accessibile dalla zona giorno.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 2 - Cantina			
Ubicazione:	Mantova (MN) - Via Maria Goia n. 13, scala C, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 530, Sub. 46, Categoria C2	Superficie	1,57 mq
Stato conservativo:	A livello conservativo e manutentivo l'unità si presenta in condizioni ordinarie compatibilmente alla destinazione d'uso.		
Descrizione:	Trattasi di cantina posta al piano terra di un fabbricato residenziale sito nel Comune di Mantova (MN) - Località Colle Aperto, al civico n. 13 di Via Maria Goia. L'unità risulta accessibile dall'androne d'ingresso comune dotato di ascensore (scala C - mapp. 530/45).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

Bene N° 3 - Posto auto			
Ubicazione:	Mantova (MN) - Via Maria Goia n. 11, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1

Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 530, Sub. 92, Categoria C6	Superficie	6,50 mq
Stato conservativo:	A livello conservativo l'unità si presenta in condizioni ordinarie compatibilmente alla destinazione d'uso.		
Descrizione:	Trattasi di posto auto scoperto presente sull'area esterna condominiale sito nel Comune di Mantova (MN) - Località Colle Aperto, al civico n. 13 di Via Maria Goia.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 83.000,00

Bene N° 4 - Appartamento			
Ubicazione:	Mantova (MN) - Via Maria Goia n. 13, scala C, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 530, Sub. 11, Categoria A2	Superficie	85,34 mq
Stato conservativo:	A livello conservativo e manutentivo l'unità abitativa si presenta in buone condizioni.		
Descrizione:	Trattasi di appartamento posto al piano secondo di un fabbricato residenziale sito nel Comune di Mantova (MN) - Località Colle Aperto, al civico n. 13 di Via Maria Goia. L'unità, accessibile dal vano scala comune dotato di ascensore (scala C - mapp. 530/45), è composta da: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, anti-bagno, bagno, ripostiglio, una camera da letto singola ed una matrimoniale. L'abitazione è inoltre dotata di un balcone accessibile dalla zona giorno.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'appartamento risulta abitato dall'esecutato, Sig. **** Omissis ****.		

Bene N° 5 - Cantina			
Ubicazione:	Mantova (MN) - Via Maria Goia n. 13, scala C, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 530, Sub. 53, Categoria C2	Superficie	2,33 mq
Stato conservativo:	A livello conservativo e manutentivo l'unità si presenta in condizioni ordinarie compatibilmente alla destinazione d'uso.		
Descrizione:	Trattasi di cantina posta al piano terra di un fabbricato residenziale sito nel Comune di Mantova (MN) - Località Colle Aperto, al civico n. 13 di Via Maria Goia. L'unità risulta accessibile dall'androne d'ingresso comune dotato di ascensore (scala C - mapp. 530/45).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Stato di occupazione:	La cantina risulta utilizzata dall'esecutato, Sig. **** Omissis ****.
------------------------------	---

Bene N° 6 - Posto auto			
Ubicazione:	Mantova (MN) - Via Maria Goia n. 11, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 530, Sub. 93, Categoria C6	Superficie	6,50 mq
Stato conservativo:	A livello conservativo l'unità si presenta in condizioni ordinarie compatibilmente alla destinazione d'uso.		
Descrizione:	Trattasi di posto auto scoperto presente sull'area esterna condominiale sito nel Comune di Mantova (MN) - Località Colle Aperto, al civico n. 13 di Via Maria Goia.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Il posto auto scoperto risulta utilizzato dall'esecutato, Sig. **** Omissis ****.		