TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Tartari Diego, nell'Esecuzione Immobiliare 79/2025 del R.G.E.

promossa da

******* Omissis *******

contro

******* Omissis *******

SOMMARIO

Incarico 7
Premessa 7
Descrizione 7
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Goito (MN) - strada Marengo, 62 7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Goito (MN) - strada Marengo, 62 7
Bene N° 3 - Laboratorio ubicato a Goito (MN) - strada Marengo, 62 8
Bene N° 4 - Tettoia ubicata a Goito (MN) - strada Marengo, 62 8
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Goito (MN) - strada Marengo, 62 8
Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Goito (MN) - strada Marengo, 62 8
Bene N° 7 - Posto auto ubicato a Goito (MN) - strada Marengo, 62 8
Bene N° 8 - Posto auto ubicato a Goito (MN) - strada Marengo, 62 9
Lotto Unico 9
Completezza documentazione ex art. 567 9
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Goito (MN) - strada Marengo, 62 9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Goito (MN) - strada Marengo, 62 10
Bene N° 3 - Laboratorio ubicato a Goito (MN) - strada Marengo, 62 10
Bene N° 4 - Tettoia ubicata a Goito (MN) - strada Marengo, 62 10
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Goito (MN) - strada Marengo, 62 10
Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Goito (MN) - strada Marengo, 62 11
Bene N° 7 - Posto auto ubicato a Goito (MN) - strada Marengo, 62 11
Bene N° 8 - Posto auto ubicato a Goito (MN) - strada Marengo, 62 11
Titolarità 11
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Goito (MN) - strada Marengo, 62 11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Goito (MN) - strada Marengo, 62 12
Bene N° 3 - Laboratorio ubicato a Goito (MN) - strada Marengo, 62 12
Bene N° 4 - Tettoia ubicata a Goito (MN) - strada Marengo, 62 12
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Goito (MN) - strada Marengo, 62 13
Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Goito (MN) - strada Marengo, 62 13
Bene N° 7 - Posto auto ubicato a Goito (MN) - strada Marengo, 62 13
Bene N° 8 - Posto auto ubicato a Goito (MN) - strada Marengo, 62 14
Confini 14
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Goito (MN) - strada Marengo, 62 14

Bene N° 2 - Garage ubicato a Goito (MN) - strada Marengo, 62 14
Bene N° 3 - Laboratorio ubicato a Goito (MN) - strada Marengo, 62 14
Bene N° 4 - Tettoia ubicata a Goito (MN) - strada Marengo, 62 14
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Goito (MN) - strada Marengo, 62 15
Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Goito (MN) - strada Marengo, 62 15
Bene N° 7 - Posto auto ubicato a Goito (MN) - strada Marengo, 62 15
Bene N° 8 - Posto auto ubicato a Goito (MN) - strada Marengo, 62 15
Consistenza 15
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Goito (MN) - strada Marengo, 62 15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Goito (MN) - strada Marengo, 62 16
Bene N° 3 - Laboratorio ubicato a Goito (MN) - strada Marengo, 62 16
Bene N° 4 - Tettoia ubicata a Goito (MN) - strada Marengo, 62 17
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Goito (MN) - strada Marengo, 62 17
Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Goito (MN) - strada Marengo, 62 18
Bene N° 7 - Posto auto ubicato a Goito (MN) - strada Marengo, 62 18
Bene N° 8 - Posto auto ubicato a Goito (MN) - strada Marengo, 62 18
Cronistoria Dati Catastali 19
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Goito (MN) - strada Marengo, 62 19
Bene N° 2 - Garage ubicato a Goito (MN) - strada Marengo, 62 19
Bene N° 3 - Laboratorio ubicato a Goito (MN) - strada Marengo, 62 20
Bene N° 4 - Tettoia ubicata a Goito (MN) - strada Marengo, 62 20
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Goito (MN) - strada Marengo, 62 20
Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Goito (MN) - strada Marengo, 62 20
Bene N° 7 - Posto auto ubicato a Goito (MN) - strada Marengo, 62 21
Bene N° 8 - Posto auto ubicato a Goito (MN) - strada Marengo, 62 21
Dati Catastali 21
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Goito (MN) - strada Marengo, 62 21
Bene N° 2 - Garage ubicato a Goito (MN) - strada Marengo, 62 22
Bene N° 3 - Laboratorio ubicato a Goito (MN) - strada Marengo, 62 22
Bene N° 4 - Tettoia ubicata a Goito (MN) - strada Marengo, 62 23

Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Goito (MN) - strada Marengo, 62 23
Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Goito (MN) - strada Marengo, 62 24
Bene N° 7 - Posto auto ubicato a Goito (MN) - strada Marengo, 62 24
Bene N° 8 - Posto auto ubicato a Goito (MN) - strada Marengo, 62 25
Precisazioni 25
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Goito (MN) - strada Marengo, 62 25
Bene N° 2 - Garage ubicato a Goito (MN) - strada Marengo, 62 26
Bene N° 3 - Laboratorio ubicato a Goito (MN) - strada Marengo, 62 26
Bene N° 4 - Tettoia ubicata a Goito (MN) - strada Marengo, 62 26
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Goito (MN) - strada Marengo, 62 26
Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Goito (MN) - strada Marengo, 62 27
Bene N° 7 - Posto auto ubicato a Goito (MN) - strada Marengo, 62 27
Bene N° 8 - Posto auto ubicato a Goito (MN) - strada Marengo, 62 27
Stato conservativo 27
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Goito (MN) - strada Marengo, 62 27
Bene N° 2 - Garage ubicato a Goito (MN) - strada Marengo, 62 27
Bene N° 3 - Laboratorio ubicato a Goito (MN) - strada Marengo, 62 28
Bene N° 4 - Tettoia ubicata a Goito (MN) - strada Marengo, 62 28
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Goito (MN) - strada Marengo, 62 28
Parti Comuni 28
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Goito (MN) - strada Marengo, 62 28
Bene N° 2 - Garage ubicato a Goito (MN) - strada Marengo, 62 28
Bene N° 3 - Laboratorio ubicato a Goito (MN) - strada Marengo, 62 28
Bene N° 4 - Tettoia ubicata a Goito (MN) - strada Marengo, 62 29
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Goito (MN) - strada Marengo, 62 29
Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Goito (MN) - strada Marengo, 62 29
Bene N° 7 - Posto auto ubicato a Goito (MN) - strada Marengo, 62 29
Bene N° 8 - Posto auto ubicato a Goito (MN) - strada Marengo, 62 29
Servitù, censo, livello, usi civici 29
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Goito (MN) - strada Marengo, 62 29
Bene N° 2 - Garage ubicato a Goito (MN) - strada Marengo, 62 29

Bene N° 3 - Laboratorio ubicato a Goito (MN) - strada Marengo, 62 29
Bene N° 4 - Tettoia ubicata a Goito (MN) - strada Marengo, 62 29
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Goito (MN) - strada Marengo, 62 29
Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Goito (MN) - strada Marengo, 62 30
Bene N° 7 - Posto auto ubicato a Goito (MN) - strada Marengo, 62 30
Bene N° 8 - Posto auto ubicato a Goito (MN) - strada Marengo, 62 30
Caratteristiche costruttive prevalenti 30
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Goito (MN) - strada Marengo, 62 30
Bene N° 2 - Garage ubicato a Goito (MN) - strada Marengo, 62 30
Bene N° 3 - Laboratorio ubicato a Goito (MN) - strada Marengo, 62 30
Bene N° 4 - Tettoia ubicata a Goito (MN) - strada Marengo, 62 30
Stato di occupazione 30
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Goito (MN) - strada Marengo, 62 30
Bene N° 2 - Garage ubicato a Goito (MN) - strada Marengo, 62 31
Bene N° 3 - Laboratorio ubicato a Goito (MN) - strada Marengo, 62 32
Bene N° 4 - Tettoia ubicata a Goito (MN) - strada Marengo, 62 32
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Goito (MN) - strada Marengo, 62 32
Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Goito (MN) - strada Marengo, 62 33
Bene N° 7 - Posto auto ubicato a Goito (MN) - strada Marengo, 62 33
Bene N° 8 - Posto auto ubicato a Goito (MN) - strada Marengo, 62 33
Provenienze Ventennali 34
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Goito (MN) - strada Marengo, 62 34
Bene N° 2 - Garage ubicato a Goito (MN) - strada Marengo, 62 35
Bene N° 3 - Laboratorio ubicato a Goito (MN) - strada Marengo, 62 35
Bene N° 4 - Tettoia ubicata a Goito (MN) - strada Marengo, 62 36
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Goito (MN) - strada Marengo, 62 37
Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Goito (MN) - strada Marengo, 62 38
Bene N° 7 - Posto auto ubicato a Goito (MN) - strada Marengo, 62 39
Bene N° 8 - Posto auto ubicato a Goito (MN) - strada Marengo, 62 39
Formalità pregiudizievoli 40
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Goito (MN) - strada Marengo, 62 40

Bene N° 2 - Garage ubicato a Goito (MN) - strada Marengo, 62 41
Bene N° 3 - Laboratorio ubicato a Goito (MN) - strada Marengo, 62 42
Bene N° 4 - Tettoia ubicata a Goito (MN) - strada Marengo, 62 42
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Goito (MN) - strada Marengo, 62 43
Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Goito (MN) - strada Marengo, 62 44
Bene N° 7 - Posto auto ubicato a Goito (MN) - strada Marengo, 62 44
Bene N° 8 - Posto auto ubicato a Goito (MN) - strada Marengo, 62 45
Regolarità edilizia 46
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Goito (MN) - strada Marengo, 62 46
Bene N° 2 - Garage ubicato a Goito (MN) - strada Marengo, 62 47
Bene N° 3 - Laboratorio ubicato a Goito (MN) - strada Marengo, 62 47
Bene N° 4 - Tettoia ubicata a Goito (MN) - strada Marengo, 62 48
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Goito (MN) - strada Marengo, 62 50
Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Goito (MN) - strada Marengo, 62 51
Bene N° 7 - Posto auto ubicato a Goito (MN) - strada Marengo, 62 52
Bene N° 8 - Posto auto ubicato a Goito (MN) - strada Marengo, 62 53
Stima / Formazione lotti 54
Riepilogo bando d'asta 58
Lotto Unico 58
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 79/2025 del R.G.E. 59
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 142.000,00 59

INCARICO

All'udienza del 27/06/2025, il sottoscritto Arch. Tartari Diego, con studio in Strada Statale Cisa 24 - 46047 - Porto Mantovano (MN), email diego@tartariarchitetto.it, PEC diego.tartari@archiworldpec.it, Tel. 335 7774443, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/06/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Goito (MN) - strada Marengo, 62
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Goito (MN) - strada Marengo, 62
- **Bene N° 3** - Laboratorio ubicato a Goito (MN) - strada Marengo, 62
- **Bene N° 4** - Tettoia ubicata a Goito (MN) - strada Marengo, 62
- **Bene N° 5** - Magazzino ubicato a Goito (MN) - strada Marengo, 62
- **Bene N° 6** - Posto auto ubicato a Goito (MN) - strada Marengo, 62
- **Bene N° 7** - Posto auto ubicato a Goito (MN) - strada Marengo, 62
- **Bene N° 8** - Posto auto ubicato a Goito (MN) - strada Marengo, 62

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A GOITO (MN) - STRADA MARENGO, 62

Villetta con accesso da pubblica via passando per area cortiliva disposta su due livelli (piano semi interrato e piano rialzato). Una scala esterna conduce al balcone/ballatoio che permette di accedere al piano rialzato, composto da ingresso principale che funge anche d corridoio di distribuzione, da tre camere da letto, un bagno ed un cucinotto. Una scala interna conduce al piano semi interrato composto tre vani ed una lavanderia ad uso anche di tinello, il tutto distribuito da un corridoio contrale.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 19/09/2025.

Custode delle chiavi: Custode - Sovemo

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GOITO (MN) - STRADA MARENGO, 62

Garage annesso a villetta con accesso da pubblica via passando per area cortiliva tramite apposita rampa di accesso.
Direttamente collegato alla Centrale termica interna.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 19/09/2025.

Custode delle chiavi: Custode - Sovemo

BENE N° 3 - LABORATORIO UBICATO A GOITO (MN) - STRADA MARENGO, 62

Laboratorio artigianale, con accesso da pubblica via passando per area cortiliva, composto da tre vani (due ad uso laboratorio uno ad uso magazzino) e dotato di servici igienici.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 19/09/2025.

Custode delle chiavi: Custode - Sovemo

BENE N° 4 - TETTOIA UBICATA A GOITO (MN) - STRADA MARENGO, 62

Tettoia, con accesso da pubblica via passando per area cortiliva.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 19/09/2025.

Custode delle chiavi: Custode - Sovemo

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A GOITO (MN) - STRADA MARENGO, 62

Magazzino e tettoia, con accesso da pubblica via passando per area cortiliva.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 19/09/2025.

Custode delle chiavi: Custode - Sovemo

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A GOITO (MN) - STRADA MARENGO, 62

Posto auto scoperto, con accesso da pubblica via passando per area cortiliva.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 19/09/2025.

Custode delle chiavi: Custode - Sovemo

BENE N° 7 - POSTO AUTO UBICATO A GOITO (MN) - STRADA MARENGO, 62

Posto auto scoperto, con accesso da pubblica via passando per area cortiliva.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 19/09/2025.

Custode delle chiavi: Custode - Sovemo

BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A GOITO (MN) - STRADA MARENGO, 62

Posto auto scoperto, con accesso da pubblica via passando per area cortiliva.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 19/09/2025.

Custode delle chiavi: Custode - Sovemo

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Goito (MN) - strada Marengo, 62
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Goito (MN) - strada Marengo, 62
- **Bene N° 3** - Laboratorio ubicato a Goito (MN) - strada Marengo, 62
- **Bene N° 4** - Tettoia ubicata a Goito (MN) - strada Marengo, 62
- **Bene N° 5** - Magazzino ubicato a Goito (MN) - strada Marengo, 62
- **Bene N° 6** - Posto auto ubicato a Goito (MN) - strada Marengo, 62
- **Bene N° 7** - Posto auto ubicato a Goito (MN) - strada Marengo, 62
- **Bene N° 8** - Posto auto ubicato a Goito (MN) - strada Marengo, 62

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A GOITO (MN) - STRADA MARENGO, 62

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

In data 28/04/2025 è stato consegnato dall'ufficiale giudiziario al creditore atto di pignoramento, frutto dell'atto di notifica eseguito dall'Ufficiale Giudiziario, mediante deposito presso Casa Comunale di Goito (MN) avvenuto in data 11/03/2025.

Iscrizione a ruolo: depositata in data 29 aprile 2025

Istanza di vendita: depositata in data 22 maggio 2025

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GOITO (MN) - STRADA MARENGO, 62

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

In data 28/04/2025 è stato consegnato dall'ufficiale giudiziario al creditore atto di pignoramento, frutto dell'atto di notifica eseguito dall'Ufficiale Giudiziario, mediante deposito presso Casa Comunale di Goito (MN) avvenuto in data 11/03/2025.

Iscrizione a ruolo: depositata in data 29 aprile 2025
Istanza di vendita: depositata in data 22 maggio 2025

BENE N° 3 - LABORATORIO UBICATO A GOITO (MN) - STRADA MARENGO, 62

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

In data 28/04/2025 è stato consegnato dall'ufficiale giudiziario al creditore atto di pignoramento, frutto dell'atto di notifica eseguito dall'Ufficiale Giudiziario, mediante deposito presso Casa Comunale di Goito (MN) avvenuto in data 11/03/2025.

Iscrizione a ruolo: depositata in data 29 aprile 2025
Istanza di vendita: depositata in data 22 maggio 2025

BENE N° 4 - TETTOIA UBICATA A GOITO (MN) - STRADA MARENGO, 62

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

In data 28/04/2025 è stato consegnato dall'ufficiale giudiziario al creditore atto di pignoramento, frutto dell'atto di notifica eseguito dall'Ufficiale Giudiziario, mediante deposito presso Casa Comunale di Goito (MN) avvenuto in data 11/03/2025.

Iscrizione a ruolo: depositata in data 29 aprile 2025
Istanza di vendita: depositata in data 22 maggio 2025

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A GOITO (MN) - STRADA MARENGO, 62

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

In data 28/04/2025 è stato consegnato dall'ufficiale giudiziario al creditore atto di pignoramento, frutto dell'atto di notifica eseguito dall'Ufficiale Giudiziario, mediante deposito presso Casa Comunale di Goito (MN) avvenuto in data 11/03/2025.

Iscrizione a ruolo: depositata in data 29 aprile 2025
Istanza di vendita: depositata in data 22 maggio 2025

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A GOITO (MN) - STRADA MARENGO, 62

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

In data 28/04/2025 è stato consegnato dall'ufficiale giudiziario al creditore atto di pignoramento, frutto dell'atto di notifica eseguito dall'Ufficiale Giudiziario, mediante deposito presso Casa Comunale di Goito (MN) avvenuto in data 11/03/2025.

Iscrizione a ruolo: depositata in data 29 aprile 2025
Istanza di vendita: depositata in data 22 maggio 2025

BENE N° 7 - POSTO AUTO UBICATO A GOITO (MN) - STRADA MARENGO, 62

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

In data 28/04/2025 è stato consegnato dall'ufficiale giudiziario al creditore atto di pignoramento, frutto dell'atto di notifica eseguito dall'Ufficiale Giudiziario, mediante deposito presso Casa Comunale di Goito (MN) avvenuto in data 11/03/2025.

Iscrizione a ruolo: depositata in data 29 aprile 2025
Istanza di vendita: depositata in data 22 maggio 2025

BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A GOITO (MN) - STRADA MARENGO, 62

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

In data 28/04/2025 è stato consegnato dall'ufficiale giudiziario al creditore atto di pignoramento, frutto dell'atto di notifica eseguito dall'Ufficiale Giudiziario, mediante deposito presso Casa Comunale di Goito (MN) avvenuto in data 11/03/2025.

Iscrizione a ruolo: depositata in data 29 aprile 2025
Istanza di vendita: depositata in data 22 maggio 2025

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A GOITO (MN) - STRADA MARENGO, 62

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GOITO (MN) - STRADA MARENGO, 62

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 3 - LABORATORIO UBICATO A GOITO (MN) - STRADA MARENGO, 62

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 4 - TETTOIA UBICATA A GOITO (MN) - STRADA MARENGO, 62

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A GOITO (MN) - STRADA MARENGO, 62

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A GOITO (MN) - STRADA MARENGO, 62

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 7 - POSTO AUTO UBICATO A GOITO (MN) - STRADA MARENGO, 62

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A GOITO (MN) - STRADA MARENGO, 62

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A GOITO (MN) - STRADA MARENGO, 62

Partendo da nord e proseguendo in senso orario:
Area cortiliva, rampa di accesso al garage, tettoia confinante con il laboratorio, tettoia confinante con canale retrostante, rustico con canale e terreno adiacente e nuovamente area cortiliva.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GOITO (MN) - STRADA MARENGO, 62

Partendo da nord e proseguendo in senso orario:
Area cortiliva, rampa di accesso al garage, unità abitativa e nuovamente area cortiliva.

BENE N° 3 - LABORATORIO UBICATO A GOITO (MN) - STRADA MARENGO, 62

Partendo da nord e proseguendo in senso orario:
Area cortiliva, tettoia abusiva, area cortiliva e altra tettoia abusiva.

BENE N° 4 - TETTOIA UBICATA A GOITO (MN) - STRADA MARENGO, 62

Partendo da nord e proseguendo in senso orario:
Area cortiliva, altra proprietà, area cortiliva e laboratorio.

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A GOITO (MN) - STRADA MARENGO, 62

Partendo da nord e proseguendo in senso orario:
Area cortiliva, laboratorio/magazzino, area cortiliva, altra proprietà, area cortiliva ed unità residenziale.

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A GOITO (MN) - STRADA MARENGO, 62

Partendo da nord e proseguendo in senso orario:
Pubblica via, area cortiliva e posto auto.

BENE N° 7 - POSTO AUTO UBICATO A GOITO (MN) - STRADA MARENGO, 62

Partendo da nord e proseguendo in senso orario:
Pubblica via, posto auto, area cortiliva e posto auto.

BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A GOITO (MN) - STRADA MARENGO, 62

Partendo da nord e proseguendo in senso orario:
Pubblica via, posto auto e area cortiliva.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A GOITO (MN) - STRADA MARENGO, 62

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	92,64 mq	109,90 mq	1	109,90 mq	0,00 m	rialzato
Cantina	67,30 mq	79,10 mq	0,20	15,82 mq	0,00 m	
Balcone scoperto	15,50 mq	15,50 mq	0,25	3,88 mq	0,00 m	
Cortile	472,00 mq	472,00 mq	,1	47,20 mq	0,00 m	
			Totale superficie convenzionale:	**176,80 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**176,80 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'area cortiliva, in utilizzo a tutti i beni viene considerata una sola volta ed abbinata all'unità residenziale principale, essendo i beni indivisibili, per comodità di calcolo e per giustezza tecnica.

Nella superficie complessiva sono considerate anche le aree oggi occupate da cespiti abusivi compensando in

tal modo parte degli oneri per la loro demolizione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GOITO (MN) - STRADA MARENGO, 62

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	24,00 mq	28,20 mq	0,5	14,10 mq	0,00 m	semi interrato
Centrale termica	3,30 mq	4,00 mq	0,20	0,80 mq	0,00 m	semi interrato
			Totale superficie convenzionale:	**14,90 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**14,90 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'area cortiliva, in utilizzo a tutti i beni viene considerata una sola volta ed abbinata all'unità residenziale principale, essendo i beni indivisibili, per comodità di calcolo e per giustezza tecnica.

Nella superficie complessiva sono considerate anche le aree oggi occupate da cespiti abusivi compensando in tal modo parte degli oneri per la loro demolizione.

BENE N° 3 - LABORATORIO UBICATO A GOITO (MN) - STRADA MARENGO, 62

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	32,25 mq	37,70 mq	0,5	18,85 mq	0,00 m	terra
laboratorio	56,00 mq	65,50 mq	1	65,50 mq	0,00 m	terra
			Totale superficie convenzionale:	**84,35 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**84,35 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'area cortiliva, in utilizzo a tutti i beni viene considerata una sola volta ed abbinata all'unità residenziale principale, essendo i beni indivisibili, per comodità di calcolo e per giustezza tecnica.

Nella superficie complessiva sono considerate anche le aree oggi occupate da cespiti abusivi compensando in

tal modo parte degli oneri per la loro demolizione.

BENE N° 4 - TETTOIA UBICATA A GOITO (MN) - STRADA MARENGO, 62

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
tettoia	23,90 mq	24,50 mq	0,2	4,90 mq	0,00 m	terra
			Totale superficie convenzionale:	**4,90 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**4,90 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'area cortiliva, in utilizzo a tutti i beni viene considerata una sola volta ed abbinata all'unità residenziale principale, essendo i beni indivisibili, per comodità di calcolo e per giustezza tecnica.

Nella superficie complessiva sono considerate anche le aree oggi occupate da cespiti abusivi compensando in tal modo parte degli oneri per la loro demolizione.

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A GOITO (MN) - STRADA MARENGO, 62

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
tettoia	43,90 mq	44,30 mq	0,2	8,86 mq	0,00 m	terra
Magazzino	29,70 mq	30,70 mq	,5	15,35 mq	0,00 m	
			Totale superficie convenzionale:	**24,21 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**24,21 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'area cortiliva, in utilizzo a tutti i beni viene considerata una sola volta ed abbinata all'unità residenziale principale, essendo i beni indivisibili, per comodità di calcolo e per giustezza tecnica.

Nella superficie complessiva sono considerate anche le aree oggi occupate da cespiti abusivi compensando in tal modo parte degli oneri per la loro demolizione.

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A GOITO (MN) - STRADA MARENGO, 62

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
posto auto	12,50 mq	12,50 mq	0,4	5,00 mq	0,00 m	terra
			Totale superficie convenzionale:	**5,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**5,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'area cortiliva, in utilizzo a tutti i beni viene considerata una sola volta ed abbinata all'unità residenziale principale, essendo i beni indivisibili, per comodità di calcolo e per giustezza tecnica.

Nella superficie complessiva sono considerate anche le aree oggi occupate da cespiti abusivi compensando in tal modo parte degli oneri per la loro demolizione.

BENE N° 7 - POSTO AUTO UBICATO A GOITO (MN) - STRADA MARENGO, 62

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
posto auto	12,50 mq	12,50 mq	0,4	5,00 mq	0,00 m	terra
			Totale superficie convenzionale:	**5,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**5,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'area cortiliva, in utilizzo a tutti i beni viene considerata una sola volta ed abbinata all'unità residenziale principale, essendo i beni indivisibili, per comodità di calcolo e per giustezza tecnica.

Nella superficie complessiva sono considerate anche le aree oggi occupate da cespiti abusivi compensando in tal modo parte degli oneri per la loro demolizione.

BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A GOITO (MN) - STRADA MARENGO, 62

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie Convenzional	Altezza	Piano

	Netta	Lorda		e		
posto auto	12,50 mq	12,50 mq	0,4	5,00 mq	0,00 m	terra
				Totale superficie convenzionale:	**5,00 mq**	
				Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**
				Superficie convenzionale complessiva:	**5,00 mq**	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'area cortiliva, in utilizzo a tutti i beni viene considerata una sola volta ed abbinata all'unità residenziale principale, essendo i beni indivisibili, per comodità di calcolo e per giustezza tecnica.

Nella superficie complessiva sono considerate anche le aree oggi occupate da cespiti abusivi compensando in tal modo parte degli oneri per la loro demolizione.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A GOITO (MN) - STRADA MARENGO, 62

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **10/10/2007** al **24/10/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 47, Part. 4, Sub. 1 Categoria A3 Cl.5, Cons. 8 Superficie catastale 193 mq Rendita € 338,38
Dal **24/10/2025** al **30/10/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 47, Part. 4, Sub. 4 Categoria A3 Cl.5, Cons. 8 Superficie catastale 166 mq Rendita € 388,38

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GOITO (MN) - STRADA MARENGO, 62

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **10/10/2007** al **24/10/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. 47, Fg. 47, Part. 2 Categoria C6 Cl.2, Cons. 22 Superficie catastale 26 mq Rendita € 49,99
Dal **24/10/2025** al **30/10/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 47, Part. 4, Sub. 5 Categoria C6 Cl.1, Cons. 27 Superficie catastale 32 mq

		Rendita € 51,59

BENE N° 3 - LABORATORIO UBICATO A GOITO (MN) - STRADA MARENGO, 62

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **01/10/2025** al **01/10/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 47, Part. 448 Categoria C3 Cl.6, Cons. 88 Superficie catastale 85 mq Rendita € 168,16 Piano T

BENE N° 4 - TETTOIA UBICATA A GOITO (MN) - STRADA MARENGO, 62

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **24/10/2025** al **30/10/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 47, Part. 4, Sub. 7 Categoria C7 Cl.U, Cons. 24 Superficie catastale 25 mq Rendita € 9,30

Unità di nuova costituzione.

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A GOITO (MN) - STRADA MARENGO, 62

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **24/10/2025** al **30/10/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 47, Part. 4, Sub. 6 Categoria C2 Cl.4, Cons. 33 Superficie catastale 35 mq Rendita € 51,13

Unità di nuova costituzione.

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A GOITO (MN) - STRADA MARENGO, 62

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **24/10/2025** al **30/10/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 47, Part. 4, Sub. 8 Categoria C6 Cl.1, Cons. 13 Superficie catastale 13 mq Rendita € 24,84

Unità di nuova costituzione.

BENE N° 7 - POSTO AUTO UBICATO A GOITO (MN) - STRADA MARENGO, 62

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **24/10/2025** al **23/10/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 47, Part. 4, Sub. 9 Categoria C6 Cl.1, Cons. 13 Superficie catastale 13 mq Rendita € 24,84

Unità di nuova costituzione.

BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A GOITO (MN) - STRADA MARENGO, 62

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **24/10/2025** al **30/10/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 47, Part. 4, Sub. 10 Categoria C6 Cl.1, Cons. 13 Superficie catastale 13 mq Rendita € 24,84

Unità di nuova costituzione.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A GOITO (MN) - STRADA MARENGO, 62

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	47	4	4		A3	5	8	166 mq	388,38 €		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Con apposita denuncia di variazione n.MN0105855 del 24/10/2025 si è provveduto alla corretta definizione catastale dei beni comuni.

Con successiva denuncia di variazione n.MN0105861 del 24/10/205 si è provveduto alla corretta definizione

catastale dell'immobile, aggiornando la planimetria.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GOITO (MN) - STRADA MARENGO, 62

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	47	4	5		C6	1	27	32 mq	51,59 €		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Con apposita denuncia di variazione n.MN0105855 del 24/10/2025 si è provveduto alla corretta definizione catastale dei beni comuni.

Con successiva denuncia di variazione n.MN0105861 del 24/10/205 si è provveduto alla corretta definizione catastale dell'immobile, aggiornando la planimetria.

BENE N° 3 - LABORATORIO UBICATO A GOITO (MN) - STRADA MARENGO, 62

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	47	448			C3	8	88	85 mq	168,16 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Con apposita denuncia di variazione n.MN0095219 del 01/10/2025 si è provveduto alla corretta definizione catastale dell'immobile, aggiornando la planimetria.

BENE N° 4 - TETTOIA UBICATA A GOITO (MN) - STRADA MARENGO, 62

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	47	4	7		C7	U	24	25 mq	9,3 €		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Con apposita denuncia di variazione n.MN0105855 del 24/10/2025 si è provveduto alla corretta definizione catastale dei beni comuni.

Con successiva denuncia di variazione n.MN0105862 del 24/10/205 si è provveduto alla corretta definizione catastale dell'immobile, aggiornando la planimetria.

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A GOITO (MN) - STRADA MARENGO, 62

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	47	4	6		C2	4	33	35 mq	51,13 €		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Con apposita denuncia di variazione n.MN0105855 del 24/10/2025 si è provveduto alla corretta definizione catastale dei beni comuni.

Con successiva denuncia di variazione n. MN0105862 del 24/10/205 si è provveduto alla corretta definizione catastale dell'immobile, aggiornando la planimetria.

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A GOITO (MN) - STRADA MARENGO, 62

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	47	4	8		C6	1	13	13 mq	24,84 €		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Con apposita denuncia di variazione n.MN0105855 del 24/10/2025 si è provveduto alla corretta definizione catastale dei beni comuni.

Con successiva denuncia di variazione n. MN0105862 del 24/10/205 si è provveduto alla corretta definizione catastale dell'immobile, aggiornando la planimetria.

BENE N° 7 - POSTO AUTO UBICATO A GOITO (MN) - STRADA MARENGO, 62

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	47	4	9		C6	1	13	13 mq	24,84 €		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Con apposita denuncia di variazione n.MN0105855 del 24/10/2025 si è provveduto alla corretta definizione catastale dei beni comuni.

Con successiva denuncia di variazione n. MN0105862 del 24/10/205 si è provveduto alla corretta definizione catastale dell'immobile, aggiornando la planimetria.

BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A GOITO (MN) - STRADA MARENGO, 62

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	47	4	10		C6	1	13	13 mq	24,84 €		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Con apposita denuncia di variazione n.MN0105855 del 24/10/2025 si è provveduto alla corretta definizione catastale dei beni comuni.

Con successiva denuncia di variazione n. MN0105862 del 24/10/205 si è provveduto alla corretta definizione catastale dell'immobile, aggiornando la planimetria.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A GOITO (MN) - STRADA MARENGO, 62

L'immobile sarà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come visto e gradito dalla parte acquirente, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti.
La situazione descritta è quella desumibile dal sopralluogo di tipo visivo senza lo svolgimento di indagini diagnostiche, pertanto allo stato attuale non è possibile rilevare eventuali materiali pericolosi, inquinanti, cancerogeni, ecc.., fatta eccezione di quanto descritto nei paragrafi successivi.
I reflui delle acque nere per il bene destinato a laboratorio avviene attraverso un sistema a fitodepurazione, la cui documentazione fotografica compare nell'agibilità del 2016, ma non è possibile oggi attestarne il corretto funzionamento.
Come riportato in altri paragrafi la parte assegnataria acquirente avrà l'onere di eseguire le opportune sanatorie e/o demolizioni conseguenti gli abusi riscontrati.
Per maggiori dettagli si rimanda alla consultazione del repertorio fotografico.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GOITO (MN) - STRADA MARENGO, 62

L'immobile sarà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come visto e gradito dalla parte acquirente, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti.
La situazione descritta è quella desumibile dal sopralluogo di tipo visivo senza lo svolgimento di indagini diagnostiche, pertanto allo stato attuale non è possibile rilevare eventuali materiali pericolosi, inquinanti, cancerogeni, ecc.., fatta eccezione di quanto descritto nei paragrafi successivi.
I reflui delle acque nere per il bene destinato a laboratorio avviene attraverso un sistema a fitodepurazione, la cui documentazione fotografica compare nell'agibilità del 2016, ma non è possibile oggi attestarne il corretto funzionamento.
Come riportato in altri paragrafi la parte assegnataria acquirente avrà l'onere di eseguire le opportune sanatorie e/o demolizioni conseguenti gli abusi riscontrati.
Per maggiori dettagli si rimanda alla consultazione del repertorio fotografico.

BENE N° 3 - LABORATORIO UBICATO A GOITO (MN) - STRADA MARENGO, 62

L'immobile sarà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come visto e gradito dalla parte acquirente, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti.
La situazione descritta è quella desumibile dal sopralluogo di tipo visivo senza lo svolgimento di indagini diagnostiche, pertanto allo stato attuale non è possibile rilevare eventuali materiali pericolosi, inquinanti, cancerogeni, ecc.., fatta eccezione di quanto descritto nei paragrafi successivi.
I reflui delle acque nere avviene attraverso un sistema a fitodepurazione, la cui documentazione fotografica compare nell'agibilità del 2016, ma non è possibile oggi attestarne il corretto funzionamento.
Come riportato in altri paragrafi la parte assegnataria acquirente avrà l'onere di eseguire le opportune sanatorie e/o demolizioni conseguenti gli abusi riscontrati.
Per maggiori dettagli si rimanda alla consultazione del repertorio fotografico.

BENE N° 4 - TETTOIA UBICATA A GOITO (MN) - STRADA MARENGO, 62

L'immobile sarà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come visto e gradito dalla parte acquirente, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti.
La situazione descritta è quella desumibile dal sopralluogo di tipo visivo senza lo svolgimento di indagini diagnostiche, pertanto allo stato attuale non è possibile rilevare eventuali materiali pericolosi, inquinanti, cancerogeni, ecc...
Come riportato in altri paragrafi la parte assegnataria acquirente avrà l'onere di eseguire le opportune sanatorie e/o demolizioni conseguenti gli abusi riscontrati.
Per maggiori dettagli si rimanda alla consultazione del repertorio fotografico.

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A GOITO (MN) - STRADA MARENGO, 62

L'immobile sarà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come visto e gradito dalla parte acquirente, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti.
La situazione descritta è quella desumibile dal sopralluogo di tipo visivo senza lo svolgimento di indagini diagnostiche, pertanto allo stato attuale non è possibile rilevare eventuali materiali pericolosi, inquinanti, cancerogeni, ecc...
Come riportato in altri paragrafi la parte assegnataria acquirente avrà l'onere di eseguire le opportune sanatorie e/o demolizioni conseguenti gli abusi riscontrati.
Per maggiori dettagli si rimanda alla consultazione del repertorio fotografico.

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A GOITO (MN) - STRADA MARENGO, 62

L'immobile sarà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come visto e gradito dalla parte acquirente, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti.
La situazione descritta è quella desumibile dal sopralluogo di tipo visivo senza lo svolgimento di indagini diagnostiche, pertanto allo stato attuale non è possibile rilevare eventuali materiali pericolosi, inquinanti, cancerogeni, ecc...
Come riportato in altri paragrafi la parte assegnataria acquirente avrà l'onere di eseguire le opportune sanatorie e/o demolizioni conseguenti gli abusi riscontrati.
Per maggiori dettagli si rimanda alla consultazione del repertorio fotografico.

BENE N° 7 - POSTO AUTO UBICATO A GOITO (MN) - STRADA MARENGO, 62

L'immobile sarà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come visto e gradito dalla parte acquirente, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti.
La situazione descritta è quella desumibile dal sopralluogo di tipo visivo senza lo svolgimento di indagini diagnostiche, pertanto allo stato attuale non è possibile rilevare eventuali materiali pericolosi, inquinanti, cancerogeni, ecc...
Come riportato in altri paragrafi la parte assegnataria acquirente avrà l'onere di eseguire le opportune sanatorie e/o demolizioni conseguenti gli abusi riscontrati.
Per maggiori dettagli si rimanda alla consultazione del repertorio fotografico.

BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A GOITO (MN) - STRADA MARENGO, 62

L'immobile sarà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come visto e gradito dalla parte acquirente, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti.
La situazione descritta è quella desumibile dal sopralluogo di tipo visivo senza lo svolgimento di indagini diagnostiche, pertanto allo stato attuale non è possibile rilevare eventuali materiali pericolosi, inquinanti, cancerogeni, ecc...
Come riportato in altri paragrafi la parte assegnataria acquirente avrà l'onere di eseguire le opportune sanatorie e/o demolizioni conseguenti gli abusi riscontrati.
Per maggiori dettagli si rimanda alla consultazione del repertorio fotografico.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A GOITO (MN) - STRADA MARENGO, 62

L'immobile si presenta in scarso stato conservativo, non presenta particolari danni alle strutture ma l'utilizzo improprio eseguito dall'esecutato ha portato ad un degrado diffuso degli ambienti.
Gli impianti elettrici, idraulici, gas e termici sono presenti, ma non è possibile stabilire con certezza la loro funzionalità in quanto visibilmente non norma ed ampiamente modificati senza rispetto delle prescrizioni di legge.
Per quanto concerne l'impianto termico è presente un sistema di climatizzazione invernale, probabilmente a gasolio, non funzionante e totalmente da smaltire (sia l'impianto che la probabile cisterna) come materiale inquinante.
L'onere di smaltimento sarà congruamente valutato e rientrerà nella quantificazione immobiliare del bene.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GOITO (MN) - STRADA MARENGO, 62

L'immobile si presenta in scarso stato conservativo, non presenta particolari danni alle strutture ma l'utilizzo improprio eseguito dall'esecutato ha portato ad un degrado diffuso degli ambienti.
Gli impianti elettrici, sono presenti, ma non è possibile stabilire con certezza la loro funzionalità in quanto visibilmente non norma ed ampiamente modificati senza rispetto delle prescrizioni di legge.
Per quanto concerne l'impianto termico, ubicato nella centrale termica interna, è presente un sistema di climatizzazione invernale, probabilmente a gasolio, non funzionante e totalmente da smaltire (sia l'impianto che la probabile cisterna) come materiale inquinante.
L'onere di smaltimento sarà congruamente valutato e rientrerà nella quantificazione immobiliare del bene.

BENE N° 3 - LABORATORIO UBICATO A GOITO (MN) - STRADA MARENGO, 62

L'immobile si presenta in scarso stato conservativo, non presenta particolari danni alle strutture ma l'utilizzo eseguito dall'esecutato ha portato ad un degrado diffuso degli ambienti.
Gli impianti elettrici, idraulici e termici sono presenti, ma non è possibile stabilire con certezza la loro funzionalità in quanto visibilmente non norma ed ampiamente modificati senza rispetto delle prescrizioni di legge.
Per quanto concerne l'impianto termico è presente un sistema di climatizzazione invernale, collegato all'unità principale (obsoleta e da demolire) è stata installata una stufa a legna, priva delle basilari norme di sicurezza.
L'onere di smaltimento sarà congruamente valutato e rientrerà nella quantificazione immobiliare del bene.

BENE N° 4 - TETTOIA UBICATA A GOITO (MN) - STRADA MARENGO, 62

L'immobile si presenta in scarso stato conservativo, la tipologia costruttiva risulta precaria e approssimativa, composta da strutture in ferro tamponate da pannelli prefabbricati, impianti non a norma.

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A GOITO (MN) - STRADA MARENGO, 62

L'immobile si presenta in scarso stato conservativo, la tipologia costruttiva risulta precaria e approssimativa, composta da strutture in ferro tamponate da pannelli prefabbricati, impianti non a norma.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A GOITO (MN) - STRADA MARENGO, 62

Come descritto nel paragrafo "consistenza immobile" l'area cortiliva è di utilizzo comune per tutti i beni, ma essendo di natura indivisibile viene attribuita ai fini della seguente valutazione all'unità residenziale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GOITO (MN) - STRADA MARENGO, 62

Come descritto nel paragrafo "consistenza immobile" l'area cortiliva è di utilizzo comune per tutti i beni, ma essendo di natura indivisibile viene attribuita ai fini della seguente valutazione all'unità residenziale.

BENE N° 3 - LABORATORIO UBICATO A GOITO (MN) - STRADA MARENGO, 62

Come descritto nel paragrafo "consistenza immobile" l'area cortiliva è di utilizzo comune per tutti i beni, ma essendo di natura indivisibile viene attribuita ai fini della seguente valutazione all'unità residenziale.

BENE N° 4 - TETTOIA UBICATA A GOITO (MN) - STRADA MARENGO, 62

Come descritto nel paragrafo "consistenza immobile" l'area cortiliva è di utilizzo comune per tutti i beni, ma essendo di natura indivisibile viene attribuita ai fini della seguente valutazione all'unità residenziale.

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A GOITO (MN) - STRADA MARENGO, 62

Come descritto nel paragrafo "consistenza immobile" l'area cortiliva è di utilizzo comune per tutti i beni, ma essendo di natura indivisibile viene attribuita ai fini della seguente valutazione all'unità residenziale.

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A GOITO (MN) - STRADA MARENGO, 62

Come descritto nel paragrafo "consistenza immobile" l'area cortiliva è di utilizzo comune per tutti i beni, ma essendo di natura indivisibile viene attribuita ai fini della seguente valutazione all'unità residenziale.

BENE N° 7 - POSTO AUTO UBICATO A GOITO (MN) - STRADA MARENGO, 62

Come descritto nel paragrafo "consistenza immobile" l'area cortiliva è di utilizzo comune per tutti i beni, ma essendo di natura indivisibile viene attribuita ai fini della seguente valutazione all'unità residenziale.

BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A GOITO (MN) - STRADA MARENGO, 62

Come descritto nel paragrafo "consistenza immobile" l'area cortiliva è di utilizzo comune per tutti i beni, ma essendo di natura indivisibile viene attribuita ai fini della seguente valutazione all'unità residenziale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A GOITO (MN) - STRADA MARENGO, 62

Al sopralluogo e dagli atti comunali non sono state rilevate servitù apparenti.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GOITO (MN) - STRADA MARENGO, 62

Al sopralluogo e dagli atti comunali non sono state rilevate servitù apparenti.

BENE N° 3 - LABORATORIO UBICATO A GOITO (MN) - STRADA MARENGO, 62

Al sopralluogo e dagli atti comunali non sono state rilevate servitù apparenti.

BENE N° 4 - TETTOIA UBICATA A GOITO (MN) - STRADA MARENGO, 62

Al sopralluogo e dagli atti comunali non sono state rilevate servitù apparenti.

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A GOITO (MN) - STRADA MARENGO, 62

Al sopralluogo e dagli atti comunali non sono state rilevate servitù apparenti.

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A GOITO (MN) - STRADA MARENGO, 62

Al sopralluogo e dagli atti comunali non sono state rilevate servitù apparenti.

BENE N° 7 - POSTO AUTO UBICATO A GOITO (MN) - STRADA MARENGO, 62

Al sopralluogo e dagli atti comunali non sono state rilevate servitù apparenti.

BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A GOITO (MN) - STRADA MARENGO, 62

Al sopralluogo e dagli atti comunali non sono state rilevate servitù apparenti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A GOITO (MN) - STRADA MARENGO, 62

Edificio in muratura con strutture in laterocemento pavimento in ceramica e murature finite ad intonaco.
Tetto a falde con copertura a coppi, infissi doppi senza tagli termico e senza doppio vetro.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GOITO (MN) - STRADA MARENGO, 62

Edificio in muratura con strutture in laterocemento pavimento in ceramica e murature finite ad intonaco.
Tetto a falde con copertura a coppi, infissi doppi senza tagli termico e senza doppio vetro.

BENE N° 3 - LABORATORIO UBICATO A GOITO (MN) - STRADA MARENGO, 62

Edificio in muratura con strutture in laterocemento pavimento in ceramica e murature finite ad intonaco.
Tetto a falde con copertura a coppi, infissi doppi senza tagli termico e senza doppio vetro.

BENE N° 4 - TETTOIA UBICATA A GOITO (MN) - STRADA MARENGO, 62

Struttura in ferro senza fondazioni, tamponata con pannelli multistrato prefabbricati di circa 5 cm, tetto sempre in lastre prefabbricate multistrato o lastre in ondulina.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A GOITO (MN) - STRADA MARENGO, 62

L'immobile risulta libero

Si precisa che al sopralluogo, avvenuto col custode alla presenza della locale polizia municipale in data 19/09/2025, non era presente l'esecutato o altre persone, si è provveduto al cambio delle serrature, ma erano presenti nell'area cortiliva animali da allevamento (galline) che facevano presupporre la visita estemporanea dei locali da esterni, avvalorata dalla coltivazione di un'orto nell'area cortiliva.
Gli animali sono stati trasferiti e, come già specificato, il custode ha provveduto alla messa in sicurezza dei beni, cambiando le serrature di accesso all'area.

Dalla verifica anagrafica compaiono come residenti:

**** Omissis ****

**** Omissis ****

**** Omissis ****

**** Omissis ****

**** Omissis ****

**** Omissis ****

Il tutto come meglio descritto negli allegati estratti anagrafici

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GOITO (MN) - STRADA MARENGO, 62

L'immobile risulta libero

Si precisa che al sopralluogo, avvenuto col custode alla presenza della locale polizia municipale in data 19/09/2025, non era presente l'esecutato o altre persone, si è provveduto al cambio delle serrature, ma erano presenti nell'area cortiliva animali da allevamento (galline) che facevano presupporre la visita estemporanea dei locali da esterni, avvalorata dalla coltivazione di un'orto nell'area cortiliva.
Gli animali sono stati trasferiti e, come già specificato, il custode ha provveduto alla messa in sicurezza dei beni, cambiando le serrature di accesso all'area.

Dalla verifica anagrafica compaiono come residenti:

**** Omissis ****

**** Omissis ****

**** Omissis ****

**** Omissis ****

**** Omissis ****

**** Omissis ****

Il tutto come meglio descritto negli allegati estratti anagrafici

BENE N° 3 - LABORATORIO UBICATO A GOITO (MN) - STRADA MARENGO, 62

L'immobile risulta libero

Si precisa che al sopralluogo, avvenuto col custode alla presenza della locale polizia municipale in data 19/09/2025, non era presente l'esecutato o altre persone, si è provveduto al cambio delle serrature, ma erano presenti nell'area cortiliva animali da allevamento (galline) che facevano presupporre la visita estemporanea dei locali da esterni, avvalorata dalla coltivazione di un'orto nell'area cortiliva.
Gli animali sono stati trasferiti e, come già specificato, il custode ha provveduto alla messa in sicurezza dei beni, cambiando le serrature di accesso all'area.

Dalla verifica anagrafica compaiono come residenti:

**** Omissis ****

**** Omissis ****

**** Omissis ****

**** Omissis ****

**** Omissis ****

**** Omissis ****

Il tutto come meglio descritto negli allegati estratti anagrafici

BENE N° 4 - TETTOIA UBICATA A GOITO (MN) - STRADA MARENGO, 62

L'immobile risulta libero

Si precisa che al sopralluogo, avvenuto col custode alla presenza della locale polizia municipale in data 19/09/2025, non era presente l'esecutato o altre persone, si è provveduto al cambio delle serrature, ma erano presenti nell'area cortiliva animali da allevamento (galline) che facevano presupporre la visita estemporanea dei locali da esterni, avvalorata dalla coltivazione di un'orto nell'area cortiliva.
Gli animali sono stati trasferiti e, come già specificato, il custode ha provveduto alla messa in sicurezza dei beni, cambiando le serrature di accesso all'area.

Si rimanda all'elenco dei residenti anagrafici riportati nei cespiti residenziali e artigianali, come meglio descritto nell'allegato certificato anagrafico.

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A GOITO (MN) - STRADA MARENGO, 62

L'immobile risulta libero

Si precisa che al sopralluogo, avvenuto col custode alla presenza della locale polizia municipale in data 19/09/2025, non era presente l'esecutato o altre persone, si è provveduto al cambio delle serrature, ma erano presenti nell'area cortiliva animali da allevamento (galline) che facevano presupporre la visita estemporanea dei locali da esterni, avvalorata dalla coltivazione di un'orto nell'area cortiliva.
Gli animali sono stati trasferiti e, come già specificato, il custode ha provveduto alla messa in sicurezza dei beni, cambiando le serrature di accesso all'area.

Si rimanda all'elenco dei residenti anagrafici riportati nei cespiti residenziali e artigianali, come meglio descritto nell'allegato certificato anagrafico.

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A GOITO (MN) - STRADA MARENGO, 62

L'immobile risulta libero

Si precisa che al sopralluogo, avvenuto col custode alla presenza della locale polizia municipale in data 19/09/2025, non era presente l'esecutato o altre persone, si è provveduto al cambio delle serrature, ma erano presenti nell'area cortiliva animali da allevamento (galline) che facevano presupporre la visita estemporanea dei locali da esterni, avvalorata dalla coltivazione di un'orto nell'area cortiliva.
Gli animali sono stati trasferiti e, come già specificato, il custode ha provveduto alla messa in sicurezza dei beni, cambiando le serrature di accesso all'area.

Si rimanda all'elenco dei residenti anagrafici riportati nei cespiti residenziali e artigianali, come meglio descritto nell'allegato certificato anagrafico.

BENE N° 7 - POSTO AUTO UBICATO A GOITO (MN) - STRADA MARENGO, 62

L'immobile risulta libero

Si precisa che al sopralluogo, avvenuto col custode alla presenza della locale polizia municipale in data 19/09/2025, non era presente l'esecutato o altre persone, si è provveduto al cambio delle serrature, ma erano presenti nell'area cortiliva animali da allevamento (galline) che facevano presupporre la visita estemporanea dei locali da esterni, avvalorata dalla coltivazione di un'orto nell'area cortiliva.
Gli animali sono stati trasferiti e, come già specificato, il custode ha provveduto alla messa in sicurezza dei beni, cambiando le serrature di accesso all'area.

Si rimanda all'elenco dei residenti anagrafici riportati nei cespiti residenziali e artigianali, come meglio descritto nell'allegato certificato anagrafico.

BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A GOITO (MN) - STRADA MARENGO, 62

L'immobile risulta libero

Si precisa che al sopralluogo, avvenuto col custode alla presenza della locale polizia municipale in data 19/09/2025, non era presente l'esecutato o altre persone, si è provveduto al cambio delle serrature, ma erano presenti nell'area cortiliva animali da allevamento (galline) che facevano presupporre la visita estemporanea dei locali da esterni, avvalorata dalla coltivazione di un'orto nell'area cortiliva.
Gli animali sono stati trasferiti e, come già specificato, il custode ha provveduto alla messa in sicurezza dei beni, cambiando le serrature di accesso all'area.

Si rimanda all'elenco dei residenti anagrafici riportati nei cespiti residenziali e artigianali, come meglio descritto nell'allegato certificato anagrafico.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A GOITO (MN) - STRADA MARENGO, 62

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="11">Dal 17/07/2004 al 10/10/2007</td><td rowspan="11">**** Omissis ****</td><td colspan="4">Successione</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>UFFICIO DEL REGISTRO</td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>UFFICIO DEL REGISTRO</td><td>23/04/2005</td><td>2155</td><td>1269</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td>UFFICIO DEL REGISTRO</td><td>10/03/2005</td><td>7</td><td>411</td></tr>
<tr><td rowspan="11">Dal 10/10/2007</td><td rowspan="11">**** Omissis ****</td><td colspan="4">Compravendita</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Notaio GRASSO BIONDI LUIGI</td><td>10/10/2007</td><td>101927</td><td>20797</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Ufficio del registro di Brescia</td><td>29/10/2007</td><td>6306</td><td>3480</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
</table>

Per quanto concerne il presente paragrafo, si trascrive quanto depositato in Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari dal creditore procedente.
Si rimanda all'atto di trasferimento opportuno aggiornamento ventennale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GOITO (MN) - STRADA MARENGO, 62

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **17/07/2004** al **10/10/2007**	**** Omissis ****	**Successione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		UFFICIO DEL REGISTRO			
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		UFFICIO DEL REGISTRO	23/04/2005	2155	1269
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		UFFICIO DEL REGISTRO	10/03/2005	7	411
Dal **10/10/2007**	**** Omissis ****	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio GRASSO BIONDI LUIGI	10/10/2007	101927	20797
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Ufficio del registro di Brescia	29/10/2007	6306	3480
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto concerne il presente paragrafo, si trascrive quanto depositato in Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari dal creditore procedente.
Si rimanda all'atto di trasferimento opportuno aggiornamento ventennale.

BENE N° 3 - LABORATORIO UBICATO A GOITO (MN) - STRADA MARENGO, 62

Periodo	Proprietà	Atti
Dal **17/07/2004** al	**** Omissis ****	**Successione**

10/10/2007		**Rogante**	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		UFFICIO DEL REGISTRO			
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		UFFICIO DEL REGISTRO	23/04/2005	2155	1269
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		UFFICIO DEL REGISTRO	10/03/2005	7	411
Dal **10/10/2007**	**** Omissis ****	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio GRASSO BIONDI LUIGI	10/10/2007	101927	20797
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Ufficio del registro di Brescia	29/10/2007	6306	3480
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto concerne il presente paragrafo, si trascrive quanto depositato in Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari dal creditore procedente.
Si rimanda all'atto di trasferimento opportuno aggiornamento ventennale.

BENE N° 4 - TETTOIA UBICATA A GOITO (MN) - STRADA MARENGO, 62

Periodo	**Proprietà**	**Atti**			
Dal **17/07/2004** al **10/10/2007**	**** Omissis ****	**Successione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		UFFICIO DEL REGISTRO			
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		UFFICIO DEL REGISTRO	23/04/2005	2155	1269
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

		UFFICIO DEL REGISTRO	10/03/2005	7	411
Dal **10/10/2007**	**** Omissis ****	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio GRASSO BIONDI LUIGI	10/10/2007	101927	20797
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Ufficio del registro di Brescia	29/10/2007	6306	3480
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto concerne il presente paragrafo, si trascrive quanto depositato in Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari dal creditore procedente.
Si rimanda all'atto di trasferimento opportuno aggiornamento ventennale.

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A GOITO (MN) - STRADA MARENGO, 62

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **17/07/2004** al **10/10/2007**	**** Omissis ****	**Successione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		UFFICIO DEL REGISTRO			
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		UFFICIO DEL REGISTRO	23/04/2005	2155	1269
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		UFFICIO DEL REGISTRO	10/03/2005	7	411
Dal **10/10/2007**	**** Omissis ****	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio GRASSO BIONDI LUIGI	10/10/2007	101927	20797
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Ufficio del registro di	29/10/2007	6306	3480

		Brescia			
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto concerne il presente paragrafo, si trascrive quanto depositato in Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari dal creditore procedente.
Si rimanda all'atto di trasferimento opportuno aggiornamento ventennale.

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A GOITO (MN) - STRADA MARENGO, 62

Periodo	**Proprietà**	**Atti**			
Dal **17/07/2004** al **10/10/2007**	**** Omissis ****	**Successione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		UFFICIO DEL REGISTRO			
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		UFFICIO DEL REGISTRO	23/04/2005	2155	1269
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		UFFICIO DEL REGISTRO	10/03/2005	7	411
Dal **10/10/2007**	**** Omissis ****	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio GRASSO BIONDI LUIGI	10/10/2007	101927	20797
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Ufficio del registro di Brescia	29/10/2007	6306	3480
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto concerne il presente paragrafo, si trascrive quanto depositato in Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari dal creditore procedente.
Si rimanda all'atto di trasferimento opportuno aggiornamento ventennale.

BENE N° 7 - POSTO AUTO UBICATO A GOITO (MN) - STRADA MARENGO, 62

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **17/07/2004** al **10/10/2007**	**** Omissis ****	**Successione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		UFFICIO DEL REGISTRO			
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		UFFICIO DEL REGISTRO	23/04/2005	2155	1269
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		UFFICIO DEL REGISTRO	10/03/2005	7	411
Dal **10/10/2007**	**** Omissis ****	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio GRASSO BIONDI LUIGI	10/10/2007	101927	20797
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Ufficio del registro di Brescia	29/10/2007	6306	3480
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto concerne il presente paragrafo, si trascrive quanto depositato in Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari dal creditore procedente.
Si rimanda all'atto di trasferimento opportuno aggiornamento ventennale.

BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A GOITO (MN) - STRADA MARENGO, 62

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **17/07/2004** al **10/10/2007**	**** Omissis ****	**Successione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		UFFICIO DEL REGISTRO			
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**

		UFFICIO DEL REGISTRO	23/04/2005	2155	1269
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		UFFICIO DEL REGISTRO	10/03/2005	7	411
Dal **10/10/2007**	**** Omissis ****	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio GRASSO BIONDI LUIGI	10/10/2007	101927	20797
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Ufficio del registro di Brescia	29/10/2007	6306	3480
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto concerne il presente paragrafo, si trascrive quanto depositato in Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari dal creditore procedente.
Si rimanda all'atto di trasferimento opportuno aggiornamento ventennale.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A GOITO (MN) - STRADA MARENGO, 62

Iscrizioni

- **Ipoteca** derivante da Mutuo fondiario
  Iscritto a Brescia il 29/10/2007
  Reg. gen. 6307 - Reg. part. 1714
  Quota: 1/1
  Importo: € 360.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Note: Il mutuo ipotecario risulta cointestato con la signora **** Omissis **** nata a **** Omissis ****, anche si i beni dati a garanzia sono di esclusiva proprietà dell'esecutato.
- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE** derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO
  Iscritto a AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE Sede ROMA il 20/03/2025
  Reg. gen. 1332 - Reg. part. 245
  Quota: 1/1
  Importo: € 133.149,93

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a UFF. GIUD. TRIBUNALE DI MANTOVA il 18/06/2025
  Reg. gen. 3010 - Reg. part. 2152
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GOITO (MN) - STRADA MARENGO, 62

Iscrizioni

- **Ipoteca** derivante da Mutuo fondiario
  Iscritto a Brescia il 29/10/2007
  Reg. gen. 6307 - Reg. part. 1714
  Quota: 1/1
  Importo: € 360.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Note: Il mutuo ipotecario risulta cointestato con la signora **** Omissis **** nata a **** Omissis ****, anche si i beni dati a garanzia sono di esclusiva proprietà dell'esecutato.
- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE** derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO
  Iscritto a AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE Sede ROMA il 20/03/2025
  Reg. gen. 1332 - Reg. part. 245
  Quota: 1/1
  Importo: € 133.149,93
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a UFF. GIUD. TRIBUNALE DI MANTOVA il 18/06/2025
  Reg. gen. 3010 - Reg. part. 2152
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - LABORATORIO UBICATO A GOITO (MN) - STRADA MARENGO, 62

Iscrizioni

- **Ipoteca** derivante da Mutuo fondiario
  Iscritto a Brescia il 29/10/2007
  Reg. gen. 6307 - Reg. part. 1714
  Quota: 1/1
  Importo: € 360.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Note: Il mutuo ipotecario risulta cointestato con la signora **** Omissis **** nata a **** Omissis ****, anche si i beni dati a garanzia sono di esclusiva proprietà dell'esecutato.
- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE** derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO
  Iscritto a AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE Sede ROMA il 20/03/2025
  Reg. gen. 1332 - Reg. part. 245
  Quota: 1/1
  Importo: € 133.149,93
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a UFF. GIUD. TRIBUNALE DI MANTOVA il 18/06/2025
  Reg. gen. 3010 - Reg. part. 2152
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

BENE N° 4 - TETTOIA UBICATA A GOITO (MN) - STRADA MARENGO, 62

Iscrizioni

- **Ipoteca** derivante da Mutuo fondiario
  Iscritto a Brescia il 29/10/2007
  Reg. gen. 6307 - Reg. part. 1714
  Quota: 1/1
  Importo: € 360.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Note: Il mutuo ipotecario risulta cointestato con la signora **** Omissis **** nata a **** Omissis ****, anche si i beni dati a garanzia sono di esclusiva proprietà dell'esecutato.

- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE** derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO
  Iscritto a AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE Sede ROMA il 20/03/2025
  Reg. gen. 1332 - Reg. part. 245
  Quota: 1/1
  Importo: € 133.149,93
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a UFF. GIUD. TRIBUNALE DI MANTOVA il 18/06/2025
  Reg. gen. 3010 - Reg. part. 2152
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A GOITO (MN) - STRADA MARENGO, 62

Iscrizioni

- **Ipoteca** derivante da Mutuo fondiario
  Iscritto a Brescia il 29/10/2007
  Reg. gen. 6307 - Reg. part. 1714
  Quota: 1/1
  Importo: € 360.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Note: Il mutuo ipotecario risulta cointestato con la signora **** Omissis **** nata a **** Omissis ****, anche si i beni dati a garanzia sono di esclusiva proprietà dell'esecutato.
- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE** derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO
  Iscritto a AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE Sede ROMA il 20/03/2025
  Reg. gen. 1332 - Reg. part. 245
  Quota: 1/1
  Importo: € 133.149,93
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a UFF. GIUD. TRIBUNALE DI MANTOVA il 18/06/2025
  Reg. gen. 3010 - Reg. part. 2152
  Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A GOITO (MN) - STRADA MARENGO, 62

Iscrizioni

- **Ipoteca** derivante da Mutuo fondiario
  Iscritto a Brescia il 29/10/2007
  Reg. gen. 6307 - Reg. part. 1714
  Quota: 1/1
  Importo: € 360.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Note: Il mutuo ipotecario risulta cointestato con la signora **** Omissis **** nata a **** Omissis ****, anche si i beni dati a garanzia sono di esclusiva proprietà dell'esecutato.
- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE** derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO
  Iscritto a AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE Sede ROMA il 20/03/2025
  Reg. gen. 1332 - Reg. part. 245
  Quota: 1/1
  Importo: € 133.149,93
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a UFF. GIUD. TRIBUNALE DI MANTOVA il 18/06/2025
  Reg. gen. 3010 - Reg. part. 2152
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

BENE N° 7 - POSTO AUTO UBICATO A GOITO (MN) - STRADA MARENGO, 62

Iscrizioni

- **Ipoteca** derivante da Mutuo fondiario
  Iscritto a Brescia il 29/10/2007
  Reg. gen. 6307 - Reg. part. 1714
  Quota: 1/1
  Importo: € 360.000,00
  A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Il mutuo ipotecario risulta cointestato con la signora **** Omissis **** nata a **** Omissis ****, anche si i beni dati a garanzia sono di esclusiva proprietà dell'esecutato.

- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE** derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO
  Iscritto a AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE Sede ROMA il 20/03/2025
  Reg. gen. 1332 - Reg. part. 245
  Quota: 1/1
  Importo: € 133.149,93
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a UFF. GIUD. TRIBUNALE DI MANTOVA il 18/06/2025
  Reg. gen. 3010 - Reg. part. 2152
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A GOITO (MN) - STRADA MARENGO, 62

Iscrizioni

- **Ipoteca** derivante da Mutuo fondiario
  Iscritto a Brescia il 29/10/2007
  Reg. gen. 6307 - Reg. part. 1714
  Quota: 1/1
  Importo: € 360.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Note: Il mutuo ipotecario risulta cointestato con la signora **** Omissis **** nata a **** Omissis ****, anche si i beni dati a garanzia sono di esclusiva proprietà dell'esecutato.
- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE** derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO
  Iscritto a AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE Sede ROMA il 20/03/2025
  Reg. gen. 1332 - Reg. part. 245
  Quota: 1/1
  Importo: € 133.149,93
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a UFF. GIUD. TRIBUNALE DI MANTOVA il 18/06/2025
  Reg. gen. 3010 - Reg. part. 2152
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A GOITO (MN) - STRADA MARENGO, 62

Stante la documentazione visionata e fornita dal Comune è possibile desumere che l'immobile è stato costruito originariamente prima del 1967, nel registro di archivio è citata la pratica edilizia del 15/09/1956, non più reperibile a detta del responsabile comunale, intestata al sig. **** Omissis ****
La relativa agibilità viene rilasciata poi 20/12/1957 col n. 27, erroneamente intestata ad altra persona.

I successivi provvedimenti interessano il bene ad uso laboratorio, meglio descritto in altre parti della presente perizia, ad eccezione della DIA del 16/5/2015 prot. 6223/2015 nella quale vengono identificate zone parcheggio pertinenziali al bene ad uso laboratorio ed ubicati nell'area cortiliva comune a tutti i cespiti.

L'immobile presenta alcune difformità dirette ed indirette.
Al piano rialzato la cucina è stata ridotta creando un disbrigo prima dell'adiacente camera da letto.
Al piano semi interrato è stata creata una seconda porta di comunicazione con il garage (non a norma essendo, al pari della prima, priva dell'adeguata tenuta ignifuga).
Vi è stato un cambio di destinazione d'uso del secondo locale cucina ed il locale lavanderia è stato trasformato in una cucina/tinello non a norma.

Come citato la DIA del 2015 identifica zone parcheggio pertinenziali al laboratorio, si evidenzia che il posto auto scoperto più ampio risulta essere ubicato in corrispondenza della rampa di accesso del garage, pertanto illogico identificarlo urbanisticamente e catastalmente, ciò comporta la probabile decadenza della funzione artigianale del bene citato non avendo la superficie minima pertinenziale destinata a parcheggio.

Adiacente l'immobile sono stati edificati locali e tettoie non sanabili e da demolire a carico dall'acquirente.
In rispetto della normativa vigente non essendo compito del procedente e del custode provvedere alla demolizione dei beni, si è provveduto al relativo accatastamento al fine di certificare la rispondenza tra stato dei luoghi e stato catastale, si rammenta che ciò non comporta conformità urbanistica.
Con apposita denuncia di variazione n.MN0105855 del 24/10/2025 si è provveduto alla corretta definizione catastale dei beni comuni.

Con successiva denuncia di variazione n.MN0105861 del 24/10/205 si è provveduto alla corretta definizione catastale dell'immobile, aggiornando la planimetria.

Gli oneri di sanatoria e/o demolizione, verranno adeguatamente considerati nella valutazione di stima finale

con adeguato deprezzamento.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GOITO (MN) - STRADA MARENGO, 62

Stante la documentazione visionata e fornita dal Comune è possibile desumere che l'immobile è stato costruito originariamente prima del 1967, nel registro di archivio è citata la pratica edilizia del 15/09/1956, non più reperibile a detta del responsabile comunale, intestata al sig. **** Omissis ****
La relativa agibilità viene rilasciata poi 20/12/1957 col n. 27, erroneamente intestata ad altra persona.

I successivi provvedimenti interessano il bene ad uso laboratorio, meglio descritto in altre parti della presente perizia, ad eccezione della DIA del 16/5/2015 prot. 6223/2015 nella quale vengono identificate zone parcheggio pertinenziali al bene ad uso laboratorio ed ubicati nell'area cortiliva comune a tutti i cespiti.

L'immobile presenta alcune difformità dirette ed indirette.
E' stata creata una seconda porta di comunicazione con il locale lavanderia (non a norma essendo, al pari della prima, priva dell'adeguata tenuta ignifuga).

Come citato la DIA del 2015 identifica zone parcheggio pertinenziali al laboratorio, si evidenzia che il posto auto scoperto più ampio risulta essere ubicato in corrispondenza della rampa di accesso del garage, pertanto illogico identificarlo urbanisticamente e catastalmente, ciò comporta la probabile decadenza della funzione artigianale del bene citato non avendo la superficie minima pertinenziale destinata a parcheggio.

Con apposita denuncia di variazione n.MN0105855 del 24/10/2025 si è provveduto alla corretta definizione catastale dei beni comuni.

Con successiva denuncia di variazione n.MN0105861 del 24/10/205 si è provveduto alla corretta definizione catastale dell'immobile, aggiornando la planimetria.

Gli oneri di sanatoria e/o demolizione, verranno adeguatamente considerati nella valutazione di stima finale con adeguato deprezzamento.

BENE N° 3 - LABORATORIO UBICATO A GOITO (MN) - STRADA MARENGO, 62

Stante la documentazione visionata e fornita dal Comune è possibile desumere che l'immobile è stato costruito originariamente prima del 1967, nel registro di archivio è citata la pratica edilizia del 15/09/1956, non più reperibile a detta del responsabile comunale, intestata al sig. **** Omissis ****
La relativa agibilità viene rilasciata poi 20/12/1957 col n. 27, erroneamente intestata ad altra persona.

Con Licenza di Costruzione n. 1/68 del 12/02/1968 si autorizzava la costruzione di un ulteriore garage, in corpo staccato rispetto l'abitazione principale.

Con Licenza di Costruzione n. 56 del 09/06/1975 si autorizza la costruzione di un magazzino laboratorio, in adiacenza del sopracitato garage, ultimato e dichiarato poi agibile con atto n. 46/75 del 09/05/1981.

Con successiva richiesta del 01/08/1977 P.E. n. 221 si chiedeva ulteriore autorizzazione per edificare sempre un garage ma adiacente l'immobile abitativo, nonostante il parere positivo del competente tecnico comunale e la predisposizione, già firmata dal Sindaco, della Concessione edilizia la Competente Commissione edilizia comunale il 12/10/1977 esprimerà parere negativo, l'intervento risulta essere in contrasto con l'allora Regolamento comunale e specificatamente con l'art. 16.

DIA del 08/02/2006 prot. n. 1797 ai fini di trasformare il laboratorio in locali artigianali, procedimento privo di documentazione grafica.

DIA del 16/05/2015 prot. n. 6223 per "opere interne e modifiche prospettiche edifico ad uso artigianale nonché cambio di destinazione d'uso porzione di immobile da garage a magazzino artigianale, nuovo impianto di fitodepurazione" nella quale vengono identificate zone parcheggio pertinenziali al laboratorio ed ubicate nell'area cortiliva comune a tutti i cespiti.

Segnalazione certificata di agibilità, depositata una prima volta il 16/02/2016 prot. n. 2443, sospesa per integrazioni, depositata una seconda volta il 05/12/2017 prot.16783.

L'immobile presenta alcune difformità.
L'intervento di demolizione di una aperte della muratura portante ha interessato l'intero setto murario ampliando il varco progettato, opere che oggi dovranno essere verificate staticamente ai sensi delle NTC 2018.
Il bagno risulta difforme per dimensioni e spazi interni.

La DIA del 2015 identifica zone parcheggio pertinenziali al laboratorio, si evidenzia che il posto auto scoperto più ampio, adiacente l'abitazione, risulta essere ubicato in corrispondenza della rampa di accesso del garage, pertanto illogico identificarlo urbanisticamente e catastalmente, ciò comporta la probabile decadenza della funzione artigianale del laboratorio non essendoci la superficie minima pertinenziale destinata a parcheggio.
Si evidenzia però l'anomalia con la quale il Comune, con il deposito dell'agibilità definitiva, non abbia chiesto l'apposito vincolo di pertinenzialità dei posti auto legati all'attività, ulteriore motivo di decadenza del cambio d'uso dei locali.

Adiacente l'immobile sono stati edificati locali e tettoie non sanabili e da demolire a carico dall'acquirente.
In rispetto alla normativa vigente non essendo compito del procedente e del custode provvedere alla demolizione dei beni, si è provveduto al relativo accatastamento al fine di certificare la rispondenza tra stato dei luoghi e stato catastale, si rammenta che ciò non comporta conformità urbanistica.
Si è provveduto anche all'accatastamento dei posti auto concessi e legittimati urbanisticamente con Dia del 2015 e agibilità del 2017, ad esclusione di quello impraticabile.

Con apposita denuncia di variazione n.MN0095219 del 01/10/2025 si è provveduto alla corretta definizione catastale dell'immobile, aggiornando la planimetria.

Gli oneri di sanatoria e/o demolizione, verranno adeguatamente considerati nella valutazione di stima finale con adeguato deprezzamento.

BENE N° 4 - TETTOIA UBICATA A GOITO (MN) - STRADA MARENGO, 62

Stante la documentazione visionata e fornita dal Comune è possibile desumere che l'immobile è stato costruito originariamente prima del 1967, nel registro di archivio è citata la pratica edilizia del 15/09/1956, non più reperibile a detta del responsabile comunale, intestata al sig. **** Omissis ****
La relativa agibilità viene rilasciata poi 20/12/1957 col n. 27, erroneamente intestata ad altra persona.

Con Licenza di Costruzione n. 1/68 del 12/02/1968 si autorizzava la costruzione di un ulteriore garage, in corpo staccato rispetto l'abitazione principale.

Con Licenza di Costruzione n. 56 del 09/06/1975 si autorizza la costruzione di un magazzino laboratorio, in adiacenza del sopracitato garage, ultimato e dichiarato poi agibile con atto n. 46/75 del 09/05/1981.

Con successiva richiesta del 01/08/1977 P.E. n. 221 si chiedeva ulteriore autorizzazione per edificare sempre un garage ma adiacente l'immobile abitativo, nonostante il parere positivo del competente tecnico comunale e la predisposizione, già firmata dal Sindaco, della Concessione edilizia la Competente Commissione edilizia comunale il 12/10/1977 esprimerà parere negativo, l'intervento risulta essere in contrasto con l'allora Regolamento comunale e specificatamente con l'art. 16.

DIA del 08/02/2006 prot. n. 1797 ai fini di trasformare il laboratorio in locali artigianali, procedimento privo di documentazione grafica.

DIA del 16/05/2015 prot. n. 6223 per "opere interne e modifiche prospettiche edifico ad uso artigianale nonché cambio di destinazione d'uso porzione di immobile da garage a magazzino artigianale, nuovo impianto di fitodepurazione" nella quale vengono identificate zone parcheggio pertinenziali al laboratorio ed ubicate nell'area cortiliva comune a tutti i cespiti.

Segnalazione certificata di agibilità, depositata una prima volta il 16/02/2016 prot. n. 2443, sospesa per integrazioni, depositata una seconda volta il 05/12/2017 prot.16783.

Nulla compare per la costruzione del cespite, il quale risulta essere totalmente illegittimo.

Allo stato attuale lo scrivente risulta impossibilitato definire la possibile sanatoria, in quanto essendo costruito a confine o in carenza delle distanze minime di legge servirebbe apposita convenzione tra privati per sancire una reciproca servitù ed autorizzazione.

Sicuramente il cespite non rispetta le basilari norme di sicurezza statica sancite dalle NTC 2018 ed in caso di sanatoria servirebbero ingenti interventi di consolidamento ed adeguamento statico, si ritine pertanto congruo ipotizzarne la totale demolizione a carico dell'acquirente.

Nel rispetto dell'incarico ricevuto si è comunque provveduto al relativo accatastamento al fine di certificare la rispondenza tra stato dei luoghi e stato catastale, si rammenta che ciò non comporta conformità urbanistica.

Con apposita denuncia di variazione n.MN0105855 del 24/10/2025 si è provveduto alla corretta definizione catastale dei beni comuni.

Con successiva denuncia di variazione n. MN0105862 del 24/10/205 si è provveduto alla corretta definizione catastale dell'immobile, aggiornando la planimetria.
.

Gli oneri di sanatoria e/o demolizione, verranno adeguatamente considerati nella valutazione di stima finale con adeguato deprezzamento.

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A GOITO (MN) - STRADA MARENGO, 62

Stante la documentazione visionata e fornita dal Comune è possibile desumere che l'immobile è stato costruito originariamente prima del 1967, nel registro di archivio è citata la pratica edilizia del 15/09/1956, non più reperibile a detta del responsabile comunale, intestata al sig. **** Omissis ****
La relativa agibilità viene rilasciata poi 20/12/1957 col n. 27, erroneamente intestata ad altra persona.

Con Licenza di Costruzione n. 1/68 del 12/02/1968 si autorizzava la costruzione di un ulteriore garage, in corpo staccato rispetto l'abitazione principale.

Con Licenza di Costruzione n. 56 del 09/06/1975 si autorizza la costruzione di un magazzino laboratorio, in adiacenza del sopracitato garage, ultimato e dichiarato poi agibile con atto n. 46/75 del 09/05/1981.

Con successiva richiesta del 01/08/1977 P.E. n. 221 si chiedeva ulteriore autorizzazione per edificare sempre un garage ma adiacente l'immobile abitativo, nonostante il parere positivo del competente tecnico comunale e la predisposizione, già firmata dal Sindaco, della Concessione edilizia la Competente Commissione edilizia comunale il 12/10/1977 esprimerà parere negativo, l'intervento risulta essere in contrasto con l'allora Regolamento comunale e specificatamente con l'art. 16.

DIA del 08/02/2006 prot. n. 1797 ai fini di trasformare il laboratorio in locali artigianali, procedimento privo di documentazione grafica.

DIA del 16/05/2015 prot. n. 6223 per "opere interne e modifiche prospettiche edifico ad uso artigianale nonché cambio di destinazione d'uso porzione di immobile da garage a magazzino artigianale, nuovo impianto di fitodepurazione" nella quale vengono identificate zone parcheggio pertinenziali al laboratorio ed ubicate nell'area cortiliva comune a tutti i cespiti.

Segnalazione certificata di agibilità, depositata una prima volta il 16/02/2016 prot. n. 2443, sospesa per integrazioni, depositata una seconda volta il 05/12/2017 prot.16783.

Nulla compare per la costruzione del cespite, il quale risulta essere totalmente illegittimo.

Allo stato attuale lo scrivente risulta impossibilitato definire la possibile sanatoria, in quanto essendo costruito a confine o in carenza delle distanze minime di legge servirebbe apposita convenzione tra privati per sancire una reciproca servitù ed autorizzazione.

Sicuramente il cespite non rispetta le basilari norme di sicurezza statica sancite dalle NTC 2018 ed in caso di sanatoria servirebbero ingenti interventi di consolidamento ed adeguamento statico, si ritine pertanto congruo ipotizzarne la totale demolizione a carico dell'acquirente.

Nel rispetto dell'incarico ricevuto si è comunque provveduto al relativo accatastamento al fine di certificare la

rispondenza tra stato dei luoghi e stato catastale, si rammenta che ciò non comporta conformità urbanistica.

Con apposita denuncia di variazione n.MN0105855 del 24/10/2025 si è provveduto alla corretta definizione catastale dei beni comuni.

Con successiva denuncia di variazione n. MN0105862 del 24/10/205 si è provveduto alla corretta definizione catastale dell'immobile, aggiornando la planimetria.

Gli oneri di sanatoria e/o demolizione, verranno adeguatamente considerati nella valutazione di stima finale con adeguato deprezzamento.

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A GOITO (MN) - STRADA MARENGO, 62

Stante la documentazione visionata e fornita dal Comune è possibile desumere che l'immobile è stato costruito originariamente prima del 1967, nel registro di archivio è citata la pratica edilizia del 15/09/1956, non più reperibile a detta del responsabile comunale, intestata al sig. **** Omissis ****
La relativa agibilità viene rilasciata poi 20/12/1957 col n. 27, erroneamente intestata ad altra persona.

Con Licenza di Costruzione n. 1/68 del 12/02/1968 si autorizzava la costruzione di un ulteriore garage, in corpo staccato rispetto l'abitazione principale.

Con Licenza di Costruzione n. 56 del 09/06/1975 si autorizza la costruzione di un magazzino laboratorio, in adiacenza del sopracitato garage, ultimato e dichiarato poi agibile con atto n. 46/75 del 09/05/1981.

Con successiva richiesta del 01/08/1977 P.E. n. 221 si chiedeva ulteriore autorizzazione per edificare sempre un garage ma adiacente l'immobile abitativo, nonostante il parere positivo del competente tecnico comunale e la predisposizione, già firmata dal Sindaco, della Concessione edilizia la Competente Commissione edilizia comunale il 12/10/1977 esprimerà parere negativo, l'intervento risulta essere in contrasto con l'allora Regolamento comunale e specificatamente con l'art. 16.

DIA del 08/02/2006 prot. n. 1797 ai fini di trasformare il laboratorio in locali artigianali, procedimento privo di documentazione grafica.

DIA del 16/05/2015 prot. n. 6223 per "opere interne e modifiche prospettiche edifico ad uso artigianale nonché cambio di destinazione d'uso porzione di immobile da garage a magazzino artigianale, nuovo impianto di fitodepurazione" nella quale vengono identificate zone parcheggio pertinenziali al laboratorio ed ubicate nell'area cortiliva comune a tutti i cespiti.

Segnalazione certificata di agibilità, depositata una prima volta il 16/02/2016 prot. n. 2443, sospesa per integrazioni, depositata una seconda volta il 05/12/2017 prot.16783.

La DIA del 2015 identifica zone parcheggio pertinenziali al laboratorio, si evidenzia però l'anomalia con la quale il Comune, con il deposito dell'agibilità definitiva, non abbia chiesto l'apposito vincolo di pertinenzialità dei posti auto legati all'attività, ulteriore motivo di decadenza del cambio d'uso dei locali.

Il presente posto auto viene legittimante accatastato in quanto autorizzato e progettualmente conforme, ad eccezione delle necessarie opere edili per delimitarlo "materialmente" nell'area cortiliva (demolizione del cordolo a secco e opere accessorie).

Con apposita denuncia di variazione n.MN0105855 del 24/10/2025 si è provveduto alla corretta definizione catastale dei beni comuni.

Con successiva denuncia di variazione n. MN0105862 del 24/10/205 si è provveduto alla corretta definizione catastale dell'immobile, aggiornando la planimetria.

Gli oneri di demolizione, verranno adeguatamente considerati nella valutazione di stima finale con adeguato deprezzamento.

BENE N° 7 - POSTO AUTO UBICATO A GOITO (MN) - STRADA MARENGO, 62

Stante la documentazione visionata e fornita dal Comune è possibile desumere che l'immobile è stato costruito originariamente prima del 1967, nel registro di archivio è citata la pratica edilizia del 15/09/1956, non più reperibile a detta del responsabile comunale, intestata al sig. **** Omissis ****
La relativa agibilità viene rilasciata poi 20/12/1957 col n. 27, erroneamente intestata ad altra persona.

Con Licenza di Costruzione n. 1/68 del 12/02/1968 si autorizzava la costruzione di un ulteriore garage, in corpo staccato rispetto l'abitazione principale.

Con Licenza di Costruzione n. 56 del 09/06/1975 si autorizza la costruzione di un magazzino laboratorio, in adiacenza del sopracitato garage, ultimato e dichiarato poi agibile con atto n. 46/75 del 09/05/1981.

Con successiva richiesta del 01/08/1977 P.E. n. 221 si chiedeva ulteriore autorizzazione per edificare sempre un garage ma adiacente l'immobile abitativo, nonostante il parere positivo del competente tecnico comunale e la predisposizione, già firmata dal Sindaco, della Concessione edilizia la Competente Commissione edilizia comunale il 12/10/1977 esprimerà parere negativo, l'intervento risulta essere in contrasto con l'allora Regolamento comunale e specificatamente con l'art. 16.

DIA del 08/02/2006 prot. n. 1797 ai fini di trasformare il laboratorio in locali artigianali, procedimento privo di documentazione grafica.

DIA del 16/05/2015 prot. n. 6223 per "opere interne e modifiche prospettiche edifico ad uso artigianale nonché cambio di destinazione d'uso porzione di immobile da garage a magazzino artigianale, nuovo impianto di fitodepurazione" nella quale vengono identificate zone parcheggio pertinenziali al laboratorio ed ubicate nell'area cortiliva comune a tutti i cespiti.

Segnalazione certificata di agibilità, depositata una prima volta il 16/02/2016 prot. n. 2443, sospesa per integrazioni, depositata una seconda volta il 05/12/2017 prot.16783.

La DIA del 2015 identifica zone parcheggio pertinenziali al laboratorio, si evidenzia però l'anomalia con la quale il Comune, con il deposito dell'agibilità definitiva, non abbia chiesto l'apposito vincolo di pertinenzialità dei

posti auto legati all'attività, ulteriore motivo di decadenza del cambio d'uso dei locali.

Il presente posto auto viene legittimante accatastato in quanto autorizzato e progettualmente conforme, ad eccezione delle necessarie opere edili per delimitarlo "materialmente" nell'area cortiliva (demolizione del cordolo a secco e opere accessorie).

Con apposita denuncia di variazione n.MN0105855 del 24/10/2025 si è provveduto alla corretta definizione catastale dei beni comuni.

Con successiva denuncia di variazione n. MN0105862 del 24/10/205 si è provveduto alla corretta definizione catastale dell'immobile, aggiornando la planimetria.

Gli oneri di demolizione, verranno adeguatamente considerati nella valutazione di stima finale con adeguato deprezzamento.

BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A GOITO (MN) - STRADA MARENGO, 62

Stante la documentazione visionata e fornita dal Comune è possibile desumere che l'immobile è stato costruito originariamente prima del 1967, nel registro di archivio è citata la pratica edilizia del 15/09/1956, non più reperibile a detta del responsabile comunale, intestata al sig. **** Omissis ****
La relativa agibilità viene rilasciata poi 20/12/1957 col n. 27, erroneamente intestata ad altra persona.

Con Licenza di Costruzione n. 1/68 del 12/02/1968 si autorizzava la costruzione di un ulteriore garage, in corpo staccato rispetto l'abitazione principale.

Con Licenza di Costruzione n. 56 del 09/06/1975 si autorizza la costruzione di un magazzino laboratorio, in adiacenza del sopracitato garage, ultimato e dichiarato poi agibile con atto n. 46/75 del 09/05/1981.

Con successiva richiesta del 01/08/1977 P.E. n. 221 si chiedeva ulteriore autorizzazione per edificare sempre un garage ma adiacente l'immobile abitativo, nonostante il parere positivo del competente tecnico comunale e la predisposizione, già firmata dal Sindaco, della Concessione edilizia la Competente Commissione edilizia comunale il 12/10/1977 esprimerà parere negativo, l'intervento risulta essere in contrasto con l'allora Regolamento comunale e specificatamente con l'art. 16.

DIA del 08/02/2006 prot. n. 1797 ai fini di trasformare il laboratorio in locali artigianali, procedimento privo di documentazione grafica.

DIA del 16/05/2015 prot. n. 6223 per "opere interne e modifiche prospettiche edifico ad uso artigianale nonché cambio di destinazione d'uso porzione di immobile da garage a magazzino artigianale, nuovo impianto di fitodepurazione" nella quale vengono identificate zone parcheggio pertinenziali al laboratorio ed ubicate nell'area cortiliva comune a tutti i cespiti.

Segnalazione certificata di agibilità, depositata una prima volta il 16/02/2016 prot. n. 2443, sospesa per integrazioni, depositata una seconda volta il 05/12/2017 prot.16783.

La DIA del 2015 identifica zone parcheggio pertinenziali al laboratorio, si evidenzia però l'anomalia con la quale il Comune, con il deposito dell'agibilità definitiva, non abbia chiesto l'apposito vincolo di pertinenzialità dei posti auto legati all'attività, ulteriore motivo di decadenza del cambio d'uso dei locali.

Il presente posto auto viene legittimante accatastato in quanto autorizzato e progettualmente conforme, ad eccezione delle necessarie opere edili per delimitarlo "materialmente" nell'area cortiliva (demolizione del cordolo a secco e opere accessorie).

Con apposita denuncia di variazione n.MN0105855 del 24/10/2025 si è provveduto alla corretta definizione catastale dei beni comuni.

Con successiva denuncia di variazione n. MN0105862 del 24/10/205 si è provveduto alla corretta definizione catastale dell'immobile, aggiornando la planimetria.

Gli oneri di demolizione, verranno adeguatamente considerati nella valutazione di stima finale con adeguato deprezzamento.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Goito (MN) - strada Marengo, 62
  Villetta con accesso da pubblica via passando per area cortiliva disposta su due livelli (piano semi interrato e piano rialzato). Una scala esterna conduce al balcone/ballatoio che permette di accedere al piano rialzato, composto da ingresso principale che funge anche d corridoio di distribuzione, da tre camere da letto, un bagno ed un cucinotto. Una scala interna conduce al piano semi interrato composto tre vani ed una lavanderia ad uso anche di tinello, il tutto distribuito da un corridoio contrale.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 4, Sub. 4, Categoria A3
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 106.080,00

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Goito (MN) - strada Marengo, 62
  Garage annesso a villetta con accesso da pubblica via passando per area cortiliva tramite apposita rampa di accesso. Direttamente collegato alla Centrale termica interna.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 4, Sub. 5, Categoria C6
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 8.940,00

- **Bene N° 3** - Laboratorio ubicato a Goito (MN) - strada Marengo, 62
  Laboratorio artigianale, con accesso da pubblica via passando per area cortiliva, composto da tre vani (due ad uso laboratorio uno ad uso magazzino) e dotato di servici igienici.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 448, Categoria C3
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 78.445,50

- **Bene N° 4** - Tettoia ubicata a Goito (MN) - strada Marengo, 62
  Tettoia, con accesso da pubblica via passando per area cortiliva.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 4, Sub. 7, Categoria C7
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 2.450,00

- **Bene N° 5** - Magazzino ubicato a Goito (MN) - strada Marengo, 62
  Magazzino e tettoia, con accesso da pubblica via passando per area cortiliva.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 4, Sub. 6, Categoria C2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 13.315,50

- **Bene N° 6** - Posto auto ubicato a Goito (MN) - strada Marengo, 62
  Posto auto scoperto, con accesso da pubblica via passando per area cortiliva.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 4, Sub. 8, Categoria C6
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 3.000,00

- **Bene N° 7** - Posto auto ubicato a Goito (MN) - strada Marengo, 62
  Posto auto scoperto, con accesso da pubblica via passando per area cortiliva.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 4, Sub. 9, Categoria C6
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 3.000,00

- **Bene N° 8** - Posto auto ubicato a Goito (MN) - strada Marengo, 62
  Posto auto scoperto, con accesso da pubblica via passando per area cortiliva.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 4, Sub. 10, Categoria C6
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 3.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Goito (MN) - strada Marengo, 62	176,80 mq	600,00 €/mq	€ 106.080,00	100,00%	€ 106.080,00
Bene N° 2 - Garage Goito (MN) - strada Marengo, 62	14,90 mq	600,00 €/mq	€ 8.940,00	100,00%	€ 8.940,00
Bene N° 3 - Laboratorio Goito (MN) - strada Marengo, 62	84,35 mq	930,00 €/mq	€ 78.445,50	100,00%	€ 78.445,50
Bene N° 4 - Tettoia Goito (MN) - strada Marengo, 62	4,90 mq	500,00 €/mq	€ 2.450,00	100,00%	€ 2.450,00
Bene N° 5 - Magazzino Goito (MN) - strada	24,21 mq	550,00 €/mq	€ 13.315,50	100,00%	€ 13.315,50

Marengo, 62					
Bene N° 6 - Posto auto Goito (MN) - strada Marengo, 62	5,00 mq	600,00 €/mq	€ 3.000,00	100,00%	€ 3.000,00
Bene N° 7 - Posto auto Goito (MN) - strada Marengo, 62	5,00 mq	600,00 €/mq	€ 3.000,00	100,00%	€ 3.000,00
Bene N° 8 - Posto auto Goito (MN) - strada Marengo, 62	5,00 mq	600,00 €/mq	€ 3.000,00	100,00%	€ 3.000,00
				Valore di stima:	€ 218.231,00

Valore di stima: € 218.231,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Regolarizzazione urbanistica	12,00	%
Stato di manutenzione	8,00	%

Valore finale di stima: **€ 142.000,00**

L'importo di stima viene deprezzamento del 15% per rischio assunto per mancata garanzia, del 12% per la regolarizzazione urbanistica e la demolizione dei beni non legittimi, ed un 8% per lo stato manutentivo che comporta anche la demolizione e lo smaltimento degli impianti o parte di essi di probabile natura inquinante, portando il valore finale ad € 141.850/15; il quale viene arrotondato ad € 142.000/00 (diconsi euro centoquarantadueamila,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.

Porto Mantovano, li 04/11/2025

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Goito (MN) - strada Marengo, 62
  Villetta con accesso da pubblica via passando per area cortiliva disposta su due livelli (piano semi interrato e piano rialzato). Una scala esterna conduce al balcone/ballatoio che permette di accedere al piano rialzato, composto da ingresso principale che funge anche d corridoio di distribuzione, da tre camere da letto, un bagno ed un cucinotto. Una scala interna conduce al piano semi interrato composto tre vani ed una lavanderia ad uso anche di tinello, il tutto distribuito da un corridoio contrale.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 4, Sub. 4, Categoria A3
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Goito (MN) - strada Marengo, 62
  Garage annesso a villetta con accesso da pubblica via passando per area cortiliva tramite apposita rampa di accesso. Direttamente collegato alla Centrale termica interna.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 4, Sub. 5, Categoria C6
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

- **Bene N° 3** - Laboratorio ubicato a Goito (MN) - strada Marengo, 62
  Laboratorio artigianale, con accesso da pubblica via passando per area cortiliva, composto da tre vani (due ad uso laboratorio uno ad uso magazzino) e dotato di servici igienici.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 448, Categoria C3
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

- **Bene N° 4** - Tettoia ubicata a Goito (MN) - strada Marengo, 62
  Tettoia, con accesso da pubblica via passando per area cortiliva.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 4, Sub. 7, Categoria C7
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

- **Bene N° 5** - Magazzino ubicato a Goito (MN) - strada Marengo, 62
  Magazzino e tettoia, con accesso da pubblica via passando per area cortiliva.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 4, Sub. 6, Categoria C2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

- **Bene N° 6** - Posto auto ubicato a Goito (MN) - strada Marengo, 62
  Posto auto scoperto, con accesso da pubblica via passando per area cortiliva.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 4, Sub. 8, Categoria C6
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

- **Bene N° 7** - Posto auto ubicato a Goito (MN) - strada Marengo, 62
  Posto auto scoperto, con accesso da pubblica via passando per area cortiliva.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 4, Sub. 9, Categoria C6
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

- **Bene N° 8** - Posto auto ubicato a Goito (MN) - strada Marengo, 62
  Posto auto scoperto, con accesso da pubblica via passando per area cortiliva.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 4, Sub. 10, Categoria C6
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: **€ 142.000,00**

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 79/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 142.000,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Goito (MN) - strada Marengo, 62		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 4, Sub. 4, Categoria A3	**Superficie**	176,80 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in scarso stato conservativo, non presenta particolari danni alle strutture ma l'utilizzo improprio eseguito dall'esecutato ha portato ad un degrado diffuso degli ambienti. Gli impianti elettrici, idraulici, gas e termici sono presenti, ma non è possibile stabilire con certezza la loro funzionalità in quanto visibilmente non norma ed ampiamente modificati senza rispetto delle prescrizioni di legge. Per quanto concerne l'impianto termico è presente un sistema di climatizzazione invernale, probabilmente a gasolio, non funzionante e totalmente da smaltire (sia l'impianto che la probabile cisterna) come materiale inquinante. L'onere di smaltimento sarà congruamente valutato e rientrerà nella quantificazione immobiliare del bene.		
Descrizione:	Villetta con accesso da pubblica via passando per area cortiliva disposta su due livelli (piano semi interrato e piano rialzato). Una scala esterna conduce al balcone/ballatoio che permette di accedere al piano rialzato, composto da ingresso principale che funge anche d corridoio di distribuzione, da tre camere da letto, un bagno ed un cucinotto. Una scala interna conduce al piano semi interrato composto tre vani ed una lavanderia ad uso anche di tinello, il tutto distribuito da un corridoio contrale.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Goito (MN) - strada Marengo, 62		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 4, Sub. 5, Categoria C6	**Superficie**	14,90 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in scarso stato conservativo, non presenta particolari danni alle strutture ma l'utilizzo improprio eseguito dall'esecutato ha portato ad un degrado diffuso degli ambienti. Gli impianti elettrici, sono presenti, ma non è possibile stabilire con certezza la loro funzionalità in quanto visibilmente non norma ed ampiamente modificati senza rispetto delle prescrizioni di legge. Per quanto concerne l'impianto termico, ubicato nella centrale termica interna, è presente un sistema di climatizzazione invernale, probabilmente a gasolio, non funzionante e totalmente da smaltire (sia l'impianto che la probabile cisterna) come materiale inquinante. L'onere di smaltimento sarà congruamente valutato e rientrerà nella quantificazione immobiliare del bene.		
Descrizione:	Garage annesso a villetta con accesso da pubblica via passando per area cortiliva tramite apposita rampa di accesso. Direttamente collegato alla Centrale termica interna.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Stato di occupazione:	Libero

Bene N° 3 - Laboratorio			
Ubicazione:	Goito (MN) - strada Marengo, 62		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Laboratorio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 448, Categoria C3	**Superficie**	84,35 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in scarso stato conservativo, non presenta particolari danni alle strutture ma l'utilizzo eseguito dall'esecutato ha portato ad un degrado diffuso degli ambienti. Gli impianti elettrici, idraulici e termici sono presenti, ma non è possibile stabilire con certezza la loro funzionalità in quanto visibilmente non norma ed ampiamente modificati senza rispetto delle prescrizioni di legge. Per quanto concerne l'impianto termico è presente un sistema di climatizzazione invernale, collegato all'unità principale (obsoleta e da demolire) è stata installata una stufa a legna, priva delle basilari norme di sicurezza. L'onere di smaltimento sarà congruamente valutato e rientrerà nella quantificazione immobiliare del bene.		
Descrizione:	Laboratorio artigianale, con accesso da pubblica via passando per area cortiliva, composto da tre vani (due ad uso laboratorio uno ad uso magazzino) e dotato di servici igienici.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 4 - Tettoia			
Ubicazione:	Goito (MN) - strada Marengo, 62		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Tettoia Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 4, Sub. 7, Categoria C7	**Superficie**	4,90 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in scarso stato conservativo, la tipologia costruttiva risulta precaria e approssimativa, composta da strutture in ferro tamponate da pannelli prefabbricati, impianti non a norma.		
Descrizione:	Tettoia, con accesso da pubblica via passando per area cortiliva.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 5 - Magazzino			
Ubicazione:	Goito (MN) - strada Marengo, 62		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 4, Sub. 6, Categoria C2	**Superficie**	24,21 mq

Stato conservativo:	L'immobile si presenta in scarso stato conservativo, la tipologia costruttiva risulta precaria e approssimativa, composta da strutture in ferro tamponate da pannelli prefabbricati, impianti non a norma.
Descrizione:	Magazzino e tettoia, con accesso da pubblica via passando per area cortiliva.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Stato di occupazione:	Libero

Bene N° 6 - Posto auto			
Ubicazione:	Goito (MN) - strada Marengo, 62		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 4, Sub. 8, Categoria C6	**Superficie**	5,00 mq
Descrizione:	Posto auto scoperto, con accesso da pubblica via passando per area cortiliva.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 7 - Posto auto			
Ubicazione:	Goito (MN) - strada Marengo, 62		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 4, Sub. 9, Categoria C6	**Superficie**	5,00 mq
Descrizione:	Posto auto scoperto, con accesso da pubblica via passando per area cortiliva.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 8 - Posto auto			
Ubicazione:	Goito (MN) - strada Marengo, 62		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 4, Sub. 10, Categoria C6	**Superficie**	5,00 mq
Descrizione:	Posto auto scoperto, con accesso da pubblica via passando per area cortiliva.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Stato di occupazione:	Libero