
TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Cordioli Roberto, nell'Esecuzione Immobiliare 43/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Giorgio Gaber, Snc, piano 1	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Giorgio Gaber, Snc, piano T.....	5
Lotto 1	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Giorgio Gaber, Snc, piano 1	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Giorgio Gaber, Snc, piano T.....	5
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Giorgio Gaber, Snc, piano 1	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Giorgio Gaber, Snc, piano T.....	6
Confini	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Giorgio Gaber, Snc, piano 1	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Giorgio Gaber, Snc, piano T.....	6
Consistenza	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Giorgio Gaber, Snc, piano 1	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Giorgio Gaber, Snc, piano T.....	7
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Giorgio Gaber, Snc, piano 1	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Giorgio Gaber, Snc, piano T.....	8
Dati Catastali.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Giorgio Gaber, Snc, piano 1	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Giorgio Gaber, Snc, piano T.....	9
Stato conservativo.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Giorgio Gaber, Snc, piano 1	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Giorgio Gaber, Snc, piano T.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Giorgio Gaber, Snc, piano 1	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Giorgio Gaber, Snc, piano T.....	11
Stato di occupazione.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Giorgio Gaber, Snc, piano 1	11



Bene N° 2 - Garage ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Giorgio Gaber, Snc, piano T.....	11
Provenienze Ventennali	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Giorgio Gaber, Snc, piano 1	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Giorgio Gaber, Snc, piano T.....	12
Formalità pregiudizievoli.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Giorgio Gaber, Snc, piano 1	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Giorgio Gaber, Snc, piano T.....	15
Regolarità edilizia.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Giorgio Gaber, Snc, piano 1	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Giorgio Gaber, Snc, piano T.....	17
Vincoli od oneri condominiali	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Giorgio Gaber, Snc, piano 1	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Giorgio Gaber, Snc, piano T.....	18
Stima / Formazione lotti.....	19
Riepilogo bando d'asta	22
Lotto 1	22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 43/2025 del R.G.E.....	23
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 143.249,00	23



INCARICO

All'udienza del 13/03/2025, il sottoscritto Arch. Cordioli Roberto, con studio in Via XX Settembre, 17 - 46100 - Mantova (MN), email info@architettocordioli.com, PEC robertoarchitettocordioli@pec.architettocordioli.com, Tel. 0376 325007, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Giorgio Gaber, Snc, piano 1 (Coord. Geografiche: 45°18'20.3"N 10°28'18.7"E)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Giorgio Gaber, Snc, piano T (Coord. Geografiche: 45°18'20.3"N 10°28'18.3"E)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA GIORGIO GABER, SNC, PIANO 1

L'unità immobiliare è ubicata a Castel Goffredo (MN), in via Giorgio Gaber, situata a circa 1,00 km dal centro del paese, i beni oggetti di stima sono porzione di un fabbricato di tipo civile inserito nel territorio urbano del comune di Castel Goffredo (MN), con accesso carraio e pedonale da via Giorgio Gaber. L'appartamento è posto al piano primo, avente altezza interna di circa H=2,80 m, con una superficie lorda di circa 99,96 mq ed una superficie netta di circa 87,33 mq. Sono presenti due portici, il primo portico (balcone coperto) è situato al piano primo ed è accessibile dal disimpegno, ha un'altezza interna di circa H=2,80 m, con una superficie lorda di circa 12,30 mq ed una netta di circa 12,04 mq. Il secondo portico (balcone coperto) è situato al piano primo ed è accessibile dalla camera da letto matrimoniale, ha un'altezza interna di circa H=2,80 m, con una superficie Lorda di circa 7,94 mq ed una superficie netta di circa 6,65 mq. Infine è presente un sottotetto abusivo, presenta le stesse finiture del piano primo, tale abuso va sistemato chiudendo il foro del solaio con controsoffitto in cartongesso e rimuovendo la scala d'accesso in legno.

È presente un cortile comune con le altre unità immobiliari di circa 186,56 mq.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA GIORGIO GABER, SNC, PIANO T

Garage ubicato a Castel Goffredo (MN), in via Giorgio Gaber, situato a circa 1,00 km dal centro del paese, il bene oggetto di stima è una porzione di un fabbricato di tipo civile inserito nel territorio urbano del comune di Castel Goffredo (MN), con accesso carraio e pedonale da via Giorgio Gaber. Il Garage è situato al piano terra, avente altezza interna di circa H=2,80 m, con una superficie lorda di circa 17,67 mq ed una superficie netta di circa 15,29 mq.

È presente un cortile comune con le altre unità immobiliari di circa 186,56 mq.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Giorgio Gaber, Snc, piano 1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Giorgio Gaber, Snc, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA GIORGIO GABER, SNC, PIANO 1

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA GIORGIO GABER, SNC, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA GIORGIO GABER, SNC, PIANO 1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)



- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA GIORGIO GABER, SNC, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA GIORGIO GABER, SNC, PIANO 1

L'immobile confina a Nord con il mapp. 894, a Est con via Giorgio Gaber, a Sud con il mapp. 925 e a Ovest con il mapp. 895.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA GIORGIO GABER, SNC, PIANO T

L'immobile confina a Nord con il mapp. 894, a Est con via Giorgio Gaber, a Sud con il mapp. 925 e a Ovest con il mapp. 895.



CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA GIORGIO GABER, SNC, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	87,06 mq	99,96 mq	1,00	99,96 mq	2,80 m	1
Portico disimpegno	12,04 mq	12,30 mq	0,45	5,42 mq	2,80 m	1
Portico camera matrimoniale	6,65 mq	7,94 mq	0,45	3,57 mq	2,80 m	1
Cortile comune (100,00 mq)	50,00 mq	50,00 mq	0,10	5,00 mq	0,00 m	
Cortile comune (86,56 mq)	43,28 mq	43,28 mq	0,035	1,51 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				115,46 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				115,46 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il cortile comune di pertinenza è di 186,56 mq complessivi.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA GIORGIO GABER, SNC, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	15,29 mq	17,67 mq	1	17,67 mq	2,80 m	T
Totale superficie convenzionale:				17,67 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				17,67 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA GIORGIO GABER, SNC, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/09/2007 al 15/09/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 896, Sub. 304 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 Vani Rendita € 271,14 Piano 1
Dal 15/09/2008 al 05/12/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 896, Sub. 304 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 Vani Rendita € 271,14 Piano 1
Dal 05/12/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 896, Sub. 304 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 Vani Rendita € 271,14 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 13/03/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 896, Sub. 304 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 Vani Superficie catastale 106 mq Rendita € 271,14 Piano 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA GIORGIO GABER, SNC, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/09/2007 al 15/09/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 896, Sub. 302 Categoria C6 Cl.5, Cons. 15 mq Rendita € 18,59 Piano T
Dal 15/09/2008 al 05/12/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 896, Sub. 302 Categoria C6 Cl.5, Cons. 15 mq Rendita € 18,59 Piano T
Dal 05/12/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 896, Sub. 302 Categoria C6 Cl.5, Cons. 15 mq Rendita € 18,59 Piano T
Dal 09/11/2015 al 13/03/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 896, Sub. 302



		Categoria C6 Cl.5, Cons. 15 mq Superficie catastale 17 mq Rendita € 18,59 Piano T
--	--	---

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA GIORGIO GABER, SNC, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	896	304		A2	2	5 Vani	106 mq	271,14 €	1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale in quanto sono presenti le seguenti difformità:

- scala in legno nel soggiorno per accedere al sottotetto non segnalata;
- sottotetto non segnalato;

Tali difformità sono presenti anche nell'ultima pratica edilizia presentata in comune (D.I.A. in Variante n. 203/07 del 02/10/2007).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA GIORGIO GABER, SNC, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	896	302		C6	5	15 mq	17 mq	18,59 €	T	



Corrispondenza catastale

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

Sussiste corrispondenza catastale.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA GIORGIO GABER, SNC, PIANO 1

A seguito degli accertamenti effettuati in fase di sopralluogo l'unità in genere si presenta in NORMALE stato di conservazione. I materiali utilizzati sono generalmente di MEDIA qualità e le finiture sono di livello MEDIO.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA GIORGIO GABER, SNC, PIANO T

A seguito degli accertamenti effettuati in fase di sopralluogo l'unità in genere si presenta in NORMALE stato di conservazione. I materiali utilizzati sono generalmente di MEDIA qualità e le finiture sono di livello MEDIO.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA GIORGIO GABER, SNC, PIANO 1

A seguire si provvede a descrivere la qualità e lo stato di manutenzione del bene e le principali caratteristiche costruttive: *Appartamento: - Altezza interna circa H=2,80 m. - Esposizione: NORD, EST ed OVEST; - Strutture elevazione: tipologia costruttiva con struttura a travi e pilastri - Stato manutentivo: NORMALE; - Solai: solai in latero-cemento - Stato manutentivo: NORMALE; - Pareti esterne ed interne: pareti esterne intonacate, pareti interne in laterizio intonacate al civile e tinteggiatura di tipo semi lavabile - Stato manutentivo: NORMALE; - Porta d'ingresso: porta d'ingresso ad anta singola in alluminio - Stato manutentivo: NORMALE; - Pavimentazione interna: pavimenti interni in ceramica provvisti di battiscopa in ceramica - Stato manutentivo: NORMALE; - Infissi esterni: presenza di serramenti in legno con vetro singolo - Stato manutentivo: NORMALE; - Infissi interni: porte interne in legno tamburato - Stato manutentivo: NORMALE; - Impianto elettrico: impianto elettrico sottotraccia - Stato manutentivo: NORMALE; - Impianto termico - impianto termico con radiatori in ghisa - Stato manutentivo: NORMALE; - Impianto di raffrescamento - impianto di raffrescamento con split - Stato manutentivo: NORMALE - Impianto idrosanitario - Stato manutentivo: NORMALE.

*Portico (balcone coperto) disimpegno: - Altezza interna H=2,80 m. - Ringhiera in acciaio verniciata - Stato manutentivo: NORMALE - Pavimentazione con guaina bituminosa e priva di rivestimento: Stato manutentivo: NORMALE.

*Portico (balcone coperto) camera da letto matrimoniale: - Altezza interna H=2,80 m. - Parapetto in muratura - Stato manutentivo: NORMALE - Pavimentazione in ceramica con battiscopa in ceramica: Stato manutentivo: NORMALE.



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA GIORGIO GABER, SNC, PIANO T

A seguire si provvede a descrivere la qualità e lo stato di manutenzione del bene e le principali caratteristiche costruttive: *Garage: - Altezza interna circa H=2,80 m. - Esposizione: OVEST; - Strutture elevazione: tipologia costruttiva con struttura a travi e pilastri - Stato manutentivo: NORMALE; - Solai: solai in latero-cemento - Stato manutentivo: NORMALE; - Pareti esterne ed interne: pareti esterne intonacate, pareti interne in laterizio intonacate al civile e tinteggiatura di tipo semi lavabile - Stato manutentivo: NORMALE; - Basculante d'ingresso: Basculante in acciaio verniciato con apertura a vasistas: NORMALE; - Pavimentazione interna: pavimenti interni in ceramica provvisti di battiscopa in ceramica - Stato manutentivo: NORMALE; - Impianto idrosanitario - Stato manutentivo: NORMALE.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA GIORGIO GABER, SNC, PIANO 1

L'immobile risulta occupato da uno dei due esecutati.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA GIORGIO GABER, SNC, PIANO T

L'immobile risulta occupato da uno dei due esecutati.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA GIORGIO GABER, SNC, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/03/2001 al 12/05/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Araldi		59144	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Castiglione delle Stiviere	12/04/2001	1664	1101
		Registrazione			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/05/2005 al 16/10/2007	**** Omissis ****	Compavendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Araldi		67893	15489
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Castiglione delle Stiviere	08/06/2005	3128	1808
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/10/2007	**** Omissis ****	Compavendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Araldi		71412	17781
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Castiglione delle Stiviere	12/11/2007	6477	3584
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA GIORGIO GABER, SNC, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/03/2001 al 12/05/2005	**** Omissis ****	Compavendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Araldi		59144	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Castiglione delle Stiviere	12/04/2001	1664	1101
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 12/05/2005 al 16/10/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Araldi		67893	15489
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Castiglione delle Stiviere	08/06/2005	3128	1808
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/10/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Araldi		71412	17781
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Castiglione delle Stiviere	12/11/2007	6477	3584
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA GIORGIO GABER, SNC, PIANO 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 12/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca** derivante da Mutuo Fondiario
 Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 18/07/2005
 Reg. gen. 4110 - Reg. part. 1042
 Importo: € 460.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico dell'acquirente
 Capitale: € 230.000,00
 Rogante: Notaio Araldi
 Data: 29/06/2005



N° repertorio: 68133

N° raccolta: 15626

Note: Ipoteca iscritta a Castiglione delle Stiviere il 18.07.2005 n.ri: 4110 RG 1042 RP per €. 460.000,00 a garanzia di mutuo fondiario di originarie €. 230.000,00 durata anni 20, concesso con atto in data 29.06.2005 n° 68133/15626 di rep. Notaio Araldi, a favore del [REDACTED] per Azioni, con domicilio ipotecario in Brescia, Corso Martiri della Libertà 13 ed a carico di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] gravante: - Appezamento di terreno in Castel Goffredo, al CT fg. 11 mapp. 896 - ha. 0.07.15.

- **Ipoteca** derivante da Garanzia mutuo fondiario
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 12/11/2007

Reg. gen. 6478 - Reg. part. 1765

Importo: € 246.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 123.000,00

Rogante: Notaio Araldi

Data: 16/10/2007

N° repertorio: 71413

N° raccolta: 17782

Note: Ipoteca iscritta a Castiglione delle Stiviere il 12.11.2007 n.ri: 6478 RG 1765 RP per €. 246.000,00 a garanzia di mutuo fondiario di originarie €. 123.000,00 durata anni 30, concesso con atto in data 16.10.2007 n° 71413/17782 di rep. Notaio Araldi, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] ed a carico di [REDACTED]

[REDACTED], gravante: - Porzioni di fabbricato a carattere bifamiliare in Castel Goffredo, Via G.Gaber 141, costituite da appartamento al piano primo e autorimessa al piano terra, nel NCEU fg. 11 mapp. 896/304 - A2 di vani 5 e mapp. 896/302 - C6 di mq. 15.

Trascrizioni

- **Servitù di elettrodotto**

Trascritto a Mantova il 17/02/1994

Reg. gen. 522 - Reg. part. 388

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Note: Trascrizione di servitù di elettrodotto in data 17.02.1994 n.ri: 522 RG 388 RP (atto 21.01.1994 n° 31621 rep. Notaio Molinari), a favore dell'ENEL [REDACTED]

[REDACTED] gravante: - In Castelgoffredo fg. 11 mapp. 152 e strada vicinale.

- **Convenzione edilizia**

Trascritto a Mantova il 26/04/2004

Reg. gen. 2467 - Reg. part. 1621

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Note: Convenzione edilizia in data 31.03.2004 n° 65899 rep. Notaio Araldi, trascritta a MN il 26.04.2004 n.ri: 2467 RG 1621 RP, a favore del Comune di Castel Goffredo ed a carico [REDACTED]



[REDACTED] relativamente: - Castel Goffredo, CT fg. 11 mapp. 152 - ha. 4.77.00.

- **Pignoramento**

Trascritto a Castiglione delle Stiviere il 05/03/2025

Reg. gen. 950 - Reg. part. 681

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Note: Pignoramento trascritto a Castiglione delle Stiviere il 05.03.2025 n.ri: 950 RG 681 RP a favore di

[REDACTED]
[REDACTED]
gravante: - Porzioni di fabbricato a carattere bifamiliare in Castel Goffredo, Via G.Gaber 141, costituite da appartamento al piano primo e autorimessa al piano terra, nel NCEU fg. 11 mapp. 896/304 - A2 di vani 5 e mapp. 896/302 - C6 di mq. 15.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA GIORGIO GABER, SNC, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 12/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca** derivante da Mutuo Fondiario

Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 18/07/2005

Reg. gen. 4110 - Reg. part. 1042

Importo: € 460.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 230.000,00

Rogante: Notaio Araldi

Data: 29/06/2005

N° repertorio: 68133

N° raccolta: 15626

Note: Ipoteca iscritta a Castiglione delle Stiviere il 18.07.2005 n.ri: 4110 RG 1042 RP per €. 460.000,00 a garanzia di mutuo fondiario di originarie €. 230.000,00 durata anni 20, concesso con atto in data 29.06.2005 n° 68133/15626 di rep. Notaio Araldi, a favore

[REDACTED], gravante: - Appezamento di terreno in Castel Goffredo, al CT fg. 11 mapp. 896 - ha. 0.07.15.

- **Ipoteca** derivante da Garanzia mutuo fondiario

Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 12/11/2007

Reg. gen. 6478 - Reg. part. 1765

Importo: € 246.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 123.000,00

Rogante: Notaio Araldi

Data: 16/10/2007



N° repertorio: 71413

N° raccolta: 17782

Note: Ipoteca iscritta a Castiglione delle Stiviere il 12.11.2007 n.ri: 6478 RG 1765 RP per €. 246.000,00 a garanzia di mutuo fondiario di originarie €. 123.000,00 durata anni 30, concesso con atto in data 16.10.2007 n° 71413/17782 di rep. Notaio Araldi, [REDACTED]

[REDACTED] gravante: - Porzioni di fabbricato a carattere bifamiliare in Castel Goffredo, Via G.Gaber 141, costituite da appartamento al piano primo e autorimessa al piano terra, nel NCEU fg. 11 mapp. 896/304 – A2 di vani 5 e mapp. 896/302 – C6 di mq. 15.

Trascrizioni

- **Servitù di elettrodotto**

Trascritto a Mantova il 17/02/1994

Reg. gen. 522 - Reg. part. 388

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Note: Trascrizione di servitù di elettrodotto in data 17.02.1994 n.ri: 522 RG 388 RP (atto 21.01.1994 n° 31621 rep. Notaio Molinari), a favore dell'ENEL ed a carico di [REDACTED]

[REDACTED] gravante: - In Castelgoffredo fg. 11 mapp. 152 e strada vicinale.

- **Convenzione edilizia**

Trascritto a Mantova il 26/04/2004

Reg. gen. 2467 - Reg. part. 1621

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Note: Convenzione edilizia in data 31.03.2004 n° 65899 rep. Notaio Araldi, trascritta a MN il 26.04.2004 n.ri: 2467 RG 1621 RP, a favore del Comune di Castel Goffredo ed a carico [REDACTED]

[REDACTED] relativamente: - Castel Goffredo, CT fg. 11 mapp. 152 – ha. 4.77.00.

- **Pignoramento**

Trascritto a Castiglione delle Stiviere il 05/03/2025

Reg. gen. 950 - Reg. part. 681

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Note: Pignoramento trascritto a Castiglione delle Stiviere il 05.03.2025 n.ri: 950 RG 681 RP a favore di [REDACTED]

[REDACTED] gravante: - Porzioni di fabbricato a carattere bifamiliare in Castel Goffredo, Via G.Gaber 141, costituite da appartamento al piano primo e autorimessa al piano terra, nel NCEU fg. 11 mapp. 896/304 – A2 di vani 5 e mapp. 896/302 – C6 di mq. 15.



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA GIORGIO GABER, SNC, PIANO 1

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Autorizzazioni edilizie:

- P.E. n. 18/05 prot. 8333 del 17/05/2005;
- D.I.A. n. 5368 del 27/03/2006;
- D.I.A. in Variante n. 203/07 del 02/10/2007;
- Certificato di agibilità del 18/10/2007
- D.I.A. n. 222/11 del 06/10/2011.

La D.I.A. n.222/11 del 06/10/2011 non riguarda l'unità immobiliare oggetto di stima, bensì il mapp. 1127 su cui è stato costruito un garage che si collega all'unità immobiliare oggetto di stima.

Non esiste APE dell'immobile in quanto antecedente all'obbligo normativo.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione in quanto sono presenti le seguenti difformità:

- scala in legno nel soggiorno per accedere al sottotetto non segnalata;
- sottotetto non segnalato;
- parete divisoria con porta tra cucina e soggiorno non segnalata.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA GIORGIO GABER, SNC, PIANO T

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Autorizzazioni edilizie:

- P.E. n. 18/05 prot. 8333 del 17/05/2005;
- D.I.A. n. 5368 del 27/03/2006;
- D.I.A. in Variante n. 203/07 del 02/10/2007;
- Certificato di agibilità del 18/10/2007
- D.I.A. n. 222/11 del 06/10/2011.

La D.I.A. n.222/11 del 06/10/2011 non riguarda l'unità immobiliare oggetto di stima, bensì il mapp. 1127 su cui è stato costruito un garage che si collega all'unità immobiliare oggetto di stima.



Non esiste APE dell'immobile in quanto non necessaria per i garage.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA GIORGIO GABER, SNC, PIANO 1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - VIA GIORGIO GABER, SNC, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Giorgio Gaber, Snc, piano 1
L'unità immobiliare è ubicata a Castel Goffredo (MN), in via Giorgio Gaber, situata a circa 1,00 km dal centro del paese, i beni oggetti di stima sono porzione di un fabbricato di tipo civile inserito nel territorio urbano del comune di Castel Goffredo (MN), con accesso carraio e pedonale da via Giorgio Gaber. L'appartamento è posto al piano primo, avente altezza interna di circa H=2,80 m, con una superficie lorda di circa 99,96 mq ed una superficie netta di circa 87,33 mq. Sono presenti due portici, il primo portico (balcone coperto) è situato al piano primo ed è accessibile dal disimpegno, ha un'altezza interna di circa H=2,80 m, con una superficie lorda di circa 12,30 mq ed una netta di circa 12,04 mq. Il secondo portico (balcone coperto) è situato al piano primo ed è accessibile dalla camera da letto matrimoniale, ha un'altezza interna di circa H=2,80 m, con una superficie Lorda di circa 7,94 mq ed una superficie netta di circa 6,65 mq. Infine è presente un sottotetto abusivo, presenta le stesse finiture del piano primo, tale abuso va sistemato chiudendo il foro del solaio con controsoffitto in cartongesso e rimuovendo la scala d'accesso in legno. È presente un cortile comune con le altre unità immobiliari di circa 186,56 mq.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 896, Sub. 304, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 137.051,00
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Giorgio Gaber, Snc, piano T
Garage ubicato a Castel Goffredo (MN), in via Giorgio Gaber, situato a circa 1,00 km dal centro del paese, il bene oggetto di stima è una porzione di un fabbricato di tipo civile inserito nel territorio urbano del comune di Castel Goffredo (MN), con accesso carraio e pedonale da via Giorgio Gaber. Il Garage è situato al piano terra, avente altezza interna di circa H=2,80 m, con una superficie lorda di circa 17,67 mq ed una superficie netta di circa 15,29 mq. È presente un cortile comune con le altre unità immobiliari di circa 186,56 mq.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 896, Sub. 302, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 8.198,00



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Castel Goffredo (MN) - Via Giorgio Gaber, Snc, piano 1	115,46 mq	1.187,00 €/mq	€ 137.051,00	100,00%	€ 137.051,00
Bene N° 2 - Garage Castel Goffredo (MN) - Via Giorgio Gaber, Snc, piano T	17,67 mq	464,00 €/mq	€ 8.198,88	100,00%	€ 8.198,00
				Valore di stima:	€ 145.249,00

Valore di stima: € 145.249,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rimozione opere abusive (smontaggio scala in legno e realizzazione controsoffitto in cartongesso).	2000,00	€

Valore finale di stima: € 143.249,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Mantova, li 21/05/2025

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



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratti di mappa (Aggiornamento al 13/03/2025)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Elaborato planimetrico (Aggiornamento al 13/03/2025)
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - Planimetrie catastali (Aggiornamento al 14/03/2025)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visure storiche catastali (Aggiornamento al 13/03/2025)
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 26/04/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Foglio riassuntivo identificativi catastali (Aggiornamento al 26/04/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Scheda di controllo (Aggiornamento al 26/04/2025)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Pratiche edilizie (Aggiornamento al 14/03/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Risposta comune sanatoria sottotetto (Aggiornamento al 20/05/2025)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Giorgio Gaber, Snc, piano 1
L'unità immobiliare è ubicata a Castel Goffredo (MN), in via Giorgio Gaber, situata a circa 1,00 km dal centro del paese, i beni oggetti di stima sono porzione di un fabbricato di tipo civile inserito nel territorio urbano del comune di Castel Goffredo (MN), con accesso carraio e pedonale da via Giorgio Gaber. L'appartamento è posto al piano primo, avente altezza interna di circa H=2,80 m, con una superficie lorda di circa 99,96 mq ed una superficie netta di circa 87,33 mq. Sono presenti due portici, il primo portico (balcone coperto) è situato al piano primo ed è accessibile dal disimpegno, ha un'altezza interna di circa H=2,80 m, con una superficie lorda di circa 12,30 mq ed una netta di circa 12,04 mq. Il secondo portico (balcone coperto) è situato al piano primo ed è accessibile dalla camera da letto matrimoniale, ha un'altezza interna di circa H=2,80 m, con una superficie Lorda di circa 7,94 mq ed una superficie netta di circa 6,65 mq. Infine è presente un sottotetto abusivo, presenta le stesse finiture del piano primo, tale abuso va sistemato chiudendo il foro del solaio con controsoffitto in cartongesso e rimuovendo la scala d'accesso in legno. È presente un cortile comune con le altre unità immobiliari di circa 186,56 mq.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 896, Sub. 304, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Castel Goffredo (MN) - Via Giorgio Gaber, Snc, piano T
Garage ubicato a Castel Goffredo (MN), in via Giorgio Gaber, situato a circa 1,00 km dal centro del paese, il bene oggetto di stima è una porzione di un fabbricato di tipo civile inserito nel territorio urbano del comune di Castel Goffredo (MN), con accesso carraio e pedonale da via Giorgio Gaber. Il Garage è situato al piano terra, avente altezza interna di circa H=2,80 m, con una superficie lorda di circa 17,67 mq ed una superficie netta di circa 15,29 mq. È presente un cortile comune con le altre unità immobiliari di circa 186,56 mq.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 896, Sub. 302, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 143.249,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 43/2025 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 143.249,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Castel Goffredo (MN) - Via Giorgio Gaber, Snc, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 896, Sub. 304, Categoria A2	Superficie	115,46 mq
Stato conservativo:	A seguito degli accertamenti effettuati in fase di sopralluogo l'unità in genere si presenta in NORMALE stato di conservazione. I materiali utilizzati sono generalmente di MEDIA qualità e le finiture sono di livello MEDIO.		
Descrizione:	L'unità immobiliare è ubicata a Castel Goffredo (MN), in via Giorgio Gaber, situata a circa 1,00 km dal centro del paese, i beni oggetti di stima sono porzione di un fabbricato di tipo civile inserito nel territorio urbano del comune di Castel Goffredo (MN), con accesso carraio e pedonale da via Giorgio Gaber. L'appartamento è posto al piano primo, avente altezza interna di circa H=2,80 m, con una superficie lorda di circa 99,96 mq ed una superficie netta di circa 87,33 mq. Sono presenti due portici, il primo portico (balcone coperto) è situato al piano primo ed è accessibile dal disimpegno, ha un'altezza interna di circa H=2,80 m, con una superficie lorda di circa 12,30 mq ed una netta di circa 12,04 mq. Il secondo portico (balcone coperto) è situato al piano primo ed è accessibile dalla camera da letto matrimoniale, ha un'altezza interna di circa H=2,80 m, con una superficie Lorda di circa 7,94 mq ed una superficie netta di circa 6,65 mq. Infine è presente un sottotetto abusivo, presenta le stesse finiture del piano primo, tale abuso va sistemato chiudendo il foro del solaio con controsoffitto in cartongesso e rimuovendo la scala d'accesso in legno. È presente un cortile comune con le altre unità immobiliari di circa 186,56 mq.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato da uno dei due esecutati.		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Castel Goffredo (MN) - Via Giorgio Gaber, Snc, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 896, Sub. 302, Categoria C6	Superficie	17,67 mq
Stato conservativo:	A seguito degli accertamenti effettuati in fase di sopralluogo l'unità in genere si presenta in NORMALE stato di conservazione. I materiali utilizzati sono generalmente di MEDIA qualità e le finiture sono di livello MEDIO.		
Descrizione:	Garage ubicato a Castel Goffredo (MN), in via Giorgio Gaber, situato a circa 1,00 km dal centro del paese, il bene oggetto di stima è una porzione di un fabbricato di tipo civile inserito nel territorio urbano del comune di Castel Goffredo (MN), con accesso carraio e pedonale da via Giorgio Gaber. Il Garage è situato al piano terra, avente altezza interna di circa H=2,80 m, con una superficie lorda di circa 17,67 mq ed una superficie netta di circa 15,29 mq. È presente un cortile comune con le altre unità immobiliari di circa 186,56 mq.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato da uno dei due esecutati.		

