

---

# TRIBUNALE DI MANTOVA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Araldi Giuseppe, nell'Esecuzione Immobiliare 10/2025 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

## SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa .....	5
Descrizione .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via Maria Goia 8, piano 4.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - Via Maria Goia 8, piano PT.....	6
Lotto Unico .....	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via Maria Goia 8, piano 4.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - Via Maria Goia 8, piano PT.....	6
Titolarità.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via Maria Goia 8, piano 4.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - Via Maria Goia 8, piano PT.....	7
Confini.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via Maria Goia 8, piano 4.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - Via Maria Goia 8, piano PT.....	8
Consistenza.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via Maria Goia 8, piano 4.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - Via Maria Goia 8, piano PT.....	8
Cronistoria Dati Catastali .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via Maria Goia 8, piano 4.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - Via Maria Goia 8, piano PT.....	9
Dati Catastali.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via Maria Goia 8, piano 4.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - Via Maria Goia 8, piano PT.....	10
Precisazioni.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via Maria Goia 8, piano 4.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - Via Maria Goia 8, piano PT.....	10
Patti.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via Maria Goia 8, piano 4.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - Via Maria Goia 8, piano PT.....	10
Stato conservativo .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via Maria Goia 8, piano 4.....	11

<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - Via Maria Goia 8, piano PT.....	11
Parti Comuni .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via Maria Goia 8, piano 4.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - Via Maria Goia 8, piano PT.....	11
Servitù, censo, livello, usi civici.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via Maria Goia 8, piano 4.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - Via Maria Goia 8, piano PT.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via Maria Goia 8, piano 4.....	12
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - Via Maria Goia 8, piano PT.....	12
Stato di occupazione .....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via Maria Goia 8, piano 4.....	12
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - Via Maria Goia 8, piano PT.....	13
Provenienze Ventennali.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via Maria Goia 8, piano 4.....	13
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - Via Maria Goia 8, piano PT.....	15
Formalità pregiudizievoli.....	15
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via Maria Goia 8, piano 4.....	15
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - Via Maria Goia 8, piano PT.....	16
Normativa urbanistica.....	17
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via Maria Goia 8, piano 4.....	17
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - Via Maria Goia 8, piano PT.....	18
Regolarità edilizia .....	18
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via Maria Goia 8, piano 4.....	18
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - Via Maria Goia 8, piano PT.....	19
Vincoli od oneri condominiali .....	19
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via Maria Goia 8, piano 4.....	19
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - Via Maria Goia 8, piano PT.....	19
Stima / Formazione lotti .....	20
Riepilogo bando d'asta.....	23
<b>Lotto Unico</b> .....	23
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 10/2025 del R.G.E.....	25
<b>Lotto Unico</b> .....	25

Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	27
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via Maria Goia 8, piano 4.....	27
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - Via Maria Goia 8, piano PT.....	27

## INCARICO

---

In data 17/04/2025, il sottoscritto Arch. Araldi Giuseppe, con studio in Piazza Bertazzolo, 8 - 46100 - Mantova (MN), email info@araldiarchitettura.it, PEC giuseppe.araldi@archiworldpec.it, Tel. 0376 366931, Fax 0376 329698, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/04/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via Maria Goia 8, piano 4
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - Via Maria Goia 8, piano PT

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA MARIA GOIA 8, PIANO 4**

---

L'immobile oggetto della presente esecuzione fa parte di un intero complesso abitativo costruito nel 2002 su un lotto di terreno di mq. 3.760,00 circa. Tale fabbricato è composto da 3 corpi di fabbrica con accessi indipendenti. I corpi laterali sono costituiti da 18 unità residenziali ciascuno, mentre il corpo di fabbrica centrale è formato da 6 alloggi. Ogni unità residenziale detiene una autorimessa e/o posto auto.

Alle proprietà si accede da Via M. Goia n° 8 tramite due cancelli, uno carrabile e uno pedonale. I cancelli elettrificati sono in metallo dai quali attraversando l'area comune piastrellata (mapp. 101 - BCNC) ci si immette nei vari blocchi di fabbrica.

Il pignoramento è caratterizzato da un appartamento posto al 4° e ultimo piano di un corpo di fabbrica laterale costruito su 5 livelli, compreso il piano rialzato, e da un posto auto.

L'alloggio è così suddiviso:

P4°: Ingresso /Pranzo/ Soggiorno con Balcone - Disimpegno - Bagno - Letto.

Il park è posto al PT e si accede direttamente dalla area comune la cui entrata è situata in via Maria Goia.

### UBICAZIONE

Il compendio immobiliare è ubicato in zona periferica del Comune di Mantova (MN), al civico n° 8 di Via Maria Goia in località "Colle Aperto".

La zona è dotata dei servizi di rete comunale quali: adduzione gas metano, acquedotto, fognatura, illuminazione pubblica e servizio di raccolta rifiuti.

Il complesso immobiliare è:

- dotato dei comuni servizi pubblici di fornitura di elettricità e telefonia.
- servito da negozi essenziali di prima necessità nel raggio di mille metri.
- provvisto di posto auto inserito in perizia come bene n° 2 e facente parte dello stesso lotto.
- disponibile ampia area di parcheggio in adiacenza all'immobile in causa.

### SOPRALLUOGO

Il Sopralluogo di tipo ricognitivo effettuato presso il complesso immobiliare pignorato, in data 16/ 05 /2025, è avvenuto senza spostamenti di materiali, oggetti o arredi. Lo scrivente stimatore si ritiene sollevato per eventuali difetti o mancanze che si dovessero palesare in futuro.

Oltre al sottoscritto perito sono intervenuti: l'incaricato della ditta SO.VE.MO. srl quale "Custode" ed il Sig. [] quale incaricato del conduttore [°]

Accertato lo stato dell'immobile pignorato ed aver svolto le competenze di rito si è lasciato il bene in causa nello stato di fatto in cui si trovava.

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 - POSTO AUTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA MARIA GOIA 8, PIANO PT**

---

I DATI RICHIESTI DI QUESTO BENE SONO INSERITI NELL'UNITA' n° 1 IN QUANTO PARTE INTEGRANTE e PERTINENZIALE DEL BENE PRINCIPALE

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 UNICO**

---

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via Maria Goia 8, piano 4
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - Via Maria Goia 8, piano PT

### **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

---

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA MARIA GOIA 8, PIANO 4**

---

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

#### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA MARIA GOIA 8, PIANO PT**

---

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

I DATI RICHIESTI DI QUESTO BENE SONO INSERITI NELL'UNITA' n° 1 IN QUANTO PARTE INTEGRANTE e PERTINENZIALE DEL BENE PRINCIPALE

## TITOLARITÀ

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA MARIA GOIA 8, PIANO 4**

---

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)

Dal certificato del Comune di Mantova risulta di stato libero. (vedasi allegato)

### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA MARIA GOIA 8, PIANO PT**

---

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)

Dal certificato del Comune di Mantova risulta di stato libero. (vedasi allegato)

## CONFINI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA MARIA GOIA 8, PIANO 4**

---

BENE 1) - Fg. 8 mapp. 455 sub. 42 (A/2) - piano 4°

Confini da Nord in senso orario:

- Area Comune sub 101
- Vano scala
- Altra ditta, unità abitativa sub 41
- Area Comune sub 101

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA MARIA GOIA 8, PIANO PT**

---

BENE 2) - Fg. 8 mapp. 455 sub. 96 (C/6 - park) - PT

Confini da Nord in senso orario:

- Area Comune sub 101
- Altra ditta, unità sub 95
- Canale Parcarello
- Altra ditta, unità sub 97

**CONSISTENZA**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA MARIA GOIA 8, PIANO 4**

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	43,00 mq	51,00 mq	0	56,00 mq	2,70 m	4°
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>56,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>56,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA MARIA GOIA 8, PIANO PT**

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	12,00 mq	12,00 mq	0	0,00 mq	0,00 m	PT
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>0,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>0,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

I DATI RICHIESTI DI QUESTO BENE SONO INSERITI NELL'UNITA' n° 1 IN QUANTO PARTE INTEGRANTE e PERTINENZIALE DEL BENE PRINCIPALE

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA MARIA GOIA 8, PIANO 4

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/05/2006 al 27/01/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 455, Sub. 42 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3 Superficie catastale 52 mq Rendita € 426,08 Piano 4

Si sono inseriti solamente i dati dell'ultimo atto attestante la proprietà.  
(vedasi inoltre il capitolo "Provenienze Ventennali")  
I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

### BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA MARIA GOIA 8, PIANO PT

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/05/2006 al 27/01/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 455, Sub. 96 Categoria C6 Cl.2, Cons. 12 Superficie catastale 12 mq Rendita € 29,13 Piano PT

Si sono inseriti solamente i dati dell'ultimo atto attestante la proprietà.  
(vedasi inoltre il capitolo "Provenienze Ventennali")  
I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA MARIA GOIA 8, PIANO 4

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	455	42		A2	3	vani 3	52 mq	426,08 €	4	

### Corrispondenza catastale

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

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA MARIA GOIA 8, PIANO PT**

---

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	8	455	96		C6	2	mq 12	12 mq	29,13 €	PT		

**Corrispondenza catastale**

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

**PRECISAZIONI**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA MARIA GOIA 8, PIANO 4**

---

Al momento del pignoramento vi è stato congruenza tra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA MARIA GOIA 8, PIANO PT**

---

Al momento del pignoramento vi è stato congruenza tra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

**PATTI**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA MARIA GOIA 8, PIANO 4**

---

L'immobile pignorato risulta ad oggi occupato da terzi in forza di un contratto di locazione **OPPONIBILE**. (Vedasi contratto in Allegati)

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA MARIA GOIA 8, PIANO PT**

---

I DATI RICHIESTI DI QUESTO BENE SONO INSERITI NELL'UNITA' n° 1 IN QUANTO PARTE INTEGRANTE e PERTINENZIALE DEL BENE PRINCIPALE

**STATO CONSERVATIVO**

---

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA MARIA GOIA 8, PIANO 4**

---

A livello conservativo e manutentivo, le unità si presentano in uno stato soddisfacente.

Si è evidenziata una macchia di umidità e muffa nell'angolo tra soffitto e parete confinante con l'altra unità abitativa. Intonaci e tinteggiatura nello standard abitativo.

Serramenti in ordine così pure le pavimentazioni.

Impianti tecnologici alla vista sembrerebbero a norma e tutti perfettamente funzionanti.

A livello conservativo e manutentivo, le unità si presentano in uno stato di condizioni standard.

---

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA MARIA GOIA 8, PIANO PT**

---

A livello conservativo e manutentivo, le unità si presentano in uno stato di condizioni standard.

---

**PARTI COMUNI**

---

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA MARIA GOIA 8, PIANO 4**

---

L'immobile pignorato è inserito fisicamente in un contesto condominiale ed ha parti comuni con altre unità immobiliari.

Parti comuni BCNC: Sub 99 e Sub 101

---

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA MARIA GOIA 8, PIANO PT**

---

I DATI RICHIESTI DI QUESTO BENE SONO INSERITI NELL'UNITA' n° 1 IN QUANTO PARTE INTEGRANTE e PERTINENZIALE DEL BENE PRINCIPALE

---

**SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA MARIA GOIA 8, PIANO 4**

---

NON SUSSISTONO Servitù Trascritte Gravanti sul Bene Pignorato.

VEDASI l'allegato Certificato Notarile, con riscontri sino al 27/01/2025, a ministero del Dott. Vincenzo Calderini, Notaio in Maddaloni (CE), depositato agli atti dal precedente e qui allegato.

---

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA MARIA GOIA 8, PIANO PT**

---

NON SUSSISTONO Servitù Trascritte Gravanti sul Bene Pignorato.

VEDASI l'allegato Certificato Notarile, con riscontri sino al 27/01/2025, a ministero del Dott. Vincenzo Calderini, Notaio in Maddaloni (CE), depositato agli atti dal precedente e qui allegato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA MARIA GOIA 8, PIANO 4**

---

#### Tecnica Costruttiva

- Fondazioni continue in getto di c.a.
- Muratura portante in laterizio da cm 30 con sistema "a capotto"
- Solai sono prefabbricati ed in latero-cemento.
- La struttura della scala in c.a.
- Solaio di copertura di tipo a "muricci e tavelloni"
- La copertura è a falde coibentata con sovrastante manto di coppi.
- Le pareti interne ed esterne sono intonacate a civile e tinteggiate.
- I pavimenti in ceramica
- Le lattonerie sono in lamiera zincata e verniciata.

L' Unità Abitativa presenta le seguenti dotazioni e rifiniture:

- pavimenti in ceramica monocottura 40x40, nei bagni ceramica 20x30 così pure i rivestimenti, per una altezza di mt 2,00 circa,
- battiscopa in legno h=cm 8;
- pareti tinteggiate su intonaco civile.
- finestre e porte finestre in Pino Di Svezia tinta noce con vetri tipo" termopan", Tapparelle in pvc;
- bancali esterni ed interni in marmo;
- porte interne in legno tamburato;
- porta ingresso blindata;
- I servizi igienici sono dotati di sanitari costituiti da: lavabo, doccia, wc, bidet.
- rubinetteria di serie;
- L'appartamento è dotato di impianti: elettrico, idrotermosanitario, riscaldamento invernale autonomo e di aria condizionata con gli split. L'impianto elettrico, di tipo civile, è completo con condotti e scatole di derivazione ad incasso; le dotazioni delle varie stanze sono complete di ogni servizio e presentano frutti di media qualità; è altresì presente quadro elettrico con il salvavita.
- L'impianto di riscaldamento è di tipo tradizionale con termosifoni metallici ed è alimentato da caldaia a metano posta all'esterno dell'Unità Abitativa.
- Gli impianti idrotermosanitari ed elettrici non sono dotati di certificazione di conformità rilasciata dagli installatori.

#### OSSERVAZIONI

A livello conservativo e manutentivo, le unità si presentano in uno stato Soddisfacente; è doveroso comunque un accurato intervento di manutenzione generale, oltre ad una verifica degli impianti tecnologici. Tutto ciò è stato considerato nella valutazione di stima delle singole unità.

### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA MARIA GOIA 8, PIANO PT**

---

Park in autobloccanti cavi di cls predisposti per l'inerbimento.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA MARIA GOIA 8, PIANO 4**

---

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 13/05/2025
- Scadenza contratto: 31/12/2028
- Scadenza disdetta: 30/06/2024
- Rilascio: 31/12/2028

### ***Stato della causa in corso per il rilascio***

Al momento dell'accesso all'immobile pignorato, effettuato in data 19/05/2025, al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava locato al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato in Marocco (EE) il 22/10/1976 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - residente in Mantova in via Maria Goia 8.

Contratto registrato telematicamente presso l'Agenzia delle Entrate di Mantova - Contratto di locazione OPPONIBILE

Con scadenza il 31/12/2024, rinnovabile tacitamente per atri 4 anni - Rinnovo effettuato tacitamente e con successiva comunicazione all'Agenzia delle Entrate del 13/05/2025 con protocollo n° 25051310142228349.

Il locatore, come da art. 12 del contratto di locazione, è in possesso di una cauzione di € 600,00 da restituirsi al termine della locazione.

Vi è Rispondenza del Canone al Valore di Mercato al momento della Conclusione del Contratto (per ulteriori dettagli vedasi il procedimento di Congruità nell'allegato "Appendice")

### ***Canoni di locazione***

Canone mensile: € 300,00

---

### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA MARIA GOIA 8, PIANO PT**

I DATI RICHIESTI DI QUESTO BENE SONO INSERITI NELL'UNITA' n° 1 IN QUANTO PARTE INTEGRANTE e PERTINENZIALE DEL BENE PRINCIPALE

### ***Canoni di locazione***

Canone mensile: € 0,00

---

### **PROVENIENZE VENTENNALI**

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA MARIA GOIA 8, PIANO 4**

---

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal <b>18/05/2006</b> al <b>27/01/2025</b>	**** Omissis ****	<b>Compra-Vendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott Rizzo Francesco	18/05/2006	5477	1101
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	19/05/2006	8535	4721
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si sono inseriti solamente i dati dell'ultimo atto attestante la proprietà i cui beni nel tempo hanno subito frazionamenti, divisioni e cambio di proprietà e d uso.

A tutto il giorno 27/01/2025 gli immobili risultavano di piena proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Codice fiscale: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* -Nata in Russia il 30/11/1966 – con residenza in Via Maria Goia 8, 46100 - MANTOVA (MN) - Proprietà 1/1

All'esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, sopra generalizzato, le proprietà dei beni degli immobili oggetto dell'esecuzione, è pervenuta con atto di compravendita del 18/05/2006 Numero di repertorio 5477/1101 Notaio Rizzo Francesco e trascritto il 19/05/2006 ai nn. 8535/4721 da potere Società Ar.CA. srl - P. Iva 01588670206.

A Ar.ca. srl CF: 01588670206 per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà l'immobile NCT Foglio 8 Particella 455, Ente Urbano su cui sono stati costruiti gli immobili di cui alla procedura, è pervenuto per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Giampaolo Fabbi del 15/01/2003 repertorio n. 53579/13369 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Mantova in data 22 - 01- 2003 al numero di registro generale 1112 e numero di registro particolare 669 da OIKOS scrl con sede in Brescia CF: 03380240170 per diritti pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile sito in comune di Mantova.

Per Ulteriori e Maggior Approfondimenti sulla storia Ipocatastale VEDASI l'allegato Certificato Notarile, con riscontri sino al 27/01/2025, a ministero del Dott. Vincenzo Calderini, Notaio in Maddaloni (CE), depositato agli atti dal precedente e qui allegato.

**IL PRESENTE PARAGRAFO RISULTA CONDIVISO CON TUTTI I BENI INSERITI NELLA PRESENTE PERIZIA**

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA MARIA GOIA 8, PIANO PT**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal <b>18/05/2006</b> al <b>27/01/2025</b>	**** Omissis ****	<b>Compra-Vendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott Rizzo Francesco	18/05/2006	5477	1101
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	19/05/2006	8535	4721
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

I DATI RICHIESTI DI QUESTO BENE SONO INSERITI NELL'UNITA' n° 1 IN QUANTO PARTE INTEGRANTE e PERTINENZIALE DEL BENE PRINCIPALE

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI****BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA MARIA GOIA 8, PIANO 4**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 27/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

***Iscrizioni***

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Mantova il 19/06/2006  
Reg. gen. 8536 - Reg. part. 2300  
Importo: € 174.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 87.000,00  
Rogante: Rizzo Francesco  
Data: 18/05/2006  
N° repertorio: 5478  
N° raccolta: 1102

#### **Trascrizioni**

- **Pignoramento**  
Trascritto a Mantova il 27/01/2025  
Reg. gen. 822 - Reg. part. 591  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

#### **Oneri di cancellazione**

Oneri di Cancellazione a carico della procedura

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

IL PRESENTE PARAGRAFO RISULTA CONDIVISO CON TUTTI I BENI INSERITI NELLA PRESENTE PERIZIA.

#### **PRECISAZIONI:**

Gli immobili riportati in NCEU a foglio 8 Particella 455 subalterno 42 e 96 sono stati costituiti sull'ente urbano riportato in NCT a Foglio 8 Particella 455 in base alla nota di costituzione del 12/01/2006 in atti dal 12/01/2006 (n. 000035/2006)

#### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA MARIA GOIA 8, PIANO PT**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 27/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Mantova il 19/06/2006  
Reg. gen. 8536 - Reg. part. 2300  
Importo: € 174.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 87.000,00  
Rogante: Rizzo Francesco  
Data: 18/05/2006  
N° repertorio: 5478  
N° raccolta: 1102

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento**

Trascritto a Mantova il 27/01/2025

Reg. gen. 822 - Reg. part. 591

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **Oneri di cancellazione**

I DATI RICHIESTI DI QUESTO BENE SONO INSERITI NELL'UNITA' n° 1 IN QUANTO PARTE INTEGRANTE e PERTINENZIALE DEL BENE PRINCIPALE

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA MARIA GOIA 8, PIANO 4**

---

Il CDU NON è necessario in quanto trattasi di unità urbane e non di terreno inoltre il lotto interessato è di mq. 3.760,00 circa

Nell'attuale PGT vigente, approvato in data 07/09/2004 con D.C.C. n°82, il compendio è stato inserito in zona: ZONA B2 - Zona saturata o di completamento caratterizzata da edilizia semintensiva, a norma dell'art. 19 delle NTA di PRG

VINCOLI:

AMBITI A SENSIBILITÀ PAESAGGISTICA MEDIA - 3.1: CITTADELLA E FRAZIONI A NORD

Articolo: Art. D43, D44, D45 e scheda - Gruppo: SENSIBILITÀ PAESAGGISTICA - PR2

I principali indici Urbanistici sono:

- If 0,75 mq/mq - Rc max 50% - Hmax media altezze edifici confinanti - Ro max 60%

Art. D19 - Aree residenziali 19.1 19.2 19.3 19.4 Destinazione principale per tali aree è la residenza (R).

Funzioni incompatibili: produttiva industriale/artigianale (AE1); commerciale (AE5) eccedente il vicinato salvo quanto disposto dall'art. D37 delle presenti NTA; sale giochi, sale scommesse e sale bingo (AE7); attività agricole (AG) fatta eccezione per il mercato contadino; industrie insalubri di prima classe. Le altre funzioni sono ammesse in via accessoria.

Nelle zone edificate o edificabili prevalentemente residenziali saturate sono ammissibili interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia e urbanistica, nuova costruzione. Per gli interventi di nuova costruzione dovranno osservarsi i seguenti indici: If max: 0,75 mq./mq.; H max: quella risultante dalla media tra le altezze degli edifici confinanti o prospicienti. Rc max: 50%; Ro max: 60%.

Negli edifici destinati in tutto o in parte a residenza è, inoltre, consentito, previo parere della competente Sovrintendenza per gli edifici e le aree sottoposte a specifico vincolo monumentale ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., il recupero a solo scopo residenziale del piano sottotetto esistente secondo il disposto di cui agli artt. 63 e ss. della L.R. 12/2005 e s.m.i..

IL COSTRUITO CORRISPONDE ALLE NORMATIVE URBANISTICHE  
IL PRESENTE PARAGRAFO E' CONDIVISO CON TUTTI I BENI INSERITI NELLA PRESENTE PERIZIA.

PRECISAZIONI:

Gli immobili riportati in NCEU a foglio 8 Particella 455 subalterno 42 e 96 sono stati costituiti sull'ente urbano riportato in NCT a Foglio 8 Particella 455 in base alla nota di costituzione del 12/01/2006 in atti dal 12/01/2006 (n. 000035/2006)

---

#### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA MARIA GOIA 8, PIANO PT**

---

I DATI RICHIESTI DI QUESTO BENE SONO INSERITI NELL'UNITA' n° 1 IN QUANTO PARTE INTEGRANTE e PERTINENZIALE DEL BENE PRINCIPALE

---

#### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

---

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA MARIA GOIA 8, PIANO 4**

---

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

#### **ATTI DI ASSENSO EDILIZIO**

Da una verifica effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune interessato, a seguito di richiesta di Accesso Atti inoltrata al Comune stesso, sono state messe a disposizione, in relazione ai beni pignorati, le Pratiche Edilizie in cui risultavano presenti i seguenti Titoli Edilizi:

BENE N° 1 e 2

-Pratica Edilizia:

-Concessione: n° 86/2002 del 15/11/2002 prot. n° 14196/2002

(Nuova Costruzione Edificio Residenziale PII - Colle Aperto- Lotto 3B)

-Abitabilità: Richiesta del 31/08/2006 - PG. 23163/2006

#### **CONFORMITA' EDILIZIA**

Dalle Verifiche effettuate presso l'Agenzia Delle Entrate (Catasto), presso il Comune di appartenenza delle Unità Immobiliari in esame mediante l'accesso agli atti tecnici contenuti nelle varie Pratica Edilizie, identificando quella iniziale nella P.E. n° 86/2002 / prot 214196/2002 e, nonché dai sopralluoghi eseguiti al fine di verificare il sussistere o meno della conformità edilizia e catastale delle unità immobiliari oggetto del pignoramento, NON sono emerse alcune diversità e/o difformità.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA MARIA GOIA 8, PIANO PT**

---

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

AI DATI RICHIESTI DI QUESTO BENE SONO INSERITI NELL'UNITA' n° 1 IN QUANTO PARTE INTEGRANTE e PERTINENZIALE DEL BENE PRINCIPALE

**VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA MARIA GOIA 8, PIANO 4**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

***Spese condominiali***

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 750,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.500,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Il bene pignorato è inserito in un contesto condominiale dotato quindi di regolamento condominiale con ripartizione in millesimi per le spese condominiali.

Attualmente l'amministrazione condominiale è affidata allo Studio [°]

Dal bilancio allegato al 31/12/2024, l'esecutata è debitrice di € 7.475,83 circa Il Condominio "Colle Aperto" è intervenuto come creditore iscritto.

Le spese condominiali annue si aggirano attorno ad € 750,00.

Il Valore di stima tiene di una detrazione di due annualità pari ad € 1.500,00 circa.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA MARIA GOIA 8, PIANO PT**

---

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

I DATI RICHIESTI DI QUESTO BENE SONO INSERITI NELL'UNITA' n° 1 IN QUANTO PARTE INTEGRANTE e PERTINENZIALE DEL BENE PRINCIPALE

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via Maria Goia 8, piano 4  
L'immobile oggetto della presente esecuzione fa parte di un intero complesso abitativo costruito nel 2002 su un lotto di terreno di mq. 3.760,00 circa. Tale fabbricato è composto da 3 corpi di fabbrica con accessi indipendenti. I corpi laterali sono costituiti da 18 unità residenziali ciascuno, mentre il corpo di fabbrica centrale è formato da 6 alloggi. Ogni unità residenziale detiene una autorimessa e/o posto auto. Alle proprietà si accede da Via M. Goia n° 8 tramite due cancelli, uno carrabile e uno pedonale. I cancelli elettrificati sono in metallo dai quali attraversando l'area comune piastrellata (mapp. 101 - BCNC) ci si immette nei vari blocchi di fabbrica. Il pignoramento è caratterizzato da un appartamento posto al 4° e ultimo piano di un corpo di fabbrica laterale costruito su 5 livelli, compreso il piano rialzato, e da un posto auto.

L'alloggio è così suddiviso: P4°: Ingresso / Pranzo / Soggiorno con Balcone - Disimpegno - Bagno - Letto.

Il park è posto al PT e si accede direttamente dalla area comune la cui entrata è situata in via Maria Goia.

### UBICAZIONE

Il compendio immobiliare è ubicato in zona periferica del Comune di Mantova (MN), al civico n° 8 di Via Maria Goia in località "Colle Aperto". La zona è dotata dei servizi di rete comunale quali: adduzione gas metano, acquedotto, fognatura, illuminazione pubblica e servizio di raccolta rifiuti. IL complesso immobiliare è: - dotato dei comuni servizi pubblici di fornitura di elettricità e telefonia. - servito da negozi essenziali di prima necessità nel raggio di mille metri. - provvisto di posto auto inserito in perizia come bene n° 2 e facente parte dello stesso lotto. - disponibile ampia area di parcheggio in adiacenza all'immobile in causa.

### SOPRALLUOGO

Il Sopralluogo di tipo ricognitivo effettuato presso il complesso immobiliare pignorato, in data 16/05/2025, è avvenuto senza spostamenti di materiali, oggetti o arredi. Lo scrivente stimatore si ritiene sollevato per eventuali difetti o mancanze che si dovessero palesare in futuro. Oltre al sottoscritto perito sono intervenuti: l'incaricato della ditta SO.VE.MO. srl quale "Custode" ed il Sig. [°] quale incaricato del conduttore [§°]. Accertato lo stato dell'immobile pignorato ed aver svolto le competenze di rito si è lasciato il bene in causa nello stato di fatto in cui si trovava.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 455, Sub. 42, Categoria A2

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

**Valore di stima del bene: € 63.000,00**

- Il Valore del Bene Indicato Si Intende Esclusivamente a CORPO.
- Il Valore Unitario è solo INDICATIVO.

- La Superficie della Consistenza per il calcolo del Valore del bene è Stata Arrotondata.
- Per la DETERMINAZIONE e PROCEDIMENTO del VALORE di STIMA Vedasi l'allegato: "Appendice"

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - Via Maria Goia 8, piano PT  
I DATI RICHIESTI DI QUESTO BENE SONO INSERITI NELL'UNITA' n° 1 IN QUANTO PARTE INTEGRANTE e PERTINENZIALE DEL BENE PRINCIPALE  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 455, Sub. 96, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Mantova (MN) - Via Maria Goia 8, piano 4	56,00 mq	1.125,00 €/mq	€ 63.000,00	100,00%	€ 63.000,00
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto Mantova (MN) - Via Maria Goia 8, piano PT	0,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	100,00%	€ 0,00
				Valore di stima:	€ 63.000,00

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

Mantova, li 08/01/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Araldi Giuseppe

#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 101 Altri allegati - PERIZIA OSCURATA
- ✓ N° 102 Altri allegati - CHECK-LIST
- ✓ N° 103 Altri allegati - ELENCO BENI
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALBO FOTOGRAFICO
- ✓ N° 2 Altri allegati - APPENDICE: (Determinazione dei Valori Tecnici. Estimativi ed Economici)
- ✓ N° 3 Altri allegati - UBICAZIONE
- ✓ N° 4 Altri allegati - VISURE CATASTALI

- ✓ N° 5 Altri allegati - PLANIMETRIE CATASTALI
- ✓ N° 6 Altri allegati - VARIAZIONI CATASTALI - (non presente)
- ✓ N° 7 Altri allegati - DESTINAZIONE URBANISTICA
- ✓ N° 8 Altri allegati - PRATICHE EDILIZIE
- ✓ N° 9 Altri allegati - TAVOLE DI PROGETTO
- ✓ N° 10 Altri allegati - PRATICHE IPOCATASTALI
- ✓ N° 11 Altri allegati - CERTIFICAZIONI VARIE
- ✓ N° 12 Altri allegati - ATTI E CONTRATTI
- ✓ N° 13 Altri allegati - VARIE - Condominiali

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via Maria Goia 8, piano 4

L'immobile oggetto della presente esecuzione fa parte di un intero complesso abitativo costruito nel 2002 su un lotto di terreno di mq. 3.760,00 circa. Tale fabbricato è composto da 3 corpi di fabbrica con accessi indipendenti. I corpi laterali sono costituiti da 18 unità residenziali ciascuno, mentre il corpo di fabbrica centrale è formato da 6 alloggi. Ogni unità residenziale detiene una autorimessa e/o posto auto. Alle proprietà si accede da Via M. Goia n° 8 tramite due cancelli, uno carrabile e uno pedonale. I cancelli elettrificati sono in metallo dai quali attraversando l'area comune piastrellata (mapp. 101 - BCNC) ci si immette nei vari blocchi di fabbrica. Il pignoramento è caratterizzato da un appartamento posto al 4° e ultimo piano di un corpo di fabbrica laterale costruito su 5 livelli, compreso il piano rialzato, e da un posto auto.

L'alloggio è così suddiviso: P4°: Ingresso /Pranzo/ Soggiorno con Balcone - Disimpegno - Bagno - Letto. Il park è posto al PT e si accede direttamente dalla area comune la cui entrata è situata in via Maria Goia.

#### UBICAZIONE

Il compendio immobiliare è ubicato in zona periferica del Comune di Mantova (MN), al civico n° 8 di Via Maria Goia in località "Colle Aperto". La zona è dotata dei servizi di rete comunale quali: adduzione gas metano, acquedotto, fognatura, illuminazione pubblica e servizio di raccolta rifiuti. IL complesso immobiliare è: - dotato dei comuni servizi pubblici di fornitura di elettricità e telefonia. - servito da negozi essenziali di prima necessità nel raggio di mille metri. - provvisto di posto auto inserito in perizia come bene n° 2 e facente parte dello stesso lotto. - disponibile ampia area di parcheggio in adiacenza all'immobile in causa.

#### SOPRALLUOGO

Il Sopralluogo di tipo ricognitivo effettuato presso il complesso immobiliare pignorato, in data 16/ 05 /2025, è avvenuto senza spostamenti di materiali, oggetti o arredi. Lo scrivente stimatore si ritiene sollevato per eventuali difetti o mancanze che si dovessero palesare in futuro. Oltre al sottoscritto perito sono intervenuti: l'incaricato della ditta SO.VE.MO. srl quale "Custode" ed il [°] quale incaricato del conduttore [°]. Accertato lo stato dell'immobile pignorato ed aver svolto le competenze di rito si è lasciato il bene in causa nello stato di fatto in cui si trovava.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 455, Sub. 42, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: Il CDU NON è necessario in quanto trattasi di unità urbane e non di terreno inoltre il lotto interessato è di mq. 3.760,00 circa Nell'attuale PGT vigente, approvato in data 07/09/2004 con D.C.C. n°82, il compendio è stato inserito in zona: ZONA B2 - Zona saturata o di completamento caratterizzata da edilizia semintensiva, a norma dell'art. 19 delle NTA di PRG VINCOLI: AMBITI A SENSIBILITÀ PAESAGGISTICA MEDIA - 3.1: CITTADELLA E FRAZIONI A NORD Articolo: Art.

D43, D44, D45 e scheda - Gruppo: SENSIBILITÀ PAESAGGISTICA - PR2 I principali indici Urbanistici sono: - If 0,75 mq/mq - Rc max 50% - Hmax media altezze edifici confinanti - Ro max 60% Art. D19 - Aree residenziali 19.1 19.2 19.3 19.4 Destinazione principale per tali aree è la residenza (R). Funzioni incompatibili: produttiva industriale/artigianale (AE1); commerciale (AE5) eccedente il vicinato salvo quanto disposto dall'art. D37 delle presenti NTA; sale giochi, sale scommesse e sale bingo (AE7); attività agricole (AG) fatta eccezione per il mercato contadino; industrie insalubri di prima classe. Le altre funzioni sono ammesse in via accessoria. Nelle zone edificate o edificabili prevalentemente residenziali

sature sono ammissibili interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia e urbanistica, nuova costruzione. Per gli interventi di nuova costruzione dovranno osservarsi i seguenti indici: If max: 0,75 mq./mq.; H max: quella risultante dalla media tra le altezze degli edifici confinanti o prospicienti. Rc max: 50%; Ro max: 60%. Negli edifici destinati in tutto o in parte a residenza è, inoltre, consentito, previo parere della competente Sovrintendenza per gli edifici e le aree sottoposte a specifico vincolo monumentale ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., il recupero a solo scopo residenziale del piano sottotetto esistente secondo il disposto di cui agli artt. 63 e ss. della L.R. 12/2005 e s.m.i..

IL COSTRUITO CORRISPONDE ALLE NORMATIVE URBANISTICHE.

IL PRESENTE PARAGRAFO E' CONDIVISO CON TUTTI I BENI INSERITI NELLA PRESENTE PERIZIA.  
PRECISAZIONI: Gli immobili riportati in NCEU a foglio 8 Particella 455 subalterno 42 e 96 sono stati costituiti sull'ente urbano riportato in NCT a Foglio 8 Particella 455 in base alla nota di costituzione del 12/01/2006 in atti dal 12/01/2006 (n. 000035/2006)

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Mantova (MN) - Via Maria Goia 8, piano PT

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 455, Sub. 96, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica:

I DATI RICHIESTI DI QUESTO BENE SONO INSERITI NELL'UNITA' n° 1 IN QUANTO PARTE INTEGRANTE e PERTINENZIALE DEL BENE PRINCIPALE

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 10/2025 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Mantova (MN) - Via Maria Goia 8, piano 4		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 455, Sub. 42, Categoria A2	<b>Superficie</b>	56,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	A livello conservativo e manutentivo, le unità si presentano in uno stato soddisfacente. Si è evidenziata una macchia di umidità e muffa nell'angolo tra soffitto e parete confinante con l'altra unità abitativa. Intonaci e tinteggiatura nello standard abitativo. Serramenti in ordine così pure le pavimentazioni. Impianti tecnologici alla vista sembrerebbero a norma e tutti perfettamente funzionanti. A livello conservativo e manutentivo, le unità si presentano in uno stato di condizioni standard.		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile oggetto della presente esecuzione fa parte di un intero complesso abitativo costruito nel 2002 su un lotto di terreno di mq. 3.760,00 circa. Tale fabbricato è composto da 3 corpi di fabbrica con accessi indipendenti. I corpi laterali sono costituiti da 18 unità residenziali ciascuno, mentre il corpo di fabbrica centrale è formato da 6 alloggi. Ogni unità residenziale detiene una autorimessa e/o posto auto. Alle proprietà si accede da Via M. Goia n° 8 tramite due cancelli, uno carrabile e uno pedonale. I cancelli elettrificati sono in metallo dai quali attraversando l'area comune piastrellata (mapp. 101 - BCNC) ci si immette nei vari blocchi di fabbrica. Il pignoramento è caratterizzato da un appartamento posto al 4° e ultimo piano di un corpo di fabbrica laterale costruito su 5 livelli, compreso il piano rialzato, e da un posto auto. L'alloggio è così suddiviso: P4°: Ingresso /Pranzo/ Soggiorno con Balcone - Disimpegno - Bagno - Letto. Il park è posto al PT e si accede direttamente dalla area comune la cui entrata è situata in via Maria Goia. <b>UBICAZIONE</b> Il compendio immobiliare è ubicato in zona periferica del Comune di Mantova (MN), al civico n° 8 di Via Maria Goia in località "Colle Aperto". La zona è dotata dei servizi di rete comunale quali: adduzione gas metano, acquedotto, fognatura, illuminazione pubblica e servizio di raccolta rifiuti. IL complesso immobiliare è: - dotato dei comuni servizi pubblici di fornitura di elettricità e telefonia. - servito da negozi essenziali di prima necessità nel raggio di mille metri. - provvisto di posto auto inserito in perizia come bene n° 2 e facente parte dello stesso lotto. - disponibile ampia area di parcheggio in adiacenza all'immobile in causa. <b>SOPRALLUOGO</b> Il Sopralluogo di tipo ricognitivo effettuato presso il complesso immobiliare pignorato, in data 16/ 05 /2025, è avvenuto senza spostamenti di materiali, oggetti o arredi. Lo scrivente stimatore si ritiene sollevato per eventuali difetti o mancanze che si dovessero palesare in futuro. Oltre al sottoscritto perito sono intervenuti: l'incaricato della ditta SO.VE.MO. srl quale "Custode" ed il Sig. Eddercai Youssef quale incaricato del conduttore Mustapha Kathir. Accertato lo stato dell'immobile pignorato ed aver svolto le competenze di rito si è lasciato il bene in causa nello stato di fatto in cui si trovava.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

<b>Bene N° 2 - Posto auto</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Mantova (MN) - Via Maria Goia 8, piano PT		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 455, Sub.	<b>Superficie</b>	0,00 mq

	96, Categoria C6		
<b>Stato conservativo:</b>	A livello conservativo e manutentivo, le unità si presentano in uno stato di condizioni standard.		
<b>Descrizione:</b>	I DATI RICHIESTI DI QUESTO BENE SONO INSERITI NELL'UNITA' n° 1 IN QUANTO PARTE INTEGRANTE e PERTINENZIALE DEL BENE PRINCIPALE		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA MARIA GOIA 8, PIANO 4**

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Mantova il 19/06/2006  
Reg. gen. 8536 - Reg. part. 2300  
Importo: € 174.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 87.000,00  
Rogante: Rizzo Francesco  
Data: 18/05/2006  
N° repertorio: 5478  
N° raccolta: 1102

### *Trascrizioni*

#### **- Pignoramento**

Trascritto a Mantova il 27/01/2025

Reg. gen. 822 - Reg. part. 591

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

---

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA MARIA GOIA 8, PIANO PT**

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Mantova il 19/06/2006  
Reg. gen. 8536 - Reg. part. 2300  
Importo: € 174.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 87.000,00  
Rogante: Rizzo Francesco  
Data: 18/05/2006  
N° repertorio: 5478  
N° raccolta: 1102

### *Trascrizioni*

#### **- Pignoramento**

Trascritto a Mantova il 27/01/2025

Reg. gen. 822 - Reg. part. 591

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*