
TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Marcomini Barbara, nell'Esecuzione Immobiliare 6/2026 del R.G.E.
promossa da

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

contro

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

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castel Goffredo (MN) - Contrada Casalpoglio n. 3.....	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castel Goffredo (MN) - Contrada Casalpoglio c.m.....	4
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castel Goffredo (MN) - Contrada Casalpoglio n. 3.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castel Goffredo (MN) - Contrada Casalpoglio c.m.....	5
Titolarità	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castel Goffredo (MN) - Contrada Casalpoglio n. 3.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castel Goffredo (MN) - Contrada Casalpoglio c.m.....	5
Confini.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castel Goffredo (MN) - Contrada Casalpoglio n. 3.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castel Goffredo (MN) - Contrada Casalpoglio c.m.....	6
Consistenza.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castel Goffredo (MN) - Contrada Casalpoglio n. 3.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castel Goffredo (MN) - Contrada Casalpoglio c.m.....	6
Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castel Goffredo (MN) - Contrada Casalpoglio n. 3.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castel Goffredo (MN) - Contrada Casalpoglio c.m.....	7
Stato conservativo	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castel Goffredo (MN) - Contrada Casalpoglio n. 3.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castel Goffredo (MN) - Contrada Casalpoglio c.m.....	8
Parti Comuni	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castel Goffredo (MN) - Contrada Casalpoglio n. 3.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castel Goffredo (MN) - Contrada Casalpoglio c.m.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castel Goffredo (MN) - Contrada Casalpoglio n. 3.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castel Goffredo (MN) - Contrada Casalpoglio c.m.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castel Goffredo (MN) - Contrada Casalpoglio n. 3.....	9

Bene N° 2 - Garage ubicato a Castel Goffredo (MN) - Contrada Casalpoglio c.m.....	10
Stato di occupazione	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castel Goffredo (MN) - Contrada Casalpoglio n. 3	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castel Goffredo (MN) - Contrada Casalpoglio c.m.....	11
Provenienze Ventennali	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castel Goffredo (MN) - Contrada Casalpoglio n. 3	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castel Goffredo (MN) - Contrada Casalpoglio c.m.....	13
Formalità pregiudizievoli	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castel Goffredo (MN) - Contrada Casalpoglio n. 3	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castel Goffredo (MN) - Contrada Casalpoglio c.m.....	15
Regolarità edilizia	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castel Goffredo (MN) - Contrada Casalpoglio n. 3	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castel Goffredo (MN) - Contrada Casalpoglio c.m.....	17
Vincoli od oneri condominiali.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castel Goffredo (MN) - Contrada Casalpoglio n. 3	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castel Goffredo (MN) - Contrada Casalpoglio c.m.....	18
Stima / Formazione lotti.....	18
Riepilogo bando d'asta.....	21
Lotto Unico	21
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 6/2026 del R.G.E.....	22
Lotto Unico	22

INCARICO

All'udienza del 18/02/2026, il sottoscritto Geom. Marcomini Barbara, con studio in Corso G. Garibaldi n. 181 - 46100 - Mantova (MN), email barbara@studiomarcomini.com, PEC barbara.marcomini@geopec.it, Tel. 335 403045, Fax 0376 1331926, 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) - Contrada Casalpoglio n. 3
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Castel Goffredo (MN) - Contrada Casalpoglio c.m.

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - CONTRADA CASALPOGLIO N. 3

Appartamento al piano terra inserito in piccola palazzina

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) - CONTRADA CASALPOGLIO C.M.

Autorimessa

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 Castel Goffredo (MN) - Contrada Casalpoglio n. 3

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Castel Goffredo (MN) - Contrada Casalpoglio c.m.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - CONTRADA CASALPOGLIO N. 3

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) - CONTRADA CASALPOGLIO C.M.

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) - CONTRADA CASALPOGLIO N. 3

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.

Trattandosi di cittadino extracomunitario il regime patrimoniale è stato desunto dall'atto di compravendita dell'immobile.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - CONTRADA CASALPOGLIO C.M.

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.

Trattandosi di cittadino extracomunitario il regime patrimoniale è stato desunto dall'atto di compravendita dell'immobile.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - CONTRADA CASALPOGLIO N. 3

L'immobile è compreso tra i seguenti confini:

- a nord con le ragioni di cui al mapp. 184;
- a est con le ragioni di cui al mapp. 187 sub. 301;
- a sud con le ragioni di cui al mapp. 188;
- a ovest per primo tratto con le ragioni di cui al mapp. 191, per secondo tratto con le ragioni di cui al mapp. 187 sub. 302 e, per terzo tratto con le ragioni di cui al mapp. 186.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - CONTRADA CASALPOGLIO C.M.

L'immobile è compreso tra i seguenti confini:

- a nord con le ragioni di cui al mapp. 190 sub. 304;
- a est con le ragioni di cui al mapp. 188;
- a sud con le ragioni di cui al mapp. 190 sub. 302;
- a ovest con le ragioni di cui al mapp. 109.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - CONTRADA CASALPOGLIO N. 3

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	62,00 mq	72,60 mq	1	72,60 mq	2,77 m	Terra
Giardino	16,75 mq	16,75 mq	0,18	3,01 mq	0,00 m	Terra
Giardino	26,90 mq	26,90 mq	0,18	4,84 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				80,45 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				80,45 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici indicate sono ricavate da rilievo sul posto

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - CONTRADA CASALPOGLIO C.M.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Autorimessa	14,50 mq	17,00 mq	1	17,00 mq	2,40 m	Terra

Cortile	6,90 mq	6,90 mq	0,18	1,24 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				18,24 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				18,24 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici indicate sono ricavate da rilievo sul posto

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - CONTRADA CASALPOGLIO N. 3

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	192	301		A3	5	4	78 mq	171,46 €	Terra	
	17	187	305		A3						mapp. 192 sub. 301
	17	185	301		A3						mapp. 192 sub. 301

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 - GARAGE UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - CONTRADA CASALPOGLIO C.M.

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato

	17	190	303		C6	5	17	20 mq	21,07 €	Terra	
--	----	-----	-----	--	----	---	----	-------	---------	-------	--

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - CONTRADA CASALPOGLIO N. 3

Lo stato manutentivo dell'immobile è da considerarsi sufficiente

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - CONTRADA CASALPOGLIO C.M.

Lo stato manutentivo dell'immobile è da considerarsi sufficiente

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - CONTRADA CASALPOGLIO N. 3

Le parti comuni dell'immobile sono il cortile mapp. 188, il passaggio mapp. 187 sub. 301 e lo stradello sul retro dell'immobile mapp. 184.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - CONTRADA CASALPOGLIO C.M.

Le parti comuni dell'immobile sono il cortile mapp. 188, il passaggio mapp. 187 sub. 301 e lo stradello sul retro dell'immobile mapp. 184.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - CONTRADA CASALPOGLIO N. 3

Nell'atto Notaio BARZIZA Dott. PIETRO rep. 49445/9543 del 05/04/2006 è indicato quanto segue: "L'INTERO FABBRICATO DI CUI FANNO PARTE LE UNITA' IMMOBILIARI IN CONTRATTO E' PERVENUTO ALLA PARTE VENDITRICE CON ATTO DI ACQUISTO A ROGITO NOTAIO PATRIZIA INCONTRO IN DATA 22 FEBBRAIO 1995 AL N. 1861/117 DI REP. REG.TO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE IL 27 FEBBRAIO 1995 AL N. 184 E TRASCRITTO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE IL 27 FEBBRAIO 1995 AI NN. 667/467 DI FORM. E PER SUCCESSIVO ATTO DI RINUNCIA AD USUFRUTTO A ROGITO NOTAIO PETRINA IN DATA 27 OTTOBRE 2003 AL N. 19870/2539 DI REP. REG.TO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE IL 13 NOVEMBRE 2003 AI N. 182/1 SERI 1 V E TRASCRITTO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE IL 24 NOVEMBRE 2003 AI NN. 6174/3672 DI FORM. L'ACCESSO ALL'IMMOBILE IN CONTRATTO AVVIENE DA CAPEZZAGNA ATTRAVERSO IL CANCELLO CARRAIO ESISTENTE CON DIRITTO DI PASSAGGIO PEDONALE CARRAIO SUL MAPPALE N. 15 FG. 18 DI PROPRIETA' DELLA PARTE VENDITRICE, INDI ANCORA ATTRAVERSO IL CORTILE COMUNE AI MAPPALI NN.188 - 187 SUB

301 E 184 FG. 17. IL TUTTO COME MEGLIO RISULTA DALL'ELABORATO PLANIMETRICO CATASTALE PRECITATO E QUI ALLEGATO SOTTO LA LETTERA " A " VIENE PURE TRASFERITA ALLA PARTE ACQUIRENTE LA PROPORZIONALE QUOTA DELLE PARTI COMUNI DELL'INTERO COMPLESSO CONDOMINIALE, AI SENSI DELL'ART. 1117 DEL CODICE CIVILE, IL TUTTO COME MEGLIO RISULTA DALL'ELABORATO PLANIMETRICO PRECITATO E DAL REGOLAMENTO PER LA DETERMINAZIONE DEI DIRITTI RELATIVI ALLE PARTI COMUNI CHE SI ALLEGA AL PRESENTE ATTO SOTTO LA LETTERA "B". IL GODIMENTO DELL'UNITA' IMMOBILIARE IN CONTRATTO E' REGOLATO NEL SUO MOVIMENTO DI ESERCIZIO DALLE NORME DI CUI AGLI ARTT.1117 E SEGUENTI DEL C.C. E DAL REGOLAMENTO CONDOMINIALE PRECITATO E QUI ALLEGATO SOTTO LA LETTERA "B" E CHE LA PARTE ACQUIRENTE SI OBBLIGA A RISPETTARE E FAR RISPETTARE."

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - CONTRADA CASALPOGLIO C.M.

Nell'atto Notaio BARZIZA Dott. PIETRO rep. 49445/9543 del 05/04/2006 è indicato quanto segue: "L'INTERO FABBRICATO DI CUI FANNO PARTE LE UNITA' IMMOBILIARI IN CONTRATTO E' PERVENUTO ALLA PARTE VENDITRICE CON ATTO DI ACQUISTO A ROGITO NOTAIO PATRIZIA INCONTRO IN DATA 22 FEBBRAIO 1995 AL N. 1861/117 DI REP. REG.TO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE IL 27 FEBBRAIO 1995 AL N. 184 E TRASCritto A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE IL 27 FEBBRAIO 1995 AI NN. 667/467 DI FORM. E PER SUCCESSIVO ATTO DI RINUNCIA AD USUFRUTTO A ROGITO NOTAIO PETRINA IN DATA 27 OTTOBRE 2003 AL N. 19870/2539 DI REP. REG.TO A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE IL 13 NOVEMBRE 2003 AI N. 182/1 SERI 1 V E TRASCritto A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE IL 24 NOVEMBRE 2003 AI NN. 6174/3672 DI FORM. L'ACCESSO ALL'IMMOBILE IN CONTRATTO AVVIENE DA CAPEZZAGNA ATTRAVERSO IL CANCELLO CARRAIO ESISTENTE CON DIRITTO DI PASSAGGIO PEDONALE CARRAIO SUL MAPPALE N. 15 FG. 18 DI PROPRIETA' DELLA PARTE VENDITRICE, INDI ANCORA ATTRAVERSO IL CORTILE COMUNE AI MAPPALI NN.188 - 187 SUB 301 E 184 FG. 17. IL TUTTO COME MEGLIO RISULTA DALL'ELABORATO PLANIMETRICO CATASTALE PRECITATO E QUI ALLEGATO SOTTO LA LETTERA " A " VIENE PURE TRASFERITA ALLA PARTE ACQUIRENTE LA PROPORZIONALE QUOTA DELLE PARTI COMUNI DELL'INTERO COMPLESSO CONDOMINIALE, AI SENSI DELL'ART. 1117 DEL CODICE CIVILE, IL TUTTO COME MEGLIO RISULTA DALL'ELABORATO PLANIMETRICO PRECITATO E DAL REGOLAMENTO PER LA DETERMINAZIONE DEI DIRITTI RELATIVI ALLE PARTI COMUNI CHE SI ALLEGA AL PRESENTE ATTO SOTTO LA LETTERA "B". IL GODIMENTO DELL'UNITA' IMMOBILIARE IN CONTRATTO E' REGOLATO NEL SUO MOVIMENTO DI ESERCIZIO DALLE NORME DI CUI AGLI ARTT.1117 E SEGUENTI DEL C.C. E DAL REGOLAMENTO CONDOMINIALE PRECITATO E QUI ALLEGATO SOTTO LA LETTERA "B" E CHE LA PARTE ACQUIRENTE SI OBBLIGA A RISPETTARE E FAR RISPETTARE."

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - CONTRADA CASALPOGLIO N. 3

Trattasi di ex edifici rurali in frazione Casalpoglio ristrutturati completamente negli anni 2004 - 2007 con la creazione di alloggi ed autorimesse.

L'unità in stima è ubicata al piano terra di piccola palazzina a due piani fuori terra ed è dotata di due piccole aree esclusive: una sul fronte ed una sul retro entrambe recintate.

L'esposizione dell'unità in stima è sud per la facciata principale di accesso e nord sul retro

Dal certificato di collaudo depositato presso il Comune di Castel Goffredo si evince che le strutture sono realizzate come segue:

- fondazioni continue in C.A. gettate in opera;
- plinti di fondazione in C.A.;
- pilastri in C.A. gettati in opera;
- travi in C.A. gettate in opera;
- solaio in latero cemento.

Murature probabilmente in doppio UNI intonacate. Copertura in coppi.

E' costituito da soggiorno, cucina, disimpegno, una camera da letto matrimoniale, un bagno e un ripostiglio.

Tramezze interne in tavolato di spessore cm. 10 intonacate, pavimentazione in piastrelle di ceramica di grande formato in tutte le stanze, ad eccezione del bagno dove è stata posata pavimentazione sempre in ceramica ma di diverso formato con rivestimento coordinato.

Infissi in legno mordenzato al naturale con vetrocamera, chiusure con scuretti in legno, porta finestra di ingresso a due ante, porte interne il legno tamburato cieco.

Impianto elettrico e idrico sanitario realizzato nel 2007. Riscaldamento e acqua calda garantiti da caldaia a gas marca Savio, corpi scaldanti termosifoni a colonna.

Il bagno è dotato di lavabo, w.c., bidet e vasca da bagno.

L'immobile non è collegato all'acquedotto in quanto inesistente, l'approvvigionamento idrico avviene tramite pozzo artesiano.

Sono state rilevate tracce di umidità dovute, a detta dell'iquilino, ad un allagamento avvenuto durante forti piogge qualche anno fa. Tracce di muffe nella parte alta delle stanze soprattutto in lato nord-est.

In generale l'immobile, seppur in condizioni manutentive sufficienti, necessita di intervento di parziale ripristino di intonaci ammalorati e tinteggiatura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - CONTRADA CASALPOGLIO C.M.

Trattasi di ex edifici rurali in frazione Casalpoglio ristrutturati completamente negli anni 2004 - 2007 con la creazione di alloggi ed autorimesse.

L'unità in stima è ubicata al piano terra e vi si accede direttamente dal cortile comune, sul retro è dotata di piccola area esclusiva.

L'esposizione dell'unità in stima è est per la facciata principale di accesso e ovest sul retro.

Dal certificato di collaudo depositato presso il Comune di Castel Goffredo si evince che le strutture sono realizzate come segue:

- fondazioni continue in C.A. gettate in opera;
- plinti di fondazione in C.A.;
- pilastri in C.A. gettati in opera;
- travi in C.A. gettate in opera;
- solaio in latero cemento. (nell'autorimessa in legno)

Murature probabilmente in doppio UNI intonacate. Copertura piana protetta probabilmente da guaina.

E' costituito da un unico locale con ingresso carrabile verso il cortile e piccola porta sul retro dalla quale si accede ad una piccola area esclusiva.

Pavimentazione in battuto di cls.

Portone di ingresso tipo basculante in metallo, porta sul retro in legno tamburato.

Impianto elettrico realizzato nel 2007.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - CONTRADA CASALPOGLIO N. 3

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 02/03/2026
- Scadenza contratto: 31/07/2029
- Scadenza disdetta: 31/01/2029

Stato della causa in corso per il rilascio

Trattasi di contratto di locazione 4 anni + 4 anni stipulato in data 30/07/2021 con scadenza 31/07/2025 che si è rinnovato automaticamente in quanto nessuna delle parti ha inviato la disdetta.
La registrazione del 02/03/2026, seppur tardiva, riguarda il rinnovo del contratto stesso.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 300,00

Il canone comprende anche la locazione dell'autorimessa(bene n. 2).
Considerata la consistenza e la tipologia dell'immobile, nonch'è la sua collocazione territoriale, il canone di locazione è da ritenersi congruo.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - CONTRADA CASALPOGLIO C.M.

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 02/03/2026
- Scadenza contratto: 31/07/2029
- Scadenza disdetta: 31/01/2029

Stato della causa in corso per il rilascio

Trattasi di contratto di locazione 4 anni + 4 anni stipulato in data 30/07/2021 con scadenza 31/07/2025 che si è rinnovato automaticamente in quanto nessuna delle parti ha inviato la disdetta.

La registrazione del 02/03/2026, seppur tardiva, riguarda il rinnovo del contratto stesso.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 300,00

Il canone comprende anche la locazione dell'appartamento (bene n. 1).
Considerata la consistenza e la tipologia dell'immobile, nonch'è la sua collocazione territoriale, il canone di locazione è da ritenersi congruo.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - CONTRADA CASALPOGLIO N. 3

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/02/1995 al 27/10/2003	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Incontro Dott.ssa Patrizia	22/02/1995	1861	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del territorio - Ufficio di pubblicità immobiliare di Castiglione delle Stiviere	27/02/1995	465	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/10/2003 al 21/05/2007	**** Omissis ****	Atto notarile pubblico di rinuncia ad usufrutto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Petrina Dott. Alessandro	27/10/2003	19870	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del territorio - Ufficio di pubblicità immobiliare di Castiglione delle	24/11/2003	3672	

		Stiviere			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/05/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Petrina Dott. Alessandro	21/05/2007	27021	4455
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del territorio - Ufficio di pubblicità immobiliare di Castiglione delle Stiviere	14/06/2007	1977	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - CONTRADA CASALPOGLIO C.M.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/02/1995 al 27/10/2003	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Incontro Dott.ssa Patrizia	22/02/1995	1861	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del territorio - Ufficio di pubblicità immobiliare di Castiglione delle Stiviere	27/02/1995	465	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 27/10/2003 al 21/05/2007	**** Omissis ****	Atto notarile pubblico di rinuncia ad usufrutto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Petrina Dott. Alessandro	27/10/2003	19870	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del territorio - Ufficio di pubblicità immobiliare di Castiglione delle Stiviere	24/11/2003	3672	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/05/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Petrina Dott. Alessandro	21/05/2007	27021	4455
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del territorio - Ufficio di pubblicità immobiliare di Castiglione delle Stiviere	14/06/2007	1977	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - CONTRADA CASALPOGLIO N. 3

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
 Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 14/06/2007
 Reg. gen. 3493 - Reg. part. 934
 Quota: 1/1
 Importo: € 179.850,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 119.900,00
 Spese: € 59.950,00
 Percentuale interessi: 5,15 %
 Rogante: Notaio Petrina Dott. Alessandro
 Data: 21/05/2007
 N° repertorio: 27020
 N° raccolta: 4454
 Note: In origine il mutuo, e la relativa iscrizione di ipoteca, erano stati stipulati in favore della UNICREDIT BANCA S.P.A. e contro i sigg. RIVAROLI EGIDIO nato ad Asola il 23/04/1960 e LORENZONI AGNESE nata a Castiglione delle Stiviere (MN) il 05/10/1965 ed inoltre contro al Sig. THEIVENDRAM JEEVAKARUNAN nato in Sri Lanka il 31/12/1978 quale debitore non datore di ipoteca.

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobili**
 Trascritto a Castiglione delle Stiviere il 06/02/2026
 Reg. gen. 575 - Reg. part. 407
 Quota: 1/1
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - CONTRADA CASALPOGLIO C.M.

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
 Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 14/06/2007
 Reg. gen. 3493 - Reg. part. 934
 Quota: 1/1
 Importo: € 179.850,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 119.900,00
 Spese: € 59.950,00
 Percentuale interessi: 5,15 %
 Rogante: Notaio Petrina Dott. Alessandro
 Data: 21/05/2007
 N° repertorio: 27020
 N° raccolta: 4454
 Note: In origine il mutuo, e la relativa iscrizione di ipoteca, erano stati stipulati in favore della UNICREDIT BANCA S.P.A. e contro i sigg. RIVAROLI EGIDIO nato ad Asola il 23/04/1960 e LORENZONI

AGNESE nata a Castiglione delle Stiviere (MN) il 05/10/1965 ed inoltre contro al Sig. THEIVENDRAM JEEVAKARUNAN nato in Sri Lanka il 31/12/1978 quale debitore non datore di ipoteca.

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobili**

Trascritto a Castiglione delle Stiviere il 06/02/2026

Reg. gen. 575 - Reg. part. 407

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - CONTRADA CASALPOGLIO N. 3

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

L'immobile è stato realizzato e/o modificato in forza dei seguenti atti:

- concessione edilizia rilasciata dal Sindaco del Comune di Castel Goffredo (MN) il 26 maggio 1977 prot. n. 95/1977;
- alla concessione edilizia rilasciata dal Comune di Castel Goffredo (MN) il giorno 8 giugno 1990 prot. n. 2501/90, Registro Costr. n. 72/90;
- al permesso di costruire rilasciato dal Dirigente dell'Area Tecnica del Comune di Castel Goffredo (MN) il giorno 11 novembre 2004 P.E. n. 59/04/0 prot. n. 15808/04;
- alla Denuncia Inizio Attività in data 16 novembre 2004, prot. n. 19703 del Comune di Castel Goffredo (MN);
- alla Denuncia Inizio Attività in data 16 marzo 2006 n. D.I.A. 44/06 prot. n. 4735 del Comune di Castel Goffredo (MN);
- alla Denuncia Inizio Attività in data 7 luglio 2006 n. D.I.A. 116/06 prot. n. 11470 del Comune di Castel Goffredo (MN);
- alla Denuncia Inizio Attività in data 9 febbraio 2007 n. D.I.A. 29/07 prot. n. 0001513/2007 del Comune di Castel Goffredo (MN);
- dichiarazione di fine lavori e richiesta di agibilità prot. 4648/2008 del Comune di Castel Goffredo

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.

Al momento del sopralluogo la situazione dell'immobile era conforme rispetto al progetto depositato in Comune di Castel Goffredo.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - CONTRADA CASALPOGLIO C.M.

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

L'immobile è stato realizzato e/o modificato in forza dei seguenti atti:

- concessione edilizia rilasciata dal Sindaco del Comune di Castel Goffredo (MN) il 26 maggio 1977 prot. n. 95/1977;
- alla concessione edilizia rilasciata dal Comune di Castel Goffredo (MN) il giorno 8 giugno 1990 prot. n. 2501/90, Registro Costr. n. 72/90;
- al permesso di costruire rilasciato dal Dirigente dell'Area Tecnica del Comune di Castel Goffredo (MN) il giorno 11 novembre 2004 P.E. n. 59/04/0 prot. n. 15808/04;
- alla Denuncia Inizio Attività in data 16 novembre 2004, prot. n. 19703 del Comune di Castel Goffredo (MN);
- alla Denuncia Inizio Attività in data 16 marzo 2006 n. D.I.A. 44/06 prot. n. 4735 del Comune di Castel Goffredo (MN);
- alla Denuncia Inizio Attività in data 7 luglio 2006 n. D.I.A. 116/06 prot. n. 11470 del Comune di Castel Goffredo (MN);
- alla Denuncia Inizio Attività in data 9 febbraio 2007 n. D.I.A. 29/07 prot. n. 0001513/2007 del Comune di Castel Goffredo (MN);
- dichiarazione di fine lavori e richiesta di agibilità prot. 4648/2008 del Comune di Castel Goffredo

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.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Al momento del sopralluogo la situazione dell'immobile era conforme al progetto depositato in Comune di Castel Goffredo.

La piccola area sul retro completamente contornata con muratura è stata coperta con una lastra di plexiglass che non è sanabile ed andrà rimossa.

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito

dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - CONTRADA CASALPOGLIO N. 3

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Nell'atto di compravendita è indicata la provenienza alla quale erano alleati il Regolamento di Condominio e le Tabelle Millesimali riferite all'uso del cortile comune. Ho recuperato questo atto e lo allego per completezza. Nella realtà, per dichiarazione dell'inquilino, detto regolamento e relative tabelle non vengono applicate e la manutenzione del cortile è gestita direttamente dagli utilizzatori. Dalle informazioni assunte non esite Amministratore

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTEL GOFFREDO (MN) - CONTRADA CASALPOGLIO C.M.

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Nell'atto di compravendita è indicata la provenienza alla quale erano alleati il Regolamento di Condominio e le Tabelle Millesimali riferite all'uso del cortile comune. Ho recuperato questo atto e lo allego per completezza. Nella realtà, per dichiarazione dell'inquilino, detto regolamento e relative tabelle non vengono applicate e la manutenzione del cortile è gestita direttamente dagli utilizzatori. Dalle informazioni assunte non esite Amministratore

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) - Contrada Casalpoglio n. 3
Appartamento al piano terra inserito in piccola palazzina
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 192, Sub. 301, Categoria A3 - Fg. 17, Part. 187, Sub. 305, Categoria A3, Graffato mapp. 192 sub. 301 - Fg. 17, Part. 185, Sub. 301, Categoria A3, Graffato mapp. 192 sub. 301
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 40.000,00
Vista la collocazione dell'immobile e la scarsità di vendite/acquisti nella zona, non è stato possibile procedere per comparazione.
Il valore è stato indicato tenendo conto della situazione dell'immobile e delle quotazioni della zona per unità similari. Si è tenuto conto inoltre della necessità di un intervento di parziale rifacimento degli intonaci e ritinteggiatura.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Castel Goffredo (MN) - Contrada Casalpoglio c.m.
Autorimessa
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 190, Sub. 303, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 2.700,00
Vista la collocazione dell'immobile e la scarsità di vendite/acquisti nella zona, non è stato possibile procedere per comparazione.
Il valore è stato indicato tenendo conto della situazione dell'immobile e delle quotazioni della zona per unità similari. Si è tenuto conto inoltre della necessità di ripristini dell'area sul retro.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Castel Goffredo (MN) - Contrada Casalpoglio n. 3	80,45 mq	500,00 €/mq	€ 40.225,00	100,00%	€ 40.000,00
Bene N° 2 - Garage Castel Goffredo (MN) - Contrada Casalpoglio c.m.	18,24 mq	150,00 €/mq	€ 2.736,00	100,00%	€ 2.700,00
Valore di stima:					€ 42.700,00

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 13/06/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Marcomini Barbara

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto
- ✓ N° 2 Estratti di mappa
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali
- ✓ N° 5 Altri allegati - Certificazione notarile
- ✓ N° 6 Altri allegati - Atto di provenienza
- ✓ N° 7 Altri allegati - Contratto di locazione
- ✓ N° 8 Altri allegati - Documentazione Comune di Castel Goffredo
- ✓ N° 9 Altri allegati - Atto Barziza con Regolamento e Tabelle millesimali
- ✓ N° 10 Altri allegati - Scheda di controllo
- ✓ N° 11 Altri allegati - Quadro Riassuntivo Immobili

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castel Goffredo (MN) - Contrada Casalpoglio n. 3
Appartamento al piano terra inserito in piccola palazzina
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 192, Sub. 301, Categoria A3 - Fg. 17, Part. 187, Sub. 305, Categoria A3, Graffato mapp. 192 sub. 301 - Fg. 17, Part. 185, Sub. 301, Categoria A3, Graffato mapp. 192 sub. 301
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Castel Goffredo (MN) - Contrada Casalpoglio c.m.
Autorimessa
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 190, Sub. 303, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 6/2026 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Castel Goffredo (MN) - Contrada Casalpoglio n. 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 192, Sub. 301, Categoria A3 - Fg. 17, Part. 187, Sub. 305, Categoria A3, Graffato mapp. 192 sub. 301 - Fg. 17, Part. 185, Sub. 301, Categoria A3, Graffato mapp. 192 sub. 301	Superficie	80,45 mq
Stato conservativo:	Lo stato manutentivo dell'immobile è da considerarsi sufficiente		
Descrizione:	Appartamento al piano terra inserito in piccola palazzina		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Castel Goffredo (MN) - Contrada Casalpoglio c.m.		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 190, Sub. 303, Categoria C6	Superficie	18,24 mq
Stato conservativo:	Lo stato manutentivo dell'immobile è da considerarsi sufficiente		
Descrizione:	Autorimessa		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		