

# TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Sarasini Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 13/2024 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

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

## SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa .....	5
Lotto Unico .....	6
Descrizione .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via XXV Aprile n.6, piano 2.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via XXV Aprile n.6, piano Terra.....	7
<b>Bene N° 3</b> - Cantina ubicata a Borgo Virgilio (MN) - Via XXV Aprile n.6, piano Seminterrato .....	7
Completezza documentazione ex art. 567 .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via XXV Aprile n.6, piano 2.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via XXV Aprile n.6, piano Terra.....	8
<b>Bene N° 3</b> - Cantina ubicata a Borgo Virgilio (MN) - Via XXV Aprile n.6, piano Seminterrato .....	8
Titolarità.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via XXV Aprile n.6, piano 2.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via XXV Aprile n.6, piano Terra.....	9
<b>Bene N° 3</b> - Cantina ubicata a Borgo Virgilio (MN) - Via XXV Aprile n.6, piano Seminterrato .....	9
Confini.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via XXV Aprile n.6, piano 2 .....	10
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via XXV Aprile n.6, piano Terra.....	10
<b>Bene N° 3</b> - Cantina ubicata a Borgo Virgilio (MN) - Via XXV Aprile n.6, piano Seminterrato.....	10
Consistenza.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via XXV Aprile n.6, piano 2 .....	10
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via XXV Aprile n.6, piano Terra.....	11
<b>Bene N° 3</b> - Cantina ubicata a Borgo Virgilio (MN) - Via XXV Aprile n.6, piano Seminterrato.....	11
Cronistoria Dati Catastali.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via XXV Aprile n.6, piano 2 .....	11
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via XXV Aprile n.6, piano Terra.....	12
<b>Bene N° 3</b> - Cantina ubicata a Borgo Virgilio (MN) - Via XXV Aprile n.6, piano Seminterrato.....	13
Dati Catastali.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via XXV Aprile n.6, piano 2 .....	13
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via XXV Aprile n.6, piano Terra.....	14
<b>Bene N° 3</b> - Cantina ubicata a Borgo Virgilio (MN) - Via XXV Aprile n.6, piano Seminterrato.....	14

Stato conservativo .....	15
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via XXV Aprile n.6, piano 2 .....	15
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via XXV Aprile n.6, piano Terra .....	15
<b>Bene N° 3</b> - Cantina ubicata a Borgo Virgilio (MN) - Via XXV Aprile n.6, piano Seminterrato.....	15
Parti Comuni.....	15
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via XXV Aprile n.6, piano 2 .....	15
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via XXV Aprile n.6, piano Terra.....	16
<b>Bene N° 3</b> - Cantina ubicata a Borgo Virgilio (MN) - Via XXV Aprile n.6, piano Seminterrato.....	16
Servitù, censo, livello, usi civici .....	16
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via XXV Aprile n.6, piano 2 .....	16
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via XXV Aprile n.6, piano Terra.....	16
<b>Bene N° 3</b> - Cantina ubicata a Borgo Virgilio (MN) - Via XXV Aprile n.6, piano Seminterrato.....	16
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	16
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via XXV Aprile n.6, piano 2 .....	16
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via XXV Aprile n.6, piano Terra.....	17
<b>Bene N° 3</b> - Cantina ubicata a Borgo Virgilio (MN) - Via XXV Aprile n.6, piano Seminterrato.....	17
Stato di occupazione .....	18
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via XXV Aprile n.6, piano 2 .....	18
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via XXV Aprile n.6, piano Terra.....	18
<b>Bene N° 3</b> - Cantina ubicata a Borgo Virgilio (MN) - Via XXV Aprile n.6, piano Seminterrato.....	18
Provenienze Ventennali .....	18
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via XXV Aprile n.6, piano 2 .....	18
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via XXV Aprile n.6, piano Terra.....	20
<b>Bene N° 3</b> - Cantina ubicata a Borgo Virgilio (MN) - Via XXV Aprile n.6, piano Seminterrato.....	23
Formalità pregiudizievoli .....	25
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via XXV Aprile n.6, piano 2 .....	25
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via XXV Aprile n.6, piano Terra.....	26
<b>Bene N° 3</b> - Cantina ubicata a Borgo Virgilio (MN) - Via XXV Aprile n.6, piano Seminterrato.....	26
Normativa urbanistica .....	27
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via XXV Aprile n.6, piano 2 .....	27
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via XXV Aprile n.6, piano Terra.....	28
<b>Bene N° 3</b> - Cantina ubicata a Borgo Virgilio (MN) - Via XXV Aprile n.6, piano Seminterrato.....	28

Regolarità edilizia.....	29
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via XXV Aprile n.6, piano 2.....	29
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via XXV Aprile n.6, piano Terra.....	29
<b>Bene N° 3</b> - Cantina ubicata a Borgo Virgilio (MN) - Via XXV Aprile n.6, piano Seminterrato.....	30
Vincoli od oneri condominiali.....	30
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via XXV Aprile n.6, piano 2.....	30
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via XXV Aprile n.6, piano Terra.....	30
<b>Bene N° 3</b> - Cantina ubicata a Borgo Virgilio (MN) - Via XXV Aprile n.6, piano Seminterrato.....	31
Stima / Formazione lotti.....	32
Riserve e particolarità da segnalare.....	33
Riepilogo bando d'asta.....	35
<b>Lotto Unico</b> .....	35
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 13/2024 del R.G.E.....	37
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 52.000,00</b> .....	37
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	39
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via XXV Aprile n.6, piano 2.....	39
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via XXV Aprile n.6, piano Terra.....	39
<b>Bene N° 3</b> - Cantina ubicata a Borgo Virgilio (MN) - Via XXV Aprile n.6, piano Seminterrato.....	40



All'udienza del 10/04/2024, il sottoscritto Geom. Sarasini Alessandro, con studio in Via Giuseppe Garibaldi, 2 - 46010 - Commessaggio (MN), email [alessandro@archiometra.it](mailto:alessandro@archiometra.it); [alessandro.sarasini@gmail.com](mailto:alessandro.sarasini@gmail.com), PEC [alessandro.sarasini@geopec.it](mailto:alessandro.sarasini@geopec.it), Tel. 0376 927270, Fax 0376 927270, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/04/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via XXV Aprile n.6, piano 2
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via XXV Aprile n.6, piano Terra
- **Bene N° 3** - Cantina ubicata a Borgo Virgilio (MN) - Via XXV Aprile n.6, piano Seminterrato



LOTTO UNICO

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via XXV Aprile n.6, piano 2
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via XXV Aprile n.6, piano Terra
- **Bene N° 3** - Cantina ubicata a Borgo Virgilio (MN) - Via XXV Aprile n.6, piano Seminterrato

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA XXV APRILE N.6, PIANO 2**

Si tratta di un appartamento situato al secondo piano di un edificio condominiale a cinque livelli fuori terra, ubicato nel centro del capoluogo. Il condominio è composto da otto unità immobiliari, distribuite a coppie per piano, collegate da un vano scala e ascensore comune. L'area cortiva comune è recintata ed è accessibile dalla pubblica via tramite un passaggio pedonale e uno carrabile, in comune con altri cinque edifici con caratteristiche simili. L'appartamento dispone inoltre di una cantina ed un garage pertinenziale posti al piano terra del condominio.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA XXV APRILE N.6, PIANO TERRA**

Autorimessa pertinenziale all'appartamento (bene 2) è posta al piano terra di un edificio condominiale a cinque livelli fuori terra, ubicato nel centro del capoluogo. Il condominio è composto da otto unità immobiliari, distribuite a coppie per piano, collegate da un vano scala e ascensore comune.

L'area cortiva comune è recintata ed è accessibile dalla pubblica via tramite un passaggio pedonale e uno carrabile, in comune con altri cinque edifici con caratteristiche simili.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### **BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA XXV APRILE N.6, PIANO SEMINTERRATO**

Locale cantina, pertinenziale all'appartamento (bene 2), è posta al piano terra di un edificio condominiale a cinque livelli fuori terra, ubicato nel centro del capoluogo. Il condominio è composto da otto unità immobiliari, distribuite a coppie per piano, collegate da un vano scala e ascensore comune.

L'area cortiva comune è recintata ed è accessibile dalla pubblica via tramite un passaggio pedonale e uno carrabile, in comune con altri cinque edifici con caratteristiche simili.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA XXV APRILE N.6, PIANO 2**

---

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

Si comunica che il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

- La Certificazione si estende per un periodo di almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento ed è stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulta essere proprietario.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA XXV APRILE N.6, PIANO TERRA**

---

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

Si comunica che il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

- La Certificazione si estende per un periodo di almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento ed è stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulta essere proprietario.

### **BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA XXV APRILE N.6, PIANO SEMINTERRATO**

---

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

Si comunica che il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

- La Certificazione si estende per un periodo di almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento ed è stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulta essere proprietario.

## TITOLARITÀ

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA XXV APRILE N.6, PIANO 2**

---

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 BORGO VIRGILIO (MN) - VIA XXV APRILE N.6, PIANO TERRA**

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° 3 - CANTINA UBICATA A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA XXV APRILE N.6, PIANO SEMINTERRATO**

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 BORGO VIRGILIO (MN) - VIA XXV APRILE N.6, PIANO 2

Per quanto riguarda l'appartamento al piano secondo:

- a nord vano scala, ascensore ed unità immobiliare di altre ragioni;
- sui restanti lati in affaccio sul cortile comune.

### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA XXV APRILE N.6, PIANO TERRA

Per quanto riguarda l'autorimessa al piano terra:

- a Nord Locale caldaia ed autoclave;
- a Ovest corridoio comune;
- a Sud altra unità (cantina) vano scala, ascensore ed unità immobiliare di altre ragioni;
- a Est in affaccio sul cortile comune.

### BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA XXV APRILE N.6, PIANO SEMINTERRATO

Per quanto riguarda il locale cantina al piano terra:

- a Nord unità immobiliare di altre ragioni (autorimessa);
- a Ovest in affaccio sul cortile comune;
- a Sud unità immobiliare di altre ragioni (cantina);
- a Est corridoio comune.

## CONSISTENZA

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA XXV APRILE N.6, PIANO 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	73,70 mq	93,40 mq	1	93,40 mq	3,10 m	2
Balcone scoperto	4,80 mq	4,80 mq	0,25	1,20 mq	0,00 m	2
Balcone scoperto	4,80 mq	4,80 mq	0,25	1,20 mq	0,00 m	2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>95,80 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>95,80 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA XXV APRILE N.6, PIANO TERRA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	10,50 mq	12,60 mq	1	12,60 mq	2,30 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>12,60 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>12,60 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA XXV APRILE N.6, PIANO SEMINTERRATO**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	5,70 mq	4,50 mq	0,20	0,90 mq	2,30 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>0,90 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>0,90 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI****BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA XXV APRILE N.6, PIANO 2**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/03/1979 al 28/06/1980	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 263, Sub. 17 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5,5 vani Piano 2
Dal 28/06/1980 al 18/12/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 263, Sub. 17 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5,5 vani Piano 2
Dal 30/06/1987 al 06/03/1979	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 263, Sub. 17 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5,5 vani Piano 2

Dal <b>18/12/2007</b> al <b>09/08/2016</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 263, Sub. 17 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 96 mq Rendita € 184,63 Piano 2
Dal <b>09/08/2016</b> al <b>30/10/2024</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 263, Sub. 17 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 96 mq Rendita € 184,63 Piano 2
Dal <b>30/10/2024</b> al <b>08/11/2024</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 263, Sub. 17 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 96 mq Rendita € 184,63 Piano 2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA XXV APRILE N.6, PIANO TERRA**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Dati catastali</b>
Dal <b>06/03/1979</b> al <b>28/06/1980</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 263, Sub. 4 Categoria C6 Cl.2, Cons. 10 mq Piano T
Dal <b>28/06/1980</b> al <b>18/12/2007</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 263, Sub. 4 Categoria C6 Cl.2, Cons. 10 mq Rendita € 8,78 Piano T
Dal <b>30/06/1987</b> al <b>06/03/1979</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 263, Sub. 4 Categoria C6 Cl.2, Cons. 10 mq Piano T
Dal <b>18/12/2007</b> al <b>09/08/2016</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 263, Sub. 4 Categoria C6 Cl.2, Cons. 12 mq Rendita € 8,78 Piano T
Dal <b>09/08/2016</b> al <b>08/11/2024</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 263, Sub. 4 Categoria C6 Cl.2, Cons. 10 mq Superficie catastale 12 mq Rendita € 8,78 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

**BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA XXV APRILE N.6, PIANO SEMINTERRATO**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/03/1979 al 28/06/1980	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 263, Sub. 9 Categoria A5 Cl.1, Cons. 3,5 vani Piano T
Dal 28/06/1980 al 18/12/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 263, Sub. 9 Categoria A5 Cl.1, Cons. 0,5 vani Rendita € 8,52
Dal 30/06/1987 al 06/03/1979	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 263, Sub. 9 Categoria A5 Cl.1, Cons. 3,5 vani Piano T
Dal 18/12/2007 al 09/08/2016	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 263, Sub. 9 Categoria A5 Cl.1, Cons. 0,5 vani Rendita € 8,52 Piano T
Dal 09/08/2016 al 30/10/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 263, Sub. 9 Categoria A5 Cl.1, Cons. 0,5 vani Superficie catastale 25 mq Rendita € 8,52 Piano T
Dal 30/10/2024 al 08/11/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 263, Sub. 9 Categoria A5 Cl.1, Cons. 0,5 vani Superficie catastale 6 mq Rendita € 8,52 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

**DATI CATASTALI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA XXV APRILE N.6, PIANO 2**

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

							e			
7	263	17		A3	3	5,5 vani	96 mq	184,63 €	2	

### Corrispondenza catastale

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

Il sopralluogo del 14 ottobre 2024 ha evidenziato alcune difformità interne all'appartamento rispetto alla planimetria allegata agli atti, in particolare la demolizione di una tramezza divisoria tra il locale cucina e la sala da pranzo che ha reso necessario la presentazione di un MODELLO UNICO INTORMATICO DI AGGIORNAMENTO DEGLI ATTI CATASTALI ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA (autorizzato dalla Procedura in data 17/10/2024).

Si è quindi prodotta la VARIAZIONE del 30/10/2024 Pratica MN0141446 in atti dal 31/10/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-STI-REGISTRO UFFICIALE.4578173.30/10/2024 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n- 141446.1/2024)

### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA XXV APRILE N.6, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
7	263		4		C6	2	10 mq	12 mq	8,78 €	T	

### Corrispondenza catastale

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

### BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA XXV APRILE N.6, PIANO SEMINTERRATO

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

7	263	9		A5	1	0,5 vani	6 mq	8,52 €	T	
---	-----	---	--	----	---	----------	------	--------	---	--

### Corrispondenza catastale

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

In data 22/10/2024 lo scrivente ha richiesto la correzione della superficie catastale che risultava di mq. 25 anziché i reali mq. 6 - Contact Center T98196 CORREZIONE DATI CATASTALI - procedura che ha definito la VARIAZIONE del 25/10/2024 Pratica n. MN0139115 in atti dal 25/10/2024 Protocollo NSD n. AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 139115.1/2024) Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 02/04/1968, prot. n. 707

### STATO CONSERVATIVO

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA XXV APRILE N.6, PIANO 2**

L'unità si presenta ad oggi in uno stato conservativo e manutentivo scadente.

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA XXV APRILE N.6, PIANO TERRA**

L'unità si presenta ad oggi in uno stato conservativo e manutentivo insufficiente e ingombro da materiale di varia natura.

#### **BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA XXV APRILE N.6, PIANO SEMINTERRATO**

L'unità si presenta ad oggi in uno stato conservativo e manutentivo insufficiente e ingombro da materiale di varia natura.

### PARTI COMUNI

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA XXV APRILE N.6, PIANO 2**

L'immobile risulta inserito in contesto condominiale denominato Condominio "PRIMO" e possiede alcune parti comuni quali:

- Ingresso pedonale e carraio da Via 25 Aprile;
- Ingresso condominiale e vano scala;
- Ascensore e locale ascensore posto al piano quarto;
- Corridoi di distribuzione delle varie unità ai piani;
- Cortile;
- Terrazza scoperta posto all'ultimo piano;

- Locale caldaia al piano terra.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA XXV APRILE N.6, PIANO TERRA**

L'immobile risulta inserito in contesto condominiale denominato Condominio "PRIMO" e possiede alcune parti comuni quali:

- Ingresso pedonale e carraio da Via 25 Aprile;
- Ingresso condominiale e vano scala;
- Ascensore e locale ascensore posto al piano quarto;
- Corridoi di distribuzione delle varie unità ai piani;
- Cortile;
- Terrazza scoperta posto all'ultimo piano;
- Locale caldaia al piano terra.

**BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA XXV APRILE N.6, PIANO SEMINTERRATO**

L'immobile risulta inserito in contesto condominiale denominato Condominio "PRIMO" e possiede alcune parti comuni quali:

- Ingresso pedonale e carraio da Via 25 Aprile;
- Ingresso condominiale e vano scala;
- Ascensore e locale ascensore posto al piano quarto;
- Corridoi di distribuzione delle varie unità ai piani;
- Cortile;
- Terrazza scoperta posto all'ultimo piano;
- Locale caldaia al piano terra.

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

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA XXV APRILE N.6, PIANO 2**

Non si rilevano servitù, censi, livelli o usi civici trascritti sull'immobile oggetto di pignoramento.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA XXV APRILE N.6, PIANO TERRA**

Non si rilevano servitù, censi, livelli o usi civici trascritti sull'immobile oggetto di pignoramento.

**BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA XXV APRILE N.6, PIANO SEMINTERRATO**

Non si rilevano servitù, censi, livelli o usi civici trascritti sull'immobile oggetto di pignoramento.

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA XXV APRILE N.6, PIANO 2**

L'immobile residenziale si sviluppa su cinque piani fuori terra.

L'oggetto di valutazione si trova al piano secondo ed è composto da: ingresso, cucina pranzo e soggiorno, corridoio, disbrigo, e tre camere da letto e n. 2 balconi. Pertinenziale all'unità si trova al piano terra due locali rustici (bene 1 e 2). Il fabbricato possiede struttura in elevazione portante costituita da travi e pilastri in c.a. con murature di tamponamento in blocchi di laterizio intonacati ambo i lati, solai interpiano in latero cemento e solaio di copertura in latero cemento.

Le divisorie interne sono intonacate con finitura al civile. Le linee elettriche in sottotraccia con punti luce a soffitto ed a parete di tipo semplice. Prese da 10A in ogni locale, citofono e telefono. L'unità possiede impianto di riscaldamento tradizionale a radiatori con caldaia centralizzata installata al piano seminterrato.

Pavimentazioni e rivestimenti in gres porcellanato. Serramenti in legno con vetro camera semplice e controvetri in alluminio anodizzato. Sistema oscurante con tapparelle in PVC.

Porta di ingresso blindata e porte interne in legno. Sanitari in porcellana bianca vetusti - al momento del sopralluogo la vasca da bagno era stata rimossa per la verifica di una perdita. Il vano scala comune risulta intonacato a civile e tingeggiato con colori tenui, rivestimento del vano scala in marmo levigato e corrimano in ferro. La porta di accesso pedonale del condominio è stata realizzata in alluminio e vetro. Le aree esterne sono lasciate parzialmente a verde mentre, le zone di manovra in ghiaietto.

Le area cortiva comune è delimitata da muretta bassa in c.a. con recinzione metallica verniciata.

Con riferimento a quanto sopra esposto, il tecnico può asserire che all'atto della visita, l'unità denota una tipologia delle finiture di insufficiente qualità e uno stato di manutenzione e conservazione che può essere definito nel complesso "scadente".

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA XXV APRILE N.6, PIANO TERRA**

L'immobile residenziale si sviluppa a cinque piani fuori terra.

L'oggetto di valutazione si trova al piano terra ed è composto da un solo locale. Il fabbricato possiede struttura in elevazione portante costituita da travi e pilastri in c.a. con murature di tamponamento in blocchi di laterizio intonacati ambo i lati, solai interpiano in latero cemento e solaio di copertura in latero cemento.

L'unità non possiede impianti di riscaldamento o climatizzazione, è presente il solo impianto elettrico costituito da un punto luce posto sul soffitto del locale. Pavimentazioni in gres tinta chiara. Serramento esterno in lamiera verniciata con apertura a libro. L'unità possiede accesso pedonale diretto ai corridoi comuni del piano terra e carraio dalla corte comune accessibile da Via 25 Aprile.

Le aree esterne sono delimitate muretta bassa in c.a. e sovrastante recinzione metallica verniciata.

Con riferimento a quanto sopra esposto, il tecnico può asserire che all'atto della visita, l'unità denota uno stato di manutenzione e conservazione che può essere definito nel complesso "insufficiente" e ingombro da materiale di varia natura.

### **BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA XXV APRILE N.6, PIANO SEMINTERRATO**

L'immobile residenziale si sviluppa a cinque piani fuori terra.

L'oggetto di valutazione si trova al piano terra ed è composto da un solo locale. Il fabbricato possiede struttura in elevazione portante costituita da travi e pilastri in c.a. con murature di tamponamento in blocchi di laterizio intonacati ambo i lati, solai interpiano in latero cemento e solaio di copertura in latero cemento.

L'unità non possiede impianti di riscaldamento o climatizzazione, è presente il solo impianto elettrico costituito da un punto luce posto sul soffitto del locale. Pavimentazioni in gres tinta chiara. Serramento esterno in acciaio con vetro retinato di sicurezza e serramento interno in lamiera verniciata con apertura a battente. L'unità possiede accesso pedonale diretto ai corridoi comuni del piano seminterrato e carraio dalla corte comune accessibile da Via 25 Aprile.

Le aree esterne sono delimitate muretta bassa in c.a. e sovrastante recinzione metallica verniciata.

Con riferimento a quanto sopra esposto, il tecnico può asserire che all'atto della visita, l'unità denota uno stato di manutenzione e conservazione che può essere definito nel complesso "insufficiente" e occupato da materiale di varia natura.

#### STATO DI OCCUPAZIONE

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA XXV APRILE N.6, PIANO 2**

L'immobile risulta occupato dagli esecutati oltre che dai due figli minorenni.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA XXV APRILE N.6, PIANO TERRA**

L'immobile risulta occupato dagli esecutati oltre che dai due figli minorenni.

**BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA XXV APRILE N.6, PIANO SEMINTERRATO**

L'immobile risulta occupato dagli esecutati oltre che dai due figli minorenni.

#### PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA XXV APRILE N.6, PIANO 2**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/01/1957 al 03/06/1975	**** Omissis ****	Originariamente di proprietà			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/06/1975 al 12/09/1980	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di Successione devoluta per legge</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			03/06/1975	50	608
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mantova	14/01/1975	261	
		<b>Registrazione</b>			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/12/1979 al 06/10/1980	**** Omissis ****	<b>Accettazione tacita d'eredità</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Manetto Francesco da Ostiglia	12/09/1980	32616	
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		l'Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mantova	02/10/1980	5372	
		<b>Registrazione</b>			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/12/1979 al 06/10/1980	**** Omissis ****	<b>Successione devoluta per legge</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			06/10/1980	36	709
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mantova	10/10/1980	5556	
		<b>Registrazione</b>			

		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>28/06/1980</b> al <b>18/12/2007</b>	**** Omissis ****	<b>Divisione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Manetto Francesco, Notaio in Ostiglia	28/06/1980	32280	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		l'Agenzia del Firmato Da: NICCOLO' TIECCO Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 5726 2 Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mantova	24/07/1980	4475	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>18/12/2007</b> al <b>03/04/2024</b>	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Lubrano di Ricco Luca, Notaio in Mantova	18/12/2007	50299	13294
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mantova	20/12/2007	11536	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA XXV APRILE N.6, PIANO TERRA**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>
Dal <b>01/01/1957</b> al	**** Omissis ****	<b>Originariamente di proprietà</b>

03/06/1975		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 03/06/1975 al 12/09/1980	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di Successione devoluta per legge</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			03/06/1975	50	608
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mantova	14/01/1975	261	
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 04/12/1979 al 06/10/1980	**** Omissis ****	<b>Accettazione tacita d'eredità</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Dott. Manetto Francesco da Ostiglia	12/09/1980	32616	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		l'Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mantova	02/10/1980	5372	
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 04/12/1979 al 06/10/1980	**** Omissis ****	<b>Successione devoluta per legge</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			06/10/1980	36	709

		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mantova	10/10/1980	5556	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 28/06/1980 al 18/12/2007	**** Omissis ****	<b>Divisione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Manetto Francesco, Notaio in Ostiglia	28/06/1980	32280	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		l'Agenzia del Firmato Da: NICCOLO' TIECCO Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 5726 2 Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mantova	24/07/1980	4475	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 18/12/2007 al 03/04/2024	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Lubrano di Ricco Luca, Notaio in Mantova	18/12/2007	50299	13294
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mantova	20/12/2007	11536			
<b>Registrazione</b>					

ASTE GIUDIZIARIE®		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

**BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA XXV APRILE N.6, PIANO SEMINTERRATO**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/01/1957 al 03/06/1975	**** Omissis ****	Originariamente di proprietà			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Dal 03/06/1975 al 12/09/1980	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione devoluta per legge			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			03/06/1975	50	608
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mantova	14/01/1975	261	
		Registrazione			
Dal 04/12/1979 al 06/10/1980	**** Omissis ****	Accettazione tacita d'eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Manetto Francesco da Ostiglia	12/09/1980	32616	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		l'Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di	02/10/1980	5372	

		Mantova		
		<b>Registrazione</b>		
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>
Dal 04/12/1979 al 06/10/1980	**** Omissis ****	<b>Successione devoluta per legge</b>		
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>
			06/10/1980	36
				<b>Raccolta N°</b>
				709
		<b>Trascrizione</b>		
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>
				<b>Reg. part.</b>
		l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mantova	10/10/1980	5556
		<b>Registrazione</b>		
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>
				<b>Vol. N°</b>
Dal 28/06/1980 al 18/12/2007	**** Omissis ****	<b>Divisione</b>		
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>
				<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Manetto Francesco, Notaio in Ostiglia	28/06/1980	32280
		<b>Trascrizione</b>		
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>
				<b>Reg. part.</b>
		l'Agenzia del Firmato Da: NICCOLO' TIECCO Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 5726 2 Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mantova	24/07/1980	4475
		<b>Registrazione</b>		
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>
				<b>Vol. N°</b>
Dal 18/12/2007 al 03/04/2024	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>		
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>
				<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Lubrano di Ricco Luca, Notaio in	18/12/2007	50299
				13294

	Mantova			
	<b>Trascrizione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mantova	20/12/2007	11536	
	<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA XXV APRILE N.6, PIANO 2**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 03/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario  
Iscritto a Mantova il 20/12/2007  
Reg. gen. 5536 - Reg. part. 0000  
Importo: € 180.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

#### **Trascrizioni**

- **Verbale di Pignoramento Immobiliare**  
Trascritto a Mantova il 05/03/2024  
Reg. gen. 2828 - Reg. part. 2108  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

#### **Oneri di cancellazione**

Le imposte per la cancellazione di trascrizioni, iscrizioni e annotazioni sono a carico della procedura e vengono detratte in via pregiudiziale dal prezzo di aggiudicazione, rimangono a carico dell'aggiudicatario solo gli onorari spettanti al delegato per l'espletamento di tali incombenze. Sono da considerarsi inoltre a carico della

procedura gli oneri fiscali, mentre gli onorari del delegato sono da considerarsi a carico dell'aggiudicatario.

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA XXV APRILE N.6, PIANO TERRA**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 03/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### ***Iscrizioni***

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario  
Iscritto a Mantova il 20/12/2007  
Reg. gen. 5536 - Reg. part. 0000  
Importo: € 180.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### ***Trascrizioni***

- **Verbale di Pignoramento Immobiliare**  
Trascritto a Mantova il 05/03/2024  
Reg. gen. 2828 - Reg. part. 2108  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### ***Oneri di cancellazione***

Le imposte per la cancellazione di trascrizioni, iscrizioni e annotazioni sono a carico della procedura e vengono detratte in via pregiudiziale dal prezzo di aggiudicazione, rimangono a carico dell'aggiudicatario solo gli onorari spettanti al delegato per l'espletamento di tali incombenze. Sono da considerarsi inoltre a carico della procedura gli oneri fiscali, mentre gli onorari del delegato sono da considerarsi a carico dell'aggiudicatario.

## **BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA XXV APRILE N.6, PIANO SEMINTERRATO**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 03/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### ***Iscrizioni***

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario  
Iscritto a Mantova il 20/12/2007  
Reg. gen. 5536 - Reg. part. 0000  
Importo: € 180.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

#### Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobiliare**  
Trascritto a Mantova il 05/03/2024  
Reg. gen. 2828 - Reg. part. 2108  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

#### Oneri di cancellazione

Le imposte per la cancellazione di trascrizioni, iscrizioni e annotazioni sono a carico della procedura e vengono detratte in via pregiudiziale dal prezzo di aggiudicazione, rimangono a carico dell'aggiudicatario solo gli onorari spettanti al delegato per l'espletamento di tali incombenze. Sono da considerarsi inoltre a carico della procedura gli oneri fiscali, mentre gli onorari del delegato sono da considerarsi a carico dell'aggiudicatario.

#### NORMATIVA URBANISTICA

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA XXV APRILE N.6, PIANO 2**

Il Comune di Borgo Virgilio ha destinato la zona del complesso come:

- Ambiti residenziali a medio-alta densità - R03 (art.31)

E' la zona della città consolidata, occupata prevalentemente da insediamenti residenziali, corrispondente al tessuto edilizio costituito da isolati prevalentemente delimitati dalle sedi stradali e da fronti edilizi compatti. Comprende aree urbanizzate in prevalenza sature dal punto di vista edilizio e che presentano ridotte possibilità di edificazione interstiziale o di margine, ovvero interamente completata. Comprende aree urbanizzate, ma che presentano una quantità significativa di lotti liberi.

Negli interventi nelle zone appartenenti al tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale ad alta densità dovranno essere garantiti:

- adozione di soluzioni tecniche ed architettoniche imposte dal rispetto e dalla valorizzazione dell'ambiente urbano;

- continuità di disegno e di materiali nelle eventuali recinzioni, quando queste abbiano ad inserirsi con altre simili, o a sviluppo consistente nella zone;

- allineamenti dei nuovi fabbricati non avanzati rispetto a quelli contigui o, nel caso di costruzione a schiera, un'articolazione armonica;

- sistemazioni dell'area scoperta prevalentemente a manto erboso, ovvero atta a favorire la funzione filtrante del terreno al fine di incrementare il ravvenamento delle falde;

- scelta di essenze compatibili con il clima, con il profilo storico ambientale del paesaggio mantovano e con le

indicazioni di cui al Regolamento del Verde, allegato al Regolamento Edilizio.

Qualsiasi intervento relativo agli edifici, alle aree di pertinenza ed al patrimonio arboreo dovrà rispettare le indicazioni di cui al Titolo IV – Piano Paesistico Comunale.

Sugli edifici esistenti destinati ad attività escluse dalle presenti norme, potranno essere attuati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, oppure finalizzati alla riduzione/eliminazione delle eventuali fonti di inquinamento, di disturbo e/o di nocività, all'adeguamento tecnologico, funzionale e sanitario degli impianti.

Gli elementi pertinenziali aventi funzione di arredo del giardino dovranno essere compatibili ambientalmente con l'intorno.

Per più specifiche indicazioni di norma si rimanda al sito istituzionale del Comune di Borgo Virgilio.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA XXV APRILE N.6, PIANO TERRA**

Il Comune di Borgo Virgilio ha destinato la zona del complesso come:

- Ambiti residenziali a medio-alta densità - R03 (art.31)

E' la zona della città consolidata, occupata prevalentemente da insediamenti residenziali, corrispondente al tessuto edilizio costituito da isolati prevalentemente delimitati dalle sedi stradali e da fronti edilizi compatti. Comprende aree urbanizzate in prevalenza sature dal punto di vista edilizio e che presentano ridotte possibilità di edificazione interstiziale o di margine, ovvero interamente completata. Comprende aree urbanizzate, ma che presentano una quantità significativa di lotti liberi.

Negli interventi nelle zone appartenenti al tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale ad alta densità dovranno essere garantiti:

- adozione di soluzioni tecniche ed architettoniche imposte dal rispetto e dalla valorizzazione dell'ambiente urbano;

- continuità di disegno e di materiali nelle eventuali recinzioni, quando queste abbiano ad inserirsi con altre simili, o a sviluppo consistente nella zone;

- allineamenti dei nuovi fabbricati non avanzati rispetto a quelli contigui o, nel caso di costruzione a schiera, un'articolazione armonica;

- sistemazioni dell'area scoperta prevalentemente a manto erboso, ovvero atta a favorire la funzione filtrante del terreno al fine di incrementare il ravvenamento delle falde;

- scelta di essenze compatibili con il clima, con il profilo storico ambientale del paesaggio mantovano e con le indicazioni di cui al Regolamento del Verde, allegato al Regolamento Edilizio.

Qualsiasi intervento relativo agli edifici, alle aree di pertinenza ed al patrimonio arboreo dovrà rispettare le indicazioni di cui al Titolo IV – Piano Paesistico Comunale.

Sugli edifici esistenti destinati ad attività escluse dalle presenti norme, potranno essere attuati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, oppure finalizzati alla riduzione/eliminazione delle eventuali fonti di inquinamento, di disturbo e/o di nocività, all'adeguamento tecnologico, funzionale e sanitario degli impianti.

Gli elementi pertinenziali aventi funzione di arredo del giardino dovranno essere compatibili ambientalmente con l'intorno.

Per più specifiche indicazioni di norma si rimanda al sito istituzionale del Comune di Borgo Virgilio.

### **BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA XXV APRILE N.6, PIANO SEMINTERRATO**

Il Comune di Borgo Virgilio ha destinato la zona del complesso come:

- Ambiti residenziali a medio-alta densità - R03 (art.31)

E' la zona della città consolidata, occupata prevalentemente da insediamenti residenziali, corrispondente al tessuto edilizio costituito da isolati prevalentemente delimitati dalle sedi stradali e da fronti edilizi compatti. Comprende aree urbanizzate in prevalenza sature dal punto di vista edilizio e che presentano ridotte possibilità di edificazione interstiziale o di margine, ovvero interamente completata. Comprende aree urbanizzate, ma che

presentano una quantità significativa di lotti liberi.

Negli interventi nelle zone appartenenti al tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale ad alta densità dovranno essere garantiti:

- adozione di soluzioni tecniche ed architettoniche imposte dal rispetto e dalla valorizzazione dell'ambiente urbano;

- continuità di disegno e di materiali nelle eventuali recinzioni, quando queste abbiano ad inserirsi con altre simili, o a sviluppo consistente nella zone;

- allineamenti dei nuovi fabbricati non avanzati rispetto a quelli contigui o, nel caso di costruzione a schiera, un'articolazione armonica;

- sistemazioni dell'area scoperta prevalentemente a manto erboso, ovvero atta a favorire la funzione filtrante del terreno al fine di incrementare il ravvenamento delle falde;

- scelta di essenze compatibili con il clima, con il profilo storico ambientale del paesaggio mantovano e con le indicazioni di cui al Regolamento del Verde, allegato al Regolamento Edilizio.

Qualsiasi intervento relativo agli edifici, alle aree di pertinenza ed al patrimonio arboreo dovrà rispettare le indicazioni di cui al Titolo IV - Piano Paesistico Comunale.

Sugli edifici esistenti destinati ad attività escluse dalle presenti norme, potranno essere attuati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, oppure finalizzati alla riduzione/eliminazione delle eventuali fonti di inquinamento, di disturbo e/o di nocività, all'adeguamento tecnologico, funzionale e sanitario degli impianti.

Gli elementi pertinenziali aventi funzione di arredo del giardino dovranno essere compatibili ambientalmente con l'intorno.

Per più specifiche indicazioni di norma si rimanda al sito istituzionale del Comune di Borgo Virgilio.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA XXV APRILE N.6, PIANO 2**

L'immobile risulta agibile.

Dalla ricerca effettuata presso il Comune di Borgo Virgilio, è emerso la sola autorizzazione di abitabilità rilasciata il 27.06.1968 (Prot. 2211 CAT. X CL . X FASC.3) a seguito della richiesta del 20.06.1968 per i locali costruiti in località Cerese, lottizzazione "Primavera", da adibirsi ad uso abitazione, comprendenti piani 4 vani utili 36 accessori 24 di proprietà della Sig.ra Panciatici Antonietta:

- Data inizio lavori 31.07.1966

- Ultimazione lavori 30.05.1968

- Area coperta mq. 225 mc 3.500

- Fg. 7 mapp. 263-266

Abitabile dal 27 giugno 1968

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA XXV APRILE N.6, PIANO TERRA**

L'immobile risulta agibile.

Vedasi quanto indicato al Bene 1 della presente perizia di stima.

**BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA XXV APRILE N.6, PIANO SEMINTERRATO**

L'immobile risulta agibile.

Vedasi quanto indicato al Bene 1 della presente perizia di stima.

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA XXV APRILE N.6, PIANO 2**

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

#### *Spese condominiali*

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 750,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 7.544,86

Visti gli atti pervenuti dall'amministratore di condominio, le spese di competenza della procedura sono le ultime due annualità, pertanto si ritiene congruo assegnare come costi da riconoscere per annualità 2022/23 € 722,72 ed € 2.102,14 annualità 2023/24. Inoltre come da delibera del condominio allegata, occorre aggiungere la somma sostenuta dal condominio pari ad € 4.720,00 (anticipata dai restanti condomini) e di competenza degli esecutati per i lavori di manutenzione straordinaria resesi necessari per l'allaccio all'acquedotto comunale.

Riassumendo a carico degli esecutati le spese ammontano a complessivi € 7.544,86.

Mentre per quanto riguarda le spese straordinarie alla data odierna (12/11/2024) non è stato ancora convocata l'assemblea condominiale per approvare il bilancio dell'esercizio 2024/2025.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA XXV APRILE N.6, PIANO TERRA**

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



Vedasi Bene 1



**BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A BORGIO VIRGILIO (MN) - VIA XXV APRILE N.6, PIANO SEMINTERRATO**

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

Vedasi Bene 1.



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

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via XXV Aprile n.6, piano 2  
 Si tratta di un appartamento situato al secondo piano di un edificio condominiale a cinque livelli fuori terra, ubicato nel centro del capoluogo. Il condominio è composto da otto unità immobiliari, distribuite a coppie per piano, collegate da un vano scala e ascensore comune. L'area cortiva comune è recintata ed è accessibile dalla pubblica via tramite un passaggio pedonale e uno carrabile, in comune con altri cinque edifici con caratteristiche simili. L'appartamento dispone inoltre di una cantina ed un garage pertinenziale posti al piano terra del condominio.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 263, Sub. 17, Categoria A3  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 71.850,00
- Bene N° 2** - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via XXV Aprile n.6, piano Terra  
 Autorimessa pertinenziale all'appartamento (bene 2) è posta al piano terra di un edificio condominiale a cinque livelli fuori terra, ubicato nel centro del capoluogo. Il condominio è composto da otto unità immobiliari, distribuite a coppie per piano, collegate da un vano scala e ascensore comune. L'area cortiva comune è recintata ed è accessibile dalla pubblica via tramite un passaggio pedonale e uno carrabile, in comune con altri cinque edifici con caratteristiche simili.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 263, Sub. 4, Categoria C6  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 6.300,00
- Bene N° 3** - Cantina ubicata a Borgo Virgilio (MN) - Via XXV Aprile n.6, piano Seminterrato  
 Locale cantina, pertinenziale all'appartamento (bene 2), è posta al piano terra di un edificio condominiale a cinque livelli fuori terra, ubicato nel centro del capoluogo. Il condominio è composto da otto unità immobiliari, distribuite a coppie per piano, collegate da un vano scala e ascensore comune. L'area cortiva comune è recintata ed è accessibile dalla pubblica via tramite un passaggio pedonale e uno carrabile, in comune con altri cinque edifici con caratteristiche simili.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 263, Sub. 9, Categoria A5  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 900,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Borgo Virgilio (MN) - Via XXV Aprile n.6, piano 2	95,80 mq	750,00 €/mq	€ 71.850,00	100,00%	€ 71.850,00
<b>Bene N° 2</b> - Garage Borgo Virgilio (MN) - Via XXV Aprile n.6, piano Terra	12,60 mq	500,00 €/mq	€ 6.300,00	100,00%	€ 6.300,00

Bene N° 3 - Cantina Borgo Virgilio (MN) - Via XXV Aprile n.6, piano Seminterrato	0,90 mq	1.000,00 €/mq	€ 900,00	100,00%	€ 900,00
Valore di stima:					€ 79.050,00

Valore di stima: € 79.000,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5,00	%
Spese condominiali insolute	7544,86	€
Stato d'uso e di manutenzione	20,00	%

**Valore finale di stima: € 52.000,00**

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 altre sì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Riserve sulla conformità urbanistica:

In merito alle verifiche di emendabilità delle eventuali difformità riscontrate sugli immobili oggetto di stima, pur nella precipua volontà da parte dello scrivente di fornire dati e informazioni completi nel rispetto dell'incarico ricevuto, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi oblativi, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità di stima; 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 presente relazione.

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.

Commessaggio, li 18/11/2024

ASTE  
GIUDIZIARIE®

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Sarasini Alessandro

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Altri allegati - Documentazione Catastale
- ✓ Altri allegati - Documentazione Edilizia
- ✓ Altri allegati - Documentazione Urbanistica
- ✓ Altri allegati - Documentazione Fotografica
- ✓ Altri allegati - Spese Condominiali

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via XXV Aprile n.6, piano 2  
Si tratta di un appartamento situato al secondo piano di un edificio condominiale a cinque livelli fuori terra, ubicato nel centro del capoluogo. Il condominio è composto da otto unità immobiliari, distribuite a coppie per piano, collegate da un vano scala e ascensore comune. L'area cortiva comune è recintata ed è accessibile dalla pubblica via tramite un passaggio pedonale e uno carrabile, in comune con altri cinque edifici con caratteristiche simili. L'appartamento dispone inoltre di una cantina ed un garage pertinenziale posti al piano terra del condominio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 263, Sub. 17, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il Comune di Borgo Virgilio ha destinato la zona del complesso come: - Ambiti residenziali a medio-alta densità - R03 (art.31) E' la zona della città consolidata, occupata prevalentemente da insediamenti residenziali, corrispondente al tessuto edilizio costituito da isolati prevalentemente delimitati dalle sedi stradali e da fronti edilizi compatti. Comprende aree urbanizzate in prevalenza sature dal punto di vista edilizio e che presentano ridotte possibilità di edificazione interstiziale o di margine, ovvero interamente completata. Comprende aree urbanizzate, ma che presentano una quantità significativa di lotti liberi. Negli interventi nelle zone appartenenti al tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale ad alta densità dovranno essere garantiti: - adozione di soluzioni tecniche ed architettoniche imposte dal rispetto e dalla valorizzazione dell'ambiente urbano; - continuità di disegno e di materiali nelle eventuali recinzioni, quando queste abbiano ad inserirsi con altre simili, o a sviluppo consistente nella zone; - allineamenti dei nuovi fabbricati non avanzati rispetto a quelli contigui o, nel caso di costruzione a schiera, un'articolazione armonica; - sistemazioni dell'area scoperta prevalentemente a manto erboso, ovvero atta a favorire la funzione filtrante del terreno al fine di incrementare il ravvenamento delle falde; - scelta di essenze compatibili con il clima, con il profilo storico ambientale del paesaggio mantovano e con le indicazioni di cui al Regolamento del Verde, allegato al Regolamento Edilizio. Qualsiasi intervento relativo agli edifici, alle aree di pertinenza ed al patrimonio arboreo dovrà rispettare le indicazioni di cui al Titolo IV - Piano Paesistico Comunale. Sugli edifici esistenti destinati ad attività escluse dalle presenti norme, potranno essere attuati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, oppure finalizzati alla riduzione/eliminazione delle eventuali fonti di inquinamento, di disturbo e/o di nocività, all'adeguamento tecnologico, funzionale e sanitario degli impianti. Gli elementi pertinenziali aventi funzione di arredo del giardino dovranno essere compatibili ambientalmente con l'intorno. Per più specifiche indicazioni di norma si rimanda al sito istituzionale del Comune di Borgo Virgilio.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via XXV Aprile n.6, piano Terra  
Autorimessa pertinenziale all'appartamento (bene 2) è posta al piano terra di un edificio condominiale a cinque livelli fuori terra, ubicato nel centro del capoluogo. Il condominio è composto da otto unità immobiliari, distribuite a coppie per piano, collegate da un vano scala e ascensore comune. L'area cortiva comune è recintata ed è accessibile dalla pubblica via tramite un passaggio pedonale e uno carrabile, in comune con altri cinque edifici con caratteristiche simili. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 263, Sub. 4, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il Comune di Borgo Virgilio ha destinato la zona del complesso come: - Ambiti residenziali a medio-alta densità - R03 (art.31) E' la zona della città consolidata, occupata prevalentemente da insediamenti residenziali, corrispondente al tessuto edilizio costituito da isolati prevalentemente delimitati dalle sedi stradali e da fronti edilizi compatti. Comprende aree urbanizzate in prevalenza sature dal punto di vista edilizio e che presentano ridotte possibilità di edificazione

interstiziale o di margine, ovvero interamente completata. Comprende aree urbanizzate, ma che presentano una quantità significativa di lotti liberi. Negli interventi nelle zone appartenenti al tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale ad alta densità dovranno essere garantiti: - adozione di soluzioni tecniche ed architettoniche imposte dal rispetto e dalla valorizzazione dell'ambiente urbano; - continuità di disegno e di materiali nelle eventuali recinzioni, quando queste abbiano ad inserirsi con altre simili, o a sviluppo consistente nella zone; - allineamenti dei nuovi fabbricati non avanzati rispetto a quelli contigui o, nel caso di costruzione a schiera, un'articolazione armonica; - sistemazioni dell'area scoperta prevalentemente a manto erboso, ovvero atta a favorire la funzione filtrante del terreno al fine di incrementare il ravvenamento delle falde; - scelta di essenze compatibili con il clima, con il profilo storico ambientale del paesaggio mantovano e con le indicazioni di cui al Regolamento del Verde, allegato al Regolamento Edilizio. Qualsiasi intervento relativo agli edifici, alle aree di pertinenza ed al patrimonio arboreo dovrà rispettare le indicazioni di cui al Titolo IV – Piano Paesistico Comunale. Sugli edifici esistenti destinati ad attività escluse dalle presenti norme, potranno essere attuati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, oppure finalizzati alla riduzione/eliminazione delle eventuali fonti di inquinamento, di disturbo e/o di nocività, all'adeguamento tecnologico, funzionale e sanitario degli impianti. Gli elementi pertinenziali aventi funzione di arredo del giardino dovranno essere compatibili ambientalmente con l'intorno. Per più specifiche indicazioni di norma si rimanda al sito istituzionale del Comune di Borgo Virgilio.

- **Bene N° 3** - Cantina ubicata a Borgo Virgilio (MN) - Via XXV Aprile n.6, piano Seminterrato  
Locale cantina, pertinenziale all'appartamento (bene 2), è posta al piano terra di un edificio condominiale a cinque livelli fuori terra, ubicato nel centro del capoluogo. Il condominio è composto da otto unità immobiliari, distribuite a coppie per piano, collegate da un vano scala e ascensore comune. L'area cortiva comune è recintata ed è accessibile dalla pubblica via tramite un passaggio pedonale e uno carrabile, in comune con altri cinque edifici con caratteristiche simili. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 263, Sub. 9, Categoria A5 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il Comune di Borgo Virgilio ha destinato la zona del complesso come: - Ambiti residenziali a medio-alta densità - R03 (art.31) E' la zona della città consolidata, occupata prevalentemente da insediamenti residenziali, corrispondente al tessuto edilizio costituito da isolati prevalentemente delimitati dalle sedi stradali e da fronti edilizi compatti. Comprende aree urbanizzate in prevalenza sature dal punto di vista edilizio e che presentano ridotte possibilità di edificazione interstiziale o di margine, ovvero interamente completata. Comprende aree urbanizzate, ma che presentano una quantità significativa di lotti liberi. Negli interventi nelle zone appartenenti al tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale ad alta densità dovranno essere garantiti: - adozione di soluzioni tecniche ed architettoniche imposte dal rispetto e dalla valorizzazione dell'ambiente urbano; - continuità di disegno e di materiali nelle eventuali recinzioni, quando queste abbiano ad inserirsi con altre simili, o a sviluppo consistente nella zone; - allineamenti dei nuovi fabbricati non avanzati rispetto a quelli contigui o, nel caso di costruzione a schiera, un'articolazione armonica; - sistemazioni dell'area scoperta prevalentemente a manto erboso, ovvero atta a favorire la funzione filtrante del terreno al fine di incrementare il ravvenamento delle falde; - scelta di essenze compatibili con il clima, con il profilo storico ambientale del paesaggio mantovano e con le indicazioni di cui al Regolamento del Verde, allegato al Regolamento Edilizio. Qualsiasi intervento relativo agli edifici, alle aree di pertinenza ed al patrimonio arboreo dovrà rispettare le indicazioni di cui al Titolo IV – Piano Paesistico Comunale. Sugli edifici esistenti destinati ad attività escluse dalle presenti norme, potranno essere attuati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, oppure finalizzati alla riduzione/eliminazione delle eventuali fonti di inquinamento, di disturbo e/o di nocività, all'adeguamento tecnologico, funzionale e sanitario degli impianti. Gli elementi pertinenziali aventi funzione di arredo del giardino dovranno essere compatibili ambientalmente con l'intorno. Per più specifiche indicazioni di norma si rimanda al sito istituzionale del Comune di Borgo Virgilio.

**Prezzo base d'asta: € 52.000,00**

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 13/2024 DEL R.G.E.

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 52.000,00**

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Borgo Virgilio (MN) - Via XXV Aprile n.6, piano 2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 263, Sub. 17, Categoria A3	<b>Superficie</b>	95,80 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità si presenta ad oggi in uno stato conservativo e manutentivo scadente.		
<b>Descrizione:</b>	Si tratta di un appartamento situato al secondo piano di un edificio condominiale a cinque livelli fuori terra, ubicato nel centro del capoluogo. Il condominio è composto da otto unità immobiliari, distribuite a coppie per piano, collegate da un vano scala e ascensore comune. L'area cortiva comune è recintata ed è accessibile dalla pubblica via tramite un passaggio pedonale e uno carrabile, in comune con altri cinque edifici con caratteristiche simili. L'appartamento dispone inoltre di una cantina ed un garage pertinenziale posti al piano terra del condominio.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dagli esecutati oltre che dai due figli minorenni.		

Bene N° 2 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Borgo Virgilio (MN) - Via XXV Aprile n.6, piano Terra		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 263, Sub. 4, Categoria C6	<b>Superficie</b>	12,60 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità si presenta ad oggi in uno stato conservativo e manutentivo insufficiente e ingombro da materiale di varia natura.		
<b>Descrizione:</b>	Autorimessa pertinenziale all'appartamento (bene 2) è posta al piano terra di un edificio condominiale a cinque livelli fuori terra, ubicato nel centro del capoluogo. Il condominio è composto da otto unità immobiliari, distribuite a coppie per piano, collegate da un vano scala e ascensore comune. L'area cortiva comune è recintata ed è accessibile dalla pubblica via tramite un passaggio pedonale e uno carrabile, in comune con altri cinque edifici con caratteristiche simili.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dagli esecutati oltre che dai due figli minorenni.		

Bene N° 3 - Cantina			
<b>Ubicazione:</b>	Borgo Virgilio (MN) - Via XXV Aprile n.6, piano Seminterrato		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1

<b>Tipologia immobile:</b>	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 263, Sub. 9, Categoria A5	<b>Superficie</b>	0,90 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità si presenta ad oggi in uno stato conservativo e manutentivo insufficiente e ingombro da materiale di varia natura.		
<b>Descrizione:</b>	Locale cantina, pertinenziale all'appartamento (bene 2), è posta al piano terra di un edificio condominiale a cinque livelli fuori terra, ubicato nel centro del capoluogo. Il condominio è composto da otto unità immobiliari, distribuite a coppie per piano, collegate da un vano scala e ascensore comune. L'area cortiva comune è recintata ed è accessibile dalla pubblica via tramite un passaggio pedonale e uno carrabile, in comune con altri cinque edifici con caratteristiche simili.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dagli esecutati oltre che dai due figli minorenni.		

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA XXV APRILE N.6, PIANO 2**

**Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario  
Iscritto a Mantova il 20/12/2007  
Reg. gen. 5536 - Reg. part. 0000  
Importo: € 180.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**Trascrizioni**

- **Verbale di Pignoramento Immobiliare**  
Trascritto a Mantova il 05/03/2024  
Reg. gen. 2828 - Reg. part. 2108  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA XXV APRILE N.6, PIANO TERRA**

**Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario  
Iscritto a Mantova il 20/12/2007  
Reg. gen. 5536 - Reg. part. 0000  
Importo: € 180.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**Trascrizioni**

- **Verbale di Pignoramento Immobiliare**  
Trascritto a Mantova il 05/03/2024  
Reg. gen. 2828 - Reg. part. 2108  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA XXV APRILE N.6, PIANO SEMINTERRATO**

**Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario  
Iscritto a Mantova il 20/12/2007  
Reg. gen. 5536 - Reg. part. 0000  
Importo: € 180.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**Trascrizioni**

- **Verbale di Pignoramento Immobiliare**  
Trascritto a Mantova il 05/03/2024  
Reg. gen. 2828 - Reg. part. 2108  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura