

## TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Rossato Rudi, nell'Esecuzione Immobiliare 55/2025 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

## SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione.....	4
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Danilo Martelli, 9.....	4
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Danilo Martelli.....	4
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Danilo Martelli, 9.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Danilo Martelli.....	5
Titolarità.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Danilo Martelli, 9.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Danilo Martelli.....	5
Confini.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Danilo Martelli, 9.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Danilo Martelli.....	6
Consistenza.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Danilo Martelli, 9.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Danilo Martelli.....	7
Cronistoria Dati Catastali.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Danilo Martelli, 9.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Danilo Martelli.....	7
Dati Catastali.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Danilo Martelli, 9.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Danilo Martelli.....	8
Stato conservativo.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Danilo Martelli, 9.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Danilo Martelli.....	9
Parti Comuni.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Danilo Martelli, 9.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Danilo Martelli.....	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Danilo Martelli, 9.....	9

<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Danilo Martelli .....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Danilo Martelli, 9 .....	10
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Danilo Martelli .....	10
Stato di occupazione .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Danilo Martelli, 9 .....	11
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Danilo Martelli .....	11
Provenienze Ventennali .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Danilo Martelli, 9 .....	11
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Danilo Martelli .....	12
Formalità pregiudizievoli .....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Danilo Martelli, 9 .....	13
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Danilo Martelli .....	15
Normativa urbanistica .....	17
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Danilo Martelli, 9 .....	17
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Danilo Martelli .....	17
Regolarità edilizia .....	18
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Danilo Martelli, 9 .....	18
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Danilo Martelli .....	19
Vincoli od oneri condominiali .....	19
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Danilo Martelli, 9 .....	19
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Danilo Martelli .....	20
Stima / Formazione lotti .....	20
Riserve e particolarità da segnalare .....	22
Riepilogo bando d'asta .....	24
<b>Lotto Unico</b> .....	24
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 55/2025 del R.G.E. ....	26
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 72.000,00</b> .....	26
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	27
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Danilo Martelli, 9 .....	27
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Danilo Martelli .....	28

## INCARICO

All'udienza del 07/04/2025, il sottoscritto Geom. Rossato Rudi, con studio in Vicolo Campana, 6 - 46100 - Mantova (MN), email rudi\_rossato@vodafone.it, PEC rudi.rossato@geopec.it, Tel. 339 7046902, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/04/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Danilo Martelli, 9
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Danilo Martelli

## DESCRIZIONE

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA DANILO MARTELLI, 9**

Trattasi di appartamento quadrilocale in contesto condominiale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA DANILO MARTELLI**

Trattasi di autorimessa in contesto condominiale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Danilo Martelli, 9
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Danilo Martelli

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

##### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA DANILO MARTELLI, 9**

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 DANILO MARTELLI**

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 DANILO MARTELLI, 9**

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)

##### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA DANILO MARTELLI**

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)

## CONFINI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA DANILO MARTELLI, 9

L'unità abitativa confina:

- A Nord con affaccio su area comune di cui al mapp. 479;
- Ad Est con vano scala comune e altra unità altra ditta di cui al mapp. 481;
- A Sud con affaccio su area comune di cui al mapp. 479;
- Ad Ovest con affaccio su area comune di cui al mapp. 479.

Salvo più precisi riferimenti in mappa e di fatto.

### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA DANILO MARTELLI

L'unità confina:

- A Nord con area comune di cui al mapp. 479;
- Ad Est con altra unità altra ditta di cui al mapp. 481;
- A Sud con corsello carraio comune di cui al mapp. 479;
- Ad Ovest con area comune di cui al mapp. 479.

Salvo più precisi riferimenti in mappa e di fatto.

## CONSISTENZA

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA DANILO MARTELLI, 9

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	97,33 mq	114,51 mq	1	114,51 mq	2,75 m	PT
Balconi	16,41 mq	16,41 mq	0,25	4,10 mq	0,00 m	PT
Totale superficie convenzionale:				118,61 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				118,61 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA DANILO MARTELLI**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Autorimessa	30,00 mq	36,33 mq	0,50	18,16 mq	2,30 m	PT
Totale superficie convenzionale:				18,16 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				18,16 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI****BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA DANILO MARTELLI, 9**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/08/1993 al 01/12/1993	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 15, Part. 481, Sub. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7 Piano PT
Dal 01/12/1993 al 08/09/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 15, Part. 481, Sub. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7 Rendita € 488,05 Piano PT
Dal 08/09/2003 al 05/04/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 15, Part. 481, Sub. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7 Superficie catastale 123 mq Rendita € 488,05 Piano PT
Dal 05/04/2020 al 31/07/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 15, Part. 481, Sub. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7 Superficie catastale 123 mq Rendita € 488,05 Piano PT

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA DANILO MARTELLI**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/08/1993 al 01/12/1993	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 15, Part. 481, Sub. 26

		Categoria C6 Cl.4, Cons. 30 Piano PT
Dal 01/12/1993 al 08/09/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 15, Part. 481, Sub. 26 Categoria C6 Cl.4, Cons. 30 Rendita € 37,19 Piano PT
Dal 08/09/2003 al 05/04/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 15, Part. 481, Sub. 26 Categoria C6 Cl.4, Cons. 30 Superficie catastale 35 mq Rendita € 37,19 Piano PT
Dal 05/04/2020 al 31/07/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 15, Part. 481, Sub. 26 Categoria C6 Cl.4, Cons. 30 Superficie catastale 35 mq Rendita € 37,19 Piano PT

## DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA DANILO MARTELLI, 9

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	15	481	2		A2	3	7	123 mq	488,05 €	PT	

### 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 BORGO VIRGILIO (MN) - VIA DANILO MARTELLI

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



ASTE GIUDIZIARIE®	15	481	26		C6	4	ASTE GIUDIZIARIE®	30	35 mq	37,19 €	PT	
-------------------	----	-----	----	--	----	---	-------------------	----	-------	---------	----	--

### 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 BORGO VIRGILIO (MN) - VIA DANILO MARTELLI, 9

L'unità si presenta ad oggi in sufficiente stato conservativo fatta eccezione per evidenti segni di umidità di risalita in diverse murature portanti condominiali al piano interrato.

#### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA DANILO MARTELLI

L'unità si presenta ad oggi in sufficiente stato conservativo fatta eccezione per evidenti segni di umidità di risalita in diverse murature portanti condominiali al piano interrato.

### PARTI COMUNI

#### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA DANILO MARTELLI, 9

L'unità risulta inserita in contesto condominiale denominato "Condominio Castagno C", amministrato dalla Sig.ra [REDACTED]. Le parti comuni del condominio sono:

- Ingresso pedonale e carraio dalla pubblica via;
- Area pertinenziale esterna;
- Corsello carraio restrostante;
- Vano scala e corridoi ai piani.

#### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA DANILO MARTELLI

L'unità risulta inserita in contesto condominiale denominato "Condominio Castagno C", amministrato dalla Sig.ra [REDACTED]. Le parti comuni del condominio sono:

- Ingresso pedonale e carraio dalla pubblica via;
- Area pertinenziale esterna;
- Corsello carraio restrostante;
- Vano scala e corridoi ai piani.

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

#### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA DANILO MARTELLI, 9

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 DANILO MARTELLI**

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 DANILO MARTELLI, 9**

Il complesso condominiale residenziale si sviluppa su tre piani fuori terra ed un piano seminterrato. L'oggetto di valutazione si trova al piano rialzato ed è composto da: pranzo soggiorno, cucina abitabile, ripostiglio, corridoio, camera matrimoniale, n. 2 camere singole, bagno e n. 3 balconi. Pertinenziale all'unità anche una autorimessa al piano seminterrato. 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 copertura in latero cemento con sovrastante finitura tipo tetto a rovescio. 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 e telefono. L'unità possiede impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda autonomo con caldaia pensile installata in cucina e radiatori ben diffusi nei vari ambienti. L'unità è altresì dotata di impianto di climatizzazione estiva.

Pavimentazioni e rivestimenti in mattonelle di ceramica bicottura tinta chiara. Serramenti esterni in legno con vetro camera, zanzariere e avvolgibili in pvc ad oscuramento. Porta di ingresso blindata e porte interne in legno. Sanitari, lavabo e vasca da bagno in porcellana bianca vetusti anche se in sufficiente stato manutentivo. Il vano scala comune risulta intonacato a civile e tinteggiato con colori tenui, rivestimento del vano scala in marmo levigato e corrimano in ferro lavorato. Il complesso è dotato anche di ascensore condominiale. Le aree esterne comuni risultano delimitate in parte da muretta di cemento armato lasciato a vista con cancello pedonale e carraio realizzati in ferro lavorato. Alcune parti del confine del lotto risultano delimitate con muretti bassi in c.a. e sovrastante recinzione metallica leggera.

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

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA DANILO MARTELLI**

Il complesso condominiale residenziale si sviluppa su tre piani fuori terra ed un piano seminterrato. L'oggetto di valutazione si trova al piano interrato ed è composto da un unico ambiente destinato ad autorimessa. 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 copertura in latero cemento con sovrastante finitura tipo tetto a rovescio. Le divisorie interne sono intonacate con finitura al civile. Le linee elettriche in parte in sottotraccia con punto luce di tipo semplice ed in parte realizzato in fuori traccia convogliato in apposite canaline in pvc. L'unità non possiede impianti idraulici o di climatizzazione. Pavimentazione in mattonelle di ceramica bicottura tinta chiara. Serramento esterno in ferro con vetro camera semplice privo di sistemi di oscuramento. Portone carraio di accesso in ferro con apertura basculante.

Il vano scala comune risulta intonacato a civile e tinteggiato con colori tenui, rivestimento del vano scala in marmo levigato e corrimano in ferro lavorato. Il complesso è dotato anche di ascensore condominiale. Le aree esterne comuni risultano delimitate in parte da muretta di cemento armato lasciato a vista con cancello

pedonale e carraio realizzati in ferro lavorato. Alcune parti del confine del lotto risultano delimitate con muretti bassi in c.a. e sovrastante recinzione metallica leggera.

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

## STATO DI OCCUPAZIONE

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA DANILO MARTELLI, 9

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'agenzia delle Entrate, in seguito alla richiesta di controllo per eventuali contratti di locazione in essere, rispondeva in data 01.09.2025 che "facendo seguito a Sua istanza, si comunica che, in seguito ai controlli effettuati sul codice fiscale del soggetto esecutato, non sono emersi contratti di locazioni o di comodato riferibili agli immobili oggetto della richiesta."

### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA DANILO MARTELLI

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'agenzia delle Entrate, in seguito alla richiesta di controllo per eventuali contratti di locazione in essere, rispondeva in data 01.09.2025 che "facendo seguito a Sua istanza, si comunica che, in seguito ai controlli effettuati sul codice fiscale del soggetto esecutato, non sono emersi contratti di locazioni o di comodato riferibili agli immobili oggetto della richiesta."

## PROVENIENZE VENTENNALI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA DANILO MARTELLI, 9

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/12/1993 al 05/04/2020	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Lodigiani	01/12/1993	72539	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	28/12/1993	10439	6806

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/04/2020	**** Omissis ****	Ricongiungimento di usufrutto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Bertolucci	05/04/2020	1415	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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 antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA DANILO MARTELLI**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/12/1993 al 05/04/2020	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Lodigiani	01/12/1993	72539	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	28/12/1993	10439	6806
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/04/2020	**** Omissis ****	Ricongiungimento di usufrutto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Bertolucci	05/04/2020	1415	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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 antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA DANILO MARTELLI, 9**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 04/07/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE OMOLOGATO  
 Iscritto a Mantova il 31/12/2012  
 Reg. gen. 13426 - Reg. part. 1826  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 130.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura  
 Capitale: € 67.876,00  
 Rogante: Tribunale di Mantova  
 Data: 23/10/2003  
 N° repertorio: 2388  
 N° raccolta: 2003
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
 Iscritto a Mantova il 04/09/2013  
 Reg. gen. 8915 - Reg. part. 1062  
 Quota: 1/1



Importo: € 410.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 400.282,92

Rogante: Tribunale di Mantova

Data: 27/08/2013

N° repertorio: 2005

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Mantova il 04/09/2013

Reg. gen. 8914 - Reg. part. 1061

Quota: 1/1

Importo: € 110.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 102.081,74

Rogante: Tribunale di Mantova

Data: 27/08/2013

N° repertorio: 2003

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Mantova il 26/05/2014

Reg. gen. 4754 - Reg. part. 607

Quota: 1/1

Importo: € 300.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 281.977,86

Rogante: Tribunale di Mantova

Data: 24/04/2014

N° repertorio: 842

- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO

Iscritto a Mantova il 04/05/2016

Reg. gen. 4721 - Reg. part. 709

Quota: 1/1

Importo: € 1.993.866,16

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 996.933,08

Rogante: EQUITALIA NORD S.P.A.

Data: 02/05/2016

N° repertorio: 1014

N° raccolta: 6416

**Trascrizioni**

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Mantova il 27/03/2025

Reg. gen. 3809 - Reg. part. 2698



Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* 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 DANILO MARTELLI**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 04/07/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE OMOLOGATO

Iscritto a Mantova il 31/12/2012

Reg. gen. 13426 - Reg. part. 1826

Quota: 1/1

Importo: € 130.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 67.876,00

Rogante: Tribunale di Mantova

Data: 23/10/2003

N° repertorio: 2388

N° raccolta: 2003

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Mantova il 04/09/2013

Reg. gen. 8915 - Reg. part. 1062

Quota: 1/1

Importo: € 410.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 400.282,92

Rogante: Tribunale di Mantova

Data: 27/08/2013

N° repertorio: 2005

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a Mantova il 04/09/2013  
Reg. gen. 8914 - Reg. part. 1061  
Quota: 1/1  
Importo: € 110.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 102.081,74  
Rogante: Tribunale di Mantova  
Data: 27/08/2013  
N° repertorio: 2003
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a Mantova il 26/05/2014  
Reg. gen. 4754 - Reg. part. 607  
Quota: 1/1  
Importo: € 300.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 281.977,86  
Rogante: Tribunale di Mantova  
Data: 24/04/2014  
N° repertorio: 842
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO  
Iscritto a Mantova il 04/05/2016  
Reg. gen. 4721 - Reg. part. 709  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.993.866,16  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 996.933,08  
Rogante: EQUITANIA NORD S.P.A.  
Data: 02/05/2016  
N° repertorio: 1014  
N° raccolta: 6416

#### Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Mantova il 27/03/2025  
Reg. gen. 3809 - Reg. part. 2698  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

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 DANILO MARTELLI, 9**

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

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

a. Definizione e principi

1. 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.

2. Le finalità perseguite dal presente Piano per questo ambito solo le seguenti:

- la realizzazione di interventi finalizzati al recupero ed al completamento del carattere originario del tessuto edificato;
- il miglioramento delle condizioni ambientali complessive con la sostituzione delle residue presenze produttive inglobate nel tessuto residenziale e/o funzionalmente obsolete;
- l'attuazione di interventi puntuali di riqualificazione, ricucitura, rigenerazione e riuso finalizzati ad un miglior utilizzo del patrimonio edilizio esistente;
- l'attuazione di interventi di completamento del tessuto urbano coerenti e compatibili con le preesistenze;
- il miglioramento della qualità del tessuto urbano a favore di una ricomposizione tipologica dell'isolato, ovvero al consolidamento e recupero degli allineamenti in cortina verso un miglioramento dei caratteri scomposti e di alternanza di pieni e vuoti;
- il miglioramento della qualità dello spazio pubblico, dei servizi e delle infrastrutture di interesse pubblico, quale obiettivo per un miglioramento della vivibilità dei quartieri.

c. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

- IF = 0,70 mq/mq. E' possibile l'incremento di S.L. secondo le modalità di seguito specificate. Nel caso in cui IF esistente è superiore, è consentito il mantenimento anche nei casi di demolizione e ricostruzione parziale o totale, nel rispetto dei restanti parametri e indici, e comunque non oltre il limite massimo di 0,90 mq/mq;
- IC = 45 per cento;
- IPF = 30 per cento;
- H = 4 piani. Nel caso di demolizione e ricostruzione, l'altezza massima non deve essere superiore a quella degli edifici contermini e, nel caso di lotti liberi, l'altezza massima non potrà essere superiore a 4 piani;

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA DANILO MARTELLI**

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

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

a. Definizione e principi

1. 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.

2. Le finalità perseguite dal presente Piano per questo ambito solo le seguenti:

- la realizzazione di interventi finalizzati al recupero ed al completamento del carattere originario del tessuto edificato;
- il miglioramento delle condizioni ambientali complessive con la sostituzione delle residue presenze produttive inglobate nel tessuto residenziale e/o funzionalmente obsolete;
- l'attuazione di interventi puntuali di riqualificazione, ricucitura, rigenerazione e riuso finalizzati ad un miglior utilizzo del patrimonio edilizio esistente;
- l'attuazione di interventi di completamento del tessuto urbano coerenti e compatibili con le preesistenze;
- il miglioramento della qualità del tessuto urbano a favore di una ricomposizione tipologica dell'isolato, ovvero al consolidamento e recupero degli allineamenti in cortina verso un miglioramento dei caratteri scomposti e di alternanza di pieni e vuoti;
- il miglioramento della qualità dello spazio pubblico, dei servizi e delle infrastrutture di interesse pubblico, quale obiettivo per un miglioramento della vivibilità dei quartieri.

c. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

- IF = 0,70 mq/mq. E' possibile l'incremento di S.L. secondo le modalità di seguito specificate. Nel caso in cui IF esistente è superiore, è consentito il mantenimento anche nei casi di demolizione e ricostruzione parziale o totale, nel rispetto dei restanti parametri e indici, e comunque non oltre il limite massimo di 0,90 mq/mq;
- IC = 45 per cento;
- IPF = 30 per cento;
- H = 4 piani. Nel caso di demolizione e ricostruzione, l'altezza massima non deve essere superiore a quella degli edifici contermini e, nel caso di lotti liberi, l'altezza massima non potrà essere superiore a 4 piani;

## REGOLARITÀ EDILIZIA

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA DANILO MARTELLI, 9**

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

Dalla ricerca effettuata presso il comune di Borgo Virgilio, sono emersi i seguenti procedimenti:

- Concessione edilizia Prot. 2987/92 del 29/05/1992 per la costruzione di una palazzina a 12 appartamenti denominata Castagno C-D;
- Licenza di abitabilità n. 6909/93 - Pratica 4170/93 del 13/07/1994;

**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.

Durante il sopralluogo non sono state rilevate difformità fra l'ultimo stato autorizzato e lo stato rinvenuto in loco.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA DANILO MARTELLI**

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

Dalla ricerca effettuata presso il comune di Borgo Virgilio, sono emersi i seguenti procedimenti:

- Concessione edilizia Prot. 2987/92 del 29/05/1992 per la costruzione di una palazzina a 12 appartamenti denominata Castagno C-D;
- Licenza di abitabilità n. 6909/93 - Pratica 4170/93 del 13/07/1994;

**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.

Durante il sopralluogo non sono state rilevate difformità fra l'ultimo stato autorizzato e lo stato rinvenuto in loco.

**VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI****BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA DANILO MARTELLI, 9**

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



Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.263,20

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.175,32

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Dal riparto preventivo per la gestione 2025 si desume che l'unità possiede una situazione debitoria nei confronti del condominio per totali € 2.175,32 composto da € 912,12 per la gestione 2024 e dal preventivo della gestione in corso.

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA DANILO MARTELLI**

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

#### **Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.263,20

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.175,32

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Dal riparto preventivo per la gestione 2025 si desume che l'unità possiede una situazione debitoria nei confronti del condominio per totali € 2.175,32 composto da € 912,12 per la gestione 2024 e dal preventivo della gestione in corso.

### **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 Borgo Virgilio (MN) - Via Danilo Martelli, 9  
Trattasi di appartamento quadrilocale in contesto condominiale.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 481, Sub. 2, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 88.957,50
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Danilo Martelli  
Trattasi di autorimessa in contesto condominiale.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 481, Sub. 26, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 13.620,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Borgo Virgilio (MN) - Via Danilo Martelli, 9	118,61 mq	750,00 €/mq	€ 88.957,50	100,00%	€ 88.957,50
<b>Bene N° 2</b> - Garage Borgo Virgilio (MN) - Via Danilo Martelli	18,16 mq	750,00 €/mq	€ 13.620,00	100,00%	€ 13.620,00
				Valore di stima:	€ 102.577,50

Valore di stima: € 102.577,50

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	10,00	%
Stato di possesso	10,00	%

**Valore finale di stima: € 72.000,00**

Riserve sui terreni e sui confini:

Al fine della presente valutazione non è stato possibile effettuare nessun tipo di indagine del sottosuolo volta ad individuare le caratteristiche chimico-fisiche dei terreni, l'eventuale presenza di sostanze inquinanti e/o presenza di materiale incompatibile con la destinazione urbanistica del suolo stesso; inoltre si precisa che non è stata effettuata alcuna rilevazione/misurazione atta a verificare la coincidenza fra la superficie reale e quella catastale e la corrispondenza dei confini se materializzati.

Riserve sulla descrizione degli immobili:

In merito alle caratteristiche delle strutture e degli impianti degli immobili oggetto della presente relazione, si precisa che le stesse, quando non direttamente verificabili in fase di sopralluogo, sono state desunte dalla documentazione reperita durante l'accesso atti presso il Comune di Borgo Virgilio.

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.

Mantova, li 08/09/2025

ASTE  
GIUDIZIARIE

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Rossato Rudi

#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - Documentazione Fotografica (Aggiornamento al 30/06/2025)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visura catastale storica (Aggiornamento al 28/04/2025)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa (Aggiornamento al 28/04/2025)
- ✓ N° 1 Ortofoto - Vista aerea (Aggiornamento al 04/09/2025)
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - Planimetrie catastali (Aggiornamento al 28/04/2025)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Urbanistica (Aggiornamento al 24/06/2025)

ASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIE

- ✓ N° 1 Altri allegati - Elenco sintetico delle formalità (Aggiornamento al 04/07/2025)
- ✓ N° 7 Altri allegati - Note pregiudizievoli (Aggiornamento al 04/07/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Risposta Agenzia Entrate Affitto (Aggiornamento al 04/09/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Riparti spese condominiali (Aggiornamento al 09/07/2025)



**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Danilo Martelli, 9  
Trattasi di appartamento quadrilocale in contesto condominiale.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 481, Sub. 2, Categoria A2  
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: Art. 31 - Ambiti residenziali a medio-alta densità - (R03) a. Definizione e principi 1. 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. 2. Le finalità perseguite dal presente Piano per questo ambito solo le seguenti: - la realizzazione di interventi finalizzati al recupero ed al completamento del carattere originario del tessuto edificato; - il miglioramento delle condizioni ambientali complessive con la sostituzione delle residue presenze produttive inglobate nel tessuto residenziale e/o funzionalmente obsolete; - l'attuazione di interventi puntuali di riqualificazione, ricucitura, rigenerazione e riuso finalizzati ad un miglior utilizzo del patrimonio edilizio esistente; - l'attuazione di interventi di completamento del tessuto urbano coerenti e compatibili con le preesistenze; - il miglioramento della qualità del tessuto urbano a favore di una ricomposizione tipologica dell'isolato, ovvero al consolidamento e recupero degli allineamenti in cortina verso un miglioramento dei caratteri scomposti e di alternanza di pieni e vuoti; - il miglioramento della qualità dello spazio pubblico, dei servizi e delle infrastrutture di interesse pubblico, quale obiettivo per un miglioramento della vivibilità dei quartieri. c. Indici e parametri urbanistici ed edilizi - IF = 0,70 mq/mq. E' possibile l'incremento di S.L. secondo le modalità di seguito specificate. Nel caso in cui IF esistente è superiore, è consentito il mantenimento anche nei casi di demolizione e ricostruzione parziale o totale, nel rispetto dei restanti parametri e indici, e comunque non oltre il limite massimo di 0,90 mq/mq; - IC = 45 per cento; - IPF = 30 per cento; - H = 4 piani. Nel caso di demolizione e ricostruzione, l'altezza massima non deve essere superiore a quella degli edifici contermini e, nel caso di lotti liberi, l'altezza massima non potrà essere superiore a 4 piani;
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Danilo Martelli  
Trattasi di autorimessa in contesto condominiale.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 481, Sub. 26, 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: Art. 31 - Ambiti residenziali a medio-alta densità - (R03) a. Definizione e principi 1. 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. 2. Le finalità perseguite dal presente Piano per questo ambito solo le seguenti: - la realizzazione di interventi finalizzati al recupero ed al completamento del carattere originario del tessuto edificato; - il miglioramento delle condizioni ambientali complessive con la sostituzione delle residue presenze produttive inglobate nel tessuto residenziale e/o funzionalmente obsolete; - l'attuazione di interventi puntuali di riqualificazione, ricucitura, rigenerazione e riuso finalizzati ad un miglior utilizzo del patrimonio edilizio esistente; - l'attuazione di interventi di completamento del tessuto urbano coerenti e compatibili con le

preesistenze; - il miglioramento della qualità del tessuto urbano a favore di una ricomposizione tipologica dell'isolato, ovvero al consolidamento e recupero degli allineamenti in cortina verso un miglioramento dei caratteri scomposti e di alternanza di pieni e vuoti; - il miglioramento della qualità dello spazio pubblico, dei servizi e delle infrastrutture di interesse pubblico, quale obiettivo per un miglioramento della vivibilità dei quartieri. c. Indici e parametri urbanistici ed edilizi - IF = 0,70 mq/mq. E' possibile l'incremento di S.L. secondo le modalità di seguito specificate. Nel caso in cui IF esistente è superiore, è consentito il mantenimento anche nei casi di demolizione e ricostruzione parziale o totale, nel rispetto dei restanti parametri e indici, e comunque non oltre il limite massimo di 0,90 mq/mq; - IC = 45 per cento; - IPF = 30 per cento; - H = 4 piani. Nel caso di demolizione e ricostruzione, l'altezza massima non deve essere superiore a quella degli edifici contermini e, nel caso di lotti liberi, l'altezza massima non potrà essere superiore a 4 piani;

**Prezzo base d'asta: € 72.000,00**



SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 55/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 72.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Borgo Virgilio (MN) - Via Danilo Martelli, 9		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 481, Sub. 2, Categoria A2	Superficie	118,61 mq
Stato conservativo:	L'unità si presenta ad oggi in sufficiente stato conservativo fatta eccezione per evidenti segni di umidità di risalita in diverse murature portanti condominiali al piano interrato.		
Descrizione:	Trattasi di appartamento quadrilocale in contesto condominiale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Borgo Virgilio (MN) - Via Danilo Martelli		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 481, Sub. 26, Categoria C6	Superficie	18,16 mq
Stato conservativo:	L'unità si presenta ad oggi in sufficiente stato conservativo fatta eccezione per evidenti segni di umidità di risalita in diverse murature portanti condominiali al piano interrato.		
Descrizione:	Trattasi di autorimessa in contesto condominiale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA DANILO MARTELLI, 9

### Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE OMOLOGATO

Iscritto a Mantova il 31/12/2012

Reg. gen. 13426 - Reg. part. 1826

Quota: 1/1

Importo: € 130.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 67.876,00

Rogante: Tribunale di Mantova

Data: 23/10/2003

N° repertorio: 2388

N° raccolta: 2003

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Mantova il 04/09/2013

Reg. gen. 8914 - Reg. part. 1061

Quota: 1/1

Importo: € 110.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 102.081,74

Rogante: Tribunale di Mantova

Data: 27/08/2013

N° repertorio: 2003

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Mantova il 04/09/2013

Reg. gen. 8915 - Reg. part. 1062

Quota: 1/1

Importo: € 410.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 400.282,92

Rogante: Tribunale di Mantova

Data: 27/08/2013

N° repertorio: 2005

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Mantova il 26/05/2014

Reg. gen. 4754 - Reg. part. 607

Quota: 1/1

Importo: € 300.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 281.977,86  
Rogante: Tribunale di Mantova  
Data: 24/04/2014  
N° repertorio: 842

- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO

Iscritto a Mantova il 04/05/2016  
Reg. gen. 4721 - Reg. part. 709  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.993.866,16  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 996.933,08  
Rogante: EQUITALIA NORD S.P.A.  
Data: 02/05/2016  
N° repertorio: 1014  
N° raccolta: 6416

#### Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Mantova il 27/03/2025  
Reg. gen. 3809 - Reg. part. 2698  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2** GARAGE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA DANILO MARTELLI

#### Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE OMOLOGATO

Iscritto a Mantova il 31/12/2012  
Reg. gen. 13426 - Reg. part. 1826  
Quota: 1/1  
Importo: € 130.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 67.876,00  
Rogante: Tribunale di Mantova  
Data: 23/10/2003  
N° repertorio: 2388  
N° raccolta: 2003

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Mantova il 04/09/2013  
Reg. gen. 8914 - Reg. part. 1061

Quota: 1/1

Importo: € 110.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 102.081,74

Rogante: Tribunale di Mantova

Data: 27/08/2013

N° repertorio: 2003

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Mantova il 04/09/2013

Reg. gen. 8915 - Reg. part. 1062

Quota: 1/1

Importo: € 410.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 400.282,92

Rogante: Tribunale di Mantova

Data: 27/08/2013

N° repertorio: 2005

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Mantova il 26/05/2014

Reg. gen. 4754 - Reg. part. 607

Quota: 1/1

Importo: € 300.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 281.977,86

Rogante: Tribunale di Mantova

Data: 24/04/2014

N° repertorio: 842

- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO

Iscritto a Mantova il 04/05/2016

Reg. gen. 4721 - Reg. part. 709

Quota: 1/1

Importo: € 1.993.866,16

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 996.933,08

Rogante: EQUITALIA NORD S.P.A.

Data: 02/05/2016

N° repertorio: 1014

N° raccolta: 6416

**Trascrizioni**

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Mantova il 27/03/2025



Reg. gen. 3809 - Reg. part. 2698

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

