

TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Savoldini Fiorenzo, nell'Esecuzione Immobiliare 82/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	7
Premessa	7
Descrizione	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Collodi 7	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Collodi n.7	7
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Strada Statale 62 Della Cisa n.13	8
Bene N° 4 - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Strada Statale 62 Della Cisa n.13	8
Bene N° 5 - Posto auto ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Strada Statale 62 Della Cisa n.13.....	8
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Strada Statale 62 Della Cisa n.13	9
Bene N° 7 - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Strada Statale 62 Della Cisa n.13	9
Bene N° 8 - Posto auto ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Strada Statale 62 Della Cisa n.13.....	9
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Non definito.....	10
Lotto 1	10
Titolarità	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Collodi 7	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Collodi n.7	10
Confini	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Collodi 7	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Collodi n.7	11
Consistenza	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Collodi 7	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Collodi n.7	11
Dati Catastali	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Collodi 7	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Collodi n.7	12
Stato conservativo	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Collodi 7	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Collodi n.7	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Collodi 7	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Collodi n.7	13
Stato di occupazione	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Collodi 7	13

Bene N° 2 - Garage ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Collodi n.7	13
Provenienze Ventennali	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Collodi 7	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Collodi n.7	15
Formalità pregiudizievoli	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Collodi 7	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Collodi n.7	15
Regolarità edilizia	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Collodi 7	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Collodi n.7	16
Vincoli od oneri condominiali.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Collodi 7	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Collodi n.7	16
Lotto 2	17
Titolarità	17
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Strada Statale 62 Della Cisa n.13.....	17
Bene N° 4 - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Strada Statale 62 Della Cisa n.13	17
Bene N° 5 - Posto auto ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Strada Statale 62 Della Cisa n.13.....	17
Confini.....	18
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Strada Statale 62 Della Cisa n.13.....	18
Bene N° 4 - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Strada Statale 62 Della Cisa n.13	18
Bene N° 5 - Posto auto ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Strada Statale 62 Della Cisa n.13.....	18
Consistenza.....	18
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Strada Statale 62 Della Cisa n.13.....	18
Bene N° 4 - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Strada Statale 62 Della Cisa n.13	18
Bene N° 5 - Posto auto ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Strada Statale 62 Della Cisa n.13.....	19
Dati Catastali	19
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Strada Statale 62 Della Cisa n.13.....	19
Bene N° 4 - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Strada Statale 62 Della Cisa n.13	19
Bene N° 5 - Posto auto ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Strada Statale 62 Della Cisa n.13.....	20
Stato conservativo	20
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Strada Statale 62 Della Cisa n.13.....	20

Bene N° 4 - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Strada Statale 62 Della Cisa n.13	21
Bene N° 5 - Posto auto ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Strada Statale 62 Della Cisa n.13	21
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	21
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Strada Statale 62 Della Cisa n.13.....	21
Bene N° 4 - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Strada Statale 62 Della Cisa n.13	21
Bene N° 5 - Posto auto ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Strada Statale 62 Della Cisa n.13.....	21
Stato di occupazione	21
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Strada Statale 62 Della Cisa n.13.....	21
Bene N° 4 - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Strada Statale 62 Della Cisa n.13	22
Bene N° 5 - Posto auto ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Strada Statale 62 Della Cisa n.13.....	22
Provenienze Ventennali	22
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Strada Statale 62 Della Cisa n.13.....	22
Bene N° 4 - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Strada Statale 62 Della Cisa n.13	23
Bene N° 5 - Posto auto ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Strada Statale 62 Della Cisa n.13.....	24
Formalità pregiudizievoli	24
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Strada Statale 62 Della Cisa n.13.....	24
Bene N° 4 - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Strada Statale 62 Della Cisa n.13	24
Bene N° 5 - Posto auto ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Strada Statale 62 Della Cisa n.13.....	24
Regolarità edilizia	25
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Strada Statale 62 Della Cisa n.13.....	25
Bene N° 4 - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Strada Statale 62 Della Cisa n.13	25
Bene N° 5 - Posto auto ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Strada Statale 62 Della Cisa n.13.....	25
Vincoli od oneri condominiali.....	26
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Strada Statale 62 Della Cisa n.13.....	26
Bene N° 4 - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Strada Statale 62 Della Cisa n.13	26
Bene N° 5 - Posto auto ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Strada Statale 62 Della Cisa n.13.....	26
Lotto 3	26
Titolarità	26
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Strada Statale 62 Della Cisa n.13.....	27
Bene N° 7 - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Strada Statale 62 Della Cisa n.13	27
Bene N° 8 - Posto auto ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Strada Statale 62 Della Cisa n.13.....	27
Confini	27

Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Strada Statale 62 Della Cisa n.13.....	27
Bene N° 7 - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Strada Statale 62 Della Cisa n.13	28
Bene N° 8 - Posto auto ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Strada Statale 62 Della Cisa n.13.....	28
Consistenza	28
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Strada Statale 62 Della Cisa n.13.....	28
Bene N° 7 - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Strada Statale 62 Della Cisa n.13	28
Bene N° 8 - Posto auto ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Strada Statale 62 Della Cisa n.13.....	28
Dati Catastali	29
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Strada Statale 62 Della Cisa n.13.....	29
Bene N° 7 - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Strada Statale 62 Della Cisa n.13	29
Bene N° 8 - Posto auto ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Strada Statale 62 Della Cisa n.13.....	29
Stato conservativo	30
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Strada Statale 62 Della Cisa n.13.....	30
Bene N° 7 - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Strada Statale 62 Della Cisa n.13	30
Bene N° 8 - Posto auto ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Strada Statale 62 Della Cisa n.13.....	30
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	30
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Strada Statale 62 Della Cisa n.13.....	30
Bene N° 7 - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Strada Statale 62 Della Cisa n.13	30
Bene N° 8 - Posto auto ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Strada Statale 62 Della Cisa n.13.....	30
Stato di occupazione	31
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Strada Statale 62 Della Cisa n.13.....	31
Bene N° 7 - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Strada Statale 62 Della Cisa n.13	31
Bene N° 8 - Posto auto ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Strada Statale 62 Della Cisa n.13.....	31
Provenienze Ventennali	32
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Strada Statale 62 Della Cisa n.13.....	32
Bene N° 7 - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Strada Statale 62 Della Cisa n.13	33
Bene N° 8 - Posto auto ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Strada Statale 62 Della Cisa n.13.....	33
Formalità pregiudizievoli	33
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Strada Statale 62 Della Cisa n.13.....	33
Bene N° 7 - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Strada Statale 62 Della Cisa n.13	34
Bene N° 8 - Posto auto ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Strada Statale 62 Della Cisa n.13.....	34

Regolarità edilizia	34
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Strada Statale 62 Della Cisa n.13.....	34
Bene N° 7 - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Strada Statale 62 Della Cisa n.13	34
Bene N° 8 - Posto auto ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Strada Statale 62 Della Cisa n.13.....	34
Vincoli od oneri condominiali.....	35
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Strada Statale 62 Della Cisa n.13.....	35
Bene N° 7 - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Strada Statale 62 Della Cisa n.13	35
Bene N° 8 - Posto auto ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Strada Statale 62 Della Cisa n.13.....	35
Lotto 4.....	35
Titolarità	36
Confini.....	36
Consistenza	36
Dati Catastali	36
Stato di occupazione	37
Provenienze Ventennali	37
Formalità pregiudizievoli	38
Normativa urbanistica	38
Regolarità edilizia	39
Stima / Formazione lotti.....	39
Lotto 1	39
Lotto 2	40
Lotto 3	41
Lotto 4	42
Riepilogo bando d'asta.....	45
Lotto 1	45
Lotto 2	45
Lotto 3	45
Lotto 4	46
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 82/2021 del R.G.E.....	47
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 67.000,00	47
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 51.000,00	47
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 61.000,00	48
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 340.000,00	50

All'udienza del 19/11/2022, il sottoscritto Ing. Savoldini Fiorenzo, con studio in Via Toresano, 88 - 46041 - Asola (MN), email savoldini@email.it, PEC fiorenzo.savoldini@ingpec.eu, Tel. 333 7662496, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Collodi 7
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Collodi n.7
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Strada Statale 62 Della Cisa n.13
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Strada Statale 62 Della Cisa n.13
- **Bene N° 5** - Posto auto ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Strada Statale 62 Della Cisa n.13
- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Strada Statale 62 Della Cisa n.13
- **Bene N° 7** - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Strada Statale 62 Della Cisa n.13
- **Bene N° 8** - Posto auto ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Strada Statale 62 Della Cisa n.13
- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Non definito

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO SAN VITO (MN) - VIA COLLODI 7

Appartamento sito al piano secondo in contesto condominiale in via Collodi n.7 in Bagnolo San Vito. L'appartamento si compone di cucina/soggiorno, camera da letto matrimoniale, camera da letto singola e bagno. L'appartamento presenta pavimenti in ceramica, serramenti esterni in legno con doppio vetro e persiane esterne, porte interne in legno, impianto di riscaldamento a pavimento con caldaia.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

L'accesso all'immobile è avvenuto in data 14/02/2022

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BAGNOLO SAN VITO (MN) - VIA COLLODI N.7

Trattasi di autorimessa sita al piano interrato in condominio in via Collodi n.7 in Bagnolo San Vito.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

Come bene N.1.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - STRADA STATALE 62 DELLA CISA N.13

Trattasi della stima di appartamento sito al piano secondo e sottotetto. L'appartamento si colloca in condominio sito in comune di Borgoforte in Strada Statale n.62 Della Cisa in comune di Borgovirgilio in località Borgoforte. L'appartamento si compone di cucina-soggiorno, balcone, bagno, anti bagno, al piano sottotetto con accesso da scala interna a chiocciola camera da letto matrimoniale e disimpegno. L'appartamento presenta pavimenti in ceramica, serramenti esterni in legno con doppio vetro e persiane esterne, porte interne in legno, impianto di riscaldamento a pavimento con caldaia.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

Sopralluogo all'appartamento il 20/01/2022.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - STRADA STATALE 62 DELLA CISA N.13

Trattasi di autorimessa sita al piano interrato.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

Accesso all'autorimessa il 20/01/2022.

BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - STRADA STATALE 62 DELLA CISA N.13

Trattasi di posto auto al piano terreno.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

Accesso al posto auto il 20/01/2022.

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - STRADA STATALE 62 DELLA CISA N.13

Trattasi della stima di appartamento sito al piano secondo. L'appartamento si colloca in condominio sito in comune di Borgoforte in Strada Statale n.62 Della Cisa in comune di Borgovirgilio in località Borgoforte. L'appartamento si compone di cucina, soggiorno, bagno, corridoio, camera da letto matrimoniale, camera da letto singola, due balconi con affaccio rispettivamente da cucina e soggiorno e da camere da letto. L'appartamento presenta pavimenti in ceramica, serramenti esterni in legno con doppio vetro e persiane esterne, porte interne in legno, impianto di riscaldamento a pavimento con caldaia.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

Sopralluogo all'appartamento il 20/01/2022.

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - STRADA STATALE 62 DELLA CISA N.13

Trattasi di autorimessa sita al piano interrato.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

Accesso all'autorimessa il 20/01/2022.

BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - STRADA STATALE 62 DELLA CISA N.13

Trattasi di posto auto al piano terreno.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A BAGNOLO SAN VITO (MN) - NON DEFINITO

Trattasi di terreno edificabile così come risulta da certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Bagnolo San Vito. Al momento del sopralluogo risulta non coltivato e comunque privo di qualunque opera di urbanizzazione. Il terreno si colloca in località San Biagio, in fregio alla strada provinciale 413. Al terreno si accede dalla strada provinciale o dalla zona residenziale adiacente con affaccio su via Rodari.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

Il sopralluogo al terreno è avvenuto in data 10/02/2022.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Collodi 7
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Collodi n.7

TITOLARITÀ**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO SAN VITO (MN) - VIA COLLODI 7**

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 BAGNOLO SAN VITO (MN) - VIA COLLODI N.7

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 BAGNOLO SAN VITO (MN) - VIA COLLODI 7

L'appartamento confina a nord con vuoto su area cortiva sub.25 bcnc, ad est con sub.25 bcnc e in parte con sub. 27 bcnc vano scale, a sud con vuoto su area cortiva sub.25 bcnc, ad ovest con vuoto su area cortiva sub.25 bcnc fatto salvo più precisi come in fatto;

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BAGNOLO SAN VITO (MN) - VIA COLLODI N.7

L'autorimessa confina a nord con area cortiva bcnc subalterno 25, ad est con autorimessa subalterno 3, a sud con area cortiva bcnc subalterno 25, ad ovest con subalterno 1 fatto salvo più precisi come in fatto;

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO SAN VITO (MN) - VIA COLLODI 7

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	57,80 mq	70,50 mq	1,00	70,50 mq	2,70 m	2
Balcone scoperto	6,00 mq	6,20 mq	0,25	1,55 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				72,05 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				72,05 mq		

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BAGNOLO SAN VITO (MN) - VIA COLLODI N.7

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	18,00 mq	22,00 mq	0,50	11,00 mq	2,40 m	-1
Totale superficie convenzionale:				11,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				11,00 mq		

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO SAN VITO (MN) - VIA COLLODI 7

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	32	148	21		A3	3	5 vani	72 mq	232,41 €	2	

Corrispondenza catastale

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

Sussiste corrispondenza catastale tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BAGNOLO SAN VITO (MN) - VIA COLLODI N.7

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	32	148	2		C6	1	18mq	22 mq	28,82 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO SAN VITO (MN) - VIA COLLODI 7

L'appartamento si presenta in buone condizioni, risulta essere correttamente mantenuto.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BAGNOLO SAN VITO (MN) - VIA COLLODI N.7

L'autorimessa si presenta in buono stato conservativo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO SAN VITO (MN) - VIA COLLODI 7

L'appartamento è in condominio di n.4 piani di cui uno interrato destinato ad autorimesse, la costruzione è in muratura e in cemento armato. L'appartamento presenta pavimenti in ceramica, serramenti esterni in legno con doppio vetro e persiane esterne, porte interne in legno, impianto di riscaldamento a pavimento con caldaia.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BAGNOLO SAN VITO (MN) - VIA COLLODI N.7

Caratteristiche costruttive: in muratura e cemento armato.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO SAN VITO (MN) - VIA COLLODI 7

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'appartamento risulta occupato dalla signora **** Omissis **** con contratto di affitto. Non è stato purtroppo rinvenuto tale contratto in quanto la signora non l'ha consegnato al sottoscritto e l'agenzia delle entrate alla quale è stata fatta richiesta non ha ancora evaso la suddetta pratica.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BAGNOLO SAN VITO (MN) - VIA COLLODI N.7

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Come bene n.1.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO SAN VITO (MN) - VIA COLLODI 7

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/04/1987 al 04/03/2002	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Dal 04/03/2002 al 27/02/2003	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Dal 27/02/2003 al 05/08/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Dal 05/08/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Come da certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale a firma Avv.Marco Galletti.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BAGNOLO SAN VITO (MN) - VIA COLLODI N.7

Come bene N.1.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO SAN VITO (MN) - VIA COLLODI 7

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a ND il 03/05/2012
Reg. gen. 592 - Reg. part. 4528
Importo: € 105.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 70.000,00
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a nd il 03/05/2012
Reg. gen. 591 - Reg. part. 4527
Importo: € 105.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BAGNOLO SAN VITO (MN) - VIA COLLODI N.7

Come bene N.1

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO SAN VITO (MN) - VIA COLLODI 7

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.

Elenco concessioni edilizie:

- Concessione edilizia n.64/02
- Dia variante del 15/10/2003 prot.n.5827
- Certificato di agibilità del 15/07/2004.

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto autorizzato dal comune.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BAGNOLO SAN VITO (MN) - VIA COLLODI N.7

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.

Come bene n.1.

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto autorizzato dal comune.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO SAN VITO (MN) - VIA COLLODI 7

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

Non vi è amministratore di condominio, l'occupante ha dichiarato di versare una somma di 30 euro mensili al signor. **** Omissis ****, rappresentate ditta **** Omissis ****.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BAGNOLO SAN VITO (MN) - VIA COLLODI N.7

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

Come bene n.1.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Strada Statale 62 Della Cisa n.13
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Strada Statale 62 Della Cisa n.13
- **Bene N° 5** - Posto auto ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Strada Statale 62 Della Cisa n.13

TITOLARITÀ

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - STRADA STATALE 62 DELLA CISA N.13

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° 4 - GARAGE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - STRADA STATALE 62 DELLA CISA N.13

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° 5 - POSTO AUTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - STRADA STATALE 62 DELLA CISA N.13

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

CONFINI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - STRADA STATALE 62 DELLA CISA N.13

L'appartamento confina a est con vuoto, a sud con mapp. 352 sub.34 bcnc, ad ovest con mapp.352 sub.30, a nord con mapp.352 sub.28, fatto salvo più precisi come in fatto.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - STRADA STATALE 62 DELLA CISA N.13

L'autorimessa confina a nord con bcnc mappale 352 subalterno 34, ad est con autorimessa subalterno 11, a ovest con autorimessa subalterno 13, a sud con cortile comune fatto salvo più precisi come in fatto;

BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - STRADA STATALE 62 DELLA CISA N.13

Il posto auto confina a nord con mappale 139, ad est con posto auto subalterno 2, a sud con BCNC mappale 360, ad ovest con posto auto subalterno 4, fatto salvo più precisi come in fatto;

CONSISTENZA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - STRADA STATALE 62 DELLA CISA N.13

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	51,00 mq	60,00 mq	1,00	60,00 mq	2,70 m	2
Balcone scoperto	7,00 mq	7,00 mq	0,30	2,10 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				62,10 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				62,10 mq		

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - STRADA STATALE 62 DELLA CISA N.13

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	19,00 mq	22,00 mq	0,50	11,00 mq	2,40 m	S1

Totale superficie convenzionale:	11,00 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	11,00 mq	

BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A BORGO VIRILIO (MN) - STRADA STATALE 62 DELLA CISA N.13

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	15,00 mq	15,00 mq	0,25	3,75 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				3,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3,75 mq		

DATI CATASTALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO VIRILIO (MN) - STRADA STATALE 62 DELLA CISA N.13

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	31	352	31		A3	5	3 vani	62 mq	154,94 €	2-3	

Corrispondenza catastale

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

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e lo stato catastale.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A BORGO VIRILIO (MN) - STRADA STATALE 62 DELLA CISA N.13

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	31	352	12		C6	2	19 mq	22 mq	43,18 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - STRADA STATALE 62 DELLA CISA N.13

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	31	363	3		C6	1	15 mq	15 mq	28,66 €	T	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - STRADA STATALE 62 DELLA CISA N.13

L'appartamento internamente si trova in buono stato manutentivo. Il condominio esternamente nel complesso necessita di interventi di sistemazione.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - STRADA STATALE 62 DELLA CISA N.13

L'autorimessa si presenta in buono stato conservativo.

BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - STRADA STATALE 62 DELLA CISA N.13

Stato conservativo: buono

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - STRADA STATALE 62 DELLA CISA N.13

L'appartamento presenta impianto di riscaldamento a pavimento con caldaia a gas autonoma, serramenti esterni in legno con vetro termopan e persiane esterne, pavimenti in gres porcellanato, scala interna a chiocciola in legno. La costruzione del fabbricato è in muratura e cemento-armato.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - STRADA STATALE 62 DELLA CISA N.13

Caratteristiche costruttive: in muratura e cemento armato.

BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - STRADA STATALE 62 DELLA CISA N.13

Caratteristiche costruttive: trattasi di piazzale pavimentato.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - STRADA STATALE 62 DELLA CISA N.13

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 07/06/2019
- Scadenza contratto: 31/03/2023

Canoni di locazione

Canone mensile: € 200,00

L'immobile risulta occupato da *****, essendo l'appartamento su due piani con scala a chiocciola di collegamento si ritiene congruo il canone di locazione.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A BORGO VIRILIO (MN) - STRADA STATALE 62 DELLA CISA N.13

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 07/06/2019
- Scadenza contratto: 31/03/2023

Come bene n.3.

BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A BORGO VIRILIO (MN) - STRADA STATALE 62 DELLA CISA N.13

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 07/06/2019
- Scadenza contratto: 31/03/2023

Come bene n.3, in fase di registrazione non risulta indicato il subalterno del suddetto posto auto, è tuttavia riportato nel contratto di affitto.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO VIRILIO (MN) - STRADA STATALE 62 DELLA CISA N.13

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/12/1999 al 26/02/2002	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/02/2002 al 05/08/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			
Dal 05/08/2004	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta 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.

Come da certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale a firma Avv.Marco Galletti.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - STRADA STATALE 62 DELLA CISA N.13

Come bene N.3.

BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - STRADA STATALE 62 DELLA CISA N.13

Come bene n.3.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - STRADA STATALE 62 DELLA CISA N.13

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a nd il 01/03/2002
Reg. gen. 563 - Reg. part. 2491
Importo: € 675.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a ND il 03/05/2012
Reg. gen. 592 - Reg. part. 4528
Importo: € 105.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 70.000,00

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Mantova il 27/09/2021
Reg. gen. 12241 - Reg. part. 8778
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Come da certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale a firma Avv.Marco Galletti.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - STRADA STATALE 62 DELLA CISA N.13

Come bene n.3.

BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - STRADA STATALE 62 DELLA CISA N.13

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - STRADA STATALE 62 DELLA CISA N.13

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.

Elenco concessioni edilizie:

- Pratica edilizia n.42/2001 - C.E. 06/2002
- DIA di variante alla C.E. 06/2002 prot.n.9060 del 02/12/2002
- Attestazione agibilità del 15/07/2009 n.5700

Non sussiste la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto autorizzato dal comune. La difformità consiste nella mancanza di una stanza al piano sottotetto che probabilmente è stata attribuita ad altra unità. Sul posto risulta presente una tramezza che delimita il sottotetto conformemente alle planimetrie catastali, risulta sanabile con pratica di sanatoria, si quantifica la spesa per tale pratica in Euro 3.000,00 circa.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - STRADA STATALE 62 DELLA CISA N.13

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.

Come bene n.3.

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato alla concessione edilizia.

BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - STRADA STATALE 62 DELLA CISA N.13

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.

Come bene n.3.

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato alla concessione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - STRADA STATALE 62 DELLA CISA N.13

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 30,00

Spese condominiale: non vi è amministratore di condominio, l'occupante ha dichiarato di versare € 30 mensili al **** Omissis ****, rappresentante della **** Omissis ****.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - STRADA STATALE 62 DELLA CISA N.13

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

Come bene n.3.

BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - STRADA STATALE 62 DELLA CISA N.13

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

Come bene n.3.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Strada Statale 62 Della Cisa n.13
- **Bene N° 7** - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Strada Statale 62 Della Cisa n.13
- **Bene N° 8** - Posto auto ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Strada Statale 62 Della Cisa n.13

TITOLARITÀ

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - STRADA STATALE 62 DELLA CISA N.13

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° 7 - GARAGE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - STRADA STATALE 62 DELLA CISA N.13

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° 8 - POSTO AUTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - STRADA STATALE 62 DELLA CISA N.13

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° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - STRADA STATALE 62 DELLA CISA N.13

L'appartamento confina a nord con bcnc mappale 352 sub.34, ad est, sud ed ovest con vuoto su area , fatto salvo più precisi come in fatto;

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - STRADA STATALE 62 DELLA CISA N.13

L'autorimessa confina a con bcnc mappale 360 e mappale 352 subalterno 34, ad est con autorimessa mappale 352 subalterno 12, a sud con terrapieno, ad est con autorimessa mappale 352 subalterno 14 fatto salvo più precisi come in fatto;

BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - STRADA STATALE 62 DELLA CISA N.13

Il posto auto confina a nord con mappale 139, ad est con posto auto subalterno 1, a sud con BCNC mappale 360, ad ovest con posto auto subalterno 3, fatto salvo più precisi come in fatto;

CONSISTENZA

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - STRADA STATALE 62 DELLA CISA N.13

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	59,00 mq	69,00 mq	1,00	69,00 mq	2,70 m	2
Balcone scoperto	12,50 mq	13,50 mq	0,25	3,38 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				72,38 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				72,38 mq		

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - STRADA STATALE 62 DELLA CISA N.13

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Autorimessa	20,00 mq	23,00 mq	0,50	11,50 mq	2,40 m	S1
Totale superficie convenzionale:				11,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				11,50 mq		

BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - STRADA STATALE 62 DELLA CISA N.13

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	15,00 mq	15,00 mq	0,25	3,75 mq	0,00 m	T

Totale superficie convenzionale:		3,75 mq	
Incidenza condominiale:		0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:		3,75 mq	

DATI CATASTALI

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - STRADA STATALE 62 DELLA CISA N.13

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	31	352	32		A3	5	5 vani	73 mq mq	258,23 €	2	

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - STRADA STATALE 62 DELLA CISA N.13

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	31	352	13		C6	2	20 mq	23 mq	45,45 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - STRADA STATALE 62 DELLA CISA N.13

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	31	363	2		C6	1	15 mq	15 mq	28,66 €	T	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - STRADA STATALE 62 DELLA CISA N.13

L'immobile si presenta in buono stato conservativo.

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - STRADA STATALE 62 DELLA CISA N.13

Stato conservativo: buono.

BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - STRADA STATALE 62 DELLA CISA N.13

Stato conservativo: buono.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - STRADA STATALE 62 DELLA CISA N.13

L'appartamento presenta impianto di riscaldamento a pavimento con caldaia a gas autonoma, serramenti esterni in legno con vetro termopan e persiane esterne, pavimenti in gres porcellanato. La costruzione del fabbricato è in muratura e cemento-armato.

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - STRADA STATALE 62 DELLA CISA N.13

Caratteristiche costruttive: muratura e cemento armato.

BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - STRADA STATALE 62 DELLA CISA N.13

Caratteristiche costruttive: muratura e cemento armato.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - STRADA STATALE 62 DELLA CISA N.13

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 08/09/2016
- Scadenza contratto: 31/08/2024

Canoni di locazione

Canone mensile: € 300,00

L'immobile è affittato alla signora **** Omissis ****. Il canone d'affitto mensile risulta congruo con il mercato immobiliare.

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - STRADA STATALE 62 DELLA CISA N.13

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 08/09/2016
- Scadenza contratto: 31/08/2024

Come bene n.6

BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - STRADA STATALE 62 DELLA CISA N.13

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 08/09/2016
- Scadenza contratto: 31/08/2024

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - STRADA STATALE 62 DELLA CISA N.13

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/12/1999 al 26/02/2002	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/02/2002 al 05/08/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/08/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

ASTE GIUDIZIARIE®			ASTE GIUDIZIARIE®	
----------------------	--	--	----------------------	--

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.

Come da certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale a firma Avv.Marco Galletti.

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - STRADA STATALE 62 DELLA CISA N.13

Come bene n.6.

BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - STRADA STATALE 62 DELLA CISA N.13

Come bene n.6.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - STRADA STATALE 62 DELLA CISA N.13

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a nd il 01/03/2002
Reg. gen. 563 - Reg. part. 2491
Importo: € 675.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a ND il 03/05/2012
Reg. gen. 592 - Reg. part. 4528
Importo: € 105.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 70.000,00

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Mantova il 27/09/2021

Reg. gen. 12241 - Reg. part. 8778

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

Contro **** Omissis ****

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - STRADA STATALE 62 DELLA CISA N.13

Come bene N.6.

BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - STRADA STATALE 62 DELLA CISA N.13

Come bene n.6.

REGOLARITÀ EDILIZIA**BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - STRADA STATALE 62 DELLA CISA N.13**

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.

Elenco concessioni edilizie:

-Pratica edilizia n.42/2001 - C.E. 06/2002

-DIA di variante alla C.E. 06/2002 prot.n.9060 del 02/12/2002

-Attestazione agibilità del 15/07/2009 n.5700

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto autorizzato dal comune.

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - STRADA STATALE 62 DELLA CISA N.13

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.

Come bene N.6.

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto autorizzato dal comune.

BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - STRADA STATALE 62 DELLA CISA N.13

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.

Come bene n.6.

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto autorizzato dal comune.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - STRADA STATALE 62 DELLA CISA N.13

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 30,00

Spese condominiale: non vi è amministratore di condominio, l'occupante ha dichiarato di versare € 30 mensili al **** Omissis ****, rappresentante della **** Omissis ****.

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - STRADA STATALE 62 DELLA CISA N.13

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

Come bene n.6

BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - STRADA STATALE 62 DELLA CISA N.13

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

Come bene n.6.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Non definito

TITOLARITÀ

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

Il terreno confina a nord con mappale 113, ad est con mappali 52,163,373 e 379, a sud con mappale 327, ad ovest con mappali 436,437,438,240 fatto salvo più precisi come in fatto;

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Terreno	12641,00 mq	12641,00 mq	1,00	12641,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				12641,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12641,00 mq		

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominica le	Reddito agrario	Graffato	
33	326				Seminativ o	3	12641 mq	100,8 €	88,14 €		

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

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la mappa.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Il terreno risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/04/1981 al 12/10/1996	**** Omissis ****	Successione ereditaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/10/1996 al 06/04/2004	**** Omissis ****	Successione ereditaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/04/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Come da certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale a firma Avv.Marco Galletti.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a ND il 03/05/2012
Reg. gen. 592 - Reg. part. 4528
Importo: € 105.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 70.000,00

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Mantova il 27/09/2021
Reg. gen. 12241 - Reg. part. 8778
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Come da certificato di destinazione urbanistica che si allega l'area identificata al foglio 33 mappale 326 risulta classificata secondo il PGT approvato come segue:

- Fasce di Rispetto - Fascia Salvaguardia Diretta (percentuale indicativa sull'intero 13.78%)
- Perimetro Ambiti - ATR Ambiti di trasformazione prevalentemente residenziali di progetto (percentuale

indicativa sull'intero 100.00%)

-Delimitazioni del territorio - Limite del territorio urbanizzato (percentuale indicativa sull'intero 100.00%)

REGOLARITÀ EDILIZIA

Trattasi di terreno edificabile privo di costruzioni.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Collodi 7
Appartamento sito al piano secondo in contesto condominiale in via Collodi n.7 in Bagnolo San Vito. L'appartamento si compone di cucina/soggiorno, camera da letto matrimoniale, camera da letto singola e bagno. L'appartamento presenta pavimenti in ceramica, serramenti esterni in legno con doppio vetro e persiane esterne, porte interne in legno, impianto di riscaldamento a pavimento con caldaia. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 148, Sub. 21, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 58.000,00
Il valore di mercato è stato determinato mediante il procedimento del Market Comparison Approach (MCA) (o metodo del confronto di mercato), è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo. Il parametro scaturito è quantificato in €/mq 800.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Collodi n.7
Trattasi di autorimessa sita al piano interrato in condominio in via Collodi n.7 in Bagnolo San Vito. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 148, Sub. 2, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 9.000,00
Come bene n.1.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Bagnolo San Vito (MN)	72,05 mq	800,00 €/mq	€ 57.640,00	100,00%	€ 58.000,00

- Via Collodi 7					
Bene N° 2 - Garage Bagnolo San Vito (MN) - Via Collodi n.7	11,00 mq	800,00 €/mq	€ 8.800,00	100,00%	€ 9.000,00
Valore di stima:					€ 67.000,00

Valore di stima: € 67.000,00

Valore finale di stima: € 67.000,00

LOTTO 2

- Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Strada Statale 62 Della Cisa n.13
 Trattasi della stima di appartamento sito al piano secondo e sottotetto. L'appartamento si colloca in condominio sito in comune di Borgoforte in Strada Statale n.62 Della Cisa in comune di Borgovirgilio in località Borgoforte. L'appartamento si compone di cucina-soggiorno, balcone, bagno, anti bagno, al piano sottotetto con accesso da scala interna a chiocciola camera da letto matrimoniale e disimpegno. L'appartamento presenta pavimenti in ceramica, serramenti esterni in legno con doppio vetro e persiane esterne, porte interne in legno, impianto di riscaldamento a pavimento con caldaia. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 352, Sub. 31, Categoria A3
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 40.470,00
 Il valore di mercato è stato determinato mediante il procedimento del Market Comparison Approach (MCA) (o metodo del confronto di mercato), è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo. Il parametro scaturito risulta essere pari a €/mq 700,00. Viene detratto il costo per la regolarizzazione edilizia pari a € 3.000,00.
- Bene N° 4** - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Strada Statale 62 Della Cisa n.13
 Trattasi di autorimessa sita al piano interrato.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 352, Sub. 12, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 7.700,00
 Come bene n.3.
- Bene N° 5** - Posto auto ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Strada Statale 62 Della Cisa n.13
 Trattasi di posto auto al piano terreno.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 363, Sub. 3, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 2.625,00
 Come bene n.3.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Borgo Virgilio (MN) - Strada Statale 62 Della Cisa n.13	62,10 mq	700,00 €/mq	€ 43.470,00	100,00%	€ 40.470,00
Bene N° 4 - Garage Borgo Virgilio (MN) - Strada Statale 62 Della Cisa n.13	11,00 mq	700,00 €/mq	€ 7.700,00	100,00%	€ 7.700,00
Bene N° 5 - Posto auto Borgo Virgilio (MN) - Strada Statale 62 Della Cisa n.13	3,75 mq	700,00 €/mq	€ 2.625,00	100,00%	€ 2.625,00
Valore di stima:					€ 50.795,00

Valore di stima: € 50.795,00

Valore finale di stima: € 51.000,00

LOTTO 3

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Strada Statale 62 Della Cisa n.13

Trattasi della stima di appartamento sito al piano secondo. L'appartamento si colloca in condominio sito in comune di Borgoforte in Strada Statale n.62 Della Cisa in comune di Borgovirgilio in località Borgoforte. L'appartamento si compone di cucina, soggiorno, bagno, corridoio, camera da letto matrimoniale, camera da letto singola, due balconi con affaccio rispettivamente da cucina e soggiorno e da camere da letto. L'appartamento presenta pavimenti in ceramica, serramenti esterni in legno con doppio vetro e persiane esterne, porte interne in legno, impianto di riscaldamento a pavimento con caldaia.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 352, Sub. 32, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 50.666,00

Il valore di mercato è stato determinato mediante il procedimento del Market Comparison Approach (MCA) (o metodo del confronto di mercato), è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo. Il parametro scaturito risulta pari a €/mq 700,00.

- **Bene N° 7** - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Strada Statale 62 Della Cisa n.13

Trattasi di autorimessa sita al piano interrato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 352, Sub. 13, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 8.050,00
Come bene N.6.

- **Bene N° 8** - Posto auto ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Strada Statale 62 Della Cisa n13
Trattasi di posto auto al piano terreno.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 363, Sub. 2, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 2.625,00
Come bene n.6.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Appartamento Borgo Virgilio (MN) - Strada Statale 62 Della Cisa n.13	72,38 mq	700,00 €/mq	€ 50.666,00	100,00%	€ 50.666,00
Bene N° 7 - Garage Borgo Virgilio (MN) - Strada Statale 62 Della Cisa n.13	11,50 mq	700,00 €/mq	€ 8.050,00	100,00%	€ 8.050,00
Bene N° 8 - Posto auto Borgo Virgilio (MN) - Strada Statale 62 Della Cisa n13	3,75 mq	700,00 €/mq	€ 2.625,00	100,00%	€ 2.625,00
Valore di stima:					€ 61.341,00

Valore di stima: € 61.341,00

Valore finale di stima: € 61.000,00

LOTTO 4

- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Non definito
Trattasi di terreno edificabile così come risulta da certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Bagnolo San Vito. Al momento del sopralluogo risulta non coltivato e comunque privo di qualunque opera di urbanizzazione. Il terreno si colloca in località San Biagio, in fregio alla strada provinciale 413. Al terreno si accede dalla strada provinciale o dalla zona residenziale adiacente con affaccio su via Rodari.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 33, Part. 326, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 379.230,00
La stima è stata effettuata con parametro pari a 30 €/mq, tale valore scaturisce dal fatto che il terreno risulta privo delle opere di urbanizzazione necessarie per la successiva edificazione. Da indagine di mercato svolta sul posto il valore delle aree fabbricabili residenziali complete di opere di

urbanizzazione oscilla tra i 90 e 120 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 9 - Terreno Bagnolo San Vito (MN) - Non definito	12641,00 mq	30,00 €/mq	€ 379.230,00	100,00%	€ 379.230,00
				Valore di stima:	€ 379.230,00

Valore di stima: € 379.230,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: € 340.000,00

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

Asola, li 13/04/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Savoldini Fiorenzo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Visure e schede catastali - Lotto 1-Visure catastali
- ✓ Visure e schede catastali - Lotto 2-Visure catastali
- ✓ Visure e schede catastali - Lotto 3-Visure catastali
- ✓ Visure e schede catastali - Lotto 4-Visura catastale
- ✓ Planimetrie catastali - Lotto 1-Planimetrie catastali

- ✓ Planimetrie catastali - Lotto 2-Planimetrie catastali
- ✓ Planimetrie catastali - Lotto 3-Planimetrie catastali
- ✓ Estratti di mappa - Lotto 1-Estratto di mappa
- ✓ Estratti di mappa - Lotto 2-Estratto di mappa
- ✓ Estratti di mappa - Lotto 3-Estratto di mappa
- ✓ Estratti di mappa - Lotto 4-Estratto di mappa
- ✓ Certificato destinazione urbanistica - Lotto 4-Certificato di destinazione urbanistica
- ✓ Concessione edilizia - Lotto 1-Concessioni edilizie
- ✓ Concessione edilizia - Lotto 2 e 3-Concessioni edilizie
- ✓ Certificato di agibilità / abitabilità - Lotto 1- Agibilità
- ✓ Certificato di agibilità / abitabilità - Lotto 2 e 3- Agibilità
- ✓ Altri allegati - Lotto 2-Contratto di locazione
- ✓ Altri allegati - Lotto 3-Contratto di locazione
- ✓ Foto - Lotto 1-Fotografie
- ✓ Foto - Lotto 2-Fotografie
- ✓ Foto - Lotto 3-Fotografie
- ✓ Foto - Lotto 4-Fotografie
- ✓ Altri allegati - Lotto 1-Elaborato planimetrico ed elenco subalterni
- ✓ Altri allegati - Lotto 2 e 3-Elaborato planimetrico ed elenco subalterni

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Collodi 7
Appartamento sito al piano secondo in contesto condominiale in via Collodi n.7 in Bagnolo San Vito. L'appartamento si compone di cucina/soggiorno, camera da letto matrimoniale, camera da letto singola e bagno. L'appartamento presenta pavimenti in ceramica, serramenti esterni in legno con doppio vetro e persiane esterne, porte interne in legno, impianto di riscaldamento a pavimento con caldaia. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 148, Sub. 21, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Collodi n.7
Trattasi di autorimessa sita al piano interrato in condominio in via Collodi n.7 in Bagnolo San Vito. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 148, Sub. 2, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 67.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Strada Statale 62 Della Cisa n.13
Trattasi della stima di appartamento sito al piano secondo e sottotetto. L'appartamento si colloca in condominio sito in comune di Borgoforte in Strada Statale n.62 Della Cisa in comune di Borgovirgilio in località Borgoforte. L'appartamento si compone di cucina-soggiorno, balcone, bagno, anti bagno, al piano sottotetto con accesso da scala interna a chiocciola camera da letto matrimoniale e disimpegno. L'appartamento presenta pavimenti in ceramica, serramenti esterni in legno con doppio vetro e persiane esterne, porte interne in legno, impianto di riscaldamento a pavimento con caldaia. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 352, Sub. 31, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Strada Statale 62 Della Cisa n.13
Trattasi di autorimessa sita al piano interrato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 352, Sub. 12, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 5** - Posto auto ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Strada Statale 62 Della Cisa n.13
Trattasi di posto auto al piano terreno. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 363, Sub. 3, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 51.000,00

LOTTO 3

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Strada Statale 62 Della Cisa n.13
Trattasi della stima di appartamento sito al piano secondo. L'appartamento si colloca in condominio sito in comune di Borgoforte in Strada Statale n.62 Della Cisa in comune di Borgovirgilio in località Borgoforte. L'appartamento si compone di cucina, soggiorno, bagno, corridoio, camera da letto matrimoniale, camera da letto singola, due balconi con affaccio rispettivamente da cucina e soggiorno e

da camere da letto. L'appartamento presenta pavimenti in ceramica, serramenti esterni in legno con doppio vetro e persiane esterne, porte interne in legno, impianto di riscaldamento a pavimento con caldaia.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 352, Sub. 32, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

- **Bene N° 7** - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Strada Statale 62 Della Cisa n.13
Trattasi di autorimessa sita al piano interrato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 352, Sub. 13, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 8** - Posto auto ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Strada Statale 62 Della Cisa n.13
Trattasi di posto auto al piano terreno.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 363, Sub. 2, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 61.000,00

LOTTO 4

- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Non definito
Trattasi di terreno edificabile così come risulta da certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Bagnolo San Vito. Al momento del sopralluogo risulta non coltivato e comunque privo di qualunque opera di urbanizzazione. Il terreno si colloca in località San Biagio, in fregio alla strada provinciale 413. Al terreno si accede dalla strada provinciale o dalla zona residenziale adiacente con affaccio su via Rodari.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 33, Part. 326, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Come da certificato di destinazione urbanistica che si allega l'area identificata al foglio 33 mappale 326 risulta classificata secondo il PGT approvato come segue: -Fasce di Rispetto - Fascia Salvaguardia Diretta (percentuale indicativa sull'intero 13.78%) -Perimetro Ambiti - ATR Ambiti di trasformazione prevalentemente residenziali di progetto (percentuale indicativa sull'intero 100.00%) -Delimitazioni del territorio - Limite del territorio urbanizzato (percentuale indicativa sull'intero 100.00%)

Prezzo base d'asta: € 340.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 82/2021 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 67.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Bagnolo San Vito (MN) - Via Collodi 7		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 148, Sub. 21, Categoria A3	Superficie	72,05 mq
Stato conservativo:	L'appartamento si presenta in buone condizioni, risulta essere correttamente mantenuto.		
Descrizione:	Appartamento sito al piano secondo in contesto condominiale in via Collodi n.7 in Bagnolo San Vito. L'appartamento si compone di cucina/soggiorno, camera da letto matrimoniale, camera da letto singola e bagno. L'appartamento presenta pavimenti in ceramica, serramenti esterni in legno con doppio vetro e persiane esterne, porte interne in legno, impianto di riscaldamento a pavimento con caldaia.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Bagnolo San Vito (MN) - Via Collodi n.7		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 148, Sub. 2, Categoria C6	Superficie	11,00 mq
Stato conservativo:	L'autorimessa si presenta in buono stato conservativo.		
Descrizione:	Trattasi di autorimessa sita al piano interrato in condominio in via Collodi n.7 in Bagnolo San Vito.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 51.000,00

Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	Borgo Virgilio (MN) - Strada Statale 62 Della Cisa n.13		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 352, Sub. 31,	Superficie	62,10 mq

	Categoria A3	
Stato conservativo:	L'appartamento internamente si trova in buono stato manutentivo. Il condominio esternamente nel complesso necessita di interventi di sistemazione.	
Descrizione:	Trattasi della stima di appartamento sito al piano secondo e sottotetto. L'appartamento si colloca in condominio sito in comune di Borgoforte in Strada Statale n.62 Della Cisa in comune di Borgovirgilio in località Borgoforte. L'appartamento si compone di cucina-soggiorno, balcone, bagno, anti bagno, al piano sottotetto con accesso da scala interna a chiocciola camera da letto matrimoniale e disimpegno. L'appartamento presenta pavimenti in ceramica, serramenti esterni in legno con doppio vetro e persiane esterne, porte interne in legno, impianto di riscaldamento a pavimento con caldaia.	
Vendita soggetta a IVA:	SI	
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI	
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile	

Bene N° 4 - Garage			
Ubicazione:	Borgo Virgilio (MN) - Strada Statale 62 Della Cisa n.13		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 352, Sub. 12, Categoria C6	Superficie	11,00 mq
Stato conservativo:	L'autorimessa si presenta in buono stato conservativo.		
Descrizione:	Trattasi di autorimessa sita al piano interrato.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 5 - Posto auto			
Ubicazione:	Borgo Virgilio (MN) - Strada Statale 62 Della Cisa n.13		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 363, Sub. 3, Categoria C6	Superficie	3,75 mq
Stato conservativo:	Stato conservativo: buono		
Descrizione:	Trattasi di posto auto al piano terreno.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 61.000,00

Bene N° 6 - Appartamento			
Ubicazione:	Borgo Virgilio (MN) - Strada Statale 62 Della Cisa n.13		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 352, Sub. 32, Categoria A3	Superficie	72,38 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in buono stato conservativo.		
Descrizione:	Trattasi della stima di appartamento sito al piano secondo. L'appartamento si colloca in condominio sito in comune di Borgoforte in Strada Statale n.62 Della Cisa in comune di Borgovirgilio in località Borgoforte. L'appartamento si compone di cucina, soggiorno, bagno, corridoio, camera da letto matrimoniale, camera da letto singola, due balconi con affaccio rispettivamente da cucina e soggiorno e da camere da letto. L'appartamento presenta pavimenti in ceramica, serramenti esterni in legno con doppio vetro e persiane esterne, porte interne in legno, impianto di riscaldamento a pavimento con caldaia.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 7 - Garage			
Ubicazione:	Borgo Virgilio (MN) - Strada Statale 62 Della Cisa n.13		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 352, Sub. 13, Categoria C6	Superficie	11,50 mq
Stato conservativo:	Stato conservativo: buono.		
Descrizione:	Trattasi di autorimessa sita al piano interrato.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 8 - Posto auto			
Ubicazione:	Borgo Virgilio (MN) - Strada Statale 62 Della Cisa n.13		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 363, Sub. 2, Categoria C6	Superficie	3,75 mq
Stato conservativo:	Stato conservativo: buono.		
Descrizione:	Trattasi di posto auto al piano terreno.		

Vendita soggetta a IVA:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 340.000,00

Bene N° 9 - Terreno			
Ubicazione:	Bagnolo San Vito (MN) - Non definito		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 33, Part. 326, Qualità Seminativo	Superficie	12641,00 mq
Descrizione:	Trattasi di terreno edificabile così come risulta da certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Bagnolo San Vito. Al momento del sopralluogo risulta non coltivato e comunque privo di qualunque opera di urbanizzazione. Il terreno si colloca in località San Biagio, in fregio alla strada provinciale 413. Al terreno si accede dalla strada provinciale o dalla zona residenziale adiacente con affaccio su via Rodari.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Procedura 82/2021

Giudice Dott.Francesca Arrigoni

Richiesta del 05/03/2024 di integrazione perizia

COMUNICAZIONI

A seguito della richiesta all'agenzia delle entrate del 07/03/2024 che si allega (allegato 1) è stato inviato n.1 contratto di affitto:

- contratto di affitto conduttore signora ***** relativo ad appartamento sito in comune di Borgo Virgilio identificato al foglio 31 mappale 352 subalterno 32 cat.A/3, autorimessa identificata al foglio 31 mappale 352 subalterno 13 cat. C/6, posto auto identificato al foglio 31 mappale 363 subalterno 2 cat.C/6 (LOTTO N.3 della perizia del sottoscritto del 13/04/2022) con scadenza al 31/08/2024 ; si allega tale contratto di affitto (allegato 2).

Relativamente agli altri immobili lotto n.1, lotto n.2 e lotto n.4 della mia perizia del 13/04/2022 non sono stati inviati dall'agenzia delle entrate contratti di locazione.

Il contratto di affitto riportato nella perizia del sottoscritto del 13/04/2022 riguardante il lotto 2 conduttore ***** risulta scaduto in data 31/03/2023 e pertanto non è stata inviata alcuna comunicazione dalla agenzia delle entrate. Sentita telefonicamente la signora ***** mi ha comunicato che attualmente occupa tale appartamento insieme al proprio figlio di anni 10.

Il lotto n.1 appartamento con autorimessa sito in Bagnolo San Vito via
Collodi 7 risulta occupato dalla signora ***** insieme al marito
***** , come comunicatomi telefonicamente in data 07/04/2024.

Per quanto riguarda il lotto 4 (area edificabile) sito in Bagnolo San Vito foglio
33 mappale 326 risulta essere stato coltivato negli anni precedenti
dall'azienda agricola ***** di Bagnolo San Vito, ma attualmente come
da dichiarazione del signor ***** non viene più coltivato. Il terreno
attualmente è pulito, si allega foto (allegato 3).

Asola, 09/04/2024

Ing. Fiorenzo Savoldini

TRIBUNALE DI MANTOVA

ES.IMM.N.82/2021

NOTA ESPLICATIVA

Ill.mo Giudice Dott.Francesca Arrigoni

COMUNICAZIONE

In risposta alla comunicazione pervenuta del giudice dott.Francesca Arrigoni si è verificato quanto segue:

interpellato l'ufficio entrate non sono intervenute disdette quanto al contratto relativo al lotto n.2. Per quanto attiene la congruità dei canoni relativi al lotto n.2 e 3, si ritengono congrui come già riportato nella perizia.

Per quanto riguarda il lotto n.1 ci è stato consegnato dall'agenzia delle entrate contratto di locazione conduttrice signora ***** , tale contratto riportava canone di locazione mensile pari a € 300,00,durata anni 4 dal 01/03/2015 e scadenza giorno 28/02/2019 con rinnovo tacito per altri 4 anni e quindi fino a massimo 28/02/2023. Alla data odierna pertanto risulta scaduto. Si ritiene congruo l'importo di € 300 mensili.

All.1-contratto di locazione conduttrice signora *****

Asola,14/06/2024

Ing.Fiorenzo Savoldini

TRIBUNALE DI MANTOVA

ES.IMM.N.82/2021

NOTA ESPLICATIVA

INTEGRAZIONE

In risposta alla mail pervenuta dall'autotransfert in persona della dott.ssa *****

-relativamente al bene n.7 (lotto 3), l'autorimessa confina a nord con bcnc;

-relativamente al bene n.6 (lotto 3), sussiste la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la situazione catastale;

-le parti comuni dell'edificio in cui sono site le U.I. oggetto di perizia risultano come segue:

- Fg.32 mappale 148 sub.25 (via Carlo Collodi) BCNC (area cortiva e locale tecnico comune a tutti i subalterni)
- Sub.26 (via Carlo Collodi) BCNC (vano scala) comune ai sub.15-16-19-20-23-24)
- Sub.27 (via Carlo Collodi) B.C.N.C. (vano scala) comune ai sub.13-14-17-28-21-22

Asola, 13/10/2025

Ing. Fiorenzo Savoldini