

# TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Tartari Diego, nell'Esecuzione Immobiliare 141/2024 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

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

Incarico.....	5
Premessa .....	5
Descrizione .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - strada Privata.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Borgo Virgilio (MN) - strada Privata.....	5
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - strada Privata.....	5
Lotto Unico .....	6
Completezza documentazione ex art. 567 .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - strada Privata.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Borgo Virgilio (MN) - strada Privata.....	6
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - strada Privata.....	6
Titolarità.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - strada Privata.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Borgo Virgilio (MN) - strada Privata.....	7
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - strada Privata.....	7
Confini.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - strada Privata.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Borgo Virgilio (MN) - strada Privata.....	8
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - strada Privata.....	8
Consistenza.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - strada Privata.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Borgo Virgilio (MN) - strada Privata.....	9
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - strada Privata.....	9
Cronistoria Dati Catastali .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - strada Privata.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Borgo Virgilio (MN) - strada Privata.....	9
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - strada Privata.....	10
Dati Catastali .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - strada Privata.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Borgo Virgilio (MN) - strada Privata .....	10
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - strada Privata.....	11

Precisazioni.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - strada Privata.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Borgo Virgilio (MN) - strada Privata.....	12
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - strada Privata.....	12
Stato conservativo.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - strada Privata.....	12
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Borgo Virgilio (MN) - strada Privata.....	12
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - strada Privata.....	12
Parti Comuni.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - strada Privata.....	12
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Borgo Virgilio (MN) - strada Privata.....	13
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - strada Privata.....	13
Servitù, censo, livello, usi civici.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - strada Privata.....	13
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Borgo Virgilio (MN) - strada Privata.....	14
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - strada Privata.....	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	16
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - strada Privata.....	16
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - strada Privata.....	17
Stato di occupazione.....	17
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - strada Privata.....	17
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Borgo Virgilio (MN) - strada Privata.....	17
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - strada Privata.....	17
Provenienze Ventennali.....	17
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - strada Privata.....	17
Formalità pregiudizievoli.....	19
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - strada Privata.....	19
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Borgo Virgilio (MN) - strada Privata.....	19
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - strada Privata.....	20
Regolarità edilizia.....	20
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - strada Privata.....	20
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Borgo Virgilio (MN) - strada Privata.....	21

<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - strada Privata.....	21
Vincoli od oneri condominiali.....	22
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - strada Privata.....	22
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Borgo Virgilio (MN) - strada Privata.....	22
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - strada Privata.....	22
Stima / Formazione lotti.....	22
Riepilogo bando d'asta.....	25
<b>Lotto Unico</b> .....	25
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 141/2024 del R.G.E. ....	26
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 45.000,00</b> .....	26
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	28
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - strada Privata.....	28
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Borgo Virgilio (MN) - strada Privata.....	28
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - strada Privata.....	29



All'udienza del 05/10/2024, il sottoscritto Arch. Tartari Diego, con studio in Strada Statale Cisa 24 - 46047 - Porto Mantovano (MN), email [diego@tartariarchitetto.it](mailto:diego@tartariarchitetto.it), PEC [diego.tartari@archiworldpec.it](mailto:diego.tartari@archiworldpec.it), Tel. 335 7774443, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - strada Privata
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Borgo Virgilio (MN) - strada Privata
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - strada Privata

## DESCRIZIONE

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGIO VIRGILIO (MN) - STRADA PRIVATA**

Edificio unifamiliare in contesto condominiale.

Partendo da pubblica via accede a strada privata, successivamente ad area cortiliva condominiale, giungendo ad area cortiliva di proprietà la quale permette l'accesso all'immobile.

Immobile composto da soggiorno con volume a doppia altezza, cucina, bagno e studio.

Una scala interna conduce al primo piano composto da un ballatoio a soppalco, una letto singola, una letto matrimoniale ed un bagno.

Ulteriore scala interna posta la piano terra conduce al sottostante garage.

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

### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A BORGIO VIRGILIO (MN) - STRADA PRIVATA**

Posto auto in area di manovra condominiale

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

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A BORGIO VIRGILIO (MN) - STRADA PRIVATA**

Garage con accesso da area di manovra condominiale e direttamente collegato tramite scala interna all'unità residenziale

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

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - strada Privata
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Borgo Virgilio (MN) - strada Privata
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - strada Privata

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGIO VIRGILIO (MN) - STRADA PRIVATA**

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

Iscrizione a ruolo: depositata in data 26 giugno 2024

Istanza di vendita: depositata in data 19 luglio 2024

Documentazione ex art. 567 II co c.p.c. :

In data 03 ottobre 2024 è stata depositata la Certificazione Notarile relativa all'immobile oggetto di pignoramento unitamente all'estratto di mappa in base al quale risulta che l'immobile è pervenuto ai debitori esecutati attraverso una serie di atti dispositivi validi ed efficaci e le trascrizioni risultano collegate e continuative.

In data 06 agosto 2024 il G.E. autorizzava l'istanza del creditore e concedendo una proroga sino al giorno 11 ottobre 2024 per il deposito della documentazione notarile.

### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A BORGIO VIRGILIO (MN) - STRADA PRIVATA**

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

Iscrizione a ruolo: depositata in data 26 giugno 2024

Istanza di vendita: depositata in data 19 luglio 2024

Documentazione ex art. 567 II co c.p.c. :

In data 03 ottobre 2024 è stata depositata la Certificazione Notarile relativa all'immobile oggetto di pignoramento unitamente all'estratto di mappa in base al quale risulta che l'immobile è pervenuto ai debitori esecutati attraverso una serie di atti dispositivi validi ed efficaci e le trascrizioni risultano collegate e continuative.

In data 06 agosto 2024 il G.E. autorizzava l'istanza del creditore e concedendo una proroga sino al giorno 11 ottobre 2024 per il deposito della documentazione notarile.

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A BORGIO VIRGILIO (MN) - STRADA PRIVATA**

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

Iscrizione a ruolo: depositata in data 26 giugno 2024

Istanza di vendita: depositata in data 19 luglio 2024

Documentazione ex art. 567 II co c.p.c. :

In data 03 ottobre 2024 è stata depositata la Certificazione Notarile relativa all'immobile oggetto di pignoramento unitamente all'estratto di mappa in base al quale risulta che l'immobile è pervenuto ai debitori eseguiti attraverso una serie di atti dispositivi validi ed efficaci e le trascrizioni risultano collegate e continuative.

In data 06 agosto 2024 il G.E. autorizzava l'istanza del creditore e concedendo una proroga sino al giorno 11 ottobre 2024 per il deposito della documentazione notarile.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## TITOLARITÀ

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - STRADA PRIVATA**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - STRADA PRIVATA**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - STRADA PRIVATA**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

## CONFINI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - STRADA PRIVATA

Partendo da nord e proseguendo in senso orario:  
altra unità, spazio di manovra condominiale, altra unità e area cortiliva pertinenziale.

### BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - STRADA PRIVATA

Partendo da nord e proseguendo in senso orario: Altra unità, area cortiliva condominiale, altra unità e area di manovra condominiale.

### BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - STRADA PRIVATA

Partendo da Nord e proseguendo in senso orario: altra unità, spazio di manovra condominiale, altra unità e terrapieno.

## CONSISTENZA

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - STRADA PRIVATA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	106,90 mq	126,40 mq	1	126,40 mq	0,00 m	T -1
Giardino	40,00 mq	42,00 mq	0,10	4,20 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>130,60 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>130,60 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - STRADA PRIVATA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto	12,00 mq	12,00 mq	0,25	3,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>3,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>3,00 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - STRADA PRIVATA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
garage	32,00 mq	41,00 mq	0,5	20,50 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>20,50 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>20,50 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI****BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - STRADA PRIVATA**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 29/06/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 41, Part. 577, Sub. 26 Categoria A2
Dal 29/06/2006 al 12/12/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 41, Part. 576, Sub. 26 Categoria A2 Cl.0.4, Cons. 6.5 Rendita € 419,62

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - STRADA PRIVATA**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 29/06/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 41, Part. 576, Sub. 2

		Categoria C6
Dal 29/06/2006 al 12/12/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 41, Part. 576, Sub. 2 Categoria C6 Cl.1, Cons. 12 Superficie catastale 12 mq Rendita € 22,93

### BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - STRADA PRIVATA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 29/06/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 41, Part. 577, Sub. 4 Categoria C6
Dal 29/06/2006 al 12/12/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 41, Part. 577, Sub. 4 Categoria C6 Cl.2, Cons. 32 Superficie catastale 41 mq Rendita € 72,72

### DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - STRADA PRIVATA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	41	577	26		A2	4	6.5	130 mq	419,62 €		mapp. 578

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Al sopralluogo si riscontravano difformi altezze interne e volumetriche dell'edificio.

Con apposita denuncia di variazione n. MN0165311 del 23/12/2024 si è provveduto alla corretta definizione catastale dell'immobile, aggiornando la planimetria.

### BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - STRADA PRIVATA

Catasto fabbricati (CF)
-------------------------

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	41	576	2		C6	1	12	12 mq	22,93 €		

#### Corrispondenza catastale

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

#### BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - STRADA PRIVATA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	41	577	4		C6	2	32	41 mq	72,72 €		

#### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Al sopralluogo si riscontrava una diversa partizione del vano scala.

Con apposita denuncia di variazione n. MN0165311 del 23/12/2024 si è provveduto alla corretta definizione catastale dell'immobile, aggiornando la planimetria.

#### PRECISAZIONI

#### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - STRADA PRIVATA

L'immobile sarà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come visto e gradito dalla parte acquirente, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti.

La situazione descritta è quella desumibile dal sopralluogo di tipo visivo senza lo svolgimento di indagini diagnostiche, pertanto allo stato attuale non è possibile rilevare eventuali materiali pericolosi, inquinanti, cancerogeni, ecc..

Come riportato in altri paragrafi la parte assegnataria acquirente avrà l'onere di eseguire le opportune sanatorie, conseguenti gli abusi riscontrati.

Per maggiori dettagli si rimanda alla consultazione del repertorio fotografico.

Di tale situazione se ne è tenuto conto in sede di valutazione del bene per quanto possibile rilevare.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - STRADA PRIVATA**

L'immobile sarà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come visto e gradito dalla parte acquirente, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti.

La situazione descritta è quella desumibile dal sopralluogo di tipo visivo senza lo svolgimento di indagini diagnostiche, pertanto allo stato attuale non è possibile rilevare eventuali materiali pericolosi, inquinanti, cancerogeni, ecc..

Come riportato in altri paragrafi la parte assegnataria acquirente avrà l'onere di eseguire le opportune sanatorie, conseguenti gli abusi riscontrati.

Per maggiori dettagli si rimanda alla consultazione del repertorio fotografico.

Di tale situazione se ne è tenuto conto in sede di valutazione del bene per quanto possibile rilevare.

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - STRADA PRIVATA**

L'immobile sarà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come visto e gradito dalla parte acquirente, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti.

La situazione descritta è quella desumibile dal sopralluogo di tipo visivo senza lo svolgimento di indagini diagnostiche, pertanto allo stato attuale non è possibile rilevare eventuali materiali pericolosi, inquinanti, cancerogeni, ecc..

Come riportato in altri paragrafi la parte assegnataria acquirente avrà l'onere di eseguire le opportune sanatorie, conseguenti gli abusi riscontrati.

Per maggiori dettagli si rimanda alla consultazione del repertorio fotografico.

Di tale situazione se ne è tenuto conto in sede di valutazione del bene per quanto possibile rilevare.

**STATO CONSERVATIVO**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - STRADA PRIVATA**

L'immobile esternamente si presenta in uno stato conservativo sufficiente, la scarsa manutenzione dell'unità immobiliare ha prodotto la comparsa di umidità, lo stato conservativo complessivo risulta sufficiente.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - STRADA PRIVATA**

Il posto auto, al pari di quelli limitrofi presenta uno scarso stato di manutenzione

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - STRADA PRIVATA**

L'immobile esternamente si presenta in uno stato conservativo sufficiente, la scarsa manutenzione dell'unità immobiliare ha prodotto la comparsa di umidità, lo stato conservativo complessivo risulta sufficiente.

**PARTI COMUNI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - STRADA PRIVATA**

L'unità immobiliare risulta inserita in un condominio i cui unici spazi comuni condivisi risultano essere l'area cortiliva e lo spazio di manovra esterno.

### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - STRADA PRIVATA**

L'unità immobiliare risulta inserita in un condominio i cui unici spazi comuni condivisi risultano essere l'area cortiliva e lo spazio di manovra esterno.

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - STRADA PRIVATA**

L'unità immobiliare risulta inserita in un condominio i cui unici spazi comuni condivisi risultano essere l'area cortiliva e lo spazio di manovra esterno.

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

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - STRADA PRIVATA**

L'accesso all'immobile in oggetto ed all'intero condominio avviene tramite uno stradello privato privo di asfalto, marciapiedi ed illuminazione, si riporta la relazione del Comune di Borgo Virgilio del 03/08/2015, prot. pec 2015:

- 1) lo stradello d'accesso alle p.lle n.577 e 580 (parte del Condominio e area cortiva) del fg. 41 (Comune Censuario Borgoforte) attraversa le particelle nn. 13, 401 e 402, che sono in proprietà rispettivamente a Sigg.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (n. 13), ed al Comune di Borgoforte (nn. 401 e 402). In particola1re l'area comunale è da lungo tempo concessa in gestione alla Parrocchia di Borgoforte;
- 2)in origine venne conseguito il permesso di costruire n. 11/2004 (pratica edilizia n. 58/2003) a cui non è stato dato seguito;
- 3)il successivo progetto (in sostituzione del precedente) per la realizzazione della palazzina venne presentato in data 29/12/2004 dalla Società EDILIZIA TONINI e indicava graficamente la presenza di una "strada privata" di accesso al bene (tavola 1, tavola 3, tavola 7, tavola 8); la relazione tecnica recava "la nuova richiesta di permesso di costruire si rende necessaria per (...) e per dare continuità alla via interna in collegamento con area ex PEEP (...);
- 4) il permesso di costruire n. 03/2005 del 201/01/2005 veniva rilasciato con specificazione che "sono fatti salvi i diritti di terzi" e che (condizione particolare n. 9) "tutte le opere di urbanizzazione primario sono a carico del titolare della concessione e devono essere eseguite prima o contemporaneamente alla costruzione dell'edificio di cui alla presente Concessione";
- 5) all'istanza di volturazione, presentata in data 02/04/05 prot. 3199 da EDILIZIA TONINI, a favore di Coop Case Mantova, era allegato, atto di compravendita a magistero, del notaio Prof. Augusto Chizzini (17/13/05 rep. n. 9137 racc. n. 3926) a favore di COOP CASE MANTOVA dove al punto 1 dei patti della vendita era riportato "l'immobile in oggetto viene trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni accessione pertinenza, impianto, fisso e semifisso, servitù attive e passive precisando che la porzione di stradello qui compreso è gravato da servitù di transito o favore delle ragioni eredi di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, della Chiesa parrocchiale, della SIPTEL ed altri (...);
- 6) Il permesso di costruire per opere di variante n. 22/2006 del 12/05/06 è rilasciato, con specificazione che "sono fatti salvi i diritti di terzi" e che (condizione particolare n. 9) "tutte le opere di urbanizzazione primaria sono a carico del titolare della concessione e devono essere eseguite prima o contemporaneamente alla costruzione dell'edificio di cui alla presente Concessione". Di nuovo nelle tavole grafiche è indicata la presenza della menzionata strada privata;
- 7) con istanza del 12/16/06 prot. n. 5707. COOP CASE MANTOVA richiedeva l'autorizzazione alla manomissione di suolo per l'allacciamento alla fognatura pubblica di Via Parmense. Con nota prot. n. 5707 del

24/06/06 il Comune richiedeva documentazione integrativa all'istanza, tra cui ,al punto n.. 5 "Si pone in risalto altresì che il tragitto delle condotte attraversa soprattutto proprietà private, e che è necessaria l'acquisizione anche dei relativi assensi. Lo stesso attraversa anche immobili di proprietà del Comune di Borgoforte la cui gestione è stata concessa alla parrocchia di Borgoforte. Si ritiene necessaria l'acquisizione anche di questi consensi";

8) ottenuta in data 01/07/2006 prot. n. 6329 informazione generica di aver attivato richieste di autorizzazione ai privati ed al Comune, veniva rilasciata l'autorizzazione n. 20/2006 in data 16/12/06 prot.n. 5707 con precisazione del rilascio "fatti salvi i diritti di terzi";

9) in data 28/09/06 veniva richiesta da Coop. Case Mantova richiesta di allaccio e scarico in fognatura comunale (è in corso approfondimento circa lo stato di attuazione);

10) con nota prot. n. 8356 del 01/10/07 il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sollecitava a mezzo Racc. A.R. Soc. Coop Case Mantova, informandone il Comune, ad adempiere agli impegni di promesso acquisto del proprio tratto di strada privata stipulato con preliminare di vendita del 12/07/06 per il corrispettivo (ovviante simbolico) di € 100,00, documento, che allegava in copia, segnalando lo stato di degrado del tratto viabilistico e declinando ogni responsabilità per danni che potesse derivarne.

Dopo dette comunicazioni non sono stati riscontrati nel fascicolo ulteriori dettagli che facciano presupporre la chiusura delle opere di urbanizzazione.

Stante le considerazioni esposte dal Comune non si esclude, nonostante l'attestazione dell'agibilità finale depositata e non rigettata, di definire incompiuta l'urbanizzazione e pertanto impossibile definire correttamente lo STATO Legittimo dell'immobile.

## **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - STRADA PRIVATA**

L'accesso all'immobile in oggetto ed all'intero condominio avviene tramite uno stradello privato privo di asfalto, marciapiedi ed illuminazione, si riporta la relazione del Comune di Borgo Virgilio del 03/08/2015, prot. pec 2015:

1) lo stradello d'accesso alle p.lle n.577 e 580 (parte del Condominio e area cortiva) del fg. 41 (Comune Censuario Borgoforte) attraversa le particelle nn. 13, 401 e 402, che sono in proprietà rispettivamente a Sigg.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (n. 13), ed al Comune di Borgoforte (nn. 401 e 402). In particolare l'area comunale è da lungo tempo concessa in gestione alla Parrocchia di Borgoforte;

2) in origine venne conseguito il permesso di costruire n. 11/2004 (pratica edilizia n. 58/2003) a cui non è stato dato seguito;

3) il successivo progetto (in sostituzione del precedente) per la realizzazione della palazzina venne presentato in data 29/12/2004 dalla Società EDILIZIA TONINI e indicava graficamente la presenza di una "strada privata" di accesso al bene (tavola 1, tavola 3, tavola 7, tavola 8); la relazione tecnica recava "la nuova richiesta di permesso di costruire si rende necessaria per (...) e per dare continuità alla via interna in collegamento con area ex PEEP (...)";

4) il permesso di costruire n. 03/2005 del 201/01/2005 veniva rilasciato con specificazione che "sono fatti salvi i diritti di terzi" e che (condizione particolare n. 9) "tutte le opere di urbanizzazione primario sono a carico del titolare della concessione e devono essere eseguite prima o contemporaneamente alla costruzione dell'edificio di cui alla presente Concessione";

5) all'istanza di volturazione, presentata in data 02/04/05 prot. 3199 da EDILIZIA TONINI, a favore di Coop Case Mantova, era allegato, atto di compravendita a magistero, del notaio Prof. Augusto Chizzini (17/13/05 rep. n. 9137 racc. n. 3926) a favore di COOP CASE MANTOVA dove al punto 1 dei patti della vendita era riportato "l'immobile in oggetto viene trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni accessione

pertinenza, impianto, fisso e semifisso, servitù attive e passive precisando che la porzione di stradello qui compreso è gravato da servitù di transito o favore delle ragioni eredi di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, della Chiesa parrocchiale, della SIPTTEL ed altri (...);

6) Il permesso di costruire per opere di variante n. 22/2006 del 12/05/06 è rilasciato, con specificazione che "sono fatti salvi i diritti di terzi" e che (condizione particolare n. 9) "tutte le opere di urbanizzazione primaria sono a carico del titolare della concessione e devono essere eseguite prima o contemporaneamente alla costruzione dell'edificio di cui alla presente Concessione". Di nuovo nelle tavole grafiche è indicata la presenza della menzionata strada privata;

7) con istanza del 12/16/06 prot. n. 5707. COOP CASE MANTOVA richiedeva l'autorizzazione alla manomissione di suolo per l'allacciamento alla fognatura pubblica di Via Parmense. Con nota prot. n. 5707 del 24/06/06 il Comune richiedeva documentazione integrativa all'istanza, tra cui, al punto n. 5 "Si pone in risalto altresì che il tragitto delle condotte attraversa soprattutto proprietà private, e che è necessaria l'acquisizione anche dei relativi assensi. Lo stesso attraversa anche immobili di proprietà del Comune di Borgoforte la cui gestione è stata concessa alla parrocchia di Borgoforte. Si ritiene necessaria l'acquisizione anche di questi consensi";

8) ottenuta in data 01/07/2006 prot. n. 6329 informazione generica di aver attivato richieste di autorizzazione ai privati ed al Comune, veniva rilasciata l'autorizzazione n. 20/2006 in data 16/12/06 prot.n. 5707 con precisazione del rilascio "fatti salvi i diritti di terzi";

9) in data 28/09/06 veniva richiesta da Coop. Case Mantova richiesta di allaccio e scarico in fognatura comunale (è in corso approfondimento circa lo stato di attuazione);

10) con nota prot. n. 8356 del 01/10/07 il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sollecitava a mezzo Racc. A.R. Soc. Coop Case Mantova, informandone il Comune, ad adempiere agli impegni di promesso acquisto del proprio tratto di strada privata stipulato con preliminare di vendita del 12/07/06 per il corrispettivo (ovviante simbolico) di € 100,00, documento, che allegava in copia, segnalando lo stato di degrado del tratto viabilistico e declinando ogni responsabilità per danni che potesse derivarne.

Dopo detta comunicazioni non sono stati riscontrati nel fascicolo ulteriori dettagli che facciano presupporre la chiusura delle opere di urbanizzazione.

Stante le considerazioni esposte dal Comune non si esclude, nonostante l'attestazione dell'agibilità finale depositata e non rigettata, di definire incompiuta l'urbanizzazione e pertanto impossibile definire correttamente lo STATO Legittimo dell'immobile.

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - STRADA PRIVATA**

L'accesso all'immobile in oggetto ed all'intero condominio avviene tramite uno stradello privato privo di asfalto, marciapiedi ed illuminazione, si riporta la relazione del Comune di Borgo Virgilio del 03/08/2015, prot. pec 2015:

1) lo stradello d'accesso alle p.lle n.577 e 580 (parte del Condominio e area cortiva) del fg. 41 (Comune Censuario Borgoforte) attraversa le particelle nn. 13, 401 e 402, che sono in proprietà rispettivamente a Sigg.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (n. 13), ed al Comune di Borgoforte (nn. 401 e 402). In particolare l'area comunale è da lungo tempo concessa in gestione alla Parrocchia di Borgoforte;

2) in origine venne conseguito il permesso di costruire n. 11/2004 (pratica edilizia n. 58/2003) a cui non è stato dato seguito;

3) il successivo progetto (in sostituzione del precedente) per la realizzazione della palazzina venne presentato in data 29/12/2004 dalla Società EDILIZIA TONINI e indicava graficamente la presenza di una "strada privata" di accesso al bene (tavola 1, tavola 3, tavola 7, tavola 8); la relazione tecnica recava "la nuova richiesta di

permesso di costruire si rende necessaria per (...) e per dare continuità alla via interna in collegamento con area ex PEEP (...);

4) il permesso di costruire n. 03/2005 del 201/01/2005 veniva rilasciato con specificazione che "sono fatti salvi i diritti di terzi" e che (condizione particolare n. 9) "tutte le opere di urbanizzazione primario sono a carico del titolare della concessione e devono essere eseguite prima o contemporaneamente alla costruzione dell'edificio di cui alla presente Concessione";

5) all'istanza di volturazionie, presentata in data 02/04/05 prot. 3199 da EDILIZIA TONINI, a favore di Coop Case Mantova, era allegato, atto di compravendita a magistero, del notaio Prof. Augusto Chizzini (17/13/05 rep. n. 9137 racc. n. 3926) a favore di COOP CASE MANTOVA dove al punto 1 dei patti della vendita era riportato "l'immobile in oggetto viene trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni accessione pertinenza, impianto, fisso e semifisso, servitù attive e passive precisando che la porzione di stradello qui compreso è gravato da servitù di transito o favore delle ragioni eredi di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, della Chiesa parrocchiale, della SIPTEL ed altri (...);

6) Il permesso di costruire per opere di variante n. 22/2006 del 12/05/06 è rilasciato, con specificazione che "sono fatti salvi i diritti di terzi" e che (condizione particolare n. 9) "tutte le opere di urbanizzazione primaria sono a carico del titolare della concessione e devono essere eseguite prima o contemporaneamente alla costruzione dell'edificio di cui alla presente Concessione". Di nuovo nelle tavole grafiche è indicata la presenza della menzionata strada privata;

7) con istanza del 12/16/06 prot. n. 5707. COOP CASE MANTOVA richiedeva l'autorizzazione alla manomissione di suolo per l'allacciamento alla fognatura pubblica di Via Parmense. Con nota prot. n. 5707 del 24/06/06 il Comune richiedeva documentazione integrativa all'istanza, tra cui, al punto n. 5 "Si pone in risalto altresì che il tragitto delle condotte attraversa soprattutto proprietà private, e che è necessaria l'acquisizione anche dei relativi assensi. Lo stesso attraversa anche immobili di proprietà del Comune di Borgoforte la cui gestione è stata concessa alla parrocchia di Borgoforte. Si ritiene necessaria l'acquisizione anche di questi consensi";

8) ottenuta in data 01/07/2006 prot. n. 6329 informazione generica di aver attivato richieste di autorizzazione ai privati ed al Comune, veniva rilasciata l'autorizzazione n. 20/2006 in data 16/12/06 prot.n. 5707 con precisazione del rilascio "fatti salvi i diritti di terzi";

9) in data 28/09/06 veniva richiesta da Coop. Case Mantova richiesta di allaccio e scarico in fognatura comunale (è in corso approfondimento circa lo stato di attuazione);

10) con nota prot. n. 8356 del 01/10/07 il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sollecitava a mezzo Racc. A.R. Soc. Coop Case Mantova, informandone il Comune, ad adempiere agli impegni di promesso acquisto del proprio tratto di strada privata stipulato con preliminare di vendita del 12/07/06 per il corrispettivo (ovviante simbolico) di € 100,00, documento, che allegava in copia, segnalando lo stato di degrado del tratto viabilistico e declinando ogni responsabilità per danni che potesse derivarne.

Dopo detta comunicazioni non sono stati riscontrati nel fascicolo ulteriori dettagli che facciano presupporre la chiusura delle opere di urbanizzazione.

Stante le considerazioni esposte dal Comune non si esclude, nonostante l'attestazione dell'agibilità finale depositata e non rigettata, di definire incompiuta l'urbanizzazione e pertanto impossibile definire correttamente lo STATO Legittimo dell'immobile.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - STRADA PRIVATA**

Edificio realizzato in muratura con solai in latero cemento, con tetto a falde protetto da coppi.

Dotato di impianto elettrico e impianto di riscaldamento, finiture interne ed esterne ad intonaco, pavimenti in gres porcellanato ed infissi in legno.

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - STRADA PRIVATA**

Edificio realizzato in muratura con solai in latero cemento.

**STATO DI OCCUPAZIONE**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - STRADA PRIVATA**

L'immobile risulta libero

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - STRADA PRIVATA**

L'immobile risulta libero

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - STRADA PRIVATA**

L'immobile risulta libero

**PROVENIENZE VENTENNALI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - STRADA PRIVATA**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/10/2003 al 17/03/2005	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO CHIZZINI AUGUSTO	17/10/2003	5493	2054
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			27/10/2003	15351	9477
		<b>Registrazione</b>			

		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 17/03/2005 al 29/06/2006	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO AUGUSTO CHIZZINI	17/03/2005	9137	3926
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			25/03/2005	4474	2784
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 29/06/2006	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO FABIO VAINI	29/06/2006	39555	8468
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			10/07/2006	11892	6729
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 29/06/2006	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO FABIO VAINI	29/06/2006	39555	8468
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			10/07/2006	11892	6729
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto concerne il presente paragrafo, si trascrive quanto depositato in Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari dal creditore precedente.

Si rimanda all'atto di trasferimento opportuno aggiornamento ventennale.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - STRADA PRIVATA**

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Mantova il 10/07/2006  
Reg. gen. 11893 - Reg. part. 3239  
Importo: € 180.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Rogante: Notaio Fabio Vaini  
Data: 29/06/2006  
N° repertorio: 39556  
N° raccolta: 8469

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento**  
Trascritto a Mantova il 03/07/2024  
Reg. gen. 1189 - Reg. part. 2115  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - STRADA PRIVATA**

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Mantova il 10/07/2006  
Reg. gen. 11893 - Reg. part. 3239  
Importo: € 180.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Rogante: Notaio Fabio Vaini  
Data: 29/06/2006  
N° repertorio: 39556  
N° raccolta: 8469

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento**  
Trascritto a Mantova il 03/07/2024  
Reg. gen. 1189 - Reg. part. 2115

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - STRADA PRIVATA

#### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Mantova il 10/07/2006  
Reg. gen. 11893 - Reg. part. 3239  
Importo: € 180.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Rogante: Notaio Fabio Vaini  
Data: 29/06/2006  
N° repertorio: 39556  
N° raccolta: 8469

#### Trascrizioni

- **Pignoramento**  
Trascritto a Mantova il 03/07/2024  
Reg. gen. 1189 - Reg. part. 2115  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### REGOLARITÀ EDILIZIA

#### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - STRADA PRIVATA

Immobile costruito ai sensi del PDC n. 11/2004 rilasciato dal Comune di Borgoforte 02/02/2004.  
Successivamente variato con ulteriore PDC in variante n.03/2005 del 20/01/2005 ed ulteriore variante con PDC n. 22/2006 del 12/05/2006.  
Successiva richiesta di manomissione suolo del 28/10/2006 n. prot. 8767 sospesa per carenza documentale.  
Agibilità attestata dal direttore lavori il 28/09/2006 n. prot. 8766.

Richiamando quanto già riportato nel paragrafo Servitù, stante le considerazioni esposte dal Comune risulta impossibile affermare compiuta l'urbanizzazione della lottizzazione originaria e pertanto impossibile definire

correttamente lo STATO Legittimo dell'immobile.

Per quanto concerne il singolo immobile al sopralluogo si riscontravano altezze interne altamente difformi dal progetto e dalla planimetria catastale, la quale con apposita denuncia di variazione n. MN0165311 del 23/12/2024 si è provveduto ad aggiornare.

Le differenze dimensionali dell'immobile non rientrano tra le tolleranze costruttive permesse dall'art. 34 bis del DPR 380/2001, pertanto al fine di permettere la libera circolazione dell'immobile si dovrà provvedere alla sanatoria tramite sanzione pecuniaria calcolata in base al costo di produzione dell'edificio, che avviene in base alle disposizioni della legge 392/1978.

La sanatoria o le opere di urbanizzazione, saranno congruamente quantificate nella valutazione di stima finale.

### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - STRADA PRIVATA**

Immobile costruito ai sensi del PDC n. 11/2004 rilasciato dal Comune di Borgoforte 02/02/2004.

Successivamente variato con ulteriore PDC in variante n.03/2005 del 20/01/2005 ed ulteriore variante con PDC n. 22/2006 del 12/05/2006.

Successiva richiesta di manomissione suolo del 28/10/2006 n. prot. 8767 sospesa per carenza documentale.

Agibilità attestata dal direttore lavori il 28/09/2006 n. prot. 8766.

Richiamando quanto già riportato nel paragrafo Servitù, stante le considerazioni esposte dal Comune risulta impossibile affermare compiuta l'urbanizzazione della lottizzazione originaria e pertanto impossibile definire correttamente lo STATO Legittimo dell'immobile.

La sanatoria o le di urbanizzazione, saranno congruamente quantificate nella valutazione di stima finale.

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - STRADA PRIVATA**

Immobile costruito ai sensi del PDC n. 11/2004 rilasciato dal Comune di Borgoforte 02/02/2004.

Successivamente variato con ulteriore PDC in variante n.03/2005 del 20/01/2005 ed ulteriore variante con PDC n. 22/2006 del 12/05/2006.

Successiva richiesta di manomissione suolo del 28/10/2006 n. prot. 8767 sospesa per carenza documentale.

Agibilità attestata dal direttore lavori il 28/09/2006 n. prot. 8766.

Richiamando quanto già riportato nel paragrafo Servitù, stante le considerazioni esposte dal Comune risulta impossibile affermare compiuta l'urbanizzazione della lottizzazione originaria e pertanto impossibile definire correttamente lo STATO Legittimo dell'immobile.

Al sopralluogo si riscontrava una diversa partizione del vano scale, con apposita denuncia di variazione n. MN0165311 del 23/12/2024 si è provveduto alla corretta definizione catastale dell'immobile, aggiornando la planimetria.

La sanatoria o le di urbanizzazione, saranno congruamente quantificate nella valutazione di stima finale.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - STRADA PRIVATA**

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

Alla data del 11/12/2024 l'Amministratore condominiale comunica vi siano €1.728/99 di morosità per la gestione ordinaria del 2024.

Si segnala che nel 2015 l'assemblea ha approvato le opere di manutenzione straordinaria per il rifacimento dell' stradello d'ingresso, la cui quota allora spettante era stata saldata dalla proprietà pignorata.

### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - STRADA PRIVATA**

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

Alla data del 11/12/2024 l'Amministratore condominiale comunica vi siano €1.728/99 di morosità per la gestione ordinaria del 2024.

Si segnala che nel 2015 l'assemblea ha approvato le opere di manutenzione straordinaria per il rifacimento dell' stradello d'ingresso, la cui quota allora spettante era stata saldata dalla proprietà pignorata.

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - STRADA PRIVATA**

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

Alla data del 11/12/2024 l'Amministratore condominiale comunica vi siano €1.728/99 di morosità per la gestione ordinaria del 2024.

Si segnala che nel 2015 l'assemblea ha approvato le opere di manutenzione straordinaria per il rifacimento dell' stradello d'ingresso, la cui quota allora spettante era stata saldata dalla proprietà pignorata.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - strada Privata  
Edificio unifamiliare in contesto condominiale. Partendo da pubblica via accede a strada privata, successivamente ad area cortiliva condominiale, giungendo ad area cortiliva di proprietà la quale

permette l'accesso all'immobile. Immobile composto da soggiorno con volume a doppia altezza, cucina, bagno e studio. Una scala interna conduce al primo piano composto da un ballatoio a soppalco, una letto singola, una letto matrimoniale ed un bagno. Ulteriore scala interna posta la piano terra conduce al sottostante garage.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 577, Sub. 26, Categoria A2, Graffato mapp. 578

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

Valore di stima del bene: € 84.890,00

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Borgo Virgilio (MN) - strada Privata  
Posto auto in area di manovra condominiale  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 576, Sub. 2, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 1.950,00

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - strada Privata  
Garage con accesso da area di manovra condominiale e direttamente collegato tramite scala interna all'unità residenziale  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 577, Sub. 4, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 13.325,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Borgo Virgilio (MN) - strada Privata	130,60 mq	650,00 €/mq	€ 84.890,00	100,00%	€ 84.890,00
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto Borgo Virgilio (MN) - strada Privata	3,00 mq	650,00 €/mq	€ 1.950,00	100,00%	€ 1.950,00
<b>Bene N° 3</b> - Garage Borgo Virgilio (MN) - strada Privata	20,50 mq	650,00 €/mq	€ 13.325,00	100,00%	€ 13.325,00
				Valore di stima:	€ 100.165,00

Valore di stima: € 100.165,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	35,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica - urbanizzazione	5,00	%

**Valore finale di stima: € 45.000,00**

Il valore di stima viene deprezzato del 15% per rischio assunto per mancata garanzia - vendita forzata, un'ulteriore 35% per Oneri di regolarizzazione urbanistica ed in fine un'ulteriore 5% per Oneri di regolarizzazione urbanistica - opere di urbanizzazione, portando il valore finale a € 45.074/25; il quale viene arrotondato ad € 45.000/00 (diconsi euro quarantacinquemila,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.

Porto Mantovano, li 12/01/2025



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Tartari Diego

**LOTTO UNICO**

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - strada Privata  
 Edificio unifamiliare in contesto condominiale. Partendo da pubblica via accede a strada privata, successivamente ad area cortiliva condominiale, giungendo ad area cortiliva di proprietà la quale permette l'accesso all'immobile. Immobile composto da soggiorno con volume a doppia altezza, cucina, bagno e studio. Una scala interna conduce al primo piano composto da un ballatoio a soppalco, una letto singola, una letto matrimoniale ed un bagno. Ulteriore scala interna posta la piano terra conduce al sottostante garage.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 577, Sub. 26, Categoria A2, Graffato mapp. 578  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Borgo Virgilio (MN) - strada Privata  
 Posto auto in area di manovra condominiale  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 576, Sub. 2, Categoria C6  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- Bene N° 3** - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - strada Privata  
 Garage con accesso da area di manovra condominiale e direttamente collegato tramite scala interna all'unità residenziale  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 577, Sub. 4, Categoria C6  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Prezzo base d'asta: € 45.000,00**

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 141/2024 DEL R.G.E.

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 45.000,00**

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Borgo Virgilio (MN) - strada Privata		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 577, Sub. 26, Categoria A2, Graffato mapp. 578	<b>Superficie</b>	130,60 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile esternamente si presenta in uno stato conservativo sufficiente, la scarsa manutenzione dell'unità immobiliare ha prodotto la comparsa di umidità, lo stato conservativo complessivo risulta sufficiente.		
<b>Descrizione:</b>	Edificio unifamiliare in contesto condominiale. Partendo da pubblica via accede a strada privata, successivamente ad area cortiliva condominiale, giungendo ad area cortiliva di proprietà la quale permette l'accesso all'immobile. Immobile composto da soggiorno con volume a doppia altezza, cucina, bagno e studio. Una scala interna conduce al primo piano composto da un ballatoio a soppalco, una letto singola, una letto matrimoniale ed un bagno. Ulteriore scala interna posta la piano terra conduce al sottostante garage.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

Bene N° 2 - Posto auto			
<b>Ubicazione:</b>	Borgo Virgilio (MN) - strada Privata		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 576, Sub. 2, Categoria C6	<b>Superficie</b>	3,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il posto auto, al pari di quelli limitrofi presenta uno scarso stato di manutenzione		
<b>Descrizione:</b>	Posto auto in area di manovra condominiale		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

Bene N° 3 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Borgo Virgilio (MN) - strada Privata		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1

<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 577, Sub. 4, Categoria C6	<b>Superficie</b>	20,50 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile esternamente si presenta in uno stato conservativo sufficiente, la scarsa manutenzione dell'unità immobiliare ha prodotto la comparsa di umidità, lo stato conservativo complessivo risulta sufficiente.		
<b>Descrizione:</b>	Garage con accesso da area di manovra condominiale e direttamente collegato tramite scala interna all'unità residenziale		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		



**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - STRADA PRIVATA****Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Mantova il 10/07/2006  
Reg. gen. 11893 - Reg. part. 3239  
Importo: € 180.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Rogante: Notaio Fabio Vaini  
Data: 29/06/2006  
N° repertorio: 39556  
N° raccolta: 8469

**Trascrizioni**

- **Pignoramento**  
Trascritto a Mantova il 03/07/2024  
Reg. gen. 1189 - Reg. part. 2115  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - STRADA PRIVATA****Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Mantova il 10/07/2006  
Reg. gen. 11893 - Reg. part. 3239  
Importo: € 180.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Rogante: Notaio Fabio Vaini  
Data: 29/06/2006  
N° repertorio: 39556  
N° raccolta: 8469

**Trascrizioni**

- **Pignoramento**  
Trascritto a Mantova il 03/07/2024



Reg. gen. 1189 - Reg. part. 2115  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura



**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - STRADA PRIVATA**

**Iscrizioni**



- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Mantova il 10/07/2006  
Reg. gen. 11893 - Reg. part. 3239  
Importo: € 180.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Rogante: Notaio Fabio Vaini  
Data: 29/06/2006  
N° repertorio: 39556  
N° raccolta: 8469



**Trascrizioni**



- **Pignoramento**  
Trascritto a Mantova il 03/07/2024  
Reg. gen. 1189 - Reg. part. 2115  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

