

---

# TRIBUNALE DI MANTOVA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Poletta Federica, nell'Esecuzione Immobiliare 40/2023 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

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



## SOMMARIO

<u>Incarico.....</u>	<u>5</u>
<u>Premessa.....</u>	<u>5</u>
<u>Descrizione.....</u>	<u>5</u>
<u>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - San Cataldo di Borgoforte - Via Giacomo Puccini n.31 , piano T.....</u>	<u>5</u>
<u>Bene N° 2 - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - San Cataldo di Borgoforte - Via Giacomo Puccini n.31 , piano T.....</u>	<u>6</u>
<u>Lotto Unico.....</u>	<u>6</u>
<u>Completezza documentazione ex art. 567.....</u>	<u>6</u>
<u>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - San Cataldo di Borgoforte - Via Giacomo Puccini n.31 , piano T.....</u>	<u>6</u>
<u>Bene N° 2 - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - San Cataldo di Borgoforte - Via Giacomo Puccini n.31 , piano T.....</u>	<u>7</u>
<u>Titolarità.....</u>	<u>7</u>
<u>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - San Cataldo di Borgoforte - Via Giacomo Puccini n.31 , piano T.....</u>	<u>7</u>
<u>Bene N° 2 - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - San Cataldo di Borgoforte - Via Giacomo Puccini n.31 , piano T.....</u>	<u>8</u>
<u>Confini.....</u>	<u>8</u>
<u>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - San Cataldo di Borgoforte - Via Giacomo Puccini n.31 , piano T.....</u>	<u>8</u>
<u>Bene N° 2 - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - San Cataldo di Borgoforte - Via Giacomo Puccini n.31 , piano T.....</u>	<u>8</u>
<u>Consistenza.....</u>	<u>8</u>
<u>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - San Cataldo di Borgoforte - Via Giacomo Puccini n.31 , piano T.....</u>	<u>8</u>
<u>Bene N° 2 - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - San Cataldo di Borgoforte - Via Giacomo Puccini n.31 , piano T.....</u>	<u>9</u>
<u>Dati Catastali.....</u>	<u>9</u>
<u>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - San Cataldo di Borgoforte - Via Giacomo Puccini n.31 , piano T.....</u>	<u>9</u>
<u>Bene N° 2 - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - San Cataldo di Borgoforte - Via Giacomo Puccini n.31 , piano T.....</u>	<u>10</u>
<u>Stato conservativo.....</u>	<u>10</u>
<u>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - San Cataldo di Borgoforte - Via Giacomo Puccini n.31 , piano T.....</u>	<u>11</u>



<a href="#"><u>Bene N° 2 - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - San Cataldo di Borgoforte - Via Giacomo Puccini n.31 , piano T.....</u></a>	<a href="#"><u>11</u></a>
<a href="#"><u>Parti Comuni.....</u></a>	<a href="#"><u>11</u></a>
<a href="#"><u>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - San Cataldo di Borgoforte - Via Giacomo Puccini n.31 , piano T.....</u></a>	<a href="#"><u>11</u></a>
<a href="#"><u>Bene N° 2 - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - San Cataldo di Borgoforte - Via Giacomo Puccini n.31 , piano T.....</u></a>	<a href="#"><u>11</u></a>
<a href="#"><u>Servitù, censo, livello, usi civici.....</u></a>	<a href="#"><u>11</u></a>
<a href="#"><u>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - San Cataldo di Borgoforte - Via Giacomo Puccini n.31 , piano T.....</u></a>	<a href="#"><u>12</u></a>
<a href="#"><u>Bene N° 2 - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - San Cataldo di Borgoforte - Via Giacomo Puccini n.31 , piano T.....</u></a>	<a href="#"><u>12</u></a>
<a href="#"><u>Caratteristiche costruttive prevalenti.....</u></a>	<a href="#"><u>13</u></a>
<a href="#"><u>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - San Cataldo di Borgoforte - Via Giacomo Puccini n.31 , piano T.....</u></a>	<a href="#"><u>13</u></a>
<a href="#"><u>Bene N° 2 - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - San Cataldo di Borgoforte - Via Giacomo Puccini n.31 , piano T.....</u></a>	<a href="#"><u>14</u></a>
<a href="#"><u>Stato di occupazione.....</u></a>	<a href="#"><u>15</u></a>
<a href="#"><u>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - San Cataldo di Borgoforte - Via Giacomo Puccini n.31 , piano T.....</u></a>	<a href="#"><u>15</u></a>
<a href="#"><u>Bene N° 2 - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - San Cataldo di Borgoforte - Via Giacomo Puccini n.31 , piano T.....</u></a>	<a href="#"><u>16</u></a>
<a href="#"><u>Provenienze Ventennali.....</u></a>	<a href="#"><u>17</u></a>
<a href="#"><u>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - San Cataldo di Borgoforte - Via Giacomo Puccini n.31 , piano T.....</u></a>	<a href="#"><u>17</u></a>
<a href="#"><u>Bene N° 2 - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - San Cataldo di Borgoforte - Via Giacomo Puccini n.31 , piano T.....</u></a>	<a href="#"><u>18</u></a>
<a href="#"><u>Formalità pregiudizievoli.....</u></a>	<a href="#"><u>19</u></a>
<a href="#"><u>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - San Cataldo di Borgoforte - Via Giacomo Puccini n.31 , piano T.....</u></a>	<a href="#"><u>19</u></a>
<a href="#"><u>Bene N° 2 - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - San Cataldo di Borgoforte - Via Giacomo Puccini n.31 , piano T.....</u></a>	<a href="#"><u>20</u></a>
<a href="#"><u>Normativa urbanistica.....</u></a>	<a href="#"><u>21</u></a>
<a href="#"><u>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - San Cataldo di Borgoforte - Via Giacomo Puccini n.31 , piano T.....</u></a>	<a href="#"><u>21</u></a>
<a href="#"><u>Bene N° 2 - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - San Cataldo di Borgoforte - Via Giacomo Puccini n.31 , piano T.....</u></a>	<a href="#"><u>21</u></a>
<a href="#"><u>Regolarità edilizia.....</u></a>	<a href="#"><u>21</u></a>



<u>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - San Cataldo di Borgoforte - Via Giacomo Puccini n.31 , piano T.....</u>	<u>21</u>
<u>Bene N° 2 - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - San Cataldo di Borgoforte - Via Giacomo Puccini n.31 , piano T.....</u>	<u>23</u>
<u>Vincoli od oneri condominiali.....</u>	<u>24</u>
<u>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - San Cataldo di Borgoforte - Via Giacomo Puccini n.31 , piano T.....</u>	<u>24</u>
<u>Bene N° 2 - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - San Cataldo di Borgoforte - Via Giacomo Puccini n.31 , piano T.....</u>	<u>24</u>
<u>Stima / Formazione lotti.....</u>	<u>24</u>
<u>Riserve e particolarità da segnalare.....</u>	<u>26</u>
<u>Riepilogo bando d'asta.....</u>	<u>29</u>
<u>    Lotto Unico.....</u>	<u>29</u>
<u>Schema riassuntivo</u>	
<u>Esecuzione Immobiliare 40/2023 del R.G.E.....</u>	<u>30</u>
<u>    Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 81.000,00.....</u>	<u>30</u>
<u>Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....</u>	<u>31</u>
<u>    Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - San Cataldo di Borgoforte - Via Giacomo Puccini n.31 , piano T.....</u>	<u>31</u>
<u>    Bene N° 2 - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - San Cataldo di Borgoforte - Via Giacomo Puccini n.31 , piano T.....</u>	<u>31</u>



## INCARICO

---

---

In data 19/05/2023, il sottoscritto Geom. Poletta Federica, con studio in Via F.lli Cervi, 9 - Località Casatico - 46010 - Marcaria (MN), email federica@geometrapoletta.eu, PEC federica.poletta@geopec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/05/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - San Cataldo di Borgoforte - Via Giacomo Puccini n.31 , piano T
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - San Cataldo di Borgoforte - Via Giacomo Puccini n.31 , piano T

## DESCRIZIONE

---

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - SAN CATALDO DI BORGOFORTE - VIA GIACOMO PUCCINI N.31 , PIANO T**

---

Appartamento posto al piano Terra di edificio composto da più unità immobiliari, con area cortiva esclusiva sul fronte e piccola area cortiva sul retro.

L'unità immobiliare si trova in località San Cataldo di Borgoforte, frazione del Comune di Borgo Virgilio.

La zona di inserimento, a carattere residenziale, è caratterizzata da parcheggi ed aree a verde. Nella piccola frazione sono dislocati piccoli esercizi (bar, tabaccheria, panificio e prodotti alimentari, ristoranti), nonché edifici per il culto (Chiesa e cimitero).

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Gli esecutati sono proprietari dell'unità in descrizione in qualità di persone fisiche non esercenti attività imprenditoriali, in forza dell'Atto di Compravendita in data 23/04/2008 Rep. 80947 Racc. 10151 Notaio Plantamura, registrato a Suzzara il 30/04/2008 al n.1905 e trascritto a Mantova il 06/05/2008 al n.6305 di RG e n.3636 di RP. La vendita non sarà, ai sensi del DPR 633/1972, soggetta ad Iva e non sussiste la possibilità di esercizio dell'opzione Iva.

La scrivente ha eseguito sopralluogo in data 13/07/2023, in autonomia, alla presenza del conduttore dell'immobile.



**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - SAN CATALDO DI BORGOFORTE  
- VIA GIACOMO PUCCINI N.31 , PIANO T**

---

Autorimessa, pertinenziale al Bene n.1, posta al piano Terra di edificio composto da più unità immobiliari.

L'unità immobiliare si trova in località San Cataldo di Borgoforte, frazione del Comune di Borgo Virgilio.

La zona di inserimento, a carattere residenziale, è caratterizzata da parcheggi ed aree a verde. Nella piccola frazione sono dislocati piccoli esercizi (bar, tabaccheria, panificio e prodotti alimentari, ristoranti), nonché edifici per il culto (Chiesa e cimitero).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Gli esecutati sono proprietari dell'unità in descrizione in qualità di persone fisiche non esercenti attività imprenditoriali, in forza dell'Atto di Compravendita in data 23/04/2008 Rep. 80947 Racc. 10151 Notaio Plantamura, registrato a Suzzara il 30/04/2008 al n.1905 e trascritto a Mantova il 06/05/2008 al n.6305 di RG e n.3636 di RP. La vendita non sarà, ai sensi del DPR 633/1972, soggetta ad Iva e non sussiste la possibilità di esercizio dell'opzione Iva.

La scrivente ha eseguito sopralluogo in data 13/07/2023, in autonomia, alla presenza del conduttore dell'immobile.

---

---

## LOTTO UNICO

---

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - San Cataldo di Borgoforte - Via Giacomo Puccini n.31 , piano T
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - San Cataldo di Borgoforte - Via Giacomo Puccini n.31 , piano T

---

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - SAN CATALDO DI BORGOFORTE -  
VIA GIACOMO PUCCINI N.31 , PIANO T**

---

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

Il creditore precedente ha optato per il deposito della Certificazione Notarile sostituiva, a firma della Dott. Niccolò Tiecco datata 24/04/2023.

Al riguardo si sottolinea quanto segue:

-la certificazione risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario trascritto in data antecedente di almeno vent'anni la trascrizione del pignoramento (Denuncia di Successione);

-in essa sono indicati i dati catastali attuali egli immobili pignorati. Le visure catastali storiche relative, nonché l'estratto di mappa, sono prodotte dalla scrivente in allegato alla presente perizia, non essendo allegate a detta certificazione;

-il creditore non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. Nel merito si precisa che gli esecutati sono cittadini indiani per cui per gli stessi non è possibile reperire il certificato di Stato Civile così come



precisato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Borgo Virgilio se non tramite il Consolato Indiano in Italia che risulta irreperibile telefonicamente.

Entrambi gli esecutati non hanno mai registrato il proprio atto di matrimonio presso l'Ufficio di Stato Civile di Comuni d'Italia e per tale motivazione non è possibile produrre copia dell'Estratto dell'Atto di Matrimonio con annotazioni a margine. Nel merito, tuttavia, si precisa che nell'atto di compravendita emerge che gli esecutati sono coniugati in regime di comunione legale dei beni.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - SAN CATALDO DI BORGOFORTE - VIA GIACOMO PUCCINI N.31 , PIANO T**

---

Il creditore procedente ha optato per il deposito della Certificazione Notarile sostitutiva, a firma della Dott. Niccolò Tiecco datata 24/04/2023.

Al riguardo si sottolinea quanto segue:

-la certificazione risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario trascritto in data antecedente di almeno vent'anni la trascrizione del pignoramento (Denuncia di Successione);

-in essa sono indicati i dati catastali attuali egli immobili pignorati. Le visure catastali storiche relative, nonché l'estratto di mappa, sono prodotte dalla scrivente in allegato alla presente perizia, non essendo allegate a detta certificazione;

-il creditore non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. Nel merito si precisa che gli esecutati sono cittadini indiani per cui per gli stessi non è possibile reperire il certificato di Stato Civile così come precisato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Borgo Virgilio se non tramite il Consolato Indiano in Italia che risulta irreperibile telefonicamente.

Entrambi gli esecutati non hanno mai registrato il proprio atto di matrimonio presso l'Ufficio di Stato Civile di Comuni d'Italia e per tale motivazione non è possibile produrre copia dell'Estratto dell'Atto di Matrimonio con annotazioni a margine. Nel merito, tuttavia, si precisa che nell'atto di compravendita emerge che gli esecutati sono coniugati in regime di comunione legale dei beni.

**TITOLARITÀ**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - SAN CATALDO DI BORGOFORTE - VIA GIACOMO PUCCINI N.31 , PIANO T**

---

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

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Alla data di notifica del pignoramento gli esecutati sono intestatari dei bene in forza dell'atto di Compravendita Notaio Plantamura in data 23/04/2008 Rep. n.80947 Racc. n.10151 Registrato a Suzzara il 30/04/2008 al n.1905 serie 1T e trascritto a Mantova il 06/05/2008 RG n.6305 e RP n.3636.



Gli esecutati non sono cittadini italiani e, come comunicato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Borgo Virgilio, non hanno provveduto in Italia alla trascrizione dell'atto di Matrimonio. Nell'atto sopra citato si evince che gli esecutati sono coniugati in regime di Comunione Legale dei Beni.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BORGIO VIRGILIO (MN) - SAN CATALDO DI BORGOFORTE - VIA GIACOMO PUCCINI N.31 , PIANO T**

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

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Alla data di notifica del pignoramento gli esecutati sono intestatari dei beni in forza dell'atto di Compravendita Notaio Plantamura in data 23/04/2008 Rep. n.80947 Racc. n.10151 Registrato a Suzzara il 30/04/2008 al n.1905 serie 1T e trascritto a Mantova il 06/05/2008 RG n.6305 e RP n.3636.

Gli esecutati non sono cittadini italiani e, come comunicato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Borgo Virgilio, non hanno provveduto in Italia alla trascrizione dell'atto di Matrimonio. Nell'atto sopra citato si evince che gli esecutati sono coniugati in regime di Comunione Legale dei Beni.

**CONFINI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGIO VIRGILIO (MN) - SAN CATALDO DI BORGOFORTE - VIA GIACOMO PUCCINI N.31 , PIANO T**

L'appartamento confina da nord in senso orario con particella 393 (ragioni \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* e/o aventi causa), via Giacomo Puccini, mapp. 397 (Bene Comune non Censibile - Area cortiva e vano scale comuni), particella 395 sub.3 (Bene n. 2, ragioni degli esecutati), particella 395 sub.4 (ragioni \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* e/o aventi causa).

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BORGIO VIRGILIO (MN) - SAN CATALDO DI BORGOFORTE - VIA GIACOMO PUCCINI N.31 , PIANO T**

L'autorimessa confina da nord in senso orario con particella 395 sub.4 (ragioni \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* e/o aventi causa), particella 395 sub.1 (Bene n. 1, ragioni degli esecutati), particella 397 (Area cortiva comune - Bene Comune Non Censibile).

**CONSISTENZA**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGIO VIRGILIO (MN) - SAN CATALDO DI BORGOFORTE - VIA GIACOMO PUCCINI N.31 , PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	65,00 mq	80,00 mq	1	80,00 mq	2,72 m	Terra
Cortile esclusivo	120,00 mq	125,00 mq	0,18	22,50 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				102,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				102,50 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il calcolo della consistenza dell'immobile è stato effettuato in base al rilievo metrico eseguito dalla sottoscritta in fase di sopralluogo.

Per Superficie Netta s'intende l'area dell'unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza di m 0,50 dal piano pavimento.

Per Superficie Lorda s'intende l'area dell'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro esterno del muro perimetrale, per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

Per Superficie Convenzionale s'intende la sommatoria della superfici principali rapportate al relativo rapporto mercantile.

La superficie indicata in tabella è da ritenersi indicativa al solo scopo di determinarne la consistenza, precisando che la successiva valutazione verrà resa a corpo e non a misura.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - SAN CATALDO DI BORGOFORTE - VIA GIACOMO PUCCINI N.31 , PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	16,00 mq	18,00 mq	0,50	9,00 mq	2,72 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>9,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>9,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il calcolo della consistenza dell'immobile è stato effettuato in base al rilievo metrico eseguito dalla sottoscritta in fase di sopralluogo.

Per Superficie Netta s'intende l'area dell'unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza di m 0,50 dal piano pavimento.

Per Superficie Lorda s'intende l'area dell'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro esterno del muro perimetrale, per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

Per Superficie Convenzionale s'intende la sommatoria della superfici principali rapportate al relativo rapporto mercantile.

La superficie indicata in tabella è da ritenersi indicativa al solo scopo di determinarne la consistenza, precisando che la successiva valutazione verrà resa a corpo e non a misura.

**DATI CATASTALI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - SAN CATALDO DI BORGOFORTE - VIA GIACOMO PUCCINI N.31 , PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	Dati di classamento	



Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Grafatto
	13	395	1		A2	3	4 vani	88 mq totale escluse aree scoperte**: 79 mq	216,91 €	Terra	394 396

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali accessorie, comunicanti e non comunicanti (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013)

### Corrispondenza catastale

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

Dall'esame della planimetria prot.MN0182503 del 28/09/2007 sono emerse alcune difformità con lo stato dei luoghi rilevato dalla scrivente in fase di sopralluogo e consistenti in:

- creazione di partizione interna nella zona giorno;
- presenza di finestra (in luogo della porta indicata in planimetria) nella stanza letto fronte strada.

Al fine di rendere conforme la planimetria catastale allo stato dei luoghi la scrivente ha provveduto, previa autorizzazione del GE, alla **Denuncia di Variazione Docfa prot. MN0037607/2023**. La variazione catastale ha inoltre previsto la redazione dell'elaborato planimetrico, individuante le parti comuni così come citate nell'atto di provenienza (vano scala e cortile, particella 397).

A seguito della variazione catastale effettuata dalla scrivente sussiste ora corrispondenza con lo stato di fatto dell'immobile.

Quanto presente nell'atto di pignoramento rappresenta la situazione catastale antecedente la variazione effettuata dalla scrivente.

### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - SAN CATALDO DI BORGOFORTE - VIA GIACOMO PUCCINI N.31 , PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Grafatto
	13	395	3		C6	2	15	17 mq	34,09 €	Terra	

### Corrispondenza catastale

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

Lo stato dei luoghi, rilevato dalla scrivente durante il sopralluogo, è corrispondente alla planimetria prot.MN0182503 del 28/09/2007 presente in Banca Dati Catastale

Sussiste, inoltre, corrispondenza con quanto riportato nell'atto di pignoramento.

### STATO CONSERVATIVO



**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - SAN CATALDO DI BORGOFORTE -  
VIA GIACOMO PUCCINI N.31 , PIANO T**

---

L'abitazione in descrizione verte, in generale, in normale stato conservativo. Si fa tuttavia presente che sono necessari interventi manutentivi poiché si segnala in modo non esaustivo:

- alcune zone dei locali presentano muffa (probabilmente per scarsa aerazione degli ambienti);
- la quasi totalità delle zanzariere sono rappezzate con nastro adesivo;
- alcune soglie esterne presentano disconnessioni (eccessiva usura per mancata manutenzione);
- i serramenti evidenziano parti in cui è mancante l'originaria verniciatura (ante esterne e telai interni);
- risulta danneggiato, esternamente sul fronte ovest (muratura divisoria tra garage e piccolo cortile), il cappotto termico per probabile urto;
- è necessario un accurato controllo dell'impianto idraulico nel bagno poiché la presenza di macchie a terra in corrispondenza del lavabo fa presupporre ad una probabile perdita dell'impianto di scarico.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - SAN CATALDO DI BORGOFORTE - VIA  
GIACOMO PUCCINI N.31 , PIANO T**

---

L'autorimessa in descrizione verte, in generale, in normale stato conservativo. Si fa tuttavia presente che sono necessari interventi manutentivi sul portone di accesso (ripristino corretta verniciatura) e verifica del bilanciamento contrappesi di apertura.

**PARTI COMUNI**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - SAN CATALDO DI BORGOFORTE -  
VIA GIACOMO PUCCINI N.31 , PIANO T**

---

Sono parti comuni, così come richiamate nell'atto di compravendita in data 23/04/2008 Rep. n.80947 Racc. n.10151 notaio Alfredo Plantamura, "*quali meglio risultanti per legge o per destinazione ed in particolare sul mappale 397 (area cortiva e vano scala comune)*".

In merito alla particella 397 si precisa che la scrivente, contestualmente alla Denuncia di Variazione Docfa prot. MN0037607/2023, ha provveduto alla stesura dell'elaborato planimetrico al fine di individuare detta particella quale Bene Comune non Censibile.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - SAN CATALDO DI BORGOFORTE - VIA  
GIACOMO PUCCINI N.31 , PIANO T**

---

Sono parti comuni, così come richiamate nell'atto di compravendita in data 23/04/2008 Rep. n.80947 Racc. n.10151 notaio Alfredo Plantamura, "*quali meglio risultanti per legge o per destinazione ed in particolare sul mappale 397 (area cortiva e vano scala comune)*".

In merito alla particella 397 si precisa che la scrivente, contestualmente alla Denuncia di Variazione Docfa prot. MN0037607/2023, ha provveduto alla stesura dell'elaborato planimetrico al fine di individuare detta particella quale Bene Comune non Censibile.

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

---



**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - SAN CATALDO DI BORGOFORTE -  
VIA GIACOMO PUCCINI N.31 , PIANO T**

---

Il bene pignorato, alla data del sopralluogo, non era oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Le ricerche effettuate sull'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva, alla data del pignoramento non hanno evidenziato presenza di censi, usi civici, diritti di usufrutto, uso ed abitazione, essendo il diritto dei debitori sul bene pignorato di piena proprietà in forza di atto notarile regolarmente trascritto, prodotto in allegato alla presente relazione di stima. Non è emersa evidenza che gli immobili siano stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e/o finanziati in tutto od in parte con risorse pubbliche.

Si evidenzia, inoltre, che nell'atto di compravendita del 17/05/2006 Rep.77333 Racc. 8467 Notaio Alfredo Plantamura (trascritto a Mantova il 25/05/2006 RG n.8863 RP n.4943), concernente il terreno nudo di fabbrica prima della sua edificazione (tra l'acquirente \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* ed il venditore \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* è precisato che:

*"La parte alienante:*

*-garantisce espressamente che l'immobile in contratto (foglio 13 particella 336, ndr) non è interessato dalle seguenti servitù di elettrodotto a favore dell'Enel, trascritte in Mantova e precisamente:*

*\*in data 18 luglio 1981 ai numeri 6240 di RG e 4572 di RP;*

*\*in data 27 maggio 1983 ai numeri 4103 di RG e 2919 di RP;*

*\*in data 06 agosto 1993 ai numeri 6507 di RG e 4412 di RP;*

*-garantisce che saranno a carico della parte acquirente le sole spese per la edificazione del lotto;*

*\*dichiara che è già stato rilasciato, dalla competente Autorità del Comune di Borgoforte, regolare permesso di costruire in data 6 settembre 2005, numero 47/2005 e che sono già stati pagati - e pertanto sono ricompresi nel prezzo di vendita - la quota afferente al costo di costruzione, gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, la monetizzazione, le spese per la redazione del progetto, le spese tecniche in genere sopportate per il rilascio del suddetto permesso di costruire e le spese per i calcoli del cemento armato."*

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - SAN CATALDO DI BORGOFORTE - VIA  
GIACOMO PUCCINI N.31 , PIANO T**

---

Il bene pignorato, alla data del sopralluogo, non era oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Le ricerche effettuate sull'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva, alla data del pignoramento non hanno evidenziato presenza di censi, usi civici, diritti di usufrutto, uso ed abitazione, essendo il diritto dei debitori sul bene pignorato di piena proprietà in forza di atto notarile regolarmente trascritto, prodotto in allegato alla presente relazione di stima. Non è emersa evidenza che gli immobili siano stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e/o finanziati in tutto od in parte con risorse pubbliche.

Si evidenzia, inoltre, che nell'atto di compravendita del 17/05/2006 Rep.77333 Racc. 8467 Notaio Alfredo Plantamura (trascritto a Mantova il 25/05/2006 RG n.8863 RP n.4943), concernente il terreno nudo di fabbrica prima della sua edificazione (tra l'acquirente \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* ed il venditore \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* è precisato che:

*"La parte alienante:*

*-garantisce espressamente che l'immobile in contratto (foglio 13 particella 336, ndr) non è interessato dalle seguenti servitù di elettrodotto a favore dell'Enel, trascritte in Mantova e precisamente:*

*\*in data 18 luglio 1981 ai numeri 6240 di RG e 4572 di RP;*

*\*in data 27 maggio 1983 ai numeri 4103 di RG e 2919 di RP;*

*\*in data 06 agosto 1993 ai numeri 6507 di RG e 4412 di RP;*



*-garantisce che saranno a carico della parte acquirente le sole spese per la edificazione del lotto;  
\*dichiara che è già stato rilasciato, dalla competente Autorità del Comune di Borgoforte, regolare permesso di costruire in data 6 settembre 2005, numero 47/2005 e che sono già stati pagati - e pertanto sono ricompresi nel prezzo di vendita - la quota afferente al costo di costruzione, gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, la monetizzazione, le spese per la redazione del progetto, le spese tecniche in genere sopportate per il rilascio del suddetto permesso di costruire e le spese per i calcoli del cemento armato."*

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - SAN CATALDO DI BORGOFORTE -  
VIA GIACOMO PUCCINI N.31 , PIANO T**

Dalla documentazione urbanistica reperita agli atti comunali, e quanto visibile dal sopralluogo, emerge che il complesso edilizio cui l'unità immobiliare è parte, fu realizzato con struttura portante costituita da pilastri, travi in c.l.s., muratura in laterizio leggero alveolato tutto posto su fondazione a platea in c.l.s. armato dello spessore di cm 50. La muratura perimetrale, sul lato esterno, è caratterizzata da un cappotto termico in poliuretano espanso. Le partizioni interne sono realizzate in laterizio forato ed i solai di interpiano in laterocemento.

L'ingresso al cortile pertinenziale esclusivo avviene sul lato est del lotto, dalla via G. Puccini, in cui a recinzione è inserito un cancelletto pedonale.

Dal cortile esterno è possibile accedere direttamente all'abitazione, posta al piano terra, direttamente nella zona giorno che individua il locale cucina-pranzo soggiorno avente superficie utile di mq 28,00 circa. Dalla zona giorno si accede ad un piccolo atrio, avente superficie utile di mq 2,60 circa, che distribuisce una prima stanza letto, in affaccio alla via Puccini, di mq 14,50 circa, una seconda stanza letto, di mq 13 circa ed il bagno di mq 6,20 circa. Lo stesso atrio permette l'accesso al garage (Bene n.2).

L'appartamento presenta altezza utile interna netta di mt 2,72, pareti e soffitti intonacati a civile e tinteggiati, e pavimentazione in ceramica. Tutti i locali presento battiscopa a parete di ceramica. Il bagno è caratterizzato da rivestimento a parete in materiale ceramico sino ad altezza di mt 2, ed accessorio con tazza wc con cassetta esterna, bidet, doccia con box in vetro, lavabo singolo del tipo a colonna, rubinetteria in acciaio cromato ed attacco per lavatrice. Le porte interne sono di legno tamburato.

I serramenti perimetrali sono di legno con vetrocamera (risalenti all'epoca di costruzione), dotati di zanzariera e l'oscuramento è con ante di legno. Soglie, davanzali e contro-davanzali sono di marmo.

Esteticamente la costruzione è intonacata a civile e tinteggiata; canali e pluviali verosimilmente in lamiera preverniciata.

Il cortile esclusivo posto in affaccio alla via Puccini, accessibile dall'intera zona giorno grazie alla presenza delle n.2 porte a finestra, è sistemato in parte a verde ed in parte con camminamenti in autobloccanti e perimetrato da recinzione in cemento a vista con sovrastante ringhiera in ferro verniciato.

Sul fronte ovest dell'appartamento una piccola area cortiva, pavimentata con autobloccanti, è direttamente accessibile dalla stanza letto grazie alla presenza di porta a finestra, o dal cortile comune (particella 397).

L'abitazione è dotata dei seguenti impianti tecnologici:

-impianto elettrico in traccia muraria, con quadro generale posto nel garage (Bene n.2);



-impianto di riscaldamento, alimentato da metano di rete, composto da Caldaia Beretta "Meteo Mix 24 CSI" installata esternamente al fabbricato nel 2008 e servente i radiatori in ghisa. La caldaia ha Codice Impianto (Curit) n. RH7SM30304952203 e alla data del sopralluogo della scrivente l'ultimo intervento manutentivo con prova fumi risale al 22/06/2021. Tuttavia il conduttore ha provveduto al controllo previsto dalla normativa vigente in data 26/07/2023, con esito positivo, come risultante dai dati impianti disponibili su portale Curit;

-impianto idraulico del tipo tradizionale con rete di adduzione idrica (da acquedotto) e di scarico;

-impianto fognario con rete di scarico convogliante in pubblica fognatura, comprese le acque meteoriche. In merito al sistema fognario si precisa che lo stesso è attinente all'intero complesso edificato;

-impianto televisivo e telefonico;

-impianto di condizionamento non centralizzato e presente, a funzionamento autonomo, nella sola zona giorno mono-split con macchina condensante posta a parete sul retro dell'appartamento (facciata ovest). Al proposito si segnala che il conduttore ha dichiarato di aver provveduto a sue spese all'installazione dell'impianto di condizionamento. L'impianto è attualmente non funzionante.

L'abitazione in descrizione verte, in generale, in normale stato conservativo. Si fa tuttavia presente che sono necessari interventi manutentivi poiché si segnala in modo non esaustivo:

-alcune zone dei locali presentano muffa (probabilmente per scarsa aerazione degli ambienti);

-la quasi totalità delle zanzariere sono rappezzate con nastro adesivo;

-alcune soglie esterne presentano disconnessioni (eccessiva usura per mancata manutenzione);

-i serramenti evidenziano parti in cui è mancante l'originaria verniciatura (ante esterne e telai interni);

-risulta danneggiato, esternamente sul fronte ovest (muratura divisoria tra garage e piccolo cortile), il cappotto termico per probabile urto;

-è necessario un accurato controllo dell'impianto idraulico nel bagno poiché la presenza di macchie a terra in corrispondenza del lavabo fa presupporre ad una probabile perdita dell'impianto di scarico.

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - SAN CATALDO DI BORGOFORTE - VIA GIACOMO PUCCINI N.31 , PIANO T**

Dalla documentazione urbanistica reperita agli atti comunali, e quanto visibile dal sopralluogo, emerge che il complesso edilizio cui l'unità immobiliare è parte, fu realizzato con struttura portante costituita da pilastri, travi in c.l.s., muratura in laterizio leggero alveolato tutto posto su fondazione a platea in c.l.s. armato dello spessore di cm 50. La muratura perimetrale è caratterizzata, sul lato esterno, da un cappotto termico in poliuretano espanso. Le partizioni interne sono realizzate in laterizio forato ed i solai di interpiano in laterocemento.

L'accesso carrabile all'autorimessa avviene dal cortile comune (particella 397), posto sul lato ovest del lotto edificato.

Il garage presenta altezza utile interna netta di mt 2,72, pareti e soffitti intonacati a civile e tinteggiati, e pavimentazione e battiscopa di parete in ceramica. Il portone di accesso, del tipo basculante a movimentazione manuale, presenta telaio in metallo verniciato con pannellatura in legno. Sulla parte inferiore griglie di



aerazione permettono l'evacuazione dei gas. Dall'autorimessa una porta tagliafuoco delimita l'accesso all'atrio di distribuzione dell'appartamento (Bene n.1).

All'interno dell'autorimessa è presente impianto elettrico, caratterizzato da punto luce a soffitto, interruttori e prese a parete.

L'autorimessa in descrizione verte, in generale, in normale stato conservativo. Si fa tuttavia presente che sono necessari interventi manutentivi sul portone di accesso (ripristino corretta verniciatura) e verifica del bilanciamento contrappesi di apertura.

## STATO DI OCCUPAZIONE

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - SAN CATALDO DI BORGOFORTE - VIA GIACOMO PUCCINI N.31 , PIANO T**

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 03/05/2019
- Scadenza contratto: 28/02/2023

### **Canoni di locazione**

Canone mensile: € 350,00

In data 01/03/2019 è stato stipulato tra gli esecutati ed il sig. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* (fratello dell'esecutato) un contratto di locazione ad uso abitativo, registrato in data 03/05/2019 al n.3330 Serie 3T.

Nel contratto (art.1) emerge che "la locazione è stabilita in anni 4 con decorrenza dal 01/03/2019 al 28/02/2023 rinnovabile per altri 4".

All'art. 2 è precisato che "Il locatore riconosce espressamente al Conduttore la facoltà di recedere in qualsiasi momento e per qualsiasi motivo dal contratto anche prima della scadenza stabilita, dandone avviso al Locatore mediante lettera raccomandata da inviarsi con un preavviso di almeno 2 mesi dalla data in cui il recesso deve avere esecuzione".

Il canone mensile è determinato in € 350,00 (art.3) ed a garanzia delle obbligazione il Conduttore rilascia al Locatore un deposito cauzionale, fruttifero di interessi legali, per l'importo di € 700,00 (art.4) da restituire al termine della locazione entro 48ore dalla riconsegna dell'immobile.

Si precisa che il canone concordato concerne sia l'appartamento (Bene n.1) che l'autorimessa (Bene n.2).

La scrivente ha inoltrato richiesta all'Agenzia delle Entrate finalizzata al reperimento di contratti di locazioni/comodati e scritture private relativamente al compendio sottoposto a procedura esecutiva. **L'Ufficio Territoriale di Mantova, in risposta alla richiesta comunica a mezzo pec che NON risultano contratti attivi ed in riferimento al contratto di Locazione sopra esplicitato che il medesimo era in scadenza il 28/02/2023 e non è stata registrata alcuna proroga.**

Dai documenti pervenuti dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Borgo Virgilio emerge che lo stato di famiglia del conduttore, avente residenza presso l'appartamento in descrizione, è così composto:

-\*\*\*\*Omissis\*\*\*\*;



-\*\*\*Omissis\*\*\*,  
-\*\*\*Omissis\*\*\*,  
-\*\*\*Omissis\*\*\*.

Emerge, inoltre, che anche gli esecutati hanno ancora residenza presso l'appartamento sottoposto a procedura esecutiva, il cui nucleo familiare è così composto:

-\*\*\*Omissis\*\*\*,  
-\*\*\*Omissis\*\*\*,  
-\*\*\*Omissis\*\*\*.

Si precisa, che durante il sopralluogo della scrivente presso l'appartamento era presente la sola famiglia del conduttore. Gli esecutati, contattati telefonicamente dalla scrivente, hanno affermato di essersi trasferiti in India.

Per la natura del cespite sottoposto a procedura esecutiva, sulla base delle informazioni reperite dagli agenti del settore operanti nella zona, si ritiene che il canone mensile concordato all'atto della stipula della locazione (€350,00/mese) sia rispondente al valore di mercato medio operato nel periodo di conclusione del contratto stesso.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - SAN CATALDO DI BORGOFORTE - VIA GIACOMO PUCCINI N.31 , PIANO T**

---

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 03/05/2019
- Scadenza contratto: 28/02/2023

**Canoni di locazione**

Canone mensile: € 350,00

In data 01/03/2019 è stato stipulato tra gli esecutati ed il sig. \*\*\*Omissis\*\*\* (fratello dell'esecutato) un contratto di locazione ad uso abitativo, registrato in data 03/05/2019 al n.3330 Serie 3T.

Nel contratto (art.1) emerge che "la locazione è stabilita in anni 4 con decorrenza dal 01/03/2019 al 28/02/2023 rinnovabile per altri 4".

All'art. 2 è precisato che "Il locatore riconosce espressamente al Conduttore la facoltà di recedere in qualsiasi momento e per qualsiasi motivo dal contratto anche prima della scadenza stabilita, dandone avviso al Locatore mediante lettera raccomandata da inviarsi con un preavviso di almeno 2 mesi dalla data in cui il recesso deve avere esecuzione".

Il canone mensile è determinato in € 350,00 (art.3) ed a garanzia delle obbligazione il Conduttore rilascia al Locatore un deposito cauzionale, fruttifero di interessi legali, per l'importo di € 700,00 (art.4) da restituire al termine della locazione entro 48ore dalla riconsegna dell'immobile.

Si precisa che il canone concordato concerne sia l'appartamento (Bene n.1) che l'autorimessa (Bene n.2).

La scrivente ha inoltrato richiesta all'Agenzia delle Entrate finalizzata al reperimento di contratti di locazioni/comodati e scritture private relativamente al compendio sottoposto a procedura esecutiva. **L'Ufficio**



**Territoriale di Mantova, in risposta alla richiesta comunica a mezzo pec che NON risultano contratti attivi ed in riferimento al contratto di Locazione sopra esplicitato che il medesimo era in scadenza il 28/02/2023 e non è stata registrata alcuna proroga.**

Dai documenti pervenuti dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Borgo Virgilio emerge che lo stato di famiglia del conduttore, avente residenza presso l'appartamento in descrizione, è così composto:

- \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*;
- \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*;
- \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*;
- \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*.

Emerge, inoltre, che anche gli esecutati hanno ancora residenza presso l'appartamento sottoposto a procedura esecutiva, il cui nucleo familiare è così composto:

- \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*;
- \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*;
- \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*.

Si precisa, che durante il sopralluogo della scrivente presso l'appartamento era presente la sola famiglia del conduttore. Gli esecutati, contattati telefonicamente dalla scrivente, hanno affermato di essersi trasferiti in India.

Per la natura del cespite sottoposto a procedura esecutiva, sulla base delle informazioni reperite dagli agenti del settore operanti nella zona, si ritiene che il canone mensile concordato all'atto della stipula della locazione (€350,00/mese) sia rispondente al valore di mercato medio operato nel periodo di conclusione del contratto stesso.

**PROVENIENZE VENTENNALI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - SAN CATALDO DI BORGOFORTE - VIA GIACOMO PUCCINI N.31 , PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti				
		Dichiarazione di Successione				
Dal 23/01/1996 al 22/09/2005	****Omissis****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
			23/01/1996			
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
	Ufficio Registro Mantova	23/07/1996	36	1163		
Dal 22/09/2005 al 31/01/2006	****Omissis****	Compravendita				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
			Notaio Omero Araldi	22/09/2005	68433	15824
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
			Conservatoria Mantova	18/10/2005	15923	9280
		Registrazione				
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°			
Dal 31/01/2006 al 17/05/2006	****Omissis****	Compravendita				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
			Notaio Omero Araldi	31/01/2006	69098	16200
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	



		Conservatoria Mantova	06/02/2006	2117	1266
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 17/05/2006 al 23/04/2008	****Omissis****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alfredo Plantamura	17/05/2006	77333	8467
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria Mantova	25/05/2006	8863	4943
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
	Agenzia Entrate Suzzara	24/05/2006	1661		
Dal 23/04/2008	****Omissis****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alfredo Plantamura	23/04/2008	80947	10151
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria Mantova	06/05/2008	6305	3636
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
	Agenzia Entrate Suzzara	30/04/2008	1905		

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.

Si produce, non essendo presenti nel fascicolo telematico, a corredo della presente:

-Atto di Compravendita del 17/05/2006 Rep. n.77333 Racc. n.8467 Notaio Plantamura, a favore di \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* e contro \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* (trascritto a Mantova il 25/05/2006 RG n.8863 RP n.4943);

-Atto di Compravendita del 23/04/2008 Rep. n.80947 Racc. n.10151 Notaio Plantamura, a favore degli esecutati e contro \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* (trascritto a Mantova il 06/05/2008 RG n.6305 RP n.3636).

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - SAN CATALDO DI BORGOFORTE - VIA GIACOMO PUCCINI N.31 , PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/01/1996 al 22/09/2005	****Omissis****	<b>Dichiarazione di Successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			23/01/1996		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
	Ufficio Registro Mantova	23/07/1996	36	1163	
Dal 22/09/2005 al 31/01/2006	****Omissis****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Omero Araldi	22/09/2005	68433	15824
		<b>Trascrizione</b>			



		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria Mantova	18/10/2005	15923	9280
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 31/01/2006 al 17/05/2006	****Omissis****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Omero Araldi	31/01/2006	69098	16200
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria Mantova	06/02/2006	2117	1266
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 17/05/2006 al 23/04/2008	****Omissis****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alfredo Plantamura	17/05/2006	77333	8467
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria Mantova	25/05/2006	8863	4943
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Agenzia Entrate Suzzara	24/05/2006	1661	
Dal 23/04/2008	****Omissis****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alfredo Plantamura	23/04/2008	80947	10151
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria Mantova	06/05/2008	6305	3636
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Agenzia Entrate Suzzara	30/04/2008	1905	

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.

Si produce, non essendo presenti nel fascicolo telematico, a corredo della presente:

-Atto di Compravendita del 17/05/2006 Rep. n.77333 Racc. n.8467 Notaio Plantamura, a favore di \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* e contro \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* (trascritto a Mantova il 25/05/2006 RG n.8863 RP n.4943);

-Atto di Compravendita del 23/04/2008 Rep. n.80947 Racc. n.10151 Notaio Plantamura, a favore degli esecutati e contro \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* (trascritto a Mantova il 06/05/2008 RG n.6305 RP n.3636).

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - SAN CATALDO DI BORGOFORTE - VIA GIACOMO PUCCINI N.31 , PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 21/08/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto Notarile Pubblico  
Iscritto a Mantova il 06/05/2008  
Reg. gen. 6309 - Reg. part. 1437  
Importo: € 220.725,00  
A favore di \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 147.150,00  
Spese: € 73.575,00  
Percentuale interessi: 5,65 %  
Rogante: Alfredo Plantamura  
Data: 23/04/2008  
N° repertorio: 80948  
N° raccolta: 10152

### Trascrizioni

- **Pignoramento di Immobili**  
Trascritto a Mantova il 20/03/2023  
Reg. gen. 3109 - Reg. part. 2349  
A favore di \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### Oneri di cancellazione

In linea indicativa le imposte per la cancellazione delle formalità sono a carico della procedura e vengono detratte in via pregiudiziale dal prezzo di aggiudicazione; rimangono a carico dell'aggiudicatario (acquirente) solo gli onorari spettanti al delegato per l'espletamento di tali incombenze.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - SAN CATALDO DI BORGOFORTE - VIA GIACOMO PUCCINI N.31 , PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 21/08/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto Notarile Pubblico  
Iscritto a Mantova il 06/05/2008  
Reg. gen. 6309 - Reg. part. 1437  
Importo: € 220.725,00  
A favore di \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 147.150,00  
Spese: € 73.575,00  
Percentuale interessi: 5,65 %  
Rogante: Alfredo Plantamura  
Data: 23/04/2008



N° repertorio: 80948  
N° raccolta: 10152

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento di Immobili**

Trascritto a Mantova il 20/03/2023

Reg. gen. 3109 - Reg. part. 2349

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

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

Formalità a carico della procedura

### **Oneri di cancellazione**

In linea indicativa le imposte per la cancellazione delle formalità sono a carico della procedura e vengono detratte in via pregiudiziale dal prezzo di aggiudicazione; rimangono a carico dell'aggiudicatario (acquirente) solo gli onorari spettanti al delegato per l'espletamento di tali incombenze.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - SAN CATALDO DI BORGOFORTE - VIA GIACOMO PUCCINI N.31 , PIANO T**

---

La zona di inserimento del complesso edilizio è classificata urbanisticamente all'interno del Tessuto Urbano Consolidato come Zona R03 "Tessuto prevalentemente residenziale caratterizzato da pianificazione attuativa recente confermata a bassa - media densità". Prima dell'unificazione territoriale l'area di inserimento era individuata nel PRGC del Comune di Borgoforte quale Zona C, derivante dalla variante L del piano particolareggiato.

Si allega stralcio delle Norme Tecniche Vigenti.

---

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - SAN CATALDO DI BORGOFORTE - VIA GIACOMO PUCCINI N.31 , PIANO T**

---

La zona di inserimento del complesso edilizio è classificata urbanisticamente all'interno del Tessuto Urbano Consolidato come Zona R03 "Tessuto prevalentemente residenziale caratterizzato da pianificazione attuativa recente confermata a bassa - media densità". Prima dell'unificazione territoriale l'area di inserimento era individuata nel PRGC del Comune di Borgoforte quale Zona C, derivante dalla variante L del piano particolareggiato.

Si allega stralcio delle Norme Tecniche Vigenti.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - SAN CATALDO DI BORGOFORTE - VIA GIACOMO PUCCINI N.31 , PIANO T**

---

L'immobile non 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.



In data 01/06/2023 prot.14457 la scrivente ha depositato Istanza Accesso ai Documenti Amministrativi, finalizzata al reperimento della documentazione urbanistica attinente l'unità immobiliare in descrizione. In data 20/06/2023 presso il Comune di Borgo Virgilio è stato possibile visionare ed estrarre copia dei Titoli Edilizi. Dagli atti ricevuti emerge che il complesso edilizio, cui l'abitazione in descrizione è parte, è sorto in virtù dei seguenti titoli edilizi:

1) Permesso di Costruire n.38/2006 in data 11/11/2006, rilasciato alla società \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* per la costruzione di due edifici residenziali (sei alloggi e un negozio) in sostituzione a quanto autorizzato con Permesso di Costruire n.47/2005 del 06/09/2005.

In data 01/12/2006 prot. 10825 è depositata al protocollo comunale la Dichiarazione di Inizio Lavori (lavori di costruzione iniziati in data 20/11/2006).

2) DIA PE n.32/2007 in variante a PdC n.38/2006 depositata al protocollo comunale in data 30/07/2007 al n.6636. In data 29/08/2007 il Responsabile Area Assetto del territorio attesta la chiusura del procedimento.

In data 16/10/2007 è depositata al protocollo comunale al n.8902 la Comunicazione di Fine Lavori e Richiesta Attestazione di Abitabilità (riferita al PdC n.38/2006 e DIA in Variante PE .32/2007). Successivamente in data 23/12/2008 al prot. n.10449 è depositata "integrazione a specifica domanda di fine lavori/agibilità". Nel fascicolo visionato presso l'Amministrazione Comunale non sono presenti documenti ostativi l'attestazione di agibilità per cui si ritiene che la stessa sia stata conseguita per silenzio/assenso. Si precisa, nel merito, che il Comune ha rilasciato attestazione agibilità in data 07/01/2009 prot. 91 del 08/01/2009 su precisa richiesta di altro soggetto.

Nei fascicoli all'Archivio Comunale è presente Certificato di Collaudo Statico, riferito all'intero complesso edilizio, a firma dell'Ing. Rodighiero redatto in data 12/10/2007.

Con riferimento agli impianti tecnologici, agli atti comunali sono presenti numerose Dichiarazioni di Conformità. Tuttavia non è possibile stabilire quali siano attinenti le unità immobiliari sottoposte a procedura esecutiva per mancanza di identificativi certi. Si evidenzia che nell'Atto di Provenienza del 23/04/2008 Rep. n.80947 Racc. n.10151 Notaio Plantamura è testualmente riportato *"con riferimento agli impianti di cui all'art.1, D.M. 22 gennaio 2008 n.37, che corredano i beni oggetto del presente contratto, la parte cedente garantisce la parte cessionaria circa la conformità di detti impianti e di quelli condominiali alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca in cui detti impianti sono stati realizzati"*.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Confrontando lo stato dei luoghi, rilevato dalla scrivente nel sopralluogo del 13/07/2023, e gli elaborati grafici a corredo della DIA in Variante PE n.32/2007, emergono difformità consistenti in:

-sulla parete in affaccio a via Puccini (est) la finestra progettualmente prevista nella zona giorno di dimensioni cm 120x150 è in realtà porta a finestra di dimensioni cm 90x240;

-all'interno della zona giorno è stata creata una partizione interna in muratura (tavolato in mattoni forati).

Si ritiene che le opere sopra descritte risalgano all'epoca di costruzione dell'edificio, non essendo presenti pezzature sulla tinteggiatura, soprattutto esternamente, che facciano presupporre ad un intervento postumo.



Da un confronto con l'Ufficio Tecnico, risulta verosimilmente sanabile la situazione di fatto con procedura di Accertamento di Conformità art. 36 D.P.R. 380/01, mediante presentazione di idonea pratica edilizia. Si ritiene che l'intero iter urbanistico volto a regolarizzare le difformità riscontrate in fase di rilievo, sia realizzabile con una spesa presunta complessiva di € 4.000,00, con esclusione degli oneri di legge (iva e cassa professionisti), comprensiva dell'oblazione prevista dall'art.36 comma 2 ed art. 16 DR 380/01.

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella primaria volontà da parte della scrivente di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto (in ordine alle limitazioni d'indagine esposte), la sottoscritta deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo altresì volto a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - SAN CATALDO DI BORGOFORTE - VIA GIACOMO PUCCINI N.31 , PIANO T**

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.

In data 01/06/2023 prot.14457 la scrivente ha depositato Istanza Accesso ai Documenti Amministrativi, finalizzata al reperimento della documentazione urbanistica attinente l'unità immobiliare in descrizione. In data 20/06/2023 presso il Comune di Borgo Virgilio è stato possibile visionare ed estrarre copia dei Titoli Edilizi. Dagli atti ricevuti emerge che il complesso edilizio, cui l'abitazione in descrizione è parte, è sorto in virtù dei seguenti titoli edilizi:

1) Permesso di Costruire n.38/2006 in data 11/11/2006, rilasciato alla società \*\*\*\**Omissis*\*\*\*\* per la costruzione di due edifici residenziali (sei alloggi e un negozio) in sostituzione a quanto autorizzato con Permesso di Costruire n.47/2005 del 06/09/2005.

In data 01/12/2006 prot. 10825 è depositata al protocollo comunale la Dichiarazione di Inizio Lavori (lavori di costruzione iniziati in data 20/11/2006).

2) DIA PE n.32/2007 in variante a PdC n.38/2006 depositata al protocollo comunale in data 30/07/2007 al n.6636. In data 29/08/2007 il Responsabile Area Assetto del territorio attesta la chiusura del procedimento.

In data 16/10/2007 è depositata al protocollo comunale al n.8902 la Comunicazione di Fine Lavori e Richiesta Attestazione di Abitabilità (riferita al PdC n.38/2006 e DIA in Variante PE .32/2007). Successivamente in data 23/12/2008 al prot. n.10449 è depositata "integrazione a specifica domanda di fine lavori/agibilità". Nel fascicolo visionato presso l'Amministrazione Comunale non sono presenti documenti ostativi l'attestazione di agibilità per cui si ritiene che la stessa sia stata conseguita per silenzio/assenso. Si precisa, nel merito, che il Comune ha rilasciato attestazione agibilità in data 07/01/2009 prot. 91 del 08/01/2009 su precisa richiesta di altro soggetto.



Nei fascicoli all'Archivio Comunale è presente Certificato di Collaudo Statico, riferito all'intero complesso edilizio, a firma dell'Ing. Rodighiero redatto in data 12/10/2007.

Con riferimento agli impianti tecnologici, agli atti comunali sono presenti numerose Dichiarazioni di Conformità. Tuttavia non è possibile stabilire quali siano attinenti le unità immobiliari sottoposte a procedura esecutiva per mancanza di identificativi certi. Si evidenzia che nell'Atto di Provenienza del 23/04/2008 Rep. n.80947 Racc. n.10151 Notaio Plantamura è testualmente riportato *"con riferimento agli impianti di cui all'art.1, D.M. 22 gennaio 2008 n.37, che corredano i beni oggetto del presente contratto, la parte cedente garantisce la parte cessionaria circa la conformità di detti impianti e di quelli condominiali alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca in cui detti impianti sono stati realizzati"*.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Confrontando lo stato dei luoghi, rilevato dalla scrivente nel sopralluogo del 13/07/2023, e gli elaborati grafici a corredo della DIA in Variante PE n.32/2007, sussiste nel limite delle tolleranze costruttive corrispondenza.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - SAN CATALDO DI BORGOFORTE - VIA GIACOMO PUCCINI N.31 , PIANO T**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dalle informazioni reperite dai conduttori durante il sopralluogo non vi è evidenza della costituzione di un Condominio. Non è quindi possibile quantificare l'eventuale presenza di spese comuni, ricordando che il complesso edilizio di cui le unità in descrizione sono parte vede quali parti comuni il solo cortile di accesso ed il vano scala.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - SAN CATALDO DI BORGOFORTE - VIA GIACOMO PUCCINI N.31 , PIANO T**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dalle informazioni reperite dai conduttori durante il sopralluogo non vi è evidenza della costituzione di un Condominio. Non è quindi possibile quantificare l'eventuale presenza di spese comuni, ricordando che il complesso edilizio di cui le unità in descrizione sono parte vede quali parti comuni il solo cortile di accesso ed il vano scala.

### **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

Le caratteristiche intrinseche dei due beni in descrizione, la cui natura costruttiva vede il collegamento diretto interno tra l'abitazione (Bene n.1) e l'autorimessa (Bene n.2), portano alla formazione di un unico lotto di vendita. E' inoltre caratteristica valutata positivamente da probabili acquirenti la presenza di un posto auto coperto.

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



- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - San Cataldo di Borgoforte - Via Giacomo Puccini n.31 , piano T

Appartamento posto al piano Terra di edificio composto da più unità immobiliari, con area cortiva esclusiva sul fronte e piccola area cortiva sul retro. L'unità immobiliare si trova in località San Cataldo di Borgoforte, frazione del Comune di Borgo Virgilio. La zona di inserimento, a carattere residenziale, è caratterizzata da parcheggi ed aree a verde. Nella piccola frazione sono dislocati piccoli esercizi (bar, tabaccheria, panificio e prodotti alimentari, ristoranti), nonché edifici per il culto (Chiesa e cimitero).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 395, Sub. 1, Categoria A2, Graffato 394

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

Valore di stima del bene: € 82.000,00

Il valore di mercato dell'unità in descrizione è valutato attraverso un procedimento di stima sintetico-comparativo basato sulla considerazione di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali: ubicazione, consistenza, condizioni manutentive, finiture, regolarità urbanistica e catastale, vetustà, grado di finitura, dotazione di servizi. La scrivente, eseguita un'indagine conoscitiva sull'andamento del mercato immobiliare presso le Agenzie operanti nella zona, sulla commerciabilità di analoghe unità, sui prezzi di vendita praticati (pur considerando lo stallo nelle vendite ora causato dall'inflazione e difficoltà ad ottenere un mutuo), tenuto conto dei valori OMI (in via del tutto informativa) e del Borsino Immobiliare del Sole 24 Ore, valuta prudenzialmente il valore di mercato in 800,00 €/mq commerciale in considerazione dell'epoca dell'edificio e dello stato normale di conservazione/manutenzione rilevato durante il sopralluogo (caratterizzante analoghe unità nella zona, attesa la zona di inserimento decentrata rispetto al paese) e delle caratteristiche di finitura.

Saranno applicate, al prezzo ottenuto, opportune detrazioni per le caratteristiche peculiari dell'immobile (irregolarità edilizie, eventuali opere di ripristino dello stato dei luoghi) nonché per assenza di garanzie e di eventuali vizi occulti impossibili da accertare nell'ambito dell'espletamento del mandato affidato.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - San Cataldo di Borgoforte - Via Giacomo Puccini n.31 , piano T

Autorimessa, pertinenziale al Bene n.1, posta al piano Terra di edificio composto da più unità immobiliari. L'unità immobiliare si trova in località San Cataldo di Borgoforte, frazione del Comune di Borgo Virgilio. La zona di inserimento, a carattere residenziale, è caratterizzata da parcheggi ed aree a verde. Nella piccola frazione sono dislocati piccoli esercizi (bar, tabaccheria, panificio e prodotti alimentari, ristoranti), nonché edifici per il culto (Chiesa e cimitero).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 395, Sub. 3, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 7.200,00

Il valore di mercato dell'unità in descrizione è valutato attraverso un procedimento di stima sintetico-comparativo basato sulla considerazione di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali: ubicazione, consistenza, condizioni manutentive, finiture, regolarità urbanistica e catastale, vetustà, grado di finitura, dotazione di servizi. La scrivente, eseguita un'indagine conoscitiva sull'andamento del mercato immobiliare presso le Agenzie operanti nella zona, sulla commerciabilità di analoghe unità, sui prezzi di vendita praticati (pur considerando lo stallo nelle vendite ora causato dall'inflazione e difficoltà ad ottenere un mutuo), tenuto conto dei valori OMI (in via del tutto informativa) e del Borsino Immobiliare del Sole 24 Ore, valuta prudenzialmente il valore di mercato in 800,00 €/mq commerciale



in considerazione dell'epoca dell'edificio e dello stato normale di conservazione/manutenzione rilevato durante il sopralluogo (caratterizzante analoghe unità nella zona, attesa la zona di inserimento decentrata rispetto al paese) e delle caratteristiche di finitura.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Borgo Virgilio (MN) - San Cataldo di Borgoforte - Via Giacomo Puccini n.31 , piano T	102,50 mq	800,00 €/mq	€ 82.000,00	100,00%	€ 82.000,00
<b>Bene N° 2</b> - Garage Borgo Virgilio (MN) - San Cataldo di Borgoforte - Via Giacomo Puccini n.31 , piano T	9,00 mq	800,00 €/mq	€ 7.200,00	100,00%	€ 7.200,00
Valore di stima:					€ 89.200,00

Valore di stima: € 89.200,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica Bene n.1	4000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

**Valore finale di stima: € 81.000,00**

Tenuto conto delle caratteristiche degli immobili pignorati e della loro attuale consistenza, ai fini di una migliore valorizzazione economica e per la vendita, non si ritiene opportuno suddividerli in più lotti, ma è preferibile costituire un unico lotto anche in considerazione del diretto collegamento interno tra il Bene n.1 ed il Bene n.2.

Si sottolinea, inoltre, che pur essendo determinata dalla scrivente la consistenza delle unità immobiliari oggetto della presente procedura, il valore di stima determinato e la successiva vendita è da ritenersi a corpo e non a misura

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

### RISERVE GENERICHE

Al fine della presente valutazione non è stato possibile effettuare nessun tipo di indagine del sottosuolo volta ad individuare le caratteristiche chimico-fisiche dei terreni, l'eventuale presenza di sostanze inquinanti e/o presenza di materiale incompatibile con la destinazione urbanistica del suolo stesso.

Si sottolinea che le metrature indicate nell'elaborato peritale sono da ritenersi indicative al solo scopo di individuare la consistenza. La valutazione effettuata, e la successiva vendita, e' da ritenersi a corpo e non a misura.



Il sopralluogo effettuato dalla scrivente, ai fini di determinare consistenza e stato di manutenzione, e` stato di tipo "ricognitivo" pertanto senza l'applicazione di verifiche di tipo invasivo e/o adoperando qualsiasi metodologia che potesse alterare lo stato dei luoghi, compreso lo spostamento di eventuale arredo/materiale di varia natura presente: pertanto la scrivente si solleva da ogni e qualsiasi responsabilita` in merito ad eventuali presenze di vizi, difetti, materiali/rifiuti (pericolosi, nocivi, ecc.) occulti, e qualsiasi altro elemento non riscontrabile durante il sopralluogo peritale stesso ma che dovesse emergere in futuro anche se non relazionato.

#### RISERVE SULLA DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

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

#### RISERVE SULLA CONFORMITA` URBANISTICA

In merito alle verifiche di emendabilita` delle eventuali difformita` riscontrate sugli immobili oggetto di stima, pur nella precipua volonta` da parte della scrivente di fornire dati e informazioni completi nel rispetto dell'incarico ricevuto, quanto contenuto nel presente elaborato e` da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi oblativi, in indirizzo prudenziale, cio` al fine di avere un quadro utile di massima per le finalita` di stima; pertanto e` da precisarsi che quanto indicato puo` essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della presente relazione. E` comunque opportuno sottolineare che l'ammissibilita` delle procedure di sanatoria compete per legge agli Uffici competenti, i quali devono esprimersi circa la procedibilita` delle istanze con indicazione degli adempimenti, sanzioni ed oneri. Gli uffici competenti, interpellati dalla scrivente, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione della pratica edilizia completa. Cio` premesso, quanto sopra indicato e` formulato in modo orientativo, e prudenziale sotto l'aspetto economico, al fine di illustrare il quadro generale in assolvimento al mandato ricevuto. Si precisa quindi che quanto appresso indicato relativamente alla possibilita` di sanatoria ed i costi da sostenere, puo` essere soggetto a mutazioni.

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.

Marcara, li 08/09/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Poletta Federica

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Altri allegati - AL01 - Repertorio Fotografico (Aggiornamento al 13/07/2023)



- ✓ Altri allegati - AL02 - Catasto al Pignoramento
- ✓ Altri allegati - AL03 - Catasto dopo Variazioni
- ✓ Altri allegati - AL04 - Titoli di Provenienza
- ✓ Altri allegati - AL05 - Visure Ipotecarie (Aggiornamento al 21/08/2023)
- ✓ Altri allegati - AL06 - Documenti Anagrafici e Contratto Locazione
- ✓ Altri allegati - AL07 - Stralcio Normativa Urbanistica di Zona
- ✓ Altri allegati - AL08 - Documentazione Urbanistica
- ✓ Altri allegati - AL09 - Documentazione Varia



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - San Cataldo di Borgoforte - Via Giacomo Puccini n.31 , piano T

Appartamento posto al piano Terra di edificio composto da più unità immobiliari, con area cortiva esclusiva sul fronte e piccola area cortiva sul retro. L'unità immobiliare si trova in località San Cataldo di Borgoforte, frazione del Comune di Borgo Virgilio. La zona di inserimento, a carattere residenziale, è caratterizzata da parcheggi ed aree a verde. Nella piccola frazione sono dislocati piccoli esercizi (bar, tabaccheria, panificio e prodotti alimentari, ristoranti), nonché edifici per il culto (Chiesa e cimitero).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 395, Sub. 1, Categoria A2, Graffato 394-396

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

Destinazione urbanistica: La zona di inserimento del complesso edilizio è classificata urbanisticamente all'interno del Tessuto Urbano Consolidato come Zona R03 "Tessuto prevalentemente residenziale caratterizzato da pianificazione attuativa recente confermata a bassa - media densità". Prima dell'unificazione territoriale l'area di inserimento era individuata nel PRGC del Comune di Borgoforte quale Zona C, derivante dalla variante L del piano particolareggiato. Si allega stralcio delle Norme Tecniche Vigenti.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - San Cataldo di Borgoforte - Via Giacomo Puccini n.31 , piano T

Autorimessa, pertinenziale al Bene n.1, posta al piano Terra di edificio composto da più unità immobiliari. L'unità immobiliare si trova in località San Cataldo di Borgoforte, frazione del Comune di Borgo Virgilio. La zona di inserimento, a carattere residenziale, è caratterizzata da parcheggi ed aree a verde. Nella piccola frazione sono dislocati piccoli esercizi (bar, tabaccheria, panificio e prodotti alimentari, ristoranti), nonché edifici per il culto (Chiesa e cimitero).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 395, Sub. 3, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: La zona di inserimento del complesso edilizio è classificata urbanisticamente all'interno del Tessuto Urbano Consolidato come Zona R03 "Tessuto prevalentemente residenziale caratterizzato da pianificazione attuativa recente confermata a bassa - media densità". Prima dell'unificazione territoriale l'area di inserimento era individuata nel PRGC del Comune di Borgoforte quale Zona C, derivante dalla variante L del piano particolareggiato. Si allega stralcio delle Norme Tecniche Vigenti.

**Prezzo base d'asta: € 81.000,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE 40/2023 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 81.000,00**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Borgo Virgilio (MN) - San Cataldo di Borgoforte - Via Giacomo Puccini n.31 , piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 395, Sub. 1, Categoria A2, Graffato 394-396	<b>Superficie</b>	102,50 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'abitazione in descrizione verde, in generale, in normale stato conservativo. Si fa tuttavia presente che sono necessari interventi manutentivi poiché si segnala in modo non esaustivo: -alcune zone dei locali presentano muffa (probabilmente per scarsa aerazione degli ambienti); -la quasi totalità delle zanzariere sono rappazzate con nastro adesivo; -alcune soglie esterne presentano disconnessioni (eccessiva usura per mancata manutenzione); -i serramenti evidenziano parti in cui è mancante l'originaria verniciatura (ante esterne e telai interni); -risulta danneggiato, esternamente sul fronte ovest (muratura divisoria tra garage e piccolo cortile), il cappotto termico per probabile urto; -è necessario un accurato controllo dell'impianto idraulico nel bagno poiché la presenza di macchie a terra in corrispondenza del lavabo fa presupporre ad una probabile perdita dell'impianto di scarico.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento posto al piano Terra di edificio composto da più unità immobiliari, con area cortiva esclusiva sul fronte e piccola area cortiva sul retro. L'unità immobiliare si trova in località San Cataldo di Borgoforte, frazione del Comune di Borgo Virgilio. La zona di inserimento, a carattere residenziale, è caratterizzata da parcheggi ed aree a verde. Nella piccola frazione sono dislocati piccoli esercizi (bar, tabaccheria, panificio e prodotti alimentari, ristoranti), nonché edifici per il culto (Chiesa e cimitero).		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

<b>Bene N° 2 - Garage</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Borgo Virgilio (MN) - San Cataldo di Borgoforte - Via Giacomo Puccini n.31 , piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 395, Sub. 3, Categoria C6	<b>Superficie</b>	9,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'autorimessa in descrizione verde, in generale, in normale stato conservativo. Si fa tuttavia presente che sono necessari interventi manutentivi sul portone di accesso (ripristino corretta verniciatura) e verifica del bilanciamento contrappesi di apertura.		
<b>Descrizione:</b>	Autorimessa, pertinenziale al Bene n.1, posta al piano Terra di edificio composto da più unità immobiliari. L'unità immobiliare si trova in località San Cataldo di Borgoforte, frazione del Comune di Borgo Virgilio. La zona di inserimento, a carattere residenziale, è caratterizzata da parcheggi ed aree a verde. Nella piccola frazione sono dislocati piccoli esercizi (bar, tabaccheria, panificio e prodotti alimentari, ristoranti), nonché edifici per il culto (Chiesa e cimitero).		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - SAN CATALDO DI BORGOFORTE -  
VIA GIACOMO PUCCINI N.31 , PIANO T**

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto Notarile Pubblico  
Iscritto a Mantova il 06/05/2008  
Reg. gen. 6309 - Reg. part. 1437  
Importo: € 220.725,00  
A favore di \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 147.150,00  
Spese: € 73.575,00  
Percentuale interessi: 5,65 %  
Rogante: Alfredo Plantamura  
Data: 23/04/2008  
N° repertorio: 80948  
N° raccolta: 10152

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento di Immobili**  
Trascritto a Mantova il 20/03/2023  
Reg. gen. 3109 - Reg. part. 2349  
A favore di \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - SAN CATALDO DI BORGOFORTE - VIA  
GIACOMO PUCCINI N.31 , PIANO T**

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto Notarile Pubblico  
Iscritto a Mantova il 06/05/2008  
Reg. gen. 6309 - Reg. part. 1437  
Importo: € 220.725,00  
A favore di \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 147.150,00  
Spese: € 73.575,00  
Percentuale interessi: 5,65 %  
Rogante: Alfredo Plantamura  
Data: 23/04/2008  
N° repertorio: 80948  
N° raccolta: 10152

### **Trascrizioni**



- **Pignoramento di Immobili**

Trascritto a Mantova il 20/03/2023

Reg. gen. 3109 - Reg. part. 2349

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

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

Formalità a carico della procedura

