
TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Salvagni Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 182/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

| | |
|--|----|
| Incarico..... | 5 |
| Premessa | 5 |
| Descrizione | 5 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Cisa, 166..... | 5 |
| Bene N° 2 - Cantina ubicata a Borgo Virgilio (MN) - Via Cisa, 166 | 5 |
| Bene N° 3 - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Cisa, 166 | 5 |
| Lotto Unico | 6 |
| Completezza documentazione ex art. 567 | 6 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Cisa, 166..... | 6 |
| Bene N° 2 - Cantina ubicata a Borgo Virgilio (MN) - Via Cisa, 166 | 6 |
| Bene N° 3 - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Cisa, 166 | 6 |
| Titolarità | 6 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Cisa, 166..... | 6 |
| Bene N° 2 - Cantina ubicata a Borgo Virgilio (MN) - Via Cisa, 166 | 6 |
| Bene N° 3 - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Cisa, 166 | 7 |
| Confini..... | 7 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Cisa, 166..... | 7 |
| Bene N° 2 - Cantina ubicata a Borgo Virgilio (MN) - Via Cisa, 166 | 7 |
| Bene N° 3 - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Cisa, 166 | 7 |
| Consistenza..... | 8 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Cisa, 166..... | 8 |
| Bene N° 2 - Cantina ubicata a Borgo Virgilio (MN) - Via Cisa, 166 | 8 |
| Bene N° 3 - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Cisa, 166 | 8 |
| Cronistoria Dati Catastali | 9 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Cisa, 166..... | 9 |
| Bene N° 2 - Cantina ubicata a Borgo Virgilio (MN) - Via Cisa, 166 | 9 |
| Bene N° 3 - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Cisa, 166..... | 10 |
| Dati Catastali | 10 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Cisa, 166..... | 10 |
| Bene N° 2 - Cantina ubicata a Borgo Virgilio (MN) - Via Cisa, 166 | 11 |
| Bene N° 3 - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Cisa, 166..... | 11 |



| | |
|--|----|
| Stato conservativo | 12 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Cisa, 166..... | 12 |
| Bene N° 2 - Cantina ubicata a Borgo Virgilio (MN) - Via Cisa, 166 | 12 |
| Bene N° 3 - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Cisa, 166..... | 12 |
| Parti Comuni..... | 12 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Cisa, 166..... | 12 |
| Bene N° 2 - Cantina ubicata a Borgo Virgilio (MN) - Via Cisa, 166 | 12 |
| Bene N° 3 - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Cisa, 166..... | 13 |
| Servitù, censo, livello, usi civici..... | 13 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Cisa, 166..... | 13 |
| Bene N° 2 - Cantina ubicata a Borgo Virgilio (MN) - Via Cisa, 166 | 13 |
| Bene N° 3 - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Cisa, 166..... | 13 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 13 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Cisa, 166..... | 13 |
| Bene N° 2 - Cantina ubicata a Borgo Virgilio (MN) - Via Cisa, 166 | 13 |
| Bene N° 3 - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Cisa, 166..... | 13 |
| Stato di occupazione..... | 14 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Cisa, 166..... | 14 |
| Bene N° 2 - Cantina ubicata a Borgo Virgilio (MN) - Via Cisa, 166 | 14 |
| Bene N° 3 - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Cisa, 166..... | 14 |
| Provenienze Ventennali..... | 14 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Cisa, 166..... | 14 |
| Bene N° 2 - Cantina ubicata a Borgo Virgilio (MN) - Via Cisa, 166 | 16 |
| Bene N° 3 - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Cisa, 166..... | 17 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 18 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Cisa, 166..... | 18 |
| Bene N° 2 - Cantina ubicata a Borgo Virgilio (MN) - Via Cisa, 166 | 19 |
| Bene N° 3 - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Cisa, 166..... | 20 |
| Normativa urbanistica..... | 20 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Cisa, 166..... | 20 |
| Bene N° 2 - Cantina ubicata a Borgo Virgilio (MN) - Via Cisa, 166 | 22 |
| Bene N° 3 - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Cisa, 166..... | 24 |



| | |
|---|----|
| Regolarità edilizia | 26 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Cisa, 166 | 26 |
| Bene N° 2 - Cantina ubicata a Borgo Virgilio (MN) - Via Cisa, 166 | 27 |
| Bene N° 3 - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Cisa, 166..... | 27 |
| Vincoli od oneri condominiali..... | 28 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Cisa, 166..... | 28 |
| Bene N° 2 - Cantina ubicata a Borgo Virgilio (MN) - Via Cisa, 166 | 28 |
| Bene N° 3 - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Cisa, 166..... | 28 |
| Stima / Formazione lotti..... | 28 |
| Riepilogo bando d'asta..... | 31 |
| Lotto Unico | 31 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 182/2021 del R.G.E. | 36 |
| Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 55.000,00 | 36 |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento..... | 38 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Cisa, 166..... | 38 |
| Bene N° 2 - Cantina ubicata a Borgo Virgilio (MN) - Via Cisa, 166 | 38 |
| Bene N° 3 - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Cisa, 166..... | 39 |



INCARICO

All'udienza del 19/11/2021, il sottoscritto Geom. Salvagni Andrea, con studio in Via Caduti del Lavoro, 1 - 46010 - Curtatone (MN), email geom.salvagni@gmail.com, PEC andrea.salvagni@geopec.it, Fax 0376 262280, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Cisa, 166
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Borgo Virgilio (MN) - Via Cisa, 166
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Cisa, 166

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA CISA, 166

Trattasi di appartamento posto al piano primo di edificio condominiale situato in località Cerese del Comune di Borgo Virgilio (MN), avente accesso al civico 166 di Via Cisa.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA CISA, 166

Trattasi di cantina ubicata al piano primo sottostrada

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA CISA, 166

Trattasi di autorimessa singola posta al piano primo sottostrada

La vendita del bene non è soggetta IVA.



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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Cisa, 166
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Borgo Virgilio (MN) - Via Cisa, 166
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Cisa, 166

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGIO VIRGILIO (MN) - VIA CISA, 166

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

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A BORGIO VIRGILIO (MN) - VIA CISA, 166

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

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A BORGIO VIRGILIO (MN) - VIA CISA, 166

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGIO VIRGILIO (MN) - VIA CISA, 166

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 - CANTINA UBICATA A BORGIO VIRGILIO (MN) - VIA CISA, 166



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) - VIA CISA, 166

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) - VIA CISA, 166

L'unità confina, partendo da Nord in senso orario, con altra unità abitativa di altra ditta, vano scala comune censito al sub.13, vuoto su area cortiva comune censita al sub.11, altra unità abitativa di altra ditta, ancora vuoto su area cortiva comune censita al sub.11.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA CISA, 166

L'unità confina, partendo da Nord in senso orario, con altre unità di altra ditta, vano scala e corridoio comune censito al sub.13.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA CISA, 166

L'unità confina, partendo da Nord in senso orario, con altre unità di altra ditta, vano scala e corridoio comune censito al sub.13, altra unità di altra ditta, area comune censita al sub.11.



CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA CISA, 166

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Abitazione | 88,00 mq | 100,20 mq | 1,00 | 100,20 mq | 3,00 m | 1 |
| Terrazza | 6,80 mq | 7,80 mq | 0,30 | 2,34 mq | 0,00 m | 1 |
| Balcone scoperto | 3,70 mq | 3,70 mq | 0,30 | 1,11 mq | 0,00 m | 1 |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 103,65 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 103,65 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA CISA, 166

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Cantina | 7,80 mq | 9,30 mq | 1,00 | 9,30 mq | 2,20 m | S1 |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 9,30 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 9,30 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA CISA, 166

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Autorimessa | 12,74 mq | 14,21 mq | 1,00 | 14,21 mq | 2,20 m | S1 |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 14,21 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 14,21 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA CISA, 166

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|--|
| Dal 30/12/1986 al 31/01/2013 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 207, Sub. 7 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6 vani Rendita € 201,42 Piano S1-1 |
| Dal 31/01/2013 al 20/03/2013 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 207, Sub. 7 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6 vani Rendita € 201,42 Piano S1-1 |
| Dal 20/03/2013 al 17/03/2022 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 207, Sub. 7 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6 vani Rendita € 201,42 Piano S1-1 |
| Dal 17/03/2022 al 19/03/2022 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Sez. B, Fg. 13, Part. 207, Sub. 314 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6 vani Superficie catastale 104 mq Rendita € 201,42 Piano 1 |

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA CISA, 166

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|--|
| Dal 30/12/1986 al 31/01/2013 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 207, Sub. 7 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6 vani Rendita € 201,42 Piano S1-1 |
| Dal 31/01/2013 al 20/03/2013 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 207, Sub. 7 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6 vani Rendita € 201,42 Piano S1-1 |
| Dal 20/03/2013 al 17/03/2022 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 207, Sub. 7 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6 vani Rendita € 201,42 Piano S1-1 |
| Dal 17/03/2022 al 19/03/2022 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Sez. B, Fg. 13, Part. 207, Sub. 315 Categoria C2 |



| | | |
|--|--|---|
| | | Cl.3, Cons. 8 mq Superficie catastale 9 mq Rendita € 8,68 Piano S1 |
|--|--|---|

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA CISA, 166

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|--|
| Dal 30/12/1986 al 31/01/2013 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 207, Sub. 7 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6 vani Rendita € 201,42 Piano S1-1 |
| Dal 31/01/2013 al 20/03/2013 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 207, Sub. 7 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6 vani Rendita € 201,42 Piano S1-1 |
| Dal 20/03/2013 al 17/03/2022 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 207, Sub. 7 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6 vani Rendita € 201,42 Piano S1-1 |
| Dal 17/03/2022 al 19/03/2022 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Sez. B, Fg. 13, Part. 207, Sub. 316 Categoria C6 Cl.3, Cons. 13 mq Superficie catastale 14 mq Rendita € 13,43 Piano S1 |

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA CISA, 166

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| B | 13 | 207 | 314 | | A3 | 3 | 6 vani | 104 mq | 201,42 € | 1 | |



Corrispondenza catastale

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

In sede di sopralluogo è stata riscontrata la presenza di un piccolo disimpegno interposto tra il corridoio ed il bagno, realizzato mediante la costruzione di una divisoria interna. Si è pertanto proceduto alla regolarizzazione catastale mediante deposito di denuncia di variazione al catasto fabbricati, registrata in data 17/03/2022 al n. MN0008900.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA CISA, 166

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| B | 13 | 207 | 315 | | C2 | 3 | 8 mq | 9 mq | 8,68 € | S1 | |

Corrispondenza catastale

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

Sussiste la conformità catastale tra la planimetria catastale agli atti ed il reale stato dei luoghi.

Si evidenzia che l'unità in oggetto risultava originariamente graffata come vano accessorio nella consistenza dell'abitazione.

A seguito di redazione e registrazione di denuncia di variazione per regolarizzazione dell'abitazione, l'unità in oggetto, per effetto della propria autonomia funzionale e del mancato collegamento diretto all'unità abitativa, è stata costituita autonomamente come da identificazione catastale riportata.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA CISA, 166

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



| | | | | | | | | | | | |
|---|----|-----|-----|--|----|---|-------|-------|---------|----|--|
| B | 13 | 207 | 316 | | C6 | 3 | 13 mq | 14 mq | 13,43 € | S1 | |
|---|----|-----|-----|--|----|---|-------|-------|---------|----|--|

Corrispondenza catastale

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

Sussiste la conformità catastale tra la planimetria catastale agli atti ed il reale stato dei luoghi.

Si evidenzia che l'unità in oggetto risultava originariamente graffata come vano accessorio nella consistenza dell'abitazione.

A seguito di redazione e registrazione di denuncia di variazione per regolarizzazione dell'abitazione, l'unità in oggetto, per effetto della propria autonomia funzionale è stata costituita autonomamente come da identificazione catastale riportata.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA CISA, 166

In sede di sopralluogo è stata riscontrata la pessima condizione di conservazione generale dell'immobile, dovuta alla vetustà dell'immobile ed alla mancata manutenzione e pulizia ordinaria dello stesso. Si segnala, come riferito all'incaricato di IVG, che l'appartamento, al momento del sopralluogo, era sprovvisto delle necessarie utenze di elettricità, acqua e gas.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA CISA, 166

In sede di sopralluogo è stata riscontrata la pessima condizione di conservazione generale dell'immobile.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA CISA, 166

In sede di sopralluogo è stata riscontrata la pessima condizione di conservazione generale dell'immobile.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA CISA, 166

Sono presenti parti comuni quali l'area cortiva e locale caldaia censiti al sub.11 e l'ingresso al civico 166, con annessi vano scala, corridoi e spazi comuni dal piano primo sottostrada al piano secondo, censiti al sub.13.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA CISA, 166

Sono presenti parti comuni quali l'area cortiva e locale caldaia censiti al sub.11 e l'ingresso al civico 166, con annessi vano scala, corridoi e spazi comuni dal piano primo sottostrada al piano secondo, censiti al sub.13.



BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA CISA, 166

Sono presenti parti comuni quali l'area cortiva e locale caldaia censiti al sub.11 e l'ingresso al civico 166, con annessi vano scala, corridoi e spazi comuni dal piano primo sottostrada al piano secondo, censiti al sub.13.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA CISA, 166

Non riscontrati

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA CISA, 166

Non riscontrati

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA CISA, 166

Non riscontrati

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA CISA, 166

Trattasi di appartamento ubicato al piano primo di edificio condominiale a destinazione mista, posto in località Cerese in fregio alla pubblica Via Cisa, edificato nei primi anni '70.

L'unità in oggetto è accessibile al civico 166 mediante ingresso su vano scala comune. L'appartamento è composto da ingresso, cucina abitabile con accesso alla terrazza, soggiorno, corridoio zona notte, due camere da letto matrimoniali, balcone scoperto, disimpegno/ripostiglio e bagno.

E' caratterizzato da strutture in elevazione di pilastri in C.A. e muratura in laterizio, divisorie interne intonacate e tinteggiate, pavimenti in ceramica, porte interne in legno con inserto vetrato, serramenti in legno con oscuramento mediante tapparelle avvolgibili, controserramenti esterni in alluminio. Impianto elettrico tradizionale, con punti luce a soffitto, prese, interruttori. Impianto di riscaldamento centralizzato con diffusori costituiti da radiatori tradizionali, bagno composto da lavabo, bidet, tazza wc, vasca.

Si segnala la pessima condizione di conservazione e manutenzione generale, oltre che alcuni danni quali la rottura di vetro di una porta interna e l'ammaloramento generale delle parti interne.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA CISA, 166

Trattasi di vano cantina, privo di particolari dotazioni, costituito da un unico vano accessibile dal vano scala comune, dotato di porta metallica ad un'anta, pareti e soffitto tinteggiato, pavimento in cemento, privo di illuminazione.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA CISA, 166

Trattasi di autorimessa singola, priva di particolari dotazioni, avente accesso carraio dall'area esterna comune ed accesso pedonale dal vano scala comune, dotato di portone metallico a due ante, porta metallica ad un'anta



per l'accesso dall'interno, pareti e soffitto tinteggiato, pavimento in cemento, punto luce di illuminazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA CISA, 166

L'immobile è occupato dall'esecutato **** Omissis ****. Si segnala che l'unità è occupata da beni mobili costituiti per lo più da arredi, presumibilmente di proprietà del soggetto esecutato occupante.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA CISA, 166

L'immobile è occupato dall'esecutato **** Omissis ****

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA CISA, 166

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

In sede di sopralluogo è stato verificato che l'unità in oggetto è occupata da soggetto terzo privo di titolo. Come dichiarato in sede di sopralluogo all'incaricato di IVG, tale soggetto risulta essere affittuario di un'abitazione all'interno del medesimo edificio e che l'autorimessa in oggetto rientra tra le unità locate.

Al contempo l'esecutato Sig. **** Omissis **** ha dichiarato di non aver mai utilizzato l'autorimessa in oggetto, ma bensì quella adiacente, come dimostrato in sede di sopralluogo.

Si segnala inoltre che l'unità è occupata da beni mobili presumibilmente di proprietà dei soggetti occupanti senza titolo.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA CISA, 166

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-------------------|------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 30/12/1986 al 31/01/2013 | **** Omissis **** | Atto di Compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Dott. Agostino Ribolzi | 30/12/1986 | 9317 | |
| | | Trascrizione | | | |



| | | | | | |
|------------------------------|-------------------|-------------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Mantova | 16/01/1987 | | 628 |
| Registrazione | | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 31/01/2013 al 20/03/2013 | **** Omissis **** | Dichiarazione di Successione | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | 20/03/2013 | | |
| Trascrizione | | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Mantova | 19/04/2016 | 4019 | 2677 |
| Registrazione | | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 20/03/2013 | **** Omissis **** | Dichiarazione di successione | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | 20/03/2013 | | |
| Trascrizione | | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Mantova | 19/04/2016 | 4020 | 2678 |
| Registrazione | | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si precisa che la dichiarazione di successione trascritta in data 19/04/2016, R.P. 2677, ha rettificato la precedente dichiarazione di successione trascritta in data 21/08/2013, R.P. 6163, per errata indicazione nella devoluzione della rinunciante **** Omissis ****.



BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA CISA, 166

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-------------------|-------------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 30/12/1986 al 31/01/2013 | **** Omissis **** | Atto di Compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Dott. Agostino Ribolzi | 30/12/1986 | 9317 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Mantova | 16/01/1987 | | 628 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| Dal 31/01/2013 al 20/03/2013 | **** Omissis **** | Dichiarazione di Successione | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | 20/03/2013 | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Mantova | 19/04/2016 | 4019 | 2677 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| Dal 20/03/2013 | **** Omissis **** | Dichiarazione di successione | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | 20/03/2013 | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Mantova | 19/04/2016 | 4020 | 2678 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;



- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si precisa che la dichiarazione di successione trascritta in data 19/04/2016, R.P. 2677, ha rettificato la precedente dichiarazione di successione trascritta in data 21/08/2013, R.P. 6163, per errata indicazione nella devoluzione della rinunciante **** Omissis ****.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A BORGIO VIRGILIO (MN) - VIA CISA, 166

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-------------------|-------------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 30/12/1986 al 31/01/2013 | **** Omissis **** | Atto di Compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Dott. Agostino Ribolzi | 30/12/1986 | 9317 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Mantova | 16/01/1987 | | 628 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| Dal 31/01/2013 al 20/03/2013 | **** Omissis **** | Dichiarazione di Successione | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | 20/03/2013 | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Mantova | 19/04/2016 | 4019 | 2677 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| Dal 20/03/2013 | **** Omissis **** | Dichiarazione di successione | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | 20/03/2013 | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Mantova | 19/04/2016 | 4020 | 2678 |
| Registrazione | | | | | |



| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
|--|--|--------|------|---------|---------|
| | | | | | |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si precisa che la dichiarazione di successione trascritta in data 19/04/2016, R.P. 2677, ha rettificato la precedente dichiarazione di successione trascritta in data 21/08/2013, R.P. 6163, per errata indicazione nella devoluzione della rinunciante **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA CISA, 166

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 19/03/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Mantova il 01/06/2020
Reg. gen. 4778 - Reg. part. 750
Importo: € 17.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 9.967,00

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Mantova il 09/09/2021
Reg. gen. 11457 - Reg. part. 8252
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



Oneri di cancellazione

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

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA CISA, 166

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 19/03/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Mantova il 01/06/2020
Reg. gen. 4778 - Reg. part. 750
Importo: € 17.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 9.967,00

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Mantova il 09/09/2021
Reg. gen. 11457 - Reg. part. 8252
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

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



BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA CISA, 166

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 19/03/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Mantova il 01/06/2020
Reg. gen. 4778 - Reg. part. 750
Importo: € 17.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 9.967,00

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Mantova il 09/09/2021
Reg. gen. 11457 - Reg. part. 8252
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

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

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA CISA, 166

L'unità è ubicata all'interno di edificio condominiale compreso all'interno Piano delle Regole del vigente P.G.T. in zona denominata "Ambiti urbani prevalentemente residenziali", regolato all'art.4.1.3 delle vigenti N.T.A., che cita:

4.1.3.1 definizione

1. Sono individuati come tali gli ambiti urbanizzati consolidati, costituiti dalle aree totalmente o parzialmente edificate con prevalente destinazione residenziale, che non presentano caratteristiche di particolare pregio ambientale e nelle quali è comunque presente una adeguata dotazione di opere di urbanizzazione.



4.1.3.2 obiettivi e finalità delle trasformazioni

1. Le trasformazioni realizzabili in tali ambiti sono finalizzate:

- e) Al completamento e miglioramento dell'abitato esistente sotto il profilo architettonico e paesaggistico ed energetico e/o ambientale;
- f) alla ristrutturazione o la ricostruzione delle parti degradate,
- g) al recupero o la sostituzione dell'edilizia già occupata da attività dismesse o aventi destinazione difforme da quella stabilita dal PGT.

4.1.3.3 destinazioni d'uso

1. Le destinazioni principali in tali ambiti comprendono la residenza e le destinazioni accessorie;
2. In questi ambiti non sono ammesse le destinazioni di cui all'art. 1.3.2. comma 2 lett. a) ultimo periodo, oltre a, logistica, magazzini, depositi, commerciali di medio-grande struttura di vendita, e di grande struttura di vendita e agricole (ad eccezione quindi di quelli funzionali ad attività di servizio), discoteche, disco pub, sale giochi, sale da gioco.
3. Le destinazioni non ammesse presenti in edifici esistenti alla data di adozione del PGT possono essere mantenute "ad esaurimento"; sui relativi immobili, sono consentiti unicamente interventi di manutenzione senza incremento di utilizzazione (né di Slp, né di Rc) fatta comunque salva l'osservanza delle disposizioni di legge in materia di igiene ambientale e di sicurezza ai sensi della vigente normativa.

4.1.3.4 interventi sul patrimonio edilizio esistente

1. Per le costruzioni esistenti, le cui destinazioni d'uso insediate non risultino in contrasto con le destinazioni prevalenti nell'ambito considerato, sono ammessi interventi di nuova costruzione, ampliamento o soprizzo e di ristrutturazione, nei limiti dell'indice fondiario sotto indicato purché tali interventi rispettino le seguenti condizioni:

- l'ampliamento sia risolto in modo architettonicamente congruente;
- l'altezza massima fuori terra non superi m. 14,00;
- l'indice massimo di edificabilità fondiaria non sia superiore a 2 m³/m²;
- il rapporto di impermeabilizzazione non venga incrementato oltre il 10%
- il rapporto di copertura Rc non superi il 40%.

2. Nel caso in cui, all'interno dell'ambito considerato, risultino presenti funzioni non ammesse, sui relativi immobili sono consentiti unicamente interventi di manutenzione senza incremento di utilizzazione (né di Slp, né di Rc) fatta comunque salva l'osservanza delle disposizioni di legge in materia di igiene ambientale.

3. Eventuali ampliamenti di attività produttive esistenti potranno essere consentiti solo previa attestazione, mediante idonea documentazione, che gli stessi sono essenziali per il proseguimento dell'attività, in relazione alla necessità di adeguamento tecnologico, nonché al miglioramento dell'ambiente di lavoro o per la realizzazione di nuovi presidi atti a mitigare l'impatto dell'attività sull'ambiente circostante (ad esempio il miglioramento dell'accessibilità o la rimozione degli scarti di produzione).

4. L'autorizzazione per i predetti interventi potrà comunque essere rilasciata solo qualora venga dimostrata la compatibilità delle attività con le funzioni residenziali con particolare riferimento a rumore, emissioni in atmosfera, odori, scarti di produzione e rifiuti, scarichi idrici, circolazione dei mezzi di trasporto di materiali e merci.

4.1.3.5 nuova edificazione

1. Sono ammessi, tramite titolo abilitativo semplice, interventi di nuova costruzione su aree libere o liberate che, alla data di adozione del presente PGT, risultino avere una superficie inferiore a:

- a) 4.000 m² negli abitati di Cerese e Cappelletta;
- b) 3.500 m² negli abitati di Pietole e Andes.

1 bis Sono ammessi, tramite titolo abilitativo semplice, interventi di nuova costruzione su aree libere o liberate che, alla data di adozione del presente PGT, risultino avere una superficie compresa tra:

- a) 1.500 m² e 4.000 m² negli abitati di Cerese e Cappelletta;
- b) 1.000 m² e 3.500 m² negli abitati di Pietole e Andes.

Tali interventi dovranno comunque essere vincolati al rispetto di un progetto di assetto planivolumetrico dei nuovi fabbricati, esteso all'intera area di pertinenza finalizzato alla ricerca del corretto inserimento nel contesto di riferimento dal punto di vista paesaggistico e tipologico del nuovo intervento che, su positivo parere della commissione edilizia, deve essere sottoposto all'approvazione della Giunta comunale.



2. Le nuove costruzioni realizzabili sui lotti di cui ai commi precedenti devono comunque rispettare i seguenti parametri:

If max: 2,00 m³/m²

Rc: 40%

H max: 14,00 m.

3. Per interventi di nuova costruzione su aree libere o liberate di superficie superiore a quanto indicato al comma 1 è in ogni caso richiesta la predisposizione di titolo abilitativo convenzionato, derivante dalla necessità di integrare la dotazione delle opere di urbanizzazione e degli standard esistenti, e di porre particolari attenzioni alla progettazione dei nuovi fabbricati per quanto riguarda gli assetti tipologici e volumetrici.

4. Tali interventi dovranno essere vincolati al rispetto di un progetto di assetto planivolumetrico dei nuovi fabbricati, esteso all'intera area di pertinenza e al conferimento degli standard.

5. Il titolo convenzionato è altresì prescritto per interventi che comportino ristrutturazione urbanistica.

6. Il titolo convenzionato non è comunque prescritto per i lotti che, alla data di presentazione della richiesta, ricadono per intero in piani attuativi operanti.

7. Gli interventi soggetti a titolo convenzionato devono rispettare i seguenti parametri:

If max: 2,50 m³/m²

Rc: 40%

H max: 14,00 m.

8. Nell'ambito localizzato a Pietole Nuova compreso tra il confine del Parco regionale del Mincio e via Mincio gli interventi, realizzabili anche per stralci successivi tramite titolo edilizio convenzionato, devono adottare elevati standard di qualità ambientale in applicazione dei disposti dell'Allegato 1; pertanto non devono essere conferite le aree per servizi pubblici e gli interventi di compensazione ecologica preventiva.

9. Per realizzare interventi di ristrutturazione urbanistico- edilizia con eventuale inserimento di nuove funzioni, è richiesta la predisposizione di un piano attuativo esteso ad un intero isolato; le trasformazioni previste dal piano attuativo possono essere realizzate anche per lotti o interventi singoli successivi, a condizione che vengano rispettate le previsioni planivolumetriche del piano. Gli interventi realizzabili con questa procedura sono finalizzati a:

- promuovere una migliore utilizzazione del suolo;

- modificare l'assetto morfologico della edificazione (edificazione continua al posto della edificazione isolata) tramite il corretto inserimento della nuova edificazione rispetto all'esistente in particolare per quanto riguarda allineamenti, altezze e tipologie edilizie;

- a recuperare dotazioni di spazi d'uso pubblico, a razionalizzare e contenere il traffico autoveicolare.

10. All'interno dei piani attuativi previsti ex novo dal documento di piano, gli interventi di nuova edificazione devono rispettare le seguenti condizioni:

If max: 2,50 m³/m²

Rc: 40%

H max: 14,00 m.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A BORGIO VIRGILIO (MN) - VIA CISA, 166

L'unità è ubicata all'interno di edificio condominiale compreso all'interno Piano delle Regole del vigente P.G.T. in zona denominata "Ambiti urbani prevalentemente residenziali", regolato all'art.4.1.3 delle vigenti N.T.A., che cita:

4.1.3.1 definizione

1. Sono individuati come tali gli ambiti urbanizzati consolidati, costituiti dalle aree totalmente o parzialmente edificate con prevalente destinazione residenziale, che non presentano caratteristiche di particolare pregio ambientale e nelle quali è comunque presente una adeguata dotazione di opere di urbanizzazione.

4.1.3.2 obiettivi e finalità delle trasformazioni

1. Le trasformazioni realizzabili in tali ambiti sono finalizzate:

e) Al completamento e miglioramento dell'abitato esistente sotto il profilo architettonico e paesaggistico ed energetico e/o ambientale;



f) alla ristrutturazione o la ricostruzione delle parti degradate,
g) al recupero o la sostituzione dell'edilizia già occupata da attività dismesse o aventi destinazione difforme da quella stabilita dal PGT.

4.1.3.3 destinazioni d'uso

1. Le destinazioni principali in tali ambiti comprendono la residenza e le destinazioni accessorie;
2. In questi ambiti non sono ammesse le destinazioni di cui all'art. 1.3.2. comma 2 lett. a) ultimo periodo, oltre a, logistica, magazzini, depositi, commerciali di medio-grande struttura di vendita, e di grande struttura di vendita e agricole (ad eccezione quindi di quelli funzionali ad attività di servizio), discoteche, disco pub, sale giochi, sale da gioco.
3. Le destinazioni non ammesse presenti in edifici esistenti alla data di adozione del PGT possono essere mantenute "ad esaurimento"; sui relativi immobili, sono consentiti unicamente interventi di manutenzione senza incremento di utilizzazione (né di SIp, né di Rc) fatta comunque salva l'osservanza delle disposizioni di legge in materia di igiene ambientale e di sicurezza ai sensi della vigente normativa.

4.1.3.4 interventi sul patrimonio edilizio esistente

1. Per le costruzioni esistenti, le cui destinazioni d'uso insediate non risultino in contrasto con le destinazioni prevalenti nell'ambito considerato, sono ammessi interventi di nuova costruzione, ampliamento o soprizzo e di ristrutturazione, nei limiti dell'indice fondiario sotto indicato purché tali interventi rispettino le seguenti condizioni:

- l'ampliamento sia risolto in modo architettonicamente congruente;
- l'altezza massima fuori terra non superi m. 14,00;
- l'indice massimo di edificabilità fondiaria non sia superiore a 2 m³/m²;
- il rapporto di impermeabilizzazione non venga incrementato oltre il 10%
- il rapporto di copertura Rc non superi il 40%.

2. Nel caso in cui, all'interno dell'ambito considerato, risultino presenti funzioni non ammesse, sui relativi immobili sono consentiti unicamente interventi di manutenzione senza incremento di utilizzazione (né di SIp, né di Rc) fatta comunque salva l'osservanza delle disposizioni di legge in materia di igiene ambientale.

3. Eventuali ampliamenti di attività produttive esistenti potranno essere consentiti solo previa attestazione, mediante idonea documentazione, che gli stessi sono essenziali per il proseguimento dell'attività, in relazione alla necessità di adeguamento tecnologico, nonché al miglioramento dell'ambiente di lavoro o per la realizzazione di nuovi presidi atti a mitigare l'impatto dell'attività sull'ambiente circostante (ad esempio il miglioramento dell'accessibilità o la rimozione degli scarti di produzione).

4. L'autorizzazione per i predetti interventi potrà comunque essere rilasciata solo qualora venga dimostrata la compatibilità delle attività con le funzioni residenziali con particolare riferimento a rumore, emissioni in atmosfera, odori, scarti di produzione e rifiuti, scarichi idrici, circolazione dei mezzi di trasporto di materiali e merci.

4.1.3.5 nuova edificazione

1. Sono ammessi, tramite titolo abilitativo semplice, interventi di nuova costruzione su aree libere o liberate che, alla data di adozione del presente PGT, risultino avere una superficie inferiore a:

- a) 4.000 m² negli abitati di Cerese e Cappelletta;
- b) 3.500 m² negli abitati di Pietole e Andes.

1 bis Sono ammessi, tramite titolo abilitativo semplice, interventi di nuova costruzione su aree libere o liberate che, alla data di adozione del presente PGT, risultino avere una superficie compresa tra:

- a) 1.500 m² e 4.000 m² negli abitati di Cerese e Cappelletta;
- b) 1.000 m² e 3.500 m² negli abitati di Pietole e Andes.

Tali interventi dovranno comunque essere vincolati al rispetto di un progetto di assetto planivolumetrico dei nuovi fabbricati, esteso all'intera area di pertinenza finalizzato alla ricerca del corretto inserimento nel contesto di riferimento dal punto di vista paesaggistico e tipologico del nuovo intervento che, su positivo parere della commissione edilizia, deve essere sottoposto all'approvazione della Giunta comunale.

2. Le nuove costruzioni realizzabili sui lotti di cui ai commi precedenti devono comunque rispettare i seguenti parametri:

If max: 2,00 m³/m²

Rc: 40%



H max: 14,00 m.

3. Per interventi di nuova costruzione su aree libere o liberate di superficie superiore a quanto indicato al comma 1 è in ogni caso richiesta la predisposizione di titolo abilitativo convenzionato, derivante dalla necessità di integrare la dotazione delle opere di urbanizzazione e degli standard esistenti, e di porre particolari attenzioni alla progettazione dei nuovi fabbricati per quanto riguarda gli assetti tipologici e volumetrici.

4. Tali interventi dovranno essere vincolati al rispetto di un progetto di assetto planivolumetrico dei nuovi fabbricati, esteso all'intera area di pertinenza e al conferimento degli standard.

5. Il titolo convenzionato è altresì prescritto per interventi che comportino ristrutturazione urbanistica.

6. Il titolo convenzionato non è comunque prescritto per i lotti che, alla data di presentazione della richiesta, ricadono per intero in piani attuativi operanti.

7. Gli interventi soggetti a titolo convenzionato devono rispettare i seguenti parametri:

If max: 2,50 m³/m²

Rc: 40%

H max: 14,00 m.

8. Nell'ambito localizzato a Pietole Nuova compreso tra il confine del Parco regionale del Mincio e via Mincio gli interventi, realizzabili anche per stralci successivi tramite titolo edilizio convenzionato, devono adottare elevati standard di qualità ambientale in applicazione dei disposti dell'Allegato 1; pertanto non devono essere conferite le aree per servizi pubblici e gli interventi di compensazione ecologica preventiva.

9. Per realizzare interventi di ristrutturazione urbanistico- edilizia con eventuale inserimento di nuove funzioni, è richiesta la predisposizione di un piano attuativo esteso ad un intero isolato; le trasformazioni previste dal piano attuativo possono essere realizzate anche per lotti o interventi singoli successivi, a condizione che vengano rispettate le previsioni planivolumetriche del piano. Gli interventi realizzabili con questa procedura sono finalizzati a:

- promuovere una migliore utilizzazione del suolo;

- modificare l'assetto morfologico della edificazione (edificazione continua al posto della edificazione isolata) tramite il corretto inserimento della nuova edificazione rispetto all'esistente in particolare per quanto riguarda allineamenti, altezze e tipologie edilizie;

- a recuperare dotazioni di spazi d'uso pubblico, a razionalizzare e contenere il traffico autoveicolare.

10. All'interno dei piani attuativi previsti ex novo dal documento di piano, gli interventi di nuova edificazione devono rispettare le seguenti condizioni:

If max: 2,50 m³/m²

Rc: 40%

H max: 14,00 m.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA CISA, 166

L'unità è ubicata all'interno di edificio condominiale compreso all'interno Piano delle Regole del vigente P.G.T. in zona denominata "Ambiti urbani prevalentemente residenziali", regolato all'art.4.1.3 delle vigenti N.T.A., che cita:

4.1.3.1 definizione

1. Sono individuati come tali gli ambiti urbanizzati consolidati, costituiti dalle aree totalmente o parzialmente edificate con prevalente destinazione residenziale, che non presentano caratteristiche di particolare pregio ambientale e nelle quali è comunque presente una adeguata dotazione di opere di urbanizzazione.

4.1.3.2 obiettivi e finalità delle trasformazioni

1. Le trasformazioni realizzabili in tali ambiti sono finalizzate:

e) Al completamento e miglioramento dell'abitato esistente sotto il profilo architettonico e paesaggistico ed energetico e/o ambientale;

f) alla ristrutturazione o la ricostruzione delle parti degradate,

g) al recupero o la sostituzione dell'edilizia già occupata da attività dismesse o aventi destinazione difforme da quella stabilita dal PGT.

4.1.3.3 destinazioni d'uso



1. Le destinazioni principali in tali ambiti comprendono la residenza e le destinazioni accessorie;
2. In questi ambiti non sono ammesse le destinazioni di cui all'art. 1.3.2. comma 2 lett. a) ultimo periodo, oltre a, logistica, magazzini, depositi, commerciali di medio-grande struttura di vendita, e di grande struttura di vendita e agricole (ad eccezione quindi di quelli funzionali ad attività di servizio), discoteche, disco pub, sale giochi, sale da gioco.
3. Le destinazioni non ammesse presenti in edifici esistenti alla data di adozione del PGT possono essere mantenute "ad esaurimento"; sui relativi immobili, sono consentiti unicamente interventi di manutenzione senza incremento di utilizzazione (né di Slp, né di Rc) fatta comunque salva l'osservanza delle disposizioni di legge in materia di igiene ambientale e di sicurezza ai sensi della vigente normativa.

4.1.3.4 interventi sul patrimonio edilizio esistente

1. Per le costruzioni esistenti, le cui destinazioni d'uso insediate non risultino in contrasto con le destinazioni prevalenti nell'ambito considerato, sono ammessi interventi di nuova costruzione, ampliamento o soprizzo e di ristrutturazione, nei limiti dell'indice fondiario sotto indicato purché tali interventi rispettino le seguenti condizioni:

- l'ampliamento sia risolto in modo architettonicamente congruente;
- l'altezza massima fuori terra non superi m. 14,00;
- l'indice massimo di edificabilità fondiaria non sia superiore a 2 m³/m²;
- il rapporto di impermeabilizzazione non venga incrementato oltre il 10%
- il rapporto di copertura Rc non superi il 40%.

2. Nel caso in cui, all'interno dell'ambito considerato, risultino presenti funzioni non ammesse, sui relativi immobili sono consentiti unicamente interventi di manutenzione senza incremento di utilizzazione (né di Slp, né di Rc) fatta comunque salva l'osservanza delle disposizioni di legge in materia di igiene ambientale.

3. Eventuali ampliamenti di attività produttive esistenti potranno essere consentiti solo previa attestazione, mediante idonea documentazione, che gli stessi sono essenziali per il proseguimento dell'attività, in relazione alla necessità di adeguamento tecnologico, nonché al miglioramento dell'ambiente di lavoro o per la realizzazione di nuovi presidi atti a mitigare l'impatto dell'attività sull'ambiente circostante (ad esempio il miglioramento dell'accessibilità o la rimozione degli scarti di produzione).

4. L'autorizzazione per i predetti interventi potrà comunque essere rilasciata solo qualora venga dimostrata la compatibilità delle attività con le funzioni residenziali con particolare riferimento a rumore, emissioni in atmosfera, odori, scarti di produzione e rifiuti, scarichi idrici, circolazione dei mezzi di trasporto di materiali e merci.

4.1.3.5 nuova edificazione

1. Sono ammessi, tramite titolo abilitativo semplice, interventi di nuova costruzione su aree libere o liberate che, alla data di adozione del presente PGT, risultino avere una superficie inferiore a:

- a) 4.000 m² negli abitati di Cerese e Cappelletta;
- b) 3.500 m² negli abitati di Pietole e Andes.

1 bis Sono ammessi, tramite titolo abilitativo semplice, interventi di nuova costruzione su aree libere o liberate che, alla data di adozione del presente PGT, risultino avere una superficie compresa tra:

- a) 1.500 m² e 4.000 m² negli abitati di Cerese e Cappelletta;
- b) 1.000 m² e 3.500 m² negli abitati di Pietole e Andes.

Tali interventi dovranno comunque essere vincolati al rispetto di un progetto di assetto planivolumetrico dei nuovi fabbricati, esteso all'intera area di pertinenza finalizzato alla ricerca del corretto inserimento nel contesto di riferimento dal punto di vista paesaggistico e tipologico del nuovo intervento che, su positivo parere della commissione edilizia, deve essere sottoposto all'approvazione della Giunta comunale.

2. Le nuove costruzioni realizzabili sui lotti di cui ai commi precedenti devono comunque rispettare i seguenti parametri:

If max: 2,00 m³/m²

Rc: 40%

H max: 14,00 m.

3. Per interventi di nuova costruzione su aree libere o liberate di superficie superiore a quanto indicato al comma 1 è in ogni caso richiesta la predisposizione di titolo abilitativo convenzionato, derivante dalla necessità di integrare la dotazione delle opere di urbanizzazione e degli standard esistenti, e di porre particolari



attenzioni alla progettazione dei nuovi fabbricati per quanto riguarda gli assetti tipologici e volumetrici.

4. Tali interventi dovranno essere vincolati al rispetto di un progetto di assetto planivolumetrico dei nuovi fabbricati, esteso all'intera area di pertinenza e al conferimento degli standard.

5. Il titolo convenzionato è altresì prescritto per interventi che comportino ristrutturazione urbanistica.

6. Il titolo convenzionato non è comunque prescritto per i lotti che, alla data di presentazione della richiesta, ricadono per intero in piani attuativi operanti.

7. Gli interventi soggetti a titolo convenzionato devono rispettare i seguenti parametri:

If max: 2,50 m³/m²

Rc: 40%

H max: 14,00 m.

8. Nell'ambito localizzato a Pietole Nuova compreso tra il confine del Parco regionale del Mincio e via Mincio gli interventi, realizzabili anche per stralci successivi tramite titolo edilizio convenzionato, devono adottare elevati standard di qualità ambientale in applicazione dei disposti dell'Allegato 1; pertanto non devono essere conferite le aree per servizi pubblici e gli interventi di compensazione ecologica preventiva.

9. Per realizzare interventi di ristrutturazione urbanistico- edilizia con eventuale inserimento di nuove funzioni, è richiesta la predisposizione di un piano attuativo esteso ad un intero isolato; le trasformazioni previste dal piano attuativo possono essere realizzate anche per lotti o interventi singoli successivi, a condizione che vengano rispettate le previsioni planivolumetriche del piano. Gli interventi realizzabili con questa procedura sono finalizzati a:

- promuovere una migliore utilizzazione del suolo;

- modificare l'assetto morfologico della edificazione (edificazione continua al posto della edificazione isolata) tramite il corretto inserimento della nuova edificazione rispetto all'esistente in particolare per quanto riguarda allineamenti, altezze e tipologie edilizie;

- a recuperare dotazioni di spazi d'uso pubblico, a razionalizzare e contenere il traffico autoveicolare.

10. All'interno dei piani attuativi previsti ex novo dal documento di piano, gli interventi di nuova edificazione devono rispettare le seguenti condizioni:

If max: 2,50 m³/m²

Rc: 40%

H max: 14,00 m.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA CISA, 166

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

L'unità è ubicata all'interno di edificio condominiale realizzato in forza di Licenza di Costruzione n. 47/68 rilasciata in data 16/07/1970 e successivo rilascio di Agibilità del 17/06/1971.

In sede di sopralluogo è stata constatata la conformità dello stato dei luoghi rispetto all'ultimo progetto depositato.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.



- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA CISA, 166

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

L'unità è ubicata all'interno di edificio condominiale realizzato in forza di Licenza di Costruzione n. 47/68 rilasciata in data 16/07/1970 e successivo rilascio di Agibilità del 17/06/1971.

In sede di sopralluogo è stata constatata la conformità dello stato dei luoghi rispetto all'ultimo progetto depositato.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA CISA, 166

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

L'unità è ubicata all'interno di edificio condominiale realizzato in forza di Licenza di Costruzione n. 47/68 rilasciata in data 16/07/1970 e successivo rilascio di Agibilità del 17/06/1971.

In sede di sopralluogo è stata constatata la conformità dello stato dei luoghi rispetto all'ultimo progetto depositato.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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



- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA CISA, 166

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.654,85

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.968,38

Si ritiene doveroso evidenziare che le unità pignorate sono debtrici di ulteriori € 14.096,55 derivanti da esercizi precedenti, come riportato nell'allegato consuntivo 2019-2020.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA CISA, 166

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

Le spese complessive relative a tutti i beni che compongono il presente lotto sono da considerarsi già riportate nel medesimo paragrafo di cui al bene n. 1.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA CISA, 166

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

Le spese complessive relative a tutti i beni che compongono il presente lotto sono da considerarsi già riportate nel medesimo paragrafo di cui al bene n. 1.

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) - Via Cisa, 166
Trattasi di appartamento posto al piano primo di edificio condominiale situato in località Cerese del Comune di Borgo Virgilio (MN), avente accesso al civico 166 di Via Cisa.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 207, Sub. 314, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 72.555,00
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Borgo Virgilio (MN) - Via Cisa, 166
Trattasi di cantina ubicata al piano primo sottostrada
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 207, Sub. 315, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 3.255,00
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Cisa, 166
Trattasi di autorimessa singola posta al piano primo sottostrada
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 207, Sub. 316, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 7.105,00

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 1 - Appartamento Borgo Virgilio (MN) - Via Cisa, 166 | 103,65 mq | 700,00 €/mq | € 72.555,00 | 100,00% | € 72.555,00 |
| Bene N° 2 - Cantina Borgo Virgilio (MN) - Via Cisa, 166 | 9,30 mq | 350,00 €/mq | € 3.255,00 | 100,00% | € 3.255,00 |
| Bene N° 3 - Garage Borgo Virgilio (MN) - Via Cisa, 166 | 14,21 mq | 500,00 €/mq | € 7.105,00 | 100,00% | € 7.105,00 |
| | | | | Valore di stima: | € 82.915,00 |

Valore di stima: € 82.915,00

Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|--------------------------------------|--------|------|
| Rischio assunto per mancata garanzia | 15,00 | % |
| Stato d'uso e di manutenzione | 15,00 | % |



| | | |
|---|---------|---|
| Spese condominiali insolute (anno precedente e anno in corso) | 2968,38 | € |
|---|---------|---|

Valore finale di stima: € 55.000,00

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

Curtatone, li 21/03/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Salvagni Andrea

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Foto - 001_documentazione fotografica
- ✓ Estratti di mappa - 002_estratto di mappa
- ✓ Visure e schede catastali - 003a_visura catastale storica sub.314 - abitazione
- ✓ Visure e schede catastali - 003b_visura catastale storica sub.315 - cantina
- ✓ Visure e schede catastali - 003c_visura catastale storica sub.316 - autorimessa
- ✓ Visure e schede catastali - 004a_denuncia di variazione catastale
- ✓ Visure e schede catastali - 004b_ricevuta di registrazione e cassa
- ✓ Planimetrie catastali - 004c_planimetria catastale appartamento sub.314
- ✓ Planimetrie catastali - 004d_planimetria catastale cantina sub.315
- ✓ Planimetrie catastali - 004e_planimetria catastale garage sub.316
- ✓ Ortofoto - 005_ortofoto
- ✓ Concessione edilizia - 006_documentazione urbanistica
- ✓ Altri allegati - 007_estratto PGT
- ✓ Atto di provenienza - 008a_certificato ipotecario
- ✓ Atto di provenienza - 008b_relazione ventennale
- ✓ Altri allegati - 009_elenco debiti spese condominiali



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Cisa, 166
Trattasi di appartamento posto al piano primo di edificio condominiale situato in località Cerese del Comune di Borgo Virgilio (MN), avente accesso al civico 166 di Via Cisa. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 207, Sub. 314, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'unità è ubicata all'interno di edificio condominiale compreso all'interno Piano delle Regole del vigente P.G.T. in zona denominata "Ambiti urbani prevalentemente residenziali", regolato all'art.4.1.3 delle vigenti N.T.A., che cita: 4.1.3.1 definizione 1. Sono individuati come tali gli ambiti urbanizzati consolidati, costituiti dalle aree totalmente o parzialmente edificate con prevalente destinazione residenziale, che non presentano caratteristiche di particolare pregio ambientale e nelle quali è comunque presente una adeguata dotazione di opere di urbanizzazione. 4.1.3.2 obiettivi e finalità delle trasformazioni 1. Le trasformazioni realizzabili in tali ambiti sono finalizzate: e) Al completamento e miglioramento dell'abitato esistente sotto il profilo architettonico e paesaggistico ed energetico e/o ambientale; f) alla ristrutturazione o la ricostruzione delle parti degradate, g) al recupero o la sostituzione dell'edilizia già occupata da attività dismesse o aventi destinazione difforme da quella stabilita dal PGT. 4.1.3.3 destinazioni d'uso 1. Le destinazioni principali in tali ambiti comprendono la residenza e le destinazioni accessorie; 2. In questi ambiti non sono ammesse le destinazioni di cui all'art. 1.3.2. comma 2 lett. a) ultimo periodo, oltre a, logistica, magazzini, depositi, commerciali di medio-grande struttura di vendita, e di grande struttura di vendita e agricole (ad eccezione quindi di quelli funzionali ad attività di servizio), discoteche, disco pub, sale giochi, sale da gioco. 3. Le destinazioni non ammesse presenti in edifici esistenti alla data di adozione del PGT possono essere mantenute "ad esaurimento"; sui relativi immobili, sono consentiti unicamente interventi di manutenzione senza incremento di utilizzazione (né di Slp, né di Rc) fatta comunque salva l'osservanza delle disposizioni di legge in materia di igiene ambientale e di sicurezza ai sensi della vigente normativa. 4.1.3.4 interventi sul patrimonio edilizio esistente 1. Per le costruzioni esistenti, le cui destinazioni d'uso insediate non risultino in contrasto con le destinazioni prevalenti nell'ambito considerato, sono ammessi interventi di nuova costruzione, ampliamento o sopralzo e di ristrutturazione, nei limiti dell'indice fondiario sotto indicato purché tali interventi rispettino le seguenti condizioni: - l'ampliamento sia risolto in modo architettonicamente congruente; - l'altezza massima fuori terra non superi m. 14,00; - l'indice massimo di edificabilità fondiaria non sia superiore a 2 m³/m²; - il rapporto di impermeabilizzazione non venga incrementato oltre il 10% - il rapporto di copertura Rc non superi il 40%. 2. Nel caso in cui, all'interno dell'ambito considerato, risultino presenti funzioni non ammesse, sui relativi immobili sono consentiti unicamente interventi di manutenzione senza incremento di utilizzazione (né di Slp, né di Rc) fatta comunque salva l'osservanza delle disposizioni di legge in materia di igiene ambientale. 3. Eventuali ampliamenti di attività produttive esistenti potranno essere consentiti solo previa attestazione, mediante idonea documentazione, che gli stessi sono essenziali per il proseguimento dell'attività, in relazione alla necessità di adeguamento tecnologico, nonché al miglioramento dell'ambiente di lavoro o per la realizzazione di nuovi presidi atti a mitigare l'impatto dell'attività sull'ambiente circostante (ad esempio il miglioramento dell'accessibilità o la rimozione degli scarti di produzione). 4. L'autorizzazione per i predetti interventi potrà comunque essere rilasciata solo qualora venga dimostrata la compatibilità delle attività con le funzioni residenziali con particolare riferimento a rumore, emissioni in atmosfera, odori, scarti di produzione e rifiuti, scarichi idrici, circolazione dei mezzi di trasporto di materiali e merci. 4.1.3.5 nuova edificazione 1. Sono ammessi, tramite titolo abilitativo semplice, interventi di nuova costruzione su aree libere o liberate che, alla data di adozione del presente PGT, risultino avere una superficie inferiore a: a) 4.000 m² negli abitati di Cerese e Cappelletta; b) 3.500 m² negli abitati di Pietole e Andes.



1 bis Sono ammessi, tramite titolo abilitativo semplice, interventi di nuova costruzione su aree libere o liberate che, alla data di adozione del presente PGT, risultino avere una superficie compresa tra: a) 1.500 m² e 4.000 m² negli abitati di Cerese e Cappelletta; b) 1.000 m² e 3.500 m² negli abitati di Pietole e Andes. Tali interventi dovranno comunque essere vincolati al rispetto di un progetto di assetto planivolumetrico dei nuovi fabbricati, esteso all'intera area di pertinenza finalizzato alla ricerca del corretto inserimento nel contesto di riferimento dal punto di vista paesaggistico e tipologico del nuovo intervento che, su positivo parere della commissione edilizia, deve essere sottoposto all'approvazione della Giunta comunale.

2. Le nuove costruzioni realizzabili sui lotti di cui ai commi precedenti devono comunque rispettare i seguenti parametri: If max: 2,00 m³/m² Rc: 40% H max: 14,00 m.

3. Per interventi di nuova costruzione su aree libere o liberate di superficie superiore a quanto indicato al comma 1 è in ogni caso richiesta la predisposizione di titolo abilitativo convenzionato, derivante dalla necessità di integrare la dotazione delle opere di urbanizzazione e degli standard esistenti, e di porre particolari attenzioni alla progettazione dei nuovi fabbricati per quanto riguarda gli assetti tipologici e volumetrici.

4. Tali interventi dovranno essere vincolati al rispetto di un progetto di assetto planivolumetrico dei nuovi fabbricati, esteso all'intera area di pertinenza e al conferimento degli standard.

5. Il titolo convenzionato è altresì prescritto per interventi che comportino ristrutturazione urbanistica.

6. Il titolo convenzionato non è comunque prescritto per i lotti che, alla data di presentazione della richiesta, ricadono per intero in piani attuativi operanti.

7. Gli interventi soggetti a titolo convenzionato devono rispettare i seguenti parametri: If max: 2,50 m³/m² Rc: 40% H max: 14,00 m.

8. Nell'ambito localizzato a Pietole Nuova compreso tra il confine del Parco regionale del Mincio e via Mincio gli interventi, realizzabili anche per stralci successivi tramite titolo edilizio convenzionato, devono adottare elevati standard di qualità ambientale in applicazione dei disposti dell'Allegato 1; pertanto non devono essere conferite le aree per servizi pubblici e gli interventi di compensazione ecologica preventiva.

9. Per realizzare interventi di ristrutturazione urbanistico- edilizia con eventuale inserimento di nuove funzioni, è richiesta la predisposizione di un piano attuativo esteso ad un intero isolato; le trasformazioni previste dal piano attuativo possono essere realizzate anche per lotti o interventi singoli successivi, a condizione che vengano rispettate le previsioni planivolumetriche del piano. Gli interventi realizzabili con questa procedura sono finalizzati a: - promuovere una migliore utilizzazione del suolo; - modificare l'assetto morfologico della edificazione (edificazione continua al posto della edificazione isolata) tramite il corretto inserimento della nuova edificazione rispetto all'esistente in particolare per quanto riguarda allineamenti, altezze e tipologie edilizie; - a recuperare dotazioni di spazi d'uso pubblico, a razionalizzare e contenere il traffico autoveicolare.

10. All'interno dei piani attuativi previsti ex novo dal documento di piano, gli interventi di nuova edificazione devono rispettare le seguenti condizioni: If max: 2,50 m³/m² Rc: 40% H max: 14,00 m.

- **Bene N° 2 - Cantina ubicata a Borgo Virgilio (MN) - Via Cisa, 166**

Trattasi di cantina ubicata al piano primo sottostrada Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 207, Sub. 315, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'unità è ubicata all'interno di edificio condominiale compreso all'interno Piano delle Regole del vigente P.G.T. in zona denominata "Ambiti urbani prevalentemente residenziali", regolato all'art.4.1.3 delle vigenti N.T.A., che cita: 4.1.3.1 definizione 1. Sono individuati come tali gli ambiti urbanizzati consolidati, costituiti dalle aree totalmente o parzialmente edificate con prevalente destinazione residenziale, che non presentano caratteristiche di particolare pregio ambientale e nelle quali è comunque presente una adeguata dotazione di opere di urbanizzazione. 4.1.3.2 obiettivi e finalità delle trasformazioni 1. Le trasformazioni realizzabili in tali ambiti sono finalizzate: e) Al completamento e miglioramento dell'abitato esistente sotto il profilo architettonico e paesaggistico ed energetico e/o ambientale; f) alla ristrutturazione o la ricostruzione delle parti degradate, g) al recupero o la sostituzione dell'edilizia già occupata da attività dismesse o aventi destinazione difforme da quella stabilita dal PGT. 4.1.3.3 destinazioni d'uso 1. Le destinazioni principali in tali ambiti comprendono la residenza e le destinazioni accessorie; 2. In questi ambiti non sono ammesse le destinazioni di cui all'art. 1.3.2. comma 2 lett. a) ultimo periodo, oltre a, logistica, magazzini, depositi,



commerciali di medio-grande struttura di vendita, e di grande struttura di vendita e agricole (ad eccezione quindi di quelli funzionali ad attività di servizio), discoteche, disco pub, sale giochi, sale da gioco. 3. Le destinazioni non ammesse presenti in edifici esistenti alla data di adozione del PGT possono essere mantenute "ad esaurimento"; sui relativi immobili, sono consentiti unicamente interventi di manutenzione senza incremento di utilizzazione (né di Slp, né di Rc) fatta comunque salva l'osservanza delle disposizioni di legge in materia di igiene ambientale e di sicurezza ai sensi della vigente normativa. 4.1.3.4 interventi sul patrimonio edilizio esistente 1. Per le costruzioni esistenti, le cui destinazioni d'uso insediate non risultino in contrasto con le destinazioni prevalenti nell'ambito considerato, sono ammessi interventi di nuova costruzione, ampliamento o soprizzo e di ristrutturazione, nei limiti dell'indice fondiario sotto indicato purché tali interventi rispettino le seguenti condizioni: - l'ampliamento sia risolto in modo architettonicamente congruente; - l'altezza massima fuori terra non superi m. 14,00; - l'indice massimo di edificabilità fondiaria non sia superiore a 2 m³/m²; - il rapporto di impermeabilizzazione non venga incrementato oltre il 10% - il rapporto di copertura Rc non superi il 40%. 2. Nel caso in cui, all'interno dell'ambito considerato, risultino presenti funzioni non ammesse, sui relativi immobili sono consentiti unicamente interventi di manutenzione senza incremento di utilizzazione (né di Slp, né di Rc) fatta comunque salva l'osservanza delle disposizioni di legge in materia di igiene ambientale. 3. Eventuali ampliamenti di attività produttive esistenti potranno essere consentiti solo previa attestazione, mediante idonea documentazione, che gli stessi sono essenziali per il proseguimento dell'attività, in relazione alla necessità di adeguamento tecnologico, nonché al miglioramento dell'ambiente di lavoro o per la realizzazione di nuovi presidi atti a mitigare l'impatto dell'attività sull'ambiente circostante (ad esempio il miglioramento dell'accessibilità o la rimozione degli scarti di produzione). 4. L'autorizzazione per i predetti interventi potrà comunque essere rilasciata solo qualora venga dimostrata la compatibilità delle attività con le funzioni residenziali con particolare riferimento a rumore, emissioni in atmosfera, odori, scarti di produzione e rifiuti, scarichi idrici, circolazione dei mezzi di trasporto di materiali e merci. 4.1.3.5 nuova edificazione 1. Sono ammessi, tramite titolo abilitativo semplice, interventi di nuova costruzione su aree libere o liberate che, alla data di adozione del presente PGT, risultino avere una superficie inferiore a: a) 4.000 m² negli abitati di Cerese e Cappelletta; b) 3.500 m² negli abitati di Pietole e Andes. 1 bis Sono ammessi, tramite titolo abilitativo semplice, interventi di nuova costruzione su aree libere o liberate che, alla data di adozione del presente PGT, risultino avere una superficie compresa tra: a) 1.500 m² e 4.000 m² negli abitati di Cerese e Cappelletta; b) 1.000 m² e 3.500 m² negli abitati di Pietole e Andes. Tali interventi dovranno comunque essere vincolati al rispetto di un progetto di assetto planivolumetrico dei nuovi fabbricati, esteso all'intera area di pertinenza finalizzato alla ricerca del corretto inserimento nel contesto di riferimento dal punto di vista paesaggistico e tipologico del nuovo intervento che, su positivo parere della commissione edilizia, deve essere sottoposto all'approvazione della Giunta comunale. 2. Le nuove costruzioni realizzabili sui lotti di cui ai commi precedenti devono comunque rispettare i seguenti parametri: If max: 2,00 m³/m² Rc: 40% H max: 14,00 m. 3. Per interventi di nuova costruzione su aree libere o liberate di superficie superiore a quanto indicato al comma 1 è in ogni caso richiesta la predisposizione di titolo abilitativo convenzionato, derivante dalla necessità di integrare la dotazione delle opere di urbanizzazione e degli standard esistenti, e di porre particolari attenzioni alla progettazione dei nuovi fabbricati per quanto riguarda gli assetti tipologici e volumetrici. 4. Tali interventi dovranno essere vincolati al rispetto di un progetto di assetto planivolumetrico dei nuovi fabbricati, esteso all'intera area di pertinenza e al conferimento degli standard. 5. Il titolo convenzionato è altresì prescritto per interventi che comportino ristrutturazione urbanistica. 6. Il titolo convenzionato non è comunque prescritto per i lotti che, alla data di presentazione della richiesta, ricadono per intero in piani attuativi operanti. 7. Gli interventi soggetti a titolo convenzionato devono rispettare i seguenti parametri: If max: 2,50 m³/m² Rc: 40% H max: 14,00 m. 8. Nell'ambito localizzato a Pietole Nuova compreso tra il confine del Parco regionale del Mincio e via Mincio gli interventi, realizzabili anche per stralci successivi tramite titolo edilizio convenzionato, devono adottare elevati standard di qualità ambientale in applicazione dei disposti dell'Allegato 1; pertanto non devono essere conferite le aree per servizi pubblici e gli interventi di compensazione ecologica preventiva. 9. Per realizzare interventi di ristrutturazione urbanistico- edilizia con eventuale



inserimento di nuove funzioni, è richiesta la predisposizione di un piano attuativo esteso ad un intero isolato; le trasformazioni previste dal piano attuativo possono essere realizzate anche per lotti o interventi singoli successivi, a condizione che vengano rispettate le previsioni planivolumetriche del piano. Gli interventi realizzabili con questa procedura sono finalizzati a: - promuovere una migliore utilizzazione del suolo; - modificare l'assetto morfologico della edificazione (edificazione continua al posto della edificazione isolata) tramite il corretto inserimento della nuova edificazione rispetto all'esistente in particolare per quanto riguarda allineamenti, altezze e tipologie edilizie; - a recuperare dotazioni di spazi d'uso pubblico, a razionalizzare e contenere il traffico autoveicolare. 10. All'interno dei piani attuativi previsti ex novo dal documento di piano, gli interventi di nuova edificazione devono rispettare le seguenti condizioni: If max: 2,50 m³/m² Rc: 40% H max: 14,00 m.

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Cisa, 166

Trattasi di autorimessa singola posta al piano primo sottostrada Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 207, Sub. 316, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'unità è ubicata all'interno di edificio condominiale compreso all'interno Piano delle Regole del vigente P.G.T. in zona denominata "Ambiti urbani prevalentemente residenziali", regolato all'art.4.1.3 delle vigenti N.T.A., che cita: 4.1.3.1 definizione 1. Sono individuati come tali gli ambiti urbanizzati consolidati, costituiti dalle aree totalmente o parzialmente edificate con prevalente destinazione residenziale, che non presentano caratteristiche di particolare pregio ambientale e nelle quali è comunque presente una adeguata dotazione di opere di urbanizzazione. 4.1.3.2 obiettivi e finalità delle trasformazioni 1. Le trasformazioni realizzabili in tali ambiti sono finalizzate: e) Al completamento e miglioramento dell'abitato esistente sotto il profilo architettonico e paesaggistico ed energetico e/o ambientale; f) alla ristrutturazione o la ricostruzione delle parti degradate, g) al recupero o la sostituzione dell'edilizia già occupata da attività dismesse o aventi destinazione difforme da quella stabilita dal PGT. 4.1.3.3 destinazioni d'uso 1. Le destinazioni principali in tali ambiti comprendono la residenza e le destinazioni accessorie; 2. In questi ambiti non sono ammesse le destinazioni di cui all'art. 1.3.2. comma 2 lett. a) ultimo periodo, oltre a, logistica, magazzini, depositi, commerciali di medio-grande struttura di vendita, e di grande struttura di vendita e agricole (ad eccezione quindi di quelli funzionali ad attività di servizio), discoteche, disco pub, sale giochi, sale da gioco. 3. Le destinazioni non ammesse presenti in edifici esistenti alla data di adozione del PGT possono essere mantenute "ad esaurimento"; sui relativi immobili, sono consentiti unicamente interventi di manutenzione senza incremento di utilizzazione (né di Slp, né di Rc) fatta comunque salva l'osservanza delle disposizioni di legge in materia di igiene ambientale e di sicurezza ai sensi della vigente normativa. 4.1.3.4 interventi sul patrimonio edilizio esistente 1. Per le costruzioni esistenti, le cui destinazioni d'uso insediate non risultino in contrasto con le destinazioni prevalenti nell'ambito considerato, sono ammessi interventi di nuova costruzione, ampliamento o soprizzo e di ristrutturazione, nei limiti dell'indice fondiario sotto indicato purché tali interventi rispettino le seguenti condizioni: - l'ampliamento sia risolto in modo architettonicamente congruente; - l'altezza massima fuori terra non superi m. 14,00; - l'indice massimo di edificabilità fondiaria non sia superiore a 2 m³/m²; - il rapporto di impermeabilizzazione non venga incrementato oltre il 10% - il rapporto di copertura Rc non superi il 40%. 2. Nel caso in cui, all'interno dell'ambito considerato, risultino presenti funzioni non ammesse, sui relativi immobili sono consentiti unicamente interventi di manutenzione senza incremento di utilizzazione (né di Slp, né di Rc) fatta comunque salva l'osservanza delle disposizioni di legge in materia di igiene ambientale. 3. Eventuali ampliamenti di attività produttive esistenti potranno essere consentiti solo previa attestazione, mediante idonea documentazione, che gli stessi sono essenziali per il proseguimento dell'attività, in relazione alla necessità di adeguamento tecnologico, nonché al miglioramento dell'ambiente di lavoro o per la realizzazione di nuovi presidi atti a mitigare l'impatto dell'attività sull'ambiente circostante (ad esempio il miglioramento dell'accessibilità o la rimozione degli scarti di produzione). 4. L'autorizzazione per i predetti interventi potrà comunque essere rilasciata solo qualora venga dimostrata la compatibilità delle attività con le funzioni residenziali con particolare riferimento a rumore, emissioni in atmosfera, odori, scarti di



produzione e rifiuti, scarichi idrici, circolazione dei mezzi di trasporto di materiali e merci. 4.1.3.5 nuova edificazione 1. Sono ammessi, tramite titolo abilitativo semplice, interventi di nuova costruzione su aree libere o liberate che, alla data di adozione del presente PGT, risultino avere una superficie inferiore a: a) 4.000 m² negli abitati di Cerese e Cappelletta; b) 3.500 m² negli abitati di Pietole e Andes. 1 bis Sono ammessi, tramite titolo abilitativo semplice, interventi di nuova costruzione su aree libere o liberate che, alla data di adozione del presente PGT, risultino avere una superficie compresa tra: a) 1.500 m² e 4.000 m² negli abitati di Cerese e Cappelletta; b) 1.000 m² e 3.500 m² negli abitati di Pietole e Andes. Tali interventi dovranno comunque essere vincolati al rispetto di un progetto di assetto planivolumetrico dei nuovi fabbricati, esteso all'intera area di pertinenza finalizzato alla ricerca del corretto inserimento nel contesto di riferimento dal punto di vista paesaggistico e tipologico del nuovo intervento che, su positivo parere della commissione edilizia, deve essere sottoposto all'approvazione della Giunta comunale. 2. Le nuove costruzioni realizzabili sui lotti di cui ai commi precedenti devono comunque rispettare i seguenti parametri: If max: 2,00 m³/m² Rc: 40% H max: 14,00 m. 3. Per interventi di nuova costruzione su aree libere o liberate di superficie superiore a quanto indicato al comma 1 è in ogni caso richiesta la predisposizione di titolo abilitativo convenzionato, derivante dalla necessità di integrare la dotazione delle opere di urbanizzazione e degli standard esistenti, e di porre particolari attenzioni alla progettazione dei nuovi fabbricati per quanto riguarda gli assetti tipologici e volumetrici. 4. Tali interventi dovranno essere vincolati al rispetto di un progetto di assetto planivolumetrico dei nuovi fabbricati, esteso all'intera area di pertinenza e al conferimento degli standard. 5. Il titolo convenzionato è altresì prescritto per interventi che comportino ristrutturazione urbanistica. 6. Il titolo convenzionato non è comunque prescritto per i lotti che, alla data di presentazione della richiesta, ricadono per intero in piani attuativi operanti. 7. Gli interventi soggetti a titolo convenzionato devono rispettare i seguenti parametri: If max: 2,50 m³/m² Rc: 40% H max: 14,00 m. 8. Nell'ambito localizzato a Pietole Nuova compreso tra il confine del Parco regionale del Mincio e via Mincio gli interventi, realizzabili anche per stralci successivi tramite titolo edilizio convenzionato, devono adottare elevati standard di qualità ambientale in applicazione dei disposti dell'Allegato 1; pertanto non devono essere conferite le aree per servizi pubblici e gli interventi di compensazione ecologica preventiva. 9. Per realizzare interventi di ristrutturazione urbanistico- edilizia con eventuale inserimento di nuove funzioni, è richiesta la predisposizione di un piano attuativo esteso ad un intero isolato; le trasformazioni previste dal piano attuativo possono essere realizzate anche per lotti o interventi singoli successivi, a condizione che vengano rispettate le previsioni planivolumetriche del piano. Gli interventi realizzabili con questa procedura sono finalizzati a: - promuovere una migliore utilizzazione del suolo; - modificare l'assetto morfologico della edificazione (edificazione continua al posto della edificazione isolata) tramite il corretto inserimento della nuova edificazione rispetto all'esistente in particolare per quanto riguarda allineamenti, altezze e tipologie edilizie; - a recuperare dotazioni di spazi d'uso pubblico, a razionalizzare e contenere il traffico autoveicolare. 10. All'interno dei piani attuativi previsti ex novo dal documento di piano, gli interventi di nuova edificazione devono rispettare le seguenti condizioni: If max: 2,50 m³/m² Rc: 40% H max: 14,00 m.

Prezzo base d'asta: € 55.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 182/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 55.000,00

| Bene N° 1 - Appartamento | | | |
|---|---|-------------------|-----------|
| Ubicazione: | Borgo Virgilio (MN) - Via Cisa, 166 | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 207, Sub. 314, Categoria A3 | Superficie | 103,65 mq |
| Stato conservativo: | In sede di sopralluogo è stata riscontrata la pessima condizione di conservazione generale dell'immobile, dovuta alla vetustà dell'immobile ed alla mancata manutenzione e pulizia ordinaria dello stesso. Si segnala, come riferito all'incaricato di IVG, che l'appartamento, al momento del sopralluogo, era sprovvisto delle necessarie utenze di elettricità, acqua e gas. | | |
| Descrizione: | Trattasi di appartamento posto al piano primo di edificio condominiale situato in località Cerese del Comune di Borgo Virgilio (MN), avente accesso al civico 166 di Via Cisa. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | NO | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | L'immobile è occupato dall'esecutato **** Omissis ****. Si segnala che l'unità è occupata da beni mobili costituiti per lo più da arredi, presumibilmente di proprietà del soggetto esecutato occupante. | | |

| Bene N° 2 - Cantina | | | |
|---|---|-------------------|---------|
| Ubicazione: | Borgo Virgilio (MN) - Via Cisa, 166 | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 207, Sub. 315, Categoria C2 | Superficie | 9,30 mq |
| Stato conservativo: | In sede di sopralluogo è stata riscontrata la pessima condizione di conservazione generale dell'immobile. | | |
| Descrizione: | Trattasi di cantina ubicata al piano primo sottostrada | | |
| Vendita soggetta a IVA: | NO | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | L'immobile è occupato dall'esecutato **** Omissis **** | | |

| Bene N° 3 - Garage | |
|---------------------------|-------------------------------------|
| Ubicazione: | Borgo Virgilio (MN) - Via Cisa, 166 |



| | | | |
|---|---|-------------------|----------|
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 207, Sub. 316, Categoria C6 | Superficie | 14,21 mq |
| Stato conservativo: | In sede di sopralluogo è stata riscontrata la pessima condizione di conservazione generale dell'immobile. | | |
| Descrizione: | Trattasi di autorimessa singola posta al piano primo sottostrada | | |
| Vendita soggetta a IVA: | NO | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | Occupato da terzi senza titolo | | |



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA CISA, 166

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Mantova il 01/06/2020
Reg. gen. 4778 - Reg. part. 750
Importo: € 17.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 9.967,00

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Mantova il 09/09/2021
Reg. gen. 11457 - Reg. part. 8252
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA CISA, 166

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Mantova il 01/06/2020
Reg. gen. 4778 - Reg. part. 750
Importo: € 17.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 9.967,00

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Mantova il 09/09/2021
Reg. gen. 11457 - Reg. part. 8252
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Mantova il 01/06/2020
Reg. gen. 4778 - Reg. part. 750
Importo: € 17.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 9.967,00

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Mantova il 09/09/2021
Reg. gen. 11457 - Reg. part. 8252
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

