
TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Farruggia Alessio, nell'Esecuzione Immobiliare 117/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	7
Premessa	7
Descrizione.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Piazza Cesare Mozzarelli 14, edificio B, scala B, interno 5, piano 2	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Via Lodovico Grossi 14/A, edificio B, interno 6, piano S1	8
Bene N° 3 - Villetta ubicata a Borgo Virgilio (MN) - Via Luigi Pirandello 26, piano T-1	8
Bene N° 4 - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Luigi Pirandello 26, piano T.....	9
Lotto 1.....	9
Completezza documentazione ex art. 567.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Piazza Cesare Mozzarelli 14, edificio B, scala B, interno 5, piano 2	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Via Lodovico Grossi 14/A, edificio B, interno 6, piano S110	10
Titolarità	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Piazza Cesare Mozzarelli 14, edificio B, scala B, interno 5, piano 2	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Via Lodovico Grossi 14/A, edificio B, interno 6, piano S110	10
Confini.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Piazza Cesare Mozzarelli 14, edificio B, scala B, interno 5, piano 2	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Via Lodovico Grossi 14/A, edificio B, interno 6, piano S111	11
Consistenza.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Piazza Cesare Mozzarelli 14, edificio B, scala B, interno 5, piano 2	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Via Lodovico Grossi 14/A, edificio B, interno 6, piano S112	11
Cronistoria Dati Catastali.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Piazza Cesare Mozzarelli 14, edificio B, scala B, interno 5, piano 2	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Via Lodovico Grossi 14/A, edificio B, interno 6, piano S112	12
Dati Catastali	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Piazza Cesare Mozzarelli 14, edificio B, scala B, interno 5, piano 2	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Via Lodovico Grossi 14/A, edificio B, interno 6, piano S114	13
Precisazioni.....	14

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Piazza Cesare Mozzarelli 14, edificio B, scala B, interno 5, piano 2	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Via Lodovico Grossi 14/A, edificio B, interno 6, piano S114	
Patti	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Piazza Cesare Mozzarelli 14, edificio B, scala B, interno 5, piano 2	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Via Lodovico Grossi 14/A, edificio B, interno 6, piano S115	
Stato conservativo	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Piazza Cesare Mozzarelli 14, edificio B, scala B, interno 5, piano 2	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Via Lodovico Grossi 14/A, edificio B, interno 6, piano S115	
Parti Comuni.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Piazza Cesare Mozzarelli 14, edificio B, scala B, interno 5, piano 2	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Via Lodovico Grossi 14/A, edificio B, interno 6, piano S116	
Servitù, censo, livello, usi civici.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Piazza Cesare Mozzarelli 14, edificio B, scala B, interno 5, piano 2	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Via Lodovico Grossi 14/A, edificio B, interno 6, piano S116	
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Piazza Cesare Mozzarelli 14, edificio B, scala B, interno 5, piano 2	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Via Lodovico Grossi 14/A, edificio B, interno 6, piano S118	
Stato di occupazione	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Piazza Cesare Mozzarelli 14, edificio B, scala B, interno 5, piano 2	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Via Lodovico Grossi 14/A, edificio B, interno 6, piano S118	
Provenienze Ventennali	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Piazza Cesare Mozzarelli 14, edificio B, scala B, interno 5, piano 2	19
Bene N° 2 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Via Lodovico Grossi 14/A, edificio B, interno 6, piano S120	
Formalità pregiudizievoli	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Piazza Cesare Mozzarelli 14, edificio B, scala B, interno 5, piano 2	21
Bene N° 2 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Via Lodovico Grossi 14/A, edificio B, interno 6, piano S121	

Normativa urbanistica	23
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Piazza Cesare Mozzarelli 14, edificio B, scala B, interno 5, piano 2	23
Bene N° 2 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Via Lodovico Grossi 14/A, edificio B, interno 6, piano S123	
Regolarità edilizia	24
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Piazza Cesare Mozzarelli 14, edificio B, scala B, interno 5, piano 2	24
Bene N° 2 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Via Lodovico Grossi 14/A, edificio B, interno 6, piano S126	
Vincoli od oneri condominiali.....	26
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Piazza Cesare Mozzarelli 14, edificio B, scala B, interno 5, piano 2	26
Bene N° 2 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Via Lodovico Grossi 14/A, edificio B, interno 6, piano S127	
Lotto 2	28
Completezza documentazione ex art. 567.....	28
Bene N° 3 - Villetta ubicata a Borgo Virgilio (MN) - Via Luigi Pirandello 26, piano T-1	28
Bene N° 4 - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Luigi Pirandello 26, piano T	28
Titolarità	28
Bene N° 3 - Villetta ubicata a Borgo Virgilio (MN) - Via Luigi Pirandello 26, piano T-1	28
Bene N° 4 - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Luigi Pirandello 26, piano T	29
Confini.....	29
Bene N° 3 - Villetta ubicata a Borgo Virgilio (MN) - Via Luigi Pirandello 26, piano T-1	29
Bene N° 4 - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Luigi Pirandello 26, piano T	29
Consistenza.....	30
Bene N° 3 - Villetta ubicata a Borgo Virgilio (MN) - Via Luigi Pirandello 26, piano T-1	30
Bene N° 4 - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Luigi Pirandello 26, piano T	30
Cronistoria Dati Catastali.....	30
Bene N° 3 - Villetta ubicata a Borgo Virgilio (MN) - Via Luigi Pirandello 26, piano T-1	30
Bene N° 4 - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Luigi Pirandello 26, piano T	31
Dati Catastali	31
Bene N° 3 - Villetta ubicata a Borgo Virgilio (MN) - Via Luigi Pirandello 26, piano T-1	31
Bene N° 4 - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Luigi Pirandello 26, piano T	31
Precisazioni.....	32
Bene N° 3 - Villetta ubicata a Borgo Virgilio (MN) - Via Luigi Pirandello 26, piano T-1	32

Bene N° 4 - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Luigi Pirandello 26, piano T	32
Patti	32
Bene N° 3 - Villetta ubicata a Borgo Virgilio (MN) - Via Luigi Pirandello 26, piano T-1	32
Bene N° 4 - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Luigi Pirandello 26, piano T	33
Stato conservativo	33
Bene N° 3 - Villetta ubicata a Borgo Virgilio (MN) - Via Luigi Pirandello 26, piano T-1	33
Bene N° 4 - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Luigi Pirandello 26, piano T	33
Parti Comuni.....	33
Bene N° 3 - Villetta ubicata a Borgo Virgilio (MN) - Via Luigi Pirandello 26, piano T-1	33
Bene N° 4 - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Luigi Pirandello 26, piano T	33
Servitù, censo, livello, usi civici	33
Bene N° 3 - Villetta ubicata a Borgo Virgilio (MN) - Via Luigi Pirandello 26, piano T-1	34
Bene N° 4 - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Luigi Pirandello 26, piano T	34
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	34
Bene N° 3 - Villetta ubicata a Borgo Virgilio (MN) - Via Luigi Pirandello 26, piano T-1	34
Bene N° 4 - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Luigi Pirandello 26, piano T	35
Stato di occupazione	35
Bene N° 3 - Villetta ubicata a Borgo Virgilio (MN) - Via Luigi Pirandello 26, piano T-1	35
Bene N° 4 - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Luigi Pirandello 26, piano T	35
Provenienze Ventennali	36
Bene N° 3 - Villetta ubicata a Borgo Virgilio (MN) - Via Luigi Pirandello 26, piano T-1	36
Bene N° 4 - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Luigi Pirandello 26, piano T	36
Formalità pregiudizievoli	37
Bene N° 3 - Villetta ubicata a Borgo Virgilio (MN) - Via Luigi Pirandello 26, piano T-1	37
Bene N° 4 - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Luigi Pirandello 26, piano T	38
Normativa urbanistica	39
Bene N° 3 - Villetta ubicata a Borgo Virgilio (MN) - Via Luigi Pirandello 26, piano T-1	39
Bene N° 4 - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Luigi Pirandello 26, piano T	40
Regolarità edilizia	41
Bene N° 3 - Villetta ubicata a Borgo Virgilio (MN) - Via Luigi Pirandello 26, piano T-1	41
Bene N° 4 - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Luigi Pirandello 26, piano T	42
Vincoli od oneri condominiali.....	43

Bene N° 3 - Villetta ubicata a Borgo Virgilio (MN) - Via Luigi Pirandello 26, piano T-1	43
Bene N° 4 - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Luigi Pirandello 26, piano T	43
Stima / Formazione lotti	43
Lotto 1	43
Lotto 2	46
Riserve e particolarità da segnalare	48
Riepilogo bando d'asta	50
Lotto 1	50
Lotto 2	51
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 117/2025 del R.G.E.	53
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 176.000,00	53
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 109.500,00	54
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	56
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Piazza Cesare Mozzarelli 14, edificio B, scala B, interno 5, piano 2	56
Bene N° 2 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Via Lodovico Grossi 14/A, edificio B, interno 6, piano S156	
Bene N° 3 - Villetta ubicata a Borgo Virgilio (MN) - Via Luigi Pirandello 26, piano T-1	57
Bene N° 4 - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Luigi Pirandello 26, piano T	57

INCARICO

In data 18/08/2025, il sottoscritto Ing. Farruggia Alessio, con studio in Largo Di Porta Pradella, 11 - 46100 - Mantova (MN), email studioingfarruggia@gmail.com, PEC alessio.farruggia@ingpec.eu, Tel. 349 4490401, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/08/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Piazza Cesare Mozzarelli 14, edificio B, scala B, interno 5, piano 2 (Coord. Geografiche: 45.147377 10.796579)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Mantova (MN) - Via Lodovico Grossi 14/A, edificio B, interno 6, piano S1 (Coord. Geografiche: 45.147377 10.796579)
- **Bene N° 3** - Villetta ubicata a Borgo Virgilio (MN) - Via Luigi Pirandello 26, piano T-1 (Coord. Geografiche: 45.123465 10.785625)
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Luigi Pirandello 26, piano T (Coord. Geografiche: 45.123465 10.785625)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - PIAZZA CESARE MOZZARELLI 14, EDIFICIO B, SCALA B, INTERNO 5, PIANO 2

Trattasi di appartamento bilocale, dotato di teleriscaldamento e raffrescamento centralizzato con contabilizzatore, al piano secondo con ascensore in edificio condominiale edificato nel 2009 ubicato in Piazza Cesare Mozzarelli 14 a Mantova (MN).

L'appartamento fa parte di un complesso condominiale costituito da due corpi di fabbrica distinti con aree esterne e interne comuni; è ubicato nel quartiere valletta valsecchi in zona semicentrale del comune di Mantova.

L'unità immobiliare è costituita da ingresso diretto in zona giorno con angolo cottura, un ampio balcone loggiato, una camera da letto matrimoniale, un disimpegno/antiagno e un bagno. Completa la proprietà un locale cantina, di proprietà esclusiva ubicato al secondo piano interrato, raggiungibile direttamente con l'ascensore condominiale.

L'appartamento e la relativa cantina sono di proprietà del sig.**** Omissis ****; attualmente l'appartamento è allacciato alla rete elettrica, gas, idrica, telefonica.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

Il bene non è soggetto a IVA in quanto non appartenente a impresa di costruzioni. Secondo l'attuale indirizzo fiscale, all'atto della vendita il bene sarà soggetto all'applicazione dell'imposta di registro. Attualmente non è possibile indicare quale importo sarà da corrispondere in quanto non si conosce l'aliquota che sarà vigente al momento della vendita.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA LODOVICO GROSSI 14/A, EDIFICIO B, INTERNO 6, PIANO S1

Trattasi di box auto singolo al piano primo interrato in edificio condominiale edificato nel 2009 con accesso da Via Lodovico Grossi 14/A a Mantova (MN).

La rimessa è pertinenza di unità immobiliare ubicata al piano secondo (Bene 1) del complesso condominiale corpo B costituito da due corpi di fabbrica distinti con aree esterne e interne comuni; è ubicato nel quartiere valletta valsecchi in zona semicentrale del comune di Mantova.

Il box è dotato di portone sezionale elettrico e di impianto elettrico di illuminazione; il piano primo interrato è raggiungibile direttamente dall'appartamento con l'ascensore condominiale.

Il box auto è di proprietà del sig. **** Omissis ****.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

Il bene non è soggetto a IVA in quanto non appartenente a impresa di costruzioni. Secondo l'attuale indirizzo fiscale, all'atto della vendita il bene sarà soggetto all'applicazione dell'imposta di registro. Attualmente non è possibile indicare quale importo sarà da corrispondere in quanto non si conosce l'aliquota che sarà vigente al momento della vendita.

BENE N° 3 - VILLETTA UBICATA A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA LUIGI PIRANDELLO 26, PIANO T-1

Trattasi di Villetta a schiera centrale in complesso di edificio trifamiliare, disposta su due livelli con area esterna di proprietà esclusiva sul fronte e sul retro, ubicata in Via Luigi Pirandello n. 26 a Borgo Virgilio (MN), località Cerese.

L'unità immobiliare edificata nel 1992 è termoautonoma ed è costituita, al piano terra, da ingresso diretto in soggiorno, disimpegno, collegamento diretto al box auto (Bene 4), cucina abitabile, bagno/lavanderia e, al primo piano, raggiungibile da una comoda scala interna, da tre camere da letto (due matrimoniali e una singola), un balcone, un disimpegno e un bagno.

La villetta è di proprietà dei signori **** Omissis **** per la quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà. L'immobile è allacciato alla rete idrica, telefonica e del gas; è ubicato nella zona centrale della località Cerese di Borgo Virgilio (MN).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

Il bene non è soggetto a IVA in quanto non appartenente a impresa di costruzioni. Secondo l'attuale indirizzo fiscale, all'atto della vendita il bene sarà soggetto all'applicazione dell'imposta di registro. Attualmente non è possibile indicare quale importo sarà da corrispondere in quanto non si conosce l'aliquota che sarà vigente al momento della vendita.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA LUIGI PIRANDELLO 26, PIANO T

Trattasi di Box auto di pertinenza di villetta a schiera centrale in complesso di edificio trifamiliare, disposta su due livelli con area esterna di proprietà esclusiva sul fronte e sul retro, ubicata in Via Luigi Pirandello n. 26 a Borgo Virgilio (MN), località Cerese.

L'unità immobiliare edificata nel 1992 è costituita, al piano terra, da ingresso carraio attraverso un portone sezionale elettrico diretto nell'ampio box auto che è direttamente collegato da una porta all'appartamento (Bene 3)

Il box auto è di proprietà dei signori **** Omissis **** per la quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà. L'immobile è allacciato alla rete elettrica; è ubicato nella zona centrale della località Cerese di Borgo Virgilio (MN).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

Il bene non è soggetto a IVA in quanto non appartenente a impresa di costruzioni. Secondo l'attuale indirizzo fiscale, all'atto della vendita il bene sarà soggetto all'applicazione dell'imposta di registro. Attualmente non è possibile indicare quale importo sarà da corrispondere in quanto non si conosce l'aliquota che sarà vigente al momento della vendita.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Piazza Cesare Mozzarelli 14, edificio B, scala B, interno 5, piano 2
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Mantova (MN) - Via Lodovico Grossi 14/A, edificio B, interno 6, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - PIAZZA CESARE MOZZARELLI 14, EDIFICIO B, SCALA B, INTERNO 5, PIANO 2

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Viene integrata la certificazione notarile presentata, sostitutiva della documentazione ipocatastale, con visura catastale storica aggiornata (Allegato 4) e estratto di mappa (Allegato 3)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA LODOVICO GROSSI 14/A, EDIFICIO B, INTERNO 6, PIANO S1

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Viene integrata la certificazione notarile presentata, sostitutiva della documentazione ipocatastale, con visura catastale storica aggiornata (Allegato 4) e estratto di mappa (Allegato 3)

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - PIAZZA CESARE MOZZARELLI 14, EDIFICIO B, SCALA B, INTERNO 5, PIANO 2

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Divorziato.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA LODOVICO GROSSI 14/A, EDIFICIO B, INTERNO 6, PIANO S1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Divorziato.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - PIAZZA CESARE MOZZARELLI 14, EDIFICIO B, SCALA B, INTERNO 5, PIANO 2

Appartamento:

Confina, da nord in senso orario, con altra UIU mappale 309 sub.85, con altra UIU mappale 309 sub.177 e vano scala comune mappale 309 sub.29, con altra UIU mappale 309 sub.130 e vano scala comune mappale 309 sub.29 e, infine, con la sottostante Piazza Mozzarelli mappale 309 sub 13 di uso comune.

Cantina:

Confina, da nord in senso orario, con area di manovra comune mappale 309 sub 31, con altra UIU mappale 309 sub 130, con corridoio cantine comune mappale 309 sub 29 e, infine, con vano scala/ascensore comune mappale 309 sub 29.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA LODOVICO GROSSI 14/A, EDIFICIO B, INTERNO 6, PIANO S1

Confina, da nord in senso orario, con altra UIU mappale 309 sub.299, con la corsia di manovra comune mappale 309 sub.33, con altra UIU mappale 309 sub.109 e con vuoto su bocca di lupo mappale 309 sub.6 e bocca di lupo mappale 309 sub.33.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - PIAZZA CESARE MOZZARELLI 14, EDIFICIO B, SCALA B, INTERNO 5, PIANO 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	53,00 mq	64,00 mq	1	64,00 mq	2,80 m	2
Loggia	14,00 mq	17,00 mq	0,30	5,10 mq	2,80 m	2
Cantina	5,00 mq	6,00 mq	0,2	1,20 mq	2,40 m	S2
Totale superficie convenzionale:				70,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				70,30 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA LODOVICO GROSSI 14/A, EDIFICIO B, INTERNO 6, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	20,00 mq	21,00 mq	0,5	10,50 mq	2,78 m	S1
Totale superficie convenzionale:				10,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				10,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - PIAZZA CESARE MOZZARELLI 14, EDIFICIO B, SCALA B, INTERNO 5, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/01/2009 al 27/05/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 63, Part. 309, Sub. 88 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3 Rendita € 364,10 Piano 2-S2
Dal 27/05/2009 al 11/01/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 63, Part. 309, Sub. 88 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3 Rendita € 364,10 Piano 2-S2
Dal 11/01/2010 al 15/12/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 63, Part. 309, Sub. 88 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4,5 Rendita € 639,12 Piano 2-S2
Dal 15/12/2015 al 28/12/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 63, Part. 309, Sub. 88 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4,5 Superficie catastale 70 mq Rendita € 639,12 Piano 2-S2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA LODOVICO GROSSI 14/A, EDIFICIO B, INTERNO 6, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/06/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 63, Part. 309, Sub. 246 Categoria C6 Cl.6, Cons. 20 Rendita € 90,90 Piano S1
Dal 18/04/2017 al 28/12/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 63, Part. 309, Sub. 246 Categoria C6 Cl.6, Cons. 20 Superficie catastale 21 mq Rendita € 90,90 Piano S1
Dal 09/11/2025 al 18/04/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 63, Part. 309, Sub. 246 Categoria C6 Cl.6, Cons. 20 Superficie catastale 21 mq Rendita € 90,90 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - PIAZZA CESARE MOZZARELLI 14, EDIFICIO B, SCALA B, INTERNO 5, PIANO 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	63	309	88		A2	3	4,5	70 mq	639,12 €	2-S2	

Corrispondenza catastale

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

All'atto della visita di sopralluogo effettuata dallo scrivente perito in data 28/11/2025 alla presenza del Sig. Rossi Marcello in rappresentanza del custode SO.VE.MO. srl e dell'esecutato sig**** Omissis ****, la planimetria catastale che rappresenta l'appartamento con pertinenza è risultata conforme allo stato dei luoghi, secondo quanto previsto dal punto e della circolare 2010 n. 2 dell'Agenzia del Territorio - DL n. 78 del 2010 art. 19 comma 14.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA LODOVICO GROSSI 14/A, EDIFICIO B, INTERNO 6, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	63	309	246		C6	6	20	21 mq	90,9 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

All'atto della visita di sopralluogo effettuata dallo scrivente perito in data 28/11/2025 alla presenza del Sig. Rossi Marcello in rappresentanza del custode SO.VE.MO. srl e dell'esecutato sig**** Omissis ****, la planimetria catastale che rappresenta il box auto è risultata conforme allo stato dei luoghi.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - PIAZZA CESARE MOZZARELLI 14, EDIFICIO B, SCALA B, INTERNO 5, PIANO 2

Alla data di notifica del pignoramento, avvenuta il 19/06/2025 (Allegato 12), il sig. **** Omissis **** risultava legittimamente proprietario dell'unità immobiliare per la quota di 1/1 di piena proprietà.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA LODOVICO GROSSI 14/A, EDIFICIO B, INTERNO 6, PIANO S1

Alla data di notifica del pignoramento, avvenuta il 19/06/2025 (Allegato 12), il sig. **** Omissis **** risultava legittimamente proprietario dell'unità immobiliare per la quota di 1/1 di piena proprietà.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - PIAZZA CESARE MOZZARELLI 14, EDIFICIO B, SCALA B, INTERNO 5, PIANO 2

Non si è a conoscenza di contratti di locazione in essere.

Nella sezione D della nota di trascrizione dell'atto di compravendita, registro particolare 73 del 07/01/2016

(Allegato 8) viene riportato quanto segue: "E' STATA STIPULATA CON IL COMUNE DI MANTOVA, UNA CONVENZIONE EDILIZIA. LA PARTE VENDITRICE HA PRECISATO CHE L'AREA ANTISTANTE IL COMPLESSO SU PIAZZA MOZZARELLI, INDIVIDUATA CON IL MAPPALE 313 E' DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI MANTOVA, CON DIRITTO DI SUPERFICIE INVERTITO E CIOE' RIFERITO AL SOTTOSUOLO A FAVORE DI TERZI, ED A TALE PROPOSITO SI FA ESPRESSO RIFERIMENTO ALL'ATTO A ROGITO DEL NOTAIO MOLINARI IN DATA 6 DICEMBRE 2004 REP. N. 63.521."

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA LODOVICO GROSSI 14/A, EDIFICIO B, INTERNO 6, PIANO S1

Non si è a conoscenza di contratti di locazione in essere.

Nella sezione D della nota di trascrizione dell'atto di compravendita, registro particolare 73 del 07/01/2016 (Allegato 8) viene riportato quanto segue: "E' STATA STIPULATA CON IL COMUNE DI MANTOVA, UNA CONVENZIONE EDILIZIA. LA PARTE VENDITRICE HA PRECISATO CHE L'AREA ANTISTANTE IL COMPLESSO SU PIAZZA MOZZARELLI, INDIVIDUATA CON IL MAPPALE 313 E' DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI MANTOVA, CON DIRITTO DI SUPERFICIE INVERTITO E CIOE' RIFERITO AL SOTTOSUOLO A FAVORE DI TERZI, ED A TALE PROPOSITO SI FA ESPRESSO RIFERIMENTO ALL'ATTO A ROGITO DEL NOTAIO MOLINARI IN DATA 6 DICEMBRE 2004 REP. N. 63.521."

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - PIAZZA CESARE MOZZARELLI 14, EDIFICIO B, SCALA B, INTERNO 5, PIANO 2

L'unità immobiliare, all'atto della visita di sopralluogo effettuata dal Sottoscritto Perito Estimatore in data 28/11/2025, era complessivamente in ottimo stato di conservazione. Stessa valutazione può essere espressa relativamente all'edificio, le parti condominiali, il vano scala, l'ascensore, i ballatoi e le parti comuni esterne.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA LODOVICO GROSSI 14/A, EDIFICIO B, INTERNO 6, PIANO S1

L'unità immobiliare, all'atto della visita di sopralluogo effettuata dal Sottoscritto Perito Estimatore in data 28/11/2025, era complessivamente in ottimo stato di conservazione. Stessa valutazione può essere espressa relativamente all'edificio, le parti condominiali, il vano scala, l'ascensore, i ballatoi e le parti comuni esterne.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - PIAZZA CESARE MOZZARELLI 14, EDIFICIO B, SCALA B, INTERNO 5, PIANO 2

L'unità immobiliare fa parte dell'edificio B e condivide con le altre unità immobiliari del complesso edificato tutta una serie di spazi comuni tra cui:

sub 1 la rampa carrabile comune (piani S2-S1-T), sub 2 vano scala comune (piani S2-S1-T), sub.13 piazza comune, sub 29 vano scala comune della scala B del Corpo B (S2-S1-T-1-2). Per una visione completa si rimanda all'allegato 2 in cui è riportato l'elaborato planimetrico.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA LODOVICO GROSSI 14/A, EDIFICIO B, INTERNO 6, PIANO S1

L'unità immobiliare fa parte dell'edificio B e condivide con le altre unità immobiliari del complesso edificato tutta una serie di spazi comuni tra cui:

sub 1 la rampa carrabile comune (piani S2-S1-T), sub 2 vano scala comune (piani S2-S1-T), sub.13 piazza comune, sub 29 vano scala comune della scala B del Corpo B (S2-S1-T-1-2). Per una visione completa si rimanda all'allegato 2 in cui è riportato l'elaborato planimetrico.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - PIAZZA CESARE MOZZARELLI 14, EDIFICIO B, SCALA B, INTERNO 5, PIANO 2

Nella sezione D della nota di trascrizione dell'atto di compravendita, registro particolare 73 del 07/01/2016 (Allegato 8) viene riportato quanto segue:"GLI IMMOBILI SONO STATI TRASFERITI NEL LORO ATTUALE STATO DI FATTO CON OGNI ACCESSIONE E PERTINENZA, CON LE SERVITU' ATTIVE E PASSIVE ANCHE NON APPARENTI, CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALLE SERVITU' DERIVANTI DALL'ATTUALE COLLOCAZIONE DEGLI IMPIANTI E DELLE RELATIVE CANALIZZAZIONI, CON LE COMUNIONI QUALI DERIVANO DALLA TIPOLOGIA DELL'IMMOBILE E CON TUTTE LE RISERVE E LE LIMITAZIONI CONTENUTE NEI TITOLI DI PROVENIENZA.SI PRECISA CHE TUTTE LE UNITA' IMMOBILIARI (APPARTAMENTI, UFFICI, NEGOZI E GARAGES) APPARTENENTI AL CORPO B DETENGONO IL DIRITTO DI PASSAGGIO NELLE CORSIE DI MANOVRA E NEI PASSAGGI PEDONALI COMUNI NEL CORPO A AL PIANO PRIMO INTERRATO (MAPPAL 309 SUB. 9) PER L'ACCESSO AI LOCALI CONTATORI (MAPPAL 309 SUB. 3) SI DA' ATTO CHE NEL PRIMO INTERRATO DEL COMPLESSO E' STATA PREDISPOSTA UNA CABINA ELETTRICA, SECONDO LE INDICAZIONI DELL'ENEL, CON LA QUALE E' STATA STIPULATA APPOSITA SERVITU' CON ATTO A ROGITO DEL NOTAIO MOLINARI REP. N. 69.896 IN DATA 6 GIUGNO 2008, TRASCritto A MANTOVA IL 16 GIUGNO 2008 AI NN. 8485/4943. DETTA CABINA E' COMPRESA NELLA CARATURA MILLESIMALE ALLEGATA AL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO ED E' INDIVIDUATA AL CATASTO DEI FABBRICATI DEL COMUNE DI MANTOVA AL FOGLIO 63, SUINDICATO MAPPAL 309 SUB. 10."

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA LODOVICO GROSSI 14/A, EDIFICIO B, INTERNO 6, PIANO S1

Nella sezione D della nota di trascrizione dell'atto di compravendita, registro particolare 73 del 07/01/2016 (Allegato 8) viene riportato quanto segue:"GLI IMMOBILI SONO STATI TRASFERITI NEL LORO ATTUALE STATO DI FATTO CON OGNI ACCESSIONE E PERTINENZA, CON LE SERVITU' ATTIVE E PASSIVE ANCHE NON APPARENTI, CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALLE SERVITU' DERIVANTI DALL'ATTUALE COLLOCAZIONE DEGLI IMPIANTI E DELLE RELATIVE CANALIZZAZIONI, CON LE COMUNIONI QUALI DERIVANO DALLA TIPOLOGIA DELL'IMMOBILE E CON TUTTE LE RISERVE E LE LIMITAZIONI CONTENUTE NEI TITOLI DI PROVENIENZA.SI PRECISA CHE TUTTE LE UNITA' IMMOBILIARI (APPARTAMENTI, UFFICI, NEGOZI E GARAGES) APPARTENENTI AL CORPO B DETENGONO IL DIRITTO DI PASSAGGIO NELLE CORSIE DI MANOVRA E NEI PASSAGGI PEDONALI COMUNI NEL CORPO A AL PIANO PRIMO INTERRATO (MAPPAL 309 SUB. 9) PER L'ACCESSO AI LOCALI CONTATORI (MAPPAL 309 SUB. 3) SI DA' ATTO CHE NEL PRIMO INTERRATO DEL COMPLESSO E' STATA PREDISPOSTA UNA CABINA ELETTRICA, SECONDO LE INDICAZIONI DELL'ENEL, CON LA QUALE E' STATA STIPULATA APPOSITA SERVITU' CON ATTO A ROGITO DEL NOTAIO MOLINARI REP. N. 69.896 IN DATA 6 GIUGNO 2008, TRASCritto A MANTOVA IL 16 GIUGNO 2008 AI NN. 8485/4943. DETTA CABINA E' COMPRESA NELLA CARATURA MILLESIMALE ALLEGATA AL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO ED E' INDIVIDUATA AL CATASTO DEI FABBRICATI DEL COMUNE DI MANTOVA AL FOGLIO 63, SUINDICATO

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - PIAZZA CESARE MOZZARELLI 14, EDIFICIO B, SCALA B, INTERNO 5, PIANO 2

Edificio B (direzionale, commerciale, residenziale e due piani interrati di autorimesse e cantine):

- Fondazioni in c.a. con diaframmi e pali circolari di vario diametro collegati tra loro da una soletta di 70 cm di spessore.
- Struttura portante verticale: telai in cemento armato realizzati con pilastri a base rettangolare, quadrata e circolare integrati da muri in c.a. di 20, 25 e 30 cm di spessore.
- Struttura portante orizzontale: travi in cemento armato con solai in lastre prefabbricate tipo Predalles in pannelli di latero-cemento e in pannelli alleggeriti con polistirolo.
- Struttura Scale e pianerottoli: sono costruiti in cemento armato.
- Struttura di copertura: solaio tipo Predalles da 32 cm con soprastante soletta armata collaborante da 6 cm, isolamento con 6 cm di polistirene e soprastante impermeabilizzazione con bitume.
- Tamponamento: muratura in laterizio alveolato, isolamento da 8 cm, intercapedine d'aria e 8 cm di cappotto e intonachino di finitura.

Appartamento:

- Pareti interne: tramezze in laterizio forato intonacate da entrambi i lati e tinteggiate di bianco;
- Soffitto: intonacato a civile e tinteggiato di bianco;
- Pavimenti e battiscopa: zona giorno, camera da letto e antibagno: parquet in listoni di rovere e battiscopa in legno tinteggiato di bianco; bagno: pavimento in gres ceramico rettangolari color beige di grande formato posate accostate con fuga piccola.
- Rivestimento: nel bagno a varie altezze con piastrelle in gres ceramico rettangolare color grigio antracite.
- Porta d'ingresso : blindata;
- Serramenti esterni: in legno con vetro camera;
- Oscuranti : Tapparelle in pvc con apertura elettrica;
- Serramenti interni : porte interne tamburate e laccate bianche;
- Impianto elettrico : sottotraccia del 2009 , quadro elettrico, prese Vimar Plana per forza motrice e punti luce con interruttori Vimar serie Plana bianchi- linea dedicata per piano cottura a induzione. Impianto certificato.
- Impianto idrico : lavandino e bidet sospeso con miscelatore di primaria marca, water sospeso, vasca da appoggio con miscelatore e soffione mobile per doccia;
- Impianto di riscaldamento: teleriscaldamento centralizzato contabilizzato con sistema di distribuzione a pavimento e regolatore di temperatura di zona; l'impianto è convertibile in estate per il raffrescamento centralizzato contabilizzato.
- Altri impianti: Impianto autonomo di condizionamento a split con unità esterna, impianto gas per uso cucina, tv digitale, tv satellitare, video citofono e ACS centralizzata.

Livello e qualità delle finiture e dell'impiantistica: ottimo.

Complessivamente l'unità immobiliare è in ottimo stato di manutenzione.

Cantina:

Pareti interne: blocchi in cemento e parete confinante con il vano scala in cemento armato;

Porta: il lamiera con serratura

Impianto elettrico : punto luce con comando a parete.

Per una migliore descrizione delle caratteristiche e delle finiture del bene si rimanda all'Allegato 1, repertorio fotografico - Lotto 1.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA LODOVICO GROSSI 14/A, EDIFICIO B, INTERNO 6, PIANO S1

Edificio B (direzionale, commerciale, residenziale e due piani interrati di autorimesse e cantine):

- Fondazioni in c.a. con diaframmi e pali circolari di vario diametro collegati tra loro da una soletta di 70 cm di spessore.
- Struttura portante verticale: telai in cemento armato realizzati con pilastri a base rettangolare, quadrata e circolare integrati da muri in c.a. di 20, 25 e 30 cm di spessore.
- Struttura portante orizzontale: travi in cemento armato con solai in lastre prefabbricate tipo Predalles in pannelli di latero-cemento e in pannelli alleggeriti con polistirolo.
- Struttura Scale e pianerottoli: sono costruiti in cemento armato.
- Struttura di copertura: solaio tipo Predalles da 32 cm con soprastante soletta armata collaborante da 6 cm, isolamento con 6 cm di polistirene e soprastante impermeabilizzazione con bitume.
- Tamponamento: muratura in laterizio alveolato, isolamento da 8 cm, intercapedine d'aria e 8 cm di cappotto e intonachino di finitura.

Box auto:

Pareti interne: blocchi in cemento tinteggiati di bianco;

Pavimento : in cls industriale;

Portone: sezionale elettrico con inserti in grigliato per l'areazione;

Impianto elettrico : esterno con punto luce con comando a parete.

Per una migliore descrizione delle caratteristiche e delle finiture del bene si rimanda all'Allegato 1, repertorio fotografico - Lotto 1.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - PIAZZA CESARE MOZZARELLI 14, EDIFICIO B, SCALA B, INTERNO 5, PIANO 2

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

All'atto della visita di sopralluogo effettuata dallo scrivente perito in data 28/11/2025 alla presenza dell'esecutato e del Dott. Rossi in rappresentanza del custode SO.VE.MO. l'immobile risultava occupato senza titolo e gratuitamente da una conoscente, la sig.ra**** Omissis ****.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA LODOVICO GROSSI 14/A, EDIFICIO B, INTERNO 6, PIANO S1

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

All'atto della visita di sopralluogo effettuata dallo scrivente perito in data 28/11/2025 alla presenza dell'esecutato e del Dott. Rossi in rappresentanza del custode SO.VE.MO. l'immobile risultava occupato senza titolo e gratuitamente da una conoscente, la sig.ra**** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - PIAZZA CESARE MOZZARELLI 14, EDIFICIO B, SCALA B, INTERNO 5, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/06/2004 al 27/05/2009	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Mario Nicolini	28/06/2004	70070	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Mantova	13/07/2004	10466	6466
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/05/2009 al 15/12/2015	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ezilda Mariconda	27/05/2009	16078	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Mantova	08/06/2009	7034	4003
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/12/2015 al 28/12/2025	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pierpaolo Barosi	15/12/2015	17241	5627
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria RR.II. di Mantova	07/01/2016	94	73		

		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.

L'atto di provenienza è riprodotto integralmente nell'Allegato 9.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA LODOVICO GROSSI 14/A, EDIFICIO B, INTERNO 6, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/06/2004 al 18/04/2017	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Mario Nicolini	28/06/2004	70070	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Mantova	13/07/2004	10466	6466
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/04/2017 al 28/12/2025	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Paola Cavandoli	18/04/2017	1020	714
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Mantova	21/04/2014	4510	2860
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

La nota di trascrizione dell'atto di compravendita di provenienza è riprodotta integralmente nell'Allegato 8.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - PIAZZA CESARE MOZZARELLI 14, EDIFICIO B, SCALA B, INTERNO 5, PIANO 2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 21/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Ordinanza di sequestro conservativo**
Trascritto a Mantova il 06/07/2021
Reg. gen. 8637 - Reg. part. 6252
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Le tasse per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono a carico della procedura, mentre gli oneri per l'esecuzione di dette formalità sono a carico dell'aggiudicatario. Attualmente non è possibile quantificare con esattezza quale importo sarà da corrispondere in quanto non si conosce l'importo delle tasse di cancellazione che sarà vigente al momento della vendita.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA LODOVICO GROSSI 14/A, EDIFICIO B, INTERNO 6, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 21/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Decreto di Ammissione Concordato Preventivo**

Trascritto a Mantova il 18/05/2015

Reg. gen. 4475 - Reg. part. 3217

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Relativamente alla Nota di Trascrizione del Decreto di ammissione concordato preventivo, viene riportato quanto scritto nella sezione D della nota di trascrizione relativa all'atto di compravendita a firma Notaio Paola Cavandoli del 18/04/2017 reg. generale n. 4510 e reg. particolare n. 2860 del 21/04/2017 (Allegato 8) con cui il sig. **** Omissis **** ha acquistato il bene: "TRASCRIZIONE DEL DECRETO DI AMMISSIONE A CONCORDATO PREVENTIVO NUMERO 39-2014 REP. DEL TRIBUNALE DI MANTOVA IN DATA 29 APRILE 2015, IN DATA 18 MAGGIO 2015 AI N.N. 4475/3217 R.G./R.P., A FAVORE MASSA DI CREDITORI DEL CONCORDATO PREVENTIVO DELLA SOCIETA' IMPRESA BOTTOLI ARTURO S.P. A. CONTRO IMPRESA BOTTOLI ARTURO S.P.A., DA TALE ULTIMA FORMALITA' I BENI IN OGGETTO SARANNO SOTTRATTI, A CURA E SPESE DELLA PARTE ACQUIRENTE, NEI TERMINI DI LEGGE." E' stata effettuata dallo scrivente la verifica del contenuto delle annotazioni presenti al 21/12/2025 per la nota di trascrizione di reg. particolare n. 3217 del 18/05/2015. In tali annotazioni non compare la sottrazione del bene in oggetto dal concordato preventivo, come precedentemente indicato nella sezione D della trascrizione dell'atto di compravendita tra **** Omissis ****

- **Ordinanza di sequestro conservativo**

Trascritto a Mantova il 06/07/2021

Reg. gen. 8637 - Reg. part. 6252

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Le tasse per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono a carico della procedura, mentre gli oneri per l'esecuzione di dette formalità sono a carico dell'aggiudicatario. Attualmente non è possibile quantificare con esattezza quale importo sarà da corrispondere in quanto non si conosce l'importo delle tasse di cancellazione che sarà vigente al momento della vendita.

Relativamente alla Nota di Trascrizione del Decreto di ammissione concordato preventivo, viene riportato quanto scritto nella sezione D della nota di trascrizione relativa all'atto di compravendita a firma Notaio Paola Cavandoli del 18/04/2017 reg. generale n. 4510 e reg. particolare n. 2860 del 21/04/2017 (Allegato 8) con cui il sig. **** Omissis **** ha acquistato il bene:

"TRASCRIZIONE DEL DECRETO DI AMMISSIONE A CONCORDATO PREVENTIVO NUMERO 39-2014 REP. DEL

TRIBUNALE DI MANTOVA IN DATA 29 APRILE 2015, IN DATA 18 MAGGIO 2015 AI N.N. 4475/3217 R.G./R.P., A FAVORE MASSA DI CREDITORI DEL CONCORDATO PREVENTIVO DELLA SOCIETA' IMPRESA BOTTOLI ARTURO S.P. A. CONTRO IMPRESA BOTTOLI ARTURO S.P.A., DA TALE ULTIMA FORMALITA' I BENI IN OGGETTO SARANNO SOTTRATTI, A CURA E SPESE DELLA PARTE ACQUIRENTE, NEI TERMINI DI LEGGE."

E' stata effettuata dallo scrivente la verifica del contenuto delle annotazioni presenti al 28/12/2025 per la nota di trascrizione di reg. particolare n. 3217 del 18/05/2015. In tali annotazioni non compare la sottrazione del bene in oggetto dal concordato preventivo, come precedentemente indicato nella sezione D della trascrizione dell'atto di compravendita tra **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - PIAZZA CESARE MOZZARELLI 14, EDIFICIO B, SCALA B, INTERNO 5, PIANO 2

L'intervento dell'intero edificio, A e B, in cui è presente l'unità immobiliare oggetto di perizia è stato realizzato in esecuzione del Piano Attuativo del Comparto di Porta Cerese settore Nord approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 26 del 15/02/2005.

Attualmente nel Comune di Mantova, nella vigente Variante al PGT (Allegato 6), la zona in cui è edificato l'immobile è identificata come:

Art. D18 Aree residenziali di Valletta paiolo, Viale Risorgimento e Valletta Valsecchi

18.1 Le aree inserite nei quartieri di Paiolo, Viale Risorgimento e Valletta Valsecchi, pur esterne ai nuclei di antica formazione, completano gli ambiti centrali della città storica includendo l'edificato che, pur di più recente realizzazione, presenta relazioni con il nucleo di antica formazione e che, per tali ragioni, è compreso nell'area buffer di tutela del sito Unesco.

18.3 Destinazioni d'uso: fatte salve le aree e gli edifici di cui agli artt. C8 – C9 delle N.T.A. del P.S. (F1 – F2), per i quali si applica la disciplina sulle destinazioni d'uso dettata dal P.S. medesimo, destinazione principale in ambito A4 è la residenza (R). Funzioni incompatibili: produttiva industriale/artigianale (AE1); commerciale (AE5) eccedente il vicinato; attività agricole (AG) ; industrie insalubri di prima classe. Le altre funzioni sono ammesse in via accessoria.

L'unità immobiliare, trattandosi di residenza, è perfettamente compatibile con lo strumento urbanistico vigente.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA LODOVICO GROSSI 14/A, EDIFICIO B, INTERNO 6, PIANO S1

L'intervento dell'intero edificio, A e B, in cui è presente l'unità immobiliare oggetto di perizia è stato realizzato in esecuzione del Piano Attuativo del Comparto di Porta Cerese settore Nord approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 26 del 15/02/2005.

Attualmente nel Comune di Mantova, nella vigente Variante al PGT (Allegato 6), la zona in cui è edificato l'immobile è identificata come:

Art. D18 Aree residenziali di Valletta paiolo, Viale Risorgimento e Valletta Valsecchi

18.1 Le aree inserite nei quartieri di Paiolo, Viale Risorgimento e Valletta Valsecchi, pur esterne ai nuclei di

antica formazione, completano gli ambiti centrali della città storica includendo l'edificato che, pur di più recente realizzazione, presenta relazioni con il nucleo di antica formazione e che, per tali ragioni, è compreso nell'area buffer di tutela del sito Unesco.

18.3 Destinazioni d'uso: fatte salve le aree e gli edifici di cui agli artt. C8 – C9 delle N.T.A. del P.S. (F1 – F2), per i quali si applica la disciplina sulle destinazioni d'uso dettata dal P.S. medesimo, destinazione principale in ambito A4 è la residenza (R). Funzioni incompatibili: produttiva industriale/artigianale (AE1); commerciale (AE5) eccedente il vicinato; attività agricole (AG) ; industrie insalubri di prima classe. Le altre funzioni sono ammesse in via accessoria.

L'unità immobiliare, trattandosi di box auto di pertinenza di residenza, è perfettamente compatibile con lo strumento urbanistico vigente.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - PIAZZA CESARE MOZZARELLI 14, EDIFICIO B, SCALA B, INTERNO 5, PIANO 2

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

Dall'accesso agli atti eseguito presso il Comune di Mantova, sono stati trovati i seguenti procedimenti (Allegato 05):

- Permesso di Costruire n.2/2006 del 19/01/2006;
- Comunicazione di inizio lavori del 22/03/2006 (inizio previsto il 27/03/2006)
- Permesso di Costruire in variante n.48/2007 del 14/05/2007;
- DIA in variante n. 37191/2008 del 15/12/2008;
- Certificato di collaudo del 02/02/2009;
- Fine lavori e richiesta di certificato di agibilità n. 04/09 del 02/02/2009
- Certificato di agibilità parziale n. 04/09, prot. 10464/09, del 02/04/2009

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

A seguito della visita di sopralluogo effettuata dallo scrivente perito in data 28/11/2025, la planimetria allegata nell'ultima autorizzazione rilasciata non è risultata perfettamente conforme allo stato dei luoghi.

E' stato riscontrato quanto segue:

- Nella zona d'ingresso/cottura è stato realizzato un controsoffitto con faretti di illuminazione che ha portato la zona ad avere un'altezza da pavimento a soffitto di 2,60 m, mentre il resto della zona giorno è dotata di altezza interna di 2,80 m come previsto dal progetto.

- La zona bagno/antibagno ha evidenziato che la parete divisoria tra i due ambienti è stata realizzata in posizione leggermente diversa; in particolare il bagno avrebbe dovuto avere una lunghezza di 2,88 m mentre nella realtà misura 3,06 m circa.

L'appartamento ha una superficie interna utile inferiore a 60 metri quadri; per il decreto salva casa, DL 69/2024, per interventi realizzati fino al 24/05/2024, la tolleranza costruttiva prevista è del 6%.

Pertanto incrementando del 6% la dimensione del bagno di progetto si ottiene:

$$2,88 \text{ m} \times 1,06 = 3,05 \text{ m}$$

Tale differenza non rientra, pertanto, nei limiti della tolleranza costruttiva e deve essere sanata.

Per quanto riguarda la zona ingresso/ cucina dotata di controsoffitto ad altezza 2,60m si evidenzia quanto segue:

Il regolamento edilizio del Comune di Mantova prevede che le zone di corridoio/ingresso possano avere altezza anche di 2,40 m mentre la cucina e la zona cottura devono avere un'altezza minima di 2,70 m.

L'art. 34 bis del DPR 380/01 aggiornato con il Decreto salva casa al comma 1-ter evidenzia che gli scostamenti alle misure progettuali individuate dalle disposizioni in materia di requisiti igienico-sanitari non costituiscono violazione edilizia se contenuti entro il limite del 2%.

L'altezza netta di una cucina riguarda un requisito igienico sanitario e, secondo l'articolo di decreto sopracitato, la cucina non può avere altezza inferiore a: $2,70 \text{ m} - 2\% = 2,70 \text{ m} - 0,054 \text{ m} = 2,65 \text{ m}$ circa.

La zona cottura ha altezza 2,60 m e non può essere sanata.

Dal momento che si tratta di un intervento di manutenzione straordinaria che non interessa elementi strutturali, potrà essere presentata una CILA tardiva (o in sanatoria) con messa in pristino del controsoffitto della zona cottura che prevede i seguenti costi:

Oblazione: 1000,00 Euro, costi tecnici di presentazione 1.500,00 Euro, diritti di segreteria per la presentazione 33,00 Euro.

Per la messa in pristino del controsoffitto della zona cottura, circa 4 mq, si dovrà prevedere allo smontaggio del controsoffitto nella zona della cucina.

Successivamente il nuovo acquirente, alla chiusura della pratica, se lo riterrà opportuno potrà effettuare, in regime di edilizia libera, la nuova posa della struttura e il montaggio del controsoffitto ad un'altezza di 2,70 m, con tolleranza non più del 2%, nel rispetto di quanto previsto dal regolamento edilizio del Comune di Mantova.

Si prevede per il ripristino alla quota iniziale di 2,80 m un importo attorno ai 450,00 Euro.

L'importo indicativo complessivo arrotondato di 3.000,00 Euro sarà detratto dal valore di stima del lotto 1.

Si precisa che, in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità rilevate ed alla quantificazione dei relativi oneri, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e soprattutto definitivo. Per la natura ed i limiti insiti nel mandato rimesso all'esperto, quest'ultimo non può sostituirsi alle valutazioni e determinazioni che competono per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri sanzioni e pagamenti, determinazione che gli uffici rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di idonea pratica completa di elaborati dettagliati. Ne consegue che gli importi come sopra indicati debbano intendersi orientativi e previsionali. In conclusione si precisa che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni, anche in relazione ad una diversa determinazione degli Uffici competenti al momento dell'effettiva presentazione della pratica di sanatoria e che le deduzioni riportate sono riferite alla normativa vigente al momento della redazione del presente elaborato peritale.

Si consiglia, a coloro che saranno interessati a formulare un'offerta per l'acquisto del bene, di consultare preventivamente il tecnico comunale per verificare la validità delle procedure sopra indicate, l'esistenza eventuale di altri procedimenti di regolarizzazione, la congruità degli oneri comunali in oblazione sopra esposti

alla luce della normativa edilizia che sarà in vigore al momento dell'offerta.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA LODOVICO GROSSI 14/A, EDIFICIO B, INTERNO 6, PIANO S1

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.

Dall'accesso agli atti eseguito presso il Comune di Mantova, sono stati trovati i seguenti procedimenti (Allegato 05):

- Permesso di Costruire n.2/2006 del 19/01/2006;
- Comunicazione di inizio lavori del 22/03/2006 (inizio previsto il 27/03/2006)
- Permesso di Costruire in variante n.48/2007 del 14/05/2007;
- DIA in variante n. 37191/2008 del 15/12/2008;
- Certificato di collaudo del 02/02/2009;
- Fine lavori e richiesta di certificato di agibilità parziale (3 appartamenti e 2 autorimesse) prot. n. 22963 del 22/06/2011

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

A seguito della visita di sopralluogo effettuata dallo scrivente perito in data 28/11/2025, la planimetria allegata nell'ultima autorizzazione rilasciata è risultata conforme allo stato dei luoghi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - PIAZZA CESARE MOZZARELLI 14, EDIFICIO B, SCALA B, INTERNO 5, PIANO 2

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 2.767,77

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 5.535,54

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

L'immobile risulta gestito dallo Studio Tecnico Cortellazzi & Associati (amministratori di condominio)

A seguito di colloquio telefonico, l'Amministratore ha indicato, per l'appartamento in questione (Bene1) e per il garage (Bene2), una spesa media di gestione ordinaria annua che si aggira attorno a € 3

Alla data di redazione della perizia, da verifiche contabili effettuate, risulta esserci un debito nei confronti del condominio pari a € 5.535,54 (che deriva da mancato pagamento spese relative all'anno precedente (€ 2.210,67) e al bilancio consuntivo per l'A.A. 2024-2025 (€ 3324,84).

Si ricorda che, secondo quanto stabilito dalla legge, se al momento dell'aggiudicazione dovessero essere presenti debiti nei confronti del condominio, il futuro acquirente sarà tenuto a fronteggiare un esborso pari ad un massimo di due annualità di spesa relativa all'Amministrazione Ordinaria.

Pertanto, in via prudenziale, si può ritenere ragionevolmente che il nuovo acquirente potrà essere chiamato a pagare una spesa di due ultime annualità pari a € 5.535,54. Tale importo verrà detratto dal valore di stima dei beni del lotto 1.

Si rimanda alla lettura dell'allegato 16.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA LODOVICO GROSSI 14/A, EDIFICIO B, INTERNO 6, PIANO S1

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 2.767,77

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 5.535,54

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

L'immobile risulta gestito dallo Studio Tecnico Cortellazzi & Associati (amministratori di condominio)

A seguito di colloquio telefonico, l'Amministratore ha indicato, per l'appartamento in questione (Bene1) e per il garage (Bene2), una spesa media di gestione ordinaria annua che si aggira attorno a € 3

Alla data di redazione della perizia, da verifiche contabili effettuate, risulta esserci un debito nei confronti del

condominio pari a € 5.535,54 (che deriva da mancato pagamento spese relative all'anno precedente (€ 2.210,67) e al bilancio consuntivo per l'A.A. 2024-2025 (€ 3324,84).

Si ricorda che, secondo quanto stabilito dalla legge, se al momento dell'aggiudicazione dovessero essere presenti debiti nei confronti del condominio, il futuro acquirente sarà tenuto a fronteggiare un esborso pari ad un massimo di due annualità di spesa relativa all'Amministrazione Ordinaria.

Pertanto, in via prudenziale, si può ritenere ragionevolmente che il nuovo acquirente potrà essere chiamato a pagare una spesa di due ultime annualità pari a € 5.535,54. Tale importo verrà detratto dal valore di stima dei beni del lotto 1.

Si rimanda alla lettura dell'allegato 16.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Villetta ubicata a Borgo Virgilio (MN) - Via Luigi Pirandello 26, piano T-1
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Luigi Pirandello 26, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 3 - VILLETTA UBIcata A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA LUIGI PIRANDELLO 26, PIANO T-1

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Viene integrata la certificazione notarile presentata, sostitutiva della documentazione ipocatastale, con visura catastale storica aggiornata (Allegato 4) e estratto di mappa (Allegato 3)

BENE N° 4 - GARAGE UBIcato A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA LUIGI PIRANDELLO 26, PIANO T

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Viene integrata la certificazione notarile presentata, sostitutiva della documentazione ipocatastale, con visura catastale storica aggiornata (Allegato 4) e estratto di mappa (Allegato 3)

TITOLARITÀ

BENE N° 3 - VILLETTA UBIcata A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA LUIGI PIRANDELLO 26, PIANO T-1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Divorziato.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA LUIGI PIRANDELLO 26, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Divorziato.

CONFINI

BENE N° 3 - VILLETTA UBICATA A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA LUIGI PIRANDELLO 26, PIANO T-1

L'unità abitativa completa di area esterna confina:

- A Nord con altra unità abitativa mappale 497;
- A Est con box auto stessa proprietà mappale 496/2 e Via Luigi Pirandello;
- A Sud con altra unità abitativa mappale 495;
- A Ovest con altra unità immobiliare mappale 494;

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA LUIGI PIRANDELLO 26, PIANO T

Il box auto confina:

- A Nord con altra unità immobiliare stessa proprietà mappale 496/1 (Bene 3);
- A Est con altra unità immobiliare stessa proprietà mappale 496/1 (Bene 3);
- A Sud con altra unità abitativa mappale 495;
- A Ovest con altra unità immobiliare stessa proprietà mappale 496/1 (Bene 3).

CONSISTENZA

BENE N° 3 - VILLETTA UBICATA A BORGIO VIRGILIO (MN) - VIA LUIGI PIRANDELLO 26, PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione PT	57,00 mq	64,00 mq	1	64,00 mq	2,73 m	T
Abitazione PP	64,00 mq	74,00 mq	1	74,00 mq	2,82 m	1
Balcone	6,00 mq	6,00 mq	0,3	1,80 mq	0,00 m	1
Giardino	104,00 mq	104,00 mq	0,10	10,40 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				150,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				150,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A BORGIO VIRGILIO (MN) - VIA LUIGI PIRANDELLO 26, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	23,00 mq	26,00 mq	0,5	13,00 mq	2,73 m	T
Totale superficie convenzionale:				13,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				13,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 3 - VILLETTA UBICATA A BORGIO VIRGILIO (MN) - VIA LUIGI PIRANDELLO 26, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/08/2016 al 22/12/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 496, Sub. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 Superficie catastale 148 mq Rendita € 386,05 Piano T-1
Dal 22/12/2025 al 28/12/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 496, Sub. 1 Categoria A2

		Cl.2, Cons. 6,5 Superficie catastale 149 mq Rendita € 386,05 Piano T-1
--	--	---

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA LUIGI PIRANDELLO 26, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/08/2016 al 28/12/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 496, Sub. 2 Categoria C6 Cl.4, Cons. 22 Superficie catastale 22 mq Rendita € 27,27 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

BENE N° 3 - VILLETTA UBICATA A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA LUIGI PIRANDELLO 26, PIANO T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	496	1		A2	2	6,5	149 mq	386,05 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

All'atto della visita di sopralluogo dell'immobile effettuata dal sottoscritto perito alle presenza del Dott. Rossi in rappresentanza del Custode SO.VE.MO. e della sig.ra **** Omissis **** è stato riscontrato quanto segue: al piano terra il locale progettualmente indicato come lavanderia in realtà è stato trasformato in bagno completo di sanitari oltre che di doccia e di angolo per la lavatrice. E' stata presentata una nuova planimetria catastale con indicata la corretta destinazione d'uso del locale.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA LUIGI PIRANDELLO 26, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	496	2		C6	4	22	22 mq	27,27 €	T	

Corrispondenza catastale

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

All'atto della visita di sopralluogo dell'immobile effettuata dal sottoscritto perito alla presenza del Dott. Rossi in rappresentanza del Custode SO.VE.MO. e della sig.ra **** Omissis ****, l'immobile è risultato conforme catastalmente.

PRECISAZIONI

BENE N° 3 - VILLETTA UBICATA A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA LUIGI PIRANDELLO 26, PIANO T-1

Alla data di notifica del pignoramento, avvenuta il 19/06/2025 (Allegato 12), il sig. **** Omissis **** risultava legittimamente proprietario dell'unità immobiliare per la quota di 1/2 di piena proprietà.

La signora **** Omissis ****, oltre essere titolare del diritto di piena proprietà per 1/2 dell'immobile occupa legittimamente anche la porzione pignorata di proprietà dell'ex marito (1/2) per il diritto di abitazione derivato da atto giudiziario a seguito di separazione emesso in data 16/07/2007, trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Mantova in data 06/11/2007 al reg. generale n. 18578 e reg. particolare 9985.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA LUIGI PIRANDELLO 26, PIANO T

Alla data di notifica del pignoramento, avvenuta il 19/06/2025 (Allegato 12), il sig. **** Omissis **** risultava legittimamente proprietario dell'unità immobiliare per la quota di 1/2 di piena proprietà.

La signora **** Omissis ****, oltre essere titolare del diritto di piena proprietà per 1/2 dell'immobile occupa legittimamente anche la porzione pignorata di proprietà dell'ex marito (1/2) per il diritto di abitazione derivato da atto giudiziario a seguito di separazione emesso in data 16/07/2007, trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Mantova in data 06/11/2007 al reg. generale n. 18578 e reg. particolare 9985.

PATTI

BENE N° 3 - VILLETTA UBICATA A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA LUIGI PIRANDELLO 26, PIANO T-1

Diritto di abitazione sulla quota di 1/2 di proprietà dell'ex coniuge sig. **** Omissis **** derivato da atto giudiziario a seguito di separazione emesso in data 16/07/2007, trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di

Mantova in data 06/11/2007 al reg. generale n. 18578 e reg. particolare 9985.

Il Diritto di abitazione rimane opponibile in quanto trascritto prima della trascrizione del sequestro conservativo e può essere cancellato solo se vengono meno i requisiti di assegnazione di tale diritto (per es. se la madre non occupa stabilmente l'immobile, se i due figli attualmente residenti dovessero cambiare luogo di residenza o se i due figli fossero indipendenti economicamente con un lavoro stabile dimostrabile) e può essere cancellato solo con un provvedimento del Tribunale su ricorso del futuro acquirente della nuda proprietà di 1/2 del bene oggetto di pignoramento.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA LUIGI PIRANDELLO 26, PIANO T

Diritto di abitazione sulla quota di 1/2 di proprietà dell'ex coniuge sig.**** Omissis **** derivato da atto giudiziario a seguito di separazione emesso in data 16/07/2007, trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Mantova in data 06/11/2007 al reg. generale n. 18578 e reg. particolare 9985.

Il Diritto di abitazione rimane opponibile in quanto trascritto prima della trascrizione del sequestro conservativo e può essere cancellato solo se vengono meno i requisiti di assegnazione di tale diritto (per es. se la madre non occupa stabilmente l'immobile, se i due figli attualmente residenti dovessero cambiare luogo di residenza o se i due figli fossero indipendenti economicamente con un lavoro stabile dimostrabile) e può essere cancellato solo con un provvedimento del Tribunale su ricorso del futuro acquirente della nuda proprietà di 1/2 del bene oggetto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 3 - VILLETTA UBICATA A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA LUIGI PIRANDELLO 26, PIANO T-1

L'unità immobiliare, all'atto delle visite di sopralluogo effettuate dal Sottoscritto Perito Estimatore in data 28/11/2025 e in data 12/12/2025, era complessivamente in ottimo stato di conservazione.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA LUIGI PIRANDELLO 26, PIANO T

L'unità immobiliare, all'atto delle visite di sopralluogo effettuate dal Sottoscritto Perito Estimatore in data 28/11/2025 e in data 12/12/2025, era complessivamente in ottimo stato di conservazione.

PARTI COMUNI

BENE N° 3 - VILLETTA UBICATA A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA LUIGI PIRANDELLO 26, PIANO T-1

L'unità immobiliare, insieme al suo box auto di pertinenza (Bene 4) non condivide spazi comuni con altre unità. E' un'unità autonoma.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA LUIGI PIRANDELLO 26, PIANO T

L'unità immobiliare, insieme all'appartamento di cui è pertinenza (Bene 3) non condivide spazi comuni con altre unità. E' un'unità autonoma.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 3 - VILLETTA UBICATA A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA LUIGI PIRANDELLO 26, PIANO T-1

Non si sono rinvenuti documenti che evidenzino l'esistenza di servitù, censo, livello, usi civici sull'immobile oggetto di perizia.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA LUIGI PIRANDELLO 26, PIANO T

Non si sono rinvenuti documenti che evidenzino l'esistenza di servitù, censo, livello, usi civici sull'immobile oggetto di perizia.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 3 - VILLETTA UBICATA A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA LUIGI PIRANDELLO 26, PIANO T-1

L'immobile residenziale si sviluppa su due piani fuori terra. Il fabbricato, dal punto di vista strutturale, è costituito da fondazione a platea in conglomerato cementizio armato dello spessore di 50 cm, strutture in elevazione in blocchi di laterizio alveolare dello spessore di 25 cm legati con malta cementizia e da pilastri interni, le strutture portanti orizzontali sono costituite da travi in cemento armato e da solai in laterocemento.

Le travi gettate in opera sono in spessore di solaio; il solaio del primo piano è costituito da pannelli prefabbricati aventi interasse di 123 cm ed altezza cm 24 + 4 di getto integrativo in c.a. armato.

Il solaio del tetto è realizzato con pannelli aventi interasse di cm 80 ed altezza 24 cm + 6 cm di getto armato integrativo, esso sostiene la copertura realizzata con tramezzi e tavelloni che sorreggono il manto di copertura.

Le murature esterne sono in laterizio intonacate su due lati e tinteggiate, le divisorie interne sono in laterizio spessore 8 cm intonacate su entrambe le facce con finitura al civile.

I pavimenti al piano terra nel soggiorno, nella cucina e nel disimpegno sono in ceramica monocottura, di tonalità beige chiaro, formato 33x33 cm, posati in diagonale, fugati e con battiscopa in legno; il bagno del piano terra ha un pavimento in piastrelle di monocottura, posato dritto accostato con rivestimento in piastrelle rettangolari sino alla quota della porta d'ingresso. La cucina è dotata di rivestimento a "fazzoletto" lungo la parete attrezzata con piastrelle 15x15cm di colore bianco posate dritte accostate.

Al piano primo nelle camere da letto e nel disimpegno il pavimento è in parquet in listoncini posati dritti sfalsati con battiscopa coordinato in legno; il bagno del piano primo è pavimentato con piastrelle in ceramica monocottura con rivestimento in piastrelle rettangolari in analogia con il bagno al piano terra.

Le stanze sono ben tinteggiate. Il soggiorno ha tre pareti bianche come il soffitto e la parete di confine con il box auto è finita con tinteggiatura di tonalità blu chiaro; la cucina ha tre pareti a effetto spugnato di tonalità rosso-ocra e il soffitto bianco come la parete attrezzata;

Il bagno al piano terra ha il soffitto tinteggiato di bianco. Al piano primo tutte le stanze, compreso il disimpegno, sono tinteggiate di bianco, compreso i soffitti.

I serramenti esterni sono in legno con vetro camera e con oscuranti esterne, tipo antone, in legno. Le porte interne sono in legno tamburato, color noce medio-scuro. La porta d'ingresso al piano terra è una porta in legno-vetro con sopra luce fisso e antone in legno esterno con chiusura blindata.

Bagno al piano terra: è dotato di cabina doccia a quarto di cerchio, lavandino, water e bidet da appoggio in porcellana bianca, lavandino e bidet con miscelatore di primaria marca.

Bagno al piano primo: è dotato di vasca da bagno da appoggio con idromassaggio, lavandino, water e bidet da appoggio in porcellana bianca, lavandino e bidet con miscelatori di primaria marca.

Gli impianti sono dotati di dichiarazione di conformità secondo l'art. 9 della legge 46 del 05 marzo 1990. L'impianto elettrico è dotato di centralino ad incasso, interruttori magnetotermici, frutti di comando tipo BTicino. L'appartamento è dotato di citofono, di impianto per la ricezione del segnale televisivo digitale terrestre e di impianto satellitare.

L'impianto termoidraulico è caratterizzato da una caldaia a gas da interno Paradigma, modello Modugas, a parete, di recente installazione per riscaldamento e acqua calda sanitaria con termosifoni in ghisa e sistema di

regolazione con termovalvole a singolo ambiente.

All'esterno, sul retro è presente una pavimentazione da esterni con piastrelle quadrate in graniglia.

Con riferimento a quanto sopra descritto, il sottoscritto perito può asserire che, all'atto della visita, l'unità immobiliare presentava una tipologia di finiture di buon livello e uno stato di manutenzione e conservazione che può essere definito nel complesso ottimo. Per una migliore descrizione delle caratteristiche e delle finiture del bene si rimanda all'Allegato 1, repertorio fotografico - Lotto 2.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA LUIGI PIRANDELLO 26, PIANO T

L'immobile residenziale si sviluppa su due piani fuori terra. Il fabbricato, dal punto di vista strutturale, è costituito da fondazione a platea in conglomerato cementizio armato dello spessore di 50 cm, strutture in elevazione in blocchi di laterizio alveolare dello spessore di 25 cm legati con malta cementizia e da pilastri interni, le strutture portanti orizzontali sono costituite da travi in cemento armato e da solai in laterocemento.

Le travi gettate in opera sono in spessore di solaio; il solaio del primo piano è costituito da pannelli prefabbricati aventi interasse di 123 cm ed altezza cm 24 + 4 di getto integrativo in c.a. armato.

Il solaio del tetto è realizzato con pannelli aventi interasse di cm 80 ed altezza 24 cm + 6 cm di getto armato integrativo, esso sostiene la copertura realizzata con tramezzi e tavelloni che sorreggono il manto di copertura.

Le murature esterne sono in laterizio intonacate su due lati e tinteggiate, le divisorie interne sono in laterizio spessore 8 cm intonacate su entrambe le facce con finitura al civile.

Il pavimento del box auto è in ceramica monocottura, tonalità beige scuro con battiscopa in legno.

Le pareti e il soffitto sono tinteggiate di bianco.

E' presente l'impianto elettrico per l'illuminazione e per la forza motrice.

Il portone d'ingresso carraio è sezionale e motorizzato.

Per una migliore descrizione delle caratteristiche e delle finiture del bene si rimanda all'Allegato 1, repertorio fotografico - Lotto 2.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 3 - VILLETTA UBICATA A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA LUIGI PIRANDELLO 26, PIANO T-1

L'immobile risulta essere occupato da (Allegato 17):

**** Omissis **** comproprietaria non eseguita di 1/2 dell'immobile e titolare del diritto di abitazione sul 1/2 di proprietà dell'esecutato sig.**** Omissis ****;

**** Omissis **** figlia dei sig.ri**** Omissis ****;

**** Omissis **** figlio dei sig.ri**** Omissis ****;

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA LUIGI PIRANDELLO 26, PIANO T

L'immobile risulta essere occupato da (Allegato 17):

**** Omissis **** comproprietaria non eseguita di 1/2 dell'immobile e titolare del diritto di abitazione sul 1/2 di proprietà dell'esecutato sig.**** Omissis ****;

**** Omissis **** figlia dei sig.ri**** Omissis ****;
**** Omissis **** figlio dei sig.ri**** Omissis ****;

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 3 - VILLETTA UBICATA A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA LUIGI PIRANDELLO 26, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/09/1993 al 28/12/2025	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Mario Nicolini	28/09/1993	45767	19035
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Mantova	19/10/1993	8225	5403
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'atto di provenienza è riprodotto integralmente nell'Allegato 9.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA LUIGI PIRANDELLO 26, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/09/1993 al 28/12/2025	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Mario Nicolini	28/09/1993	45767	19035

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria RR.II. di Mantova	19/10/1993	8225	5403
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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'atto di provenienza è riprodotto integralmente nell'Allegato 9.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 3 - VILLETTA UBICATA A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA LUIGI PIRANDELLO 26, PIANO T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 21/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Atto Giudiziario - Diritto di Abitazione**
Trascritto a Mantova il 06/11/2007
Reg. gen. 18578 - Reg. part. 9985
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Note: **** Omissis **** è comproprietaria per 1/2 dell'immobile, oggetto di pignoramento per il restante 1/2
- **Ordinanza di sequestro conservativo**
Trascritto a Mantova il 06/07/2021
Reg. gen. 8637 - Reg. part. 6252
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Le tasse per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono a carico della procedura, mentre gli oneri per l'esecuzione di dette formalità sono a carico dell'aggiudicatario. Ad eccezione, in questo caso specifico, del Diritto di abitazione che rimane opponibile in quanto trascritto prima della trascrizione del sequestro conservativo e può essere cancellato solo se vengono meno i requisiti di assegnazione di tale diritto e può essere cancellato solo con un provvedimento del Tribunale. Attualmente non è possibile quantificare con esattezza quale importo sarà da corrispondere in quanto non si conosce l'importo delle tasse di cancellazione che sarà vigente al momento della vendita.

Il Diritto di abitazione rimane opponibile in quanto trascritto prima della trascrizione del sequestro conservativo e può essere cancellato solo se vengono meno i requisiti di assegnazione di tale diritto (per es. se la madre non occupa stabilmente l'immobile, se i due figli attualmente residenti dovessero cambiare luogo di residenza o se i due figli fossero indipendenti economicamente con un lavoro stabile dimostrabile) e può essere cancellato solo con un provvedimento del Tribunale su ricorso del futuro acquirente della nuda proprietà di 1/2 del bene oggetto di pignoramento.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA LUIGI PIRANDELLO 26, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 21/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Atto Giudiziario - Diritto di Abitazione**

Trascritto a Mantova il 06/11/2007

Reg. gen. 18578 - Reg. part. 9985

Quota: 1/2

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Note: **** Omissis **** è comproprietaria per 1/2 dell'immobile, oggetto di pignoramento per il restante 1/2

- **Ordinanza di sequestro conservativo**

Trascritto a Mantova il 06/07/2021

Reg. gen. 8637 - Reg. part. 6252

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Le tasse per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono a carico della procedura, mentre gli oneri per l'esecuzione di dette formalità sono a carico dell'aggiudicatario. Ad eccezione, in questo caso specifico, del Diritto di abitazione che rimane opponibile in quanto trascritto prima della trascrizione del sequestro conservativo e può essere cancellato solo se vengono meno i requisiti di assegnazione di tale diritto e può essere cancellato solo con un provvedimento del Tribunale. Attualmente non è possibile quantificare con esattezza quale importo sarà da corrispondere in quanto non si conosce l'importo delle tasse di cancellazione che sarà vigente al momento della vendita.

Il Diritto di abitazione rimane opponibile in quanto trascritto prima della trascrizione del sequestro conservativo e può essere cancellato solo se vengono meno i requisiti di assegnazione di tale diritto (per es. se la madre non occupa stabilmente l'immobile, se i due figli attualmente residenti dovessero cambiare luogo di residenza o se i due figli fossero indipendenti economicamente con un lavoro stabile dimostrabile) e può essere cancellato solo con un provvedimento del Tribunale su ricorso del futuro acquirente della nuda proprietà di 1/2 del bene oggetto di pignoramento.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 3 - VILLETTA UBICATA A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA LUIGI PIRANDELLO 26, PIANO T-1

Il Comune di Borgo Virgilio(MN), nella vigente Variante al PGT, ha destinato la zona in cui è edificato l'immobile come:

Art. 31 (R03) - Ambiti residenziali a medio-alta densità (Allegato 6)

1. E' la zona della città consolidata, occupata prevalentemente da insediamenti residenziali, corrispondente al tessuto edilizio costituito da isolati prevalentemente delimitati dalle sedi stradali e da fronti edilizi compatti. Comprende aree urbanizzate in prevalenza sature dal punto di vista edilizio e che presentano ridotte possibilità di edificazione interstiziale o di margine, ovvero interamente completata. Comprende aree urbanizzate, ma che presentano una quantità significativa di lotti liberi.

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

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

Destinazione d'uso principale : Abitazioni.

c. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

- IF = 0,70 mq/mq. E' possibile l'incremento di S.L. secondo le modalità di seguito specificate. Nel caso in cui IF esistente è superiore, è consentito il mantenimento anche nei casi di demolizione e ricostruzione parziale o totale, nel rispetto dei restanti parametri e indici, e comunque non oltre il limite massimo di 0,90 mq/mq;

- IC = 45 per cento;

- IPF = 30 per cento;

- H = 4 piani. Nel caso di demolizione e ricostruzione, l'altezza massima non deve essere superiore a quella degli edifici contermini e, nel caso di lotti liberi, l'altezza massima non potrà essere superiore a 4 piani.

L'unità immobiliare, trattandosi di residenza, è perfettamente compatibile con lo strumento urbanistico vigente.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA LUIGI PIRANDELLO 26, PIANO T

Il Comune di Borgo Virgilio(MN), nella vigente Variante al PGT, ha destinato la zona in cui è edificato l'immobile come:

Art. 31 (R03) - Ambiti residenziali a medio-alta densità (Allegato 6)

1. E' la zona della città consolidata, occupata prevalentemente da insediamenti residenziali, corrispondente al tessuto edilizio costituito da isolati prevalentemente delimitati dalle sedi stradali e da fronti edilizi compatti. Comprende aree urbanizzate in prevalenza sature dal punto di vista edilizio e che presentano ridotte possibilità di edificazione interstiziale o di margine, ovvero interamente completata. Comprende aree urbanizzate, ma che presentano una quantità significativa di lotti liberi.

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

- la realizzazione di interventi finalizzati al recupero ed al completamento del carattere originario del tessuto edificato;

- il miglioramento delle condizioni ambientali complessive con la sostituzione delle residue presenze produttive inglobate nel tessuto residenziale e/o funzionalmente obsolete;

- l'attuazione di interventi puntuali di riqualificazione, ricucitura, rigenerazione e riuso finalizzati ad un miglior utilizzo del patrimonio edilizio esistente;

- l'attuazione di interventi di completamento del tessuto urbano coerenti e compatibili con le preesistenze;

- il miglioramento della qualità del tessuto urbano a favore di una ricomposizione tipologica dell'isolato, ovvero al consolidamento e recupero degli allineamenti in cortina verso un miglioramento dei caratteri scomposti e di alternanza di pieni e vuoti;

- il miglioramento della qualità dello spazio pubblico, dei servizi e delle infrastrutture di interesse pubblico, quale obiettivo per un miglioramento della vivibilità dei quartieri.

Destinazione d'uso principale : Abitazioni.

c. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

- IF = 0,70 mq/mq. E' possibile l'incremento di S.L. secondo le modalità di seguito specificate. Nel caso in cui IF esistente è superiore, è consentito il mantenimento anche nei casi di demolizione e ricostruzione parziale o totale, nel rispetto dei restanti parametri e indici, e comunque non oltre il limite massimo di 0,90 mq/mq;

- IC = 45 per cento;

- IPF = 30 per cento;

- H = 4 piani. Nel caso di demolizione e ricostruzione, l'altezza massima non deve essere superiore a

quella degli edifici contermini e, nel caso di lotti liberi, l'altezza massima non potrà essere superiore a 4 piani.

L'unità immobiliare, trattandosi di residenza, è perfettamente compatibile con lo strumento urbanistico vigente.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 3 - VILLETTA UBICATA A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA LUIGI PIRANDELLO 26, PIANO T-1

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

A seguito dell'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Borgo Virgilio (MN), sono stati trovati i seguenti provvedimenti:

- 1- Concessione Edilizia n. 1537 del 08/05/1990;
 - 2- Concessione Edilizia in variante n. 4863 del 27/08/1991;
 - 3- Concessione Edilizia in variante n. 2513 del 06/05/1992;
- Licenza di abitabilità n. 3703 del 19/06/1992.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

A seguito della visita di sopralluogo effettuata dallo scrivente perito in data 28/11/2025, la planimetria allegata nell'ultima autorizzazione rilasciata è risultata parzialmente non conforme allo stato dei luoghi.

Come indicato nel capitolo "conformità catastale", al piano terra è stato riscontrato che il locale progettualmente indicato come lavanderia in realtà è stato trasformato in bagno completo di sanitari oltre che di doccia.

Nella stanza ingresso/soggiorno è stato realizzato un muretto basso di divisione tra ingresso e soggiorno e, in aggiunta, è stato realizzato un controsoffitto sempre nella piccola zona d'ingresso che ha portato la zona ad avere l'altezza da 2,73 m a 2,60 m.

Per quanto riguarda l'altezza ponderale del soggiorno-ingresso si può evidenziare che:

la zona soggiorno con altezza 2,73 m ha una superficie di 24,48 mq;

la zona ingresso con altezza 2,60 m ha una superficie di 1,97 mq

l'altezza media ponderale è pertanto:

$$((24,48 \times 2,73) + (1,97 \times 2,60)) / (24,48 + 1,97) = 2,72 \text{ m}$$

L'altezza media ponderale è superiore ai 2,70 m e quindi lo stato realizzato può essere ammesso.

La stanza progettata come lavanderia e trasformata in bagno, possiede tutti i requisiti igienico sanitari per tale destinazione: altezza interna 2,73, dotata di ampia finestra, la colonna di scarico era già presente all'atto della

costruzione così come il conseguente allacciamento alla fognatura dell'immobile in quanto il nuovo wc si allaccia alla colonna di scarico del bagno al piano primo.

Analizzando le fotografie allegate del bagno al piano terra si evince che, con ogni probabilità, i lavori impiantistici sottotraccia per l'allestimento del bagno, siano stati realizzati all'epoca della costruzione.

Per questo motivo si ritiene che le difformità riscontrate possano essere sanate/comunicate in via cautelativa mediante la presentazione di una CILA in sanatoria (o titolo equivalente o comunicazione stabilito dal Comune di Borgo Virgilio) con costi indicativi e cautelativi di diritti di segreteria ipotizzabili in 100,00 Euro, oblazione di 1.000,00 Euro e costi di progettazione e per adeguamento delle certificazioni degli impianti ipotizzabili di 1.500,00 Euro.

L'importo indicativo di 2.600,00 Euro sarà detratto dal valore di stima del lotto 2.

Si precisa che, in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità rilevate ed alla quantificazione dei relativi oneri, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e soprattutto definitivo. Per la natura ed i limiti insiti nel mandato rimesso all'esperto, quest'ultimo non può sostituirsi alle valutazioni e determinazioni che competono per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri sanzioni e pagamenti, determinazione che gli uffici rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di idonea pratica completa di elaborati dettagliati. Ne consegue che gli importi come sopra indicati debbano intendersi orientativi e previsionali. In conclusione si precisa che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni, anche in relazione ad una diversa determinazione degli Uffici competenti al momento dell'effettiva presentazione della pratica di sanatoria e che le deduzioni riportate sono riferite alla normativa vigente al momento della redazione del presente elaborato peritale.

Si consiglia, a coloro che saranno interessati a formulare un'offerta per l'acquisto del bene, di consultare preventivamente il tecnico comunale per verificare la validità delle procedure sopra indicate, l'esistenza eventuale di altri procedimenti di regolarizzazione, la congruità degli oneri comunali in oblazione sopra esposti alla luce della normativa edilizia che sarà in vigore al momento dell'offerta.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A BORGIO VIRGILIO (MN) - VIA LUIGI PIRANDELLO 26, PIANO T

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

A seguito dell'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Borgo Virgilio (MN), sono stati trovati i seguenti provvedimenti:

- 1- Concessione Edilizia n. 1537 del 08/05/1990;
 - 2- Concessione Edilizia in variante n. 4863 del 27/08/1991;
 - 3- Concessione Edilizia in variante n. 2513 del 06/05/1992;
- Licenza di abitabilità n. 3703 del 19/06/1992.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

A seguito della visita di sopralluogo effettuata dallo scrivente perito in data 28/11/2025, la planimetria allegata nell'ultima autorizzazione rilasciata è risultata conforme allo stato dei luoghi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 3 - VILLETTA UBICATA A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA LUIGI PIRANDELLO 26, PIANO T-1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA LUIGI PIRANDELLO 26, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Sono stati formati due lotti di vendita in quanto gli immobili pignorati sono ubicati in due comuni differenti, rispettivamente Mantova e Borgo Virgilio (MN).

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Piazza Cesare Mozzarelli 14, edificio B, scala B, interno 5, piano 2
Trattasi di appartamento bilocale, dotato di teleriscaldamento e raffrescamento centralizzato con contabilizzatore, al piano secondo con ascensore in edificio condominiale edificato nel 2009 ubicato in

Piazza Cesare Mozzarelli 14 a Mantova (MN). L'appartamento fa parte di un complesso condominiale costituito da due corpi di fabbrica distinti con aree esterne e interne comuni; è ubicato nel quartiere valletta valsecchi in zona semicentrale del comune di Mantova. L'unità immobiliare è costituita da ingresso diretto in zona giorno con angolo cottura, un ampio balcone loggiato, una camera da letto matrimoniale, un disimpegno/antiagno e un bagno. Completa la proprietà un locale cantina, di proprietà esclusiva ubicato al secondo piano interrato, raggiungibile direttamente con l'ascensore condominiale. L'appartamento e la relativa cantina sono di proprietà del sig.**** Omissis ****; attualmente l'appartamento è allacciato alla rete elettrica, gas, idrica, telefonica.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 63, Part. 309, Sub. 88, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 160.565,20

Il valore di mercato dell'immobile oggetto di perizia è stato ricavato attraverso il metodo di stima del Market Comparison Approach (M.C.A.) che confronta immobili di caratteristiche simili posti in vendita nel Comune di Appartenenza del bene oggetto di stima. Tale metodo tiene conto anche di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute dagli immobili comparati quali: quota di proprietà, posizione, giudizio di commerciabilità, stato di conservazione, qualità delle finiture.

Come indicato nello specifico capitolo "regolarità edilizia" per gli oneri di regolarizzazione dell'appartamento (Bene 1) si indica un costo indicativo di € 3.000,00 che comprende l'oblazione, le spese tecniche e i diritti di segreteria per la presentazione della pratica edilizia di sanatoria e le spese di ripristino. Tale importo indicato per la regolarizzazione del bene determina una riduzione di pari importo del valore di stima del compendio immobiliare (Lotto 1).

Al valore di stima dell'intero lotto si applica una riduzione di € 5.535,54 pari a due annualità di spese condominiali che al massimo il futuro acquirente sarà chiamato a corrispondere al condominio per spese condominiali non corrisposte (Allegato 16).

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Mantova (MN) - Via Lodovico Grossi 14/A, edificio B, interno 6, piano S1
Trattasi di box auto singolo al piano primo interrato in edificio condominiale edificato nel 2009 con accesso da Via Lodovico Grossi 14/A a Mantova (MN). La rimessa è pertinenza di unità immobiliare ubicata al piano secondo (Bene 1) del complesso condominiale corpo B costituito da due corpi di fabbrica distinti con aree esterne e interne comuni; è ubicato nel quartiere valletta valsecchi in zona semicentrale del comune di Mantova. Il box è dotato di portone sezionale elettrico e di impianto elettrico di illuminazione; il piano primo interrato è raggiungibile direttamente dall'appartamento con l'ascensore condominiale. Il box auto è di proprietà del sig.**** Omissis ****.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 63, Part. 309, Sub. 246, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 23.982,00
Il valore di mercato dell'immobile oggetto di perizia è stato ricavato attraverso il metodo di stima del Market Comparison Approach (M.C.A.) che confronta immobili di caratteristiche simili posti in vendita nel Comune di Appartenenza del bene oggetto di stima. Tale metodo tiene conto anche di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute dagli immobili comparati quali: quota di proprietà, posizione, giudizio di commerciabilità, stato di conservazione, qualità delle finiture.
Come indicato nello specifico capitolo "regolarità edilizia" per gli oneri di regolarizzazione dell'intero compendio si indica un costo indicativo di € 2.550,00 che comprende l'oblazione, le spese tecniche e i diritti di segreteria per la presentazione della pratica edilizia di sanatoria. Tale importo indicato per la regolarizzazione dei beni determina una riduzione di pari importo del valore di stima del compendio immobiliare.
Al valore di stima dell'intero lotto si applica una riduzione di € 5.535,54 pari a due annualità di spese condominiali che al massimo il futuro acquirente sarà chiamato a corrispondere al condominio per spese condominiali non corrisposte (Allegato 16).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Mantova (MN) - Piazza Cesare Mozzarelli 14, edificio B, scala B, interno 5, piano 2	70,30 mq	2.284,00 €/mq	€ 160.565,20	100,00%	€ 160.565,20
Bene N° 2 - Garage Mantova (MN) - Via Lodovico Grossi 14/A, edificio B, interno 6, piano S1	10,50 mq	2.284,00 €/mq	€ 23.982,00	100,00%	€ 23.982,00
				Valore di stima:	€ 184.547,20

Valore di stima: € 184.547,20

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica e ripristino	3.000,00	€
Spese condominiali insolute	5.535,00	€

Valore finale di stima: € 176.000,00

Il valore di mercato dell'immobile oggetto di perizia è stato ricavato attraverso il metodo di stima del Market Comparison Approach (M.C.A.) che confronta immobili di caratteristiche simili posti in vendita nel Comune di Appartenenza del bene oggetto di stima. Tale metodo tiene conto anche di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute dagli immobili comparati quali: quota di proprietà, posizione, giudizio di commerciabilità, stato di conservazione, qualità delle finiture.

Come indicato nello specifico capitolo "regolarità edilizia" per gli oneri di regolarizzazione dell'appartamento (Bene 1) si indica un costo indicativo di € 3.000,00 che comprende l'oblazione, le spese tecniche e i diritti di segreteria per la presentazione della pratica edilizia di sanatoria e i costi di ripristino. Tale importo indicato per la regolarizzazione del bene determina una riduzione di pari importo del valore di stima del compendio immobiliare (Lotto 1).

Al valore di stima dell'intero lotto si applica una riduzione di € 5.535,54 pari a due annualità di spese condominiali che al massimo il futuro acquirente sarà chiamato a corrispondere al condominio per spese condominiali non corrisposte (Allegato 16).

Il valore di stima finale del Lotto 1 di € 176.012,20 si arrotonda a 176.000,00.

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Villetta ubicata a Borgo Virgilio (MN) - Via Luigi Pirandello 26, piano T-1
Trattasi di Villetta a schiera centrale in complesso di edificio trifamiliare, disposta su due livelli con area esterna di proprietà esclusiva sul fronte e sul retro, ubicata in Via Luigi Pirandello n. 26 a Borgo Virgilio (MN), località Cerese. L'unità immobiliare edificata nel 1992 è termoautonoma ed è costituita, al piano terra, da ingresso diretto in soggiorno, disimpegno, collegamento diretto al box auto (Bene 4), cucina abitabile, bagno/lavanderia e, al primo piano, raggiungibile da una comoda scala interna, da tre camere da letto (due matrimoniali e una singola), un balcone, un disimpegno e un bagno. La villetta è di proprietà dei signori **** Omissis **** per la quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà. L'immobile è allacciato alla rete idrica, telefonica e del gas; è ubicato nella zona centrale della località Cerese di Borgo Virgilio (MN).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 496, Sub. 1, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Valore di stima del bene: € 110.397,00
Il valore di mercato dell'immobile oggetto di perizia è stato ricavato attraverso il metodo di stima del Market Comparison Approach (M.C.A.) che confronta immobili di caratteristiche simili posti in vendita nel Comune di Appartenenza del bene oggetto di stima. Tale metodo tiene conto anche di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute dagli immobili comparati quali: quota di proprietà, posizione, giudizio di commerciabilità, stato di conservazione, qualità delle finiture.
Come indicato nello specifico capitolo "regolarità edilizia" per gli oneri di regolarizzazione dell'appartamento (Bene 3) si indica un costo indicativo di € 2.600,00 che comprende l'oblazione, le spese tecniche, le spese di adeguamento della certificazione degli impianti e i diritti di segreteria per la presentazione della pratica edilizia di sanatoria. Tale cifra indicata per la regolarizzazione del bene determina una riduzione di € 1.300,00 del valore di stima del compendio immobiliare (Lotto 2) in vendita.
Al valore di stima dell'intero lotto si applica una riduzione di € 9.134,89 che corrisponde alla valorizzazione prudenziale dell'Attuale Diritto di Abitazione che grava sul 1/2 di proprietà (Lotto 2) pignorata (Allegato 15).
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Luigi Pirandello 26, piano T
Trattasi di Box auto di pertinenza di villetta a schiera centrale in complesso di edificio trifamiliare, disposta su due livelli con area esterna di proprietà esclusiva sul fronte e sul retro, ubicata in Via Luigi Pirandello n. 26 a Borgo Virgilio (MN), località Cerese. L'unità immobiliare edificata nel 1992 è costituita, al piano terra, da ingresso carraio attraverso un portone sezionale elettrico diretto nell'ampio box auto che è direttamente collegato da una porta all'appartamento (Bene 3) Il box auto è di proprietà dei signori **** Omissis **** per la quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà. L'immobile è allacciato alla rete elettrica; è ubicato nella zona centrale della località Cerese di Borgo Virgilio (MN).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 496, Sub. 2, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Valore di stima del bene: € 9.555,00
Il valore di mercato dell'immobile oggetto di perizia è stato ricavato attraverso il metodo di stima del Market Comparison Approach (M.C.A.) che confronta immobili di caratteristiche simili posti in vendita nel Comune di Appartenenza del bene oggetto di stima. Tale metodo tiene conto anche di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute dagli immobili comparati quali: quota di proprietà, posizione, giudizio di commerciabilità, stato di conservazione, qualità delle finiture.
Come indicato nello specifico capitolo "regolarità edilizia" per gli oneri di regolarizzazione dell'appartamento (Bene 3) si indica un costo indicativo di € 2.600,00 che comprende l'oblazione, le spese tecniche, le spese di adeguamento della certificazione degli impianti e i diritti di segreteria per la presentazione della pratica edilizia di sanatoria. Tale cifra indicata per la regolarizzazione del bene determina una riduzione di € 1.300,00 del valore di stima del compendio immobiliare (Lotto 2) in

vendita.

Al valore di stima dell'intero lotto si applica una riduzione di € 9.134,89 che corrisponde alla valorizzazione prudenziale dell'Attuale Diritto di Abitazione che grava sul 1/2 di proprietà (Lotto 2) pignorata (Allegato 15).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Villetta Borgo Virgilio (MN) - Via Luigi Pirandello 26, piano T-1	150,20 mq	1.470,00 €/mq	€ 220.794,00	50,00%	€ 110.397,00
Bene N° 4 - Garage Borgo Virgilio (MN) - Via Luigi Pirandello 26, piano T	13,00 mq	1.470,00 €/mq	€ 19.110,00	50,00%	€ 9.555,00
Valore di stima:					€ 119.952,00

Valore di stima: € 119.952,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica (incidenza per 1/2 di proprietà)	1.300,00	€
Riduzione per presenza di vincolo di Abitazione (incidenza per 1/2 di proprietà)	9.134,00	€

Valore finale di stima: € 109.500,00

Il valore di mercato dell'immobile oggetto di perizia è stato ricavato attraverso il metodo di stima del Market Comparison Approach (M.C.A.) che confronta immobili di caratteristiche simili posti in vendita nel Comune di Appartenenza del bene oggetto di stima. Tale metodo tiene conto anche di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute dagli immobili comparati quali: quota di proprietà, posizione, giudizio di commerciabilità, stato di conservazione, qualità delle finiture.

Come indicato nello specifico capitolo "regolarità edilizia" per gli oneri di regolarizzazione dell'appartamento (Bene 3) si indica un costo indicativo di € 2.600,00 che comprende l'oblazione, le spese tecniche, i costi di adeguamento delle certificazioni degli impianti e i diritti di segreteria per la presentazione della pratica edilizia di sanatoria. Tale cifra indicata per la regolarizzazione del bene 3 determina una riduzione di € 1.300,00 del valore di stima del compendio immobiliare (Lotto 2) in vendita.

Al valore di stima dell'intero lotto si applica una riduzione di € 9.134,89 che corrisponde alla valorizzazione prudenziale dell'Attuale Diritto di Abitazione che grava sul 1/2 di proprietà (Lotto 2) pignorata (Allegato 15). Il valore di stima finale di € 109.518,00 viene arrotondato a € 109.500,00.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

-Bene 2:

Relativamente alla Nota di Trascrizione del Decreto di ammissione concordato preventivo, viene riportato quanto scritto nella sezione D della nota di trascrizione relativa all'atto di compravendita a firma Notaio Paola Cavandoli del 18/04/2017 reg. generale n. 4510 e reg. particolare n. 2860 del 21/04/2017 (Allegato 8) con cui il sig. **** Omissis **** ha acquistato il bene:

"TRASCRIZIONE DEL DECRETO DI AMMISSIONE A CONCORDATO PREVENTIVO NUMERO 39-2014 REP. DEL TRIBUNALE DI MANTOVA IN DATA 29 APRILE 2015, IN DATA 18 MAGGIO 2015 AI N.N. 4475/3217 R.G./R.P., A FAVORE MASSA DI CREDITORI DEL CONCORDATO PREVENTIVO DELLA SOCIETA' IMPRESA BOTTOLI ARTURO S.P. A. CONTRO IMPRESA BOTTOLI ARTURO S.P.A., DA TALE ULTIMA FORMALITA' I BENI IN OGGETTO SARANNO SOTTRATTI, A CURA E SPESE DELLA PARTE ACQUIRENTE, NEI TERMINI DI LEGGE."

E' stata effettuata dallo scrivente la verifica del contenuto delle annotazioni presenti al 21/12/2025 per la nota di trascrizione di reg. particolare n. 3217 del 18/05/2015. In tali annotazioni non compare la sottrazione del bene in oggetto dal concordato preventivo, come precedentemente indicato nella sezione D della trascrizione dell'atto di compravendita tra **** Omissis ****

- Beni 3 e 4:

si segnala ed evidenzia che il diritto di abitazione su 1/2 di proprietà del sig. **** Omissis **** è opponibile e costituisce vincolo che potrà essere eliminato solo mediante ricorso al Tribunale al verificarsi delle condizioni previste dalla legge.

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

Mantova, li 29/12/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Farruggia Alessio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - 01 Repertorio fotografico (Aggiornamento al 21/12/2025)
- ✓ Altri allegati - 02 Planimetrie catastali Lotto 1 e 2 - Elaborato planimetrico Lotto 1 (Aggiornamento al 22/12/2025)
- ✓ Altri allegati - 03 Estratti di mappa (Aggiornamento al 14/12/2025)
- ✓ Altri allegati - 04 Visure catastali storiche (Aggiornamento al 29/12/2025)
- ✓ Altri allegati - 05 Autorizzazioni edilizia (Aggiornamento al 21/12/2025)

- ✓ Altri allegati - 06 Strumenti urbanistici vigenti (Aggiornamento al 21/12/2025)
- ✓ Altri allegati - 07 Certificazione sostitutiva del certificato ipocatastale (Aggiornamento al 21/12/2025)
- ✓ Altri allegati - 08 Elenco aggiornato formalità e note di trascrizione atti di compravendita di provenienza (Aggiornamento al 29/12/2025)
- ✓ Altri allegati - 09 Atti di compravendita di provenienza (Aggiornamento al 21/12/2025)
- ✓ Altri allegati - 10 Stima immobili con il metodo MCA e valori OMI di riferimento (Aggiornamento al 23/12/2025)
- ✓ Altri allegati - 11 Perizia versione privacy (Aggiornamento al 29/12/2025)
- ✓ Altri allegati - 12 Check-list perizia (Aggiornamento al 21/12/2025)
- ✓ Altri allegati - 13 Elenco identificativi catastali dei beni periziati (Aggiornamento al 22/12/2025)
- ✓ Altri allegati - 14 Nota di trascrizione diritto di abitazione - Lotto 2 (Aggiornamento al 21/12/2025)
- ✓ Altri allegati - 15 Calcolo del valore del diritto di abitazione assegnato alla moglie che abiterà la casa con i figli - Lotto 2 (Aggiornamento al 23/12/2025)
- ✓ Altri allegati - 16 Spese condominiali consuntivo 24-25 approvato per le unità del Lotto 1 (Aggiornamento al 22/12/2025)
- ✓ Altri allegati - 17 Certificato di residenza e di stato di famiglia - Lotto 2 (Aggiornamento al 21/12/2025)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Piazza Cesare Mozzarelli 14, edificio B, scala B, interno 5, piano 2

Trattasi di appartamento bilocale, dotato di teleriscaldamento e raffrescamento centralizzato con contabilizzatore, al piano secondo con ascensore in edificio condominiale edificato nel 2009 ubicato in Piazza Cesare Mozzarelli 14 a Mantova (MN). L'appartamento fa parte di un complesso condominiale costituito da due corpi di fabbrica distinti con aree esterne e interne comuni; è ubicato nel quartiere valletta valsecchi in zona semicentrale del comune di Mantova. L'unità immobiliare è costituita da ingresso diretto in zona giorno con angolo cottura, un ampio balcone loggiato, una camera da letto matrimoniale, un disimpegno/antiagno e un bagno. Completa la proprietà un locale cantina, di proprietà esclusiva ubicato al secondo piano interrato, raggiungibile direttamente con l'ascensore condominiale. L'appartamento e la relativa cantina sono di proprietà del sig.**** Omissis ****; attualmente l'appartamento è allacciato alla rete elettrica, gas, idrica, telefonica.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 63, Part. 309, Sub. 88, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: L'intervento dell'intero edificio, A e B, in cui è presente l'unità immobiliare oggetto di perizia è stato realizzato in esecuzione del Piano Attuativo del Comparto di Porta Ceresè settore Nord approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 26 del 15/02/2005. Attualmente nel Comune di Mantova, nella vigente Variante al PGT (Allegato 6), la zona in cui è edificato l'immobile è identificata come: Art. D18 Aree residenziali di Valletta paiolo, Viale Risorgimento e Valletta Valsecchi 18.1 Le aree inserite nei quartieri di Paiolo, Viale Risorgimento e Valletta Valsecchi, pur esterne ai nuclei di antica formazione, completano gli ambiti centrali della città storica includendo l'edificato che, pur di più recente realizzazione, presenta relazioni con il nucleo di antica formazione e che, per tali ragioni, è compreso nell'area buffer di tutela del sito Unesco. 18.3 Destinazioni d'uso: fatte salve le aree e gli edifici di cui agli artt. C8 - C9 delle N.T.A. del P.S. (F1 - F2), per i quali si applica la disciplina sulle destinazioni d'uso dettata dal P.S. medesimo, destinazione principale in ambito A4 è la residenza (R). Funzioni incompatibili: produttiva industriale/artigianale (AE1); commerciale (AE5) eccedente il vicinato; attività agricole (AG) ; industrie insalubri di prima classe. Le altre funzioni sono ammesse in via accessoria. L'unità immobiliare, trattandosi di residenza, è perfettamente compatibile con lo strumento urbanistico vigente.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Mantova (MN) - Via Lodovico Grossi 14/A, edificio B, interno 6, piano S1

Trattasi di box auto singolo al piano primo interrato in edificio condominiale edificato nel 2009 con accesso da Via Lodovico Grossi 14/A a Mantova (MN). La rimessa è pertinenza di unità immobiliare ubicata al piano secondo (Bene 1) del complesso condominiale corpo B costituito da due corpi di fabbrica distinti con aree esterne e interne comuni; è ubicato nel quartiere valletta valsecchi in zona semicentrale del comune di Mantova. Il box è dotato di portone sezionale elettrico e di impianto elettrico di illuminazione; il piano primo interrato è raggiungibile direttamente dall'appartamento con l'ascensore condominiale. Il box auto è di proprietà del sig.**** Omissis ****.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 63, Part. 309, Sub. 246, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: L'intervento dell'intero edificio, A e B, in cui è presente l'unità immobiliare oggetto di perizia è stato realizzato in esecuzione del Piano Attuativo del Comparto di Porta Ceresè settore Nord approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 26 del 15/02/2005. Attualmente nel Comune di Mantova, nella vigente Variante al PGT (Allegato 6), la zona in cui è edificato l'immobile è identificata come: Art. D18 Aree residenziali di Valletta paiolo, Viale Risorgimento e Valletta Valsecchi 18.1 Le aree inserite nei quartieri di Paiolo, Viale Risorgimento e Valletta Valsecchi, pur esterne ai

nuclei di antica formazione, completano gli ambiti centrali della città storica includendo l'edificato che, pur di più recente realizzazione, presenta relazioni con il nucleo di antica formazione e che, per tali ragioni, è compreso nell'area buffer di tutela del sito Unesco. 18.3 Destinazioni d'uso: fatte salve le aree e gli edifici di cui agli artt. C8 - C9 delle N.T.A. del P.S. (F1 - F2), per i quali si applica la disciplina sulle destinazioni d'uso dettata dal P.S. medesimo, destinazione principale in ambito A4 è la residenza (R). Funzioni incompatibili: produttiva industriale/artigianale (AE1); commerciale (AE5) eccedente il vicinato; attività agricole (AG); industrie insalubri di prima classe. Le altre funzioni sono ammesse in via accessoria. L'unità immobiliare, trattandosi di box auto di pertinenza di residenza, è perfettamente compatibile con lo strumento urbanistico vigente.

Prezzo base d'asta: € 176.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Villetta ubicata a Borgo Virgilio (MN) - Via Luigi Pirandello 26, piano T-1
Trattasi di Villetta a schiera centrale in complesso di edificio trifamiliare, disposta su due livelli con area esterna di proprietà esclusiva sul fronte e sul retro, ubicata in Via Luigi Pirandello n. 26 a Borgo Virgilio (MN), località Cerese. L'unità immobiliare edificata nel 1992 è termoautonoma ed è costituita, al piano terra, da ingresso diretto in soggiorno, disimpegno, collegamento diretto al box auto (Bene 4), cucina abitabile, bagno/lavanderia e, al primo piano, raggiungibile da una comoda scala interna, da tre camere da letto (due matrimoniali e una singola), un balcone, un disimpegno e un bagno. La villetta è di proprietà dei signori **** Omissis **** per la quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà. L'immobile è allacciato alla rete idrica, telefonica e del gas; è ubicato nella zona centrale della località Cerese di Borgo Virgilio (MN).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 496, Sub. 1, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Destinazione urbanistica: Il Comune di Borgo Virgilio (MN), nella vigente Variante al PGT, ha destinato la zona in cui è edificato l'immobile come: Art. 31 (R03) - Ambiti residenziali a medio-alta densità (Allegato 6) 1. E' la zona della città consolidata, occupata prevalentemente da insediamenti residenziali, corrispondente al tessuto edilizio costituito da isolati prevalentemente delimitati dalle sedi stradali e da fronti edilizi compatti. Comprende aree urbanizzate in prevalenza sature dal punto di vista edilizio e che presentano ridotte possibilità di edificazione interstiziale o di margine, ovvero interamente completata. Comprende aree urbanizzate, ma che presentano una quantità significativa di lotti liberi. 2. Le finalità perseguite dal presente Piano per questo ambito sono le seguenti: - la realizzazione di interventi finalizzati al recupero ed al completamento del carattere originario del tessuto edificato; - il miglioramento delle condizioni ambientali complessive con la sostituzione delle residue presenze produttive inglobate nel tessuto residenziale e/o funzionalmente obsolete; - l'attuazione di interventi puntuali di riqualificazione, ricucitura, rigenerazione e riuso finalizzati ad un miglior utilizzo del patrimonio edilizio esistente; - l'attuazione di interventi di completamento del tessuto urbano coerenti e compatibili con le presistenze; - il miglioramento della qualità del tessuto urbano a favore di una ricomposizione tipologica dell'isolato, ovvero al consolidamento e recupero degli allineamenti in cortina verso un miglioramento dei caratteri scomposti e di alternanza di pieni e vuoti; - il miglioramento della qualità dello spazio pubblico, dei servizi e delle infrastrutture di interesse pubblico, quale obiettivo per un miglioramento della vivibilità dei quartieri. Destinazione d'uso principale: Abitazioni. c. Indici e parametri urbanistici ed edilizi - IF = 0,70 mq/mq. E' possibile l'incremento di S.L. secondo le modalità di seguito specificate. Nel caso in cui IF esistente è superiore, è consentito il mantenimento anche nei casi di demolizione e ricostruzione parziale o totale, nel rispetto dei restanti parametri e indici, e comunque non oltre il limite massimo di 0,90 mq/mq; - IC = 45 per cento; - IPF = 30 per cento; - H = 4 piani. Nel caso di demolizione e ricostruzione, l'altezza massima non deve essere superiore a quella degli edifici contermini e, nel caso di lotti liberi, l'altezza massima non

potrà essere superiore a 4 piani. L'unità immobiliare, trattandosi di residenza, è perfettamente compatibile con lo strumento urbanistico vigente.

- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Luigi Pirandello 26, piano T
Trattasi di Box auto di pertinenza di villetta a schiera centrale in complesso di edificio trifamiliare, disposta su due livelli con area esterna di proprietà esclusiva sul fronte e sul retro, ubicata in Via Luigi Pirandello n. 26 a Borgo Virgilio (MN), località Cerese. L'unità immobiliare edificata nel 1992 è costituita, al piano terra, da ingresso carraio attraverso un portone sezionale elettrico diretto nell'ampio box auto che è direttamente collegato da una porta all'appartamento (Bene 3) Il box auto è di proprietà dei signori **** Omissis **** per la quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà. L'immobile è allacciato alla rete elettrica; è ubicato nella zona centrale della località Cerese di Borgo Virgilio (MN).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 496, Sub. 2, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Destinazione urbanistica: Il Comune di Borgo Virgilio(MN), nella vigente Variante al PGT, ha destinato la zona in cui è edificato l'immobile come: Art. 31 (R03) - Ambiti residenziali a medio-alta densità (Allegato 6) 1. E' la zona della città consolidata, occupata prevalentemente da insediamenti residenziali, corrispondente al tessuto edilizio costituito da isolati prevalentemente delimitati dalle sedi stradali e da fronti edilizi compatti. Comprende aree urbanizzate in prevalenza sature dal punto di vista edilizio e che presentano ridotte possibilità di edificazione interstiziale o di margine, ovvero interamente completata. Comprende aree urbanizzate, ma che presentano una quantità significativa di lotti liberi. 2. Le finalità perseguite dal presente Piano per questo ambito solo le seguenti: - la realizzazione di interventi finalizzati al recupero ed al completamento del carattere originario del tessuto edificato; - il miglioramento delle condizioni ambientali complessive con la sostituzione delle residue presenze produttive inglobate nel tessuto residenziale e/o funzionalmente obsolete; - l'attuazione di interventi puntuali di riqualificazione, ricucitura, rigenerazione e riuso finalizzati ad un miglior utilizzo del patrimonio edilizio esistente; - l'attuazione di interventi di completamento del tessuto urbano coerenti e compatibili con le preesistenze; - il miglioramento della qualità del tessuto urbano a favore di una ricomposizione tipologica dell'isolato, ovvero al consolidamento e recupero degli allineamenti in cortina verso un miglioramento dei caratteri scomposti e di alternanza di pieni e vuoti; - il miglioramento della qualità dello spazio pubblico, dei servizi e delle infrastrutture di interesse pubblico, quale obiettivo per un miglioramento della vivibilità dei quartieri. Destinazione d'uso principale : Abitazioni. c. Indici e parametri urbanistici ed edilizi - IF = 0,70 mq/mq. E' possibile l'incremento di S.L. secondo le modalità di seguito specificate. Nel caso in cui IF esistente è superiore, è consentito il mantenimento anche nei casi di demolizione e ricostruzione parziale o totale, nel rispetto dei restanti parametri e indici, e comunque non oltre il limite massimo di 0,90 mq/mq; - IC = 45 per cento; - IPF = 30 per cento; - H = 4 piani. Nel caso di demolizione e ricostruzione, l'altezza massima non deve essere superiore a quella degli edifici contermini e, nel caso di lotti liberi, l'altezza massima non potrà essere superiore a 4 piani. L'unità immobiliare, trattandosi di residenza, è perfettamente compatibile con lo strumento urbanistico vigente.

Prezzo base d'asta: € 109.500,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 117/2025 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 176.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Mantova (MN) - Piazza Cesare Mozzarelli 14, edificio B, scala B, interno 5, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 63, Part. 309, Sub. 88, Categoria A2	Superficie	70,30 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare, all'atto della visita di sopralluogo effettuata dal Sottoscritto Perito Estimatore in data 28/11/2025, era complessivamente in ottimo stato di conservazione. Stessa valutazione può essere espressa relativamente all'edificio, le parti condominiali, il vano scala, l'ascensore, i ballatoi e le parti comuni esterne.		
Descrizione:	Trattasi di appartamento bilocale, dotato di teleriscaldamento e raffrescamento centralizzato con contabilizzatore, al piano secondo con ascensore in edificio condominiale edificato nel 2009 ubicato in Piazza Cesare Mozzarelli 14 a Mantova (MN). L'appartamento fa parte di un complesso condominiale costituito da due corpi di fabbrica distinti con aree esterne e interne comuni; è ubicato nel quartiere valletta valsecchi in zona semicentrale del comune di Mantova. L'unità immobiliare è costituita da ingresso diretto in zona giorno con angolo cottura, un ampio balcone loggiato, una camera da letto matrimoniale, un disimpegno/antiagno e un bagno. Completa la proprietà un locale cantina, di proprietà esclusiva ubicato al secondo piano interrato, raggiungibile direttamente con l'ascensore condominiale. L'appartamento e la relativa cantina sono di proprietà del sig.**** Omissis ****; attualmente l'appartamento è allacciato alla rete elettrica, gas, idrica, telefonica.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Mantova (MN) - Via Lodovico Grossi 14/A, edificio B, interno 6, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 63, Part. 309, Sub. 246, Categoria C6	Superficie	10,50 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare, all'atto della visita di sopralluogo effettuata dal Sottoscritto Perito Estimatore in data 28/11/2025, era complessivamente in ottimo stato di conservazione. Stessa valutazione può essere espressa relativamente all'edificio, le parti condominiali, il vano scala, l'ascensore, i ballatoi e le parti comuni esterne.		
Descrizione:	Trattasi di box auto singolo al piano primo interrato in edificio condominiale edificato nel 2009 con accesso da Via Lodovico Grossi 14/A a Mantova (MN). La rimessa è pertinenza di unità immobiliare ubicata al piano secondo (Bene 1) del complesso condominiale corpo B costituito da due corpi di fabbrica distinti con aree esterne e interne comuni; è ubicato nel quartiere valletta valsecchi in zona semicentrale del comune di Mantova. Il box è dotato di portone sezionale elettrico e di impianto elettrico di illuminazione; il piano primo interrato è raggiungibile direttamente dall'appartamento con l'ascensore		

	condominiale. Il box auto è di proprietà del sig.**** Omissis ****.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 109.500,00

Bene N° 3 - Villetta			
Ubicazione:	Borgo Virgilio (MN) - Via Luigi Pirandello 26, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 4, Part. 496, Sub. 1, Categoria A2	Superficie	150,20 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare, all'atto delle visite di sopralluogo effettuate dal Sottoscritto Perito Estimatore in data 28/11/2025 e in data 12/12/2025, era complessivamente in ottimo stato di conservazione.		
Descrizione:	Trattasi di Villetta a schiera centrale in complesso di edificio trifamiliare, disposta su due livelli con area esterna di proprietà esclusiva sul fronte e sul retro, ubicata in Via Luigi Pirandello n. 26 a Borgo Virgilio (MN), località Cerese. L'unità immobiliare edificata nel 1992 è termoautonoma ed è costituita, al piano terra, da ingresso diretto in soggiorno, disimpegno, collegamento diretto al box auto (Bene 4), cucina abitabile, bagno/lavanderia e, al primo piano, raggiungibile da una comoda scala interna, da tre camere da letto (due matrimoniali e una singola), un balcone, un disimpegno e un bagno. La villetta è di proprietà dei signori **** Omissis **** per la quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà. L'immobile è allacciato alla rete idrica, telefonica e del gas; è ubicato nella zona centrale della località Cerese di Borgo Virgilio (MN).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta essere occupato da (Allegato 17): **** Omissis **** comproprietaria non eseguita di 1/2 dell'immobile e titolare del diritto di abitazione sul 1/2 di proprietà dell'esecutato sig.**** Omissis ****, **** Omissis **** figlia dei sig.ri**** Omissis ****, **** Omissis **** figlio dei sig.ri**** Omissis ****;		

Bene N° 4 - Garage			
Ubicazione:	Borgo Virgilio (MN) - Via Luigi Pirandello 26, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 4, Part. 496, Sub. 2, Categoria C6	Superficie	13,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare, all'atto delle visite di sopralluogo effettuate dal Sottoscritto Perito Estimatore in data 28/11/2025 e in data 12/12/2025, era complessivamente in ottimo stato di conservazione.		
Descrizione:	Trattasi di Box auto di pertinenza di villetta a schiera centrale in complesso di edificio trifamiliare, disposta su due livelli con area esterna di proprietà esclusiva sul fronte e sul retro, ubicata in Via Luigi Pirandello n. 26 a Borgo Virgilio (MN), località Cerese. L'unità immobiliare edificata nel 1992 è costituita, al piano terra, da ingresso carraio attraverso un portone sezionale elettrico diretto nell'ampio box auto che		

	è direttamente collegato da una porta all'appartamento (Bene 3) Il box auto è di proprietà dei signori **** Omissis **** per la quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà. L'immobile è allacciato alla rete elettrica; è ubicato nella zona centrale della località Cerese di Borgo Virgilio (MN).
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile risulta essere occupato da (Allegato 17): **** Omissis **** comproprietaria non eseguita di 1/2 dell'immobile e titolare del diritto di abitazione sul 1/2 di proprietà dell'esecutato sig.**** Omissis ****, **** Omissis **** figlia dei sig.ri**** Omissis ****, **** Omissis **** figlio dei sig.ri**** Omissis ****;

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - PIAZZA CESARE MOZZARELLI 14, EDIFICIO B, SCALA B, INTERNO 5, PIANO 2

Trascrizioni

- **Ordinanza di sequesto conservativo**

Trascritto a Mantova il 06/07/2021

Reg. gen. 8637 - Reg. part. 6252

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA LODOVICO GROSSI 14/A, EDIFICIO B, INTERNO 6, PIANO S1

Trascrizioni

- **Decreto di Ammissione Concordato Preventivo**

Trascritto a Mantova il 18/05/2015

Reg. gen. 4475 - Reg. part. 3217

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Relativamente alla Nota di Trascrizione del Decreto di ammissione concordato preventivo, viene riportato quanto scritto nella sezione D della nota di trascrizione relativa all'atto di compravendita a firma Notaio Paola Cavandoli del 18/04/2017 reg. generale n. 4510 e reg. particolare n. 2860 del 21/04/2017 (Allegato 8) con cui il sig. **** Omissis **** ha acquistato il bene: "TRASCRIZIONE DEL DECRETO DI AMMISSIONE A CONCORDATO PREVENTIVO NUMERO 39-2014 REP. DEL TRIBUNALE DI MANTOVA IN DATA 29 APRILE 2015, IN DATA 18 MAGGIO 2015 AI N.N. 4475/3217 R.G./R.P., A FAVORE MASSA DI CREDITORI DEL CONCORDATO PREVENTIVO DELLA SOCIETA' IMPRESA BOTTOLI ARTURO S.P. A. CONTRO IMPRESA BOTTOLI ARTURO S.P.A., DA TALE ULTIMA FORMALITA' I BENI IN OGGETTO SARANNO SOTTRATTI, A CURA E SPESE DELLA PARTE ACQUIRENTE, NEI TERMINI DI LEGGE." E' stata effettuata dallo scrivente la verifica del contenuto delle annotazioni presenti al 21/12/2025 per la nota di trascrizione di reg. particolare n. 3217 del 18/05/2015. In tali annotazioni non compare la sottrazione del bene in oggetto dal concordato preventivo, come precedentemente indicato nella sezione D della trascrizione dell'atto di compravendita tra **** Omissis ****

- **Ordinanza di sequesto conservativo**

Trascritto a Mantova il 06/07/2021

Reg. gen. 8637 - Reg. part. 6252

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - VILLETTA UBICATA A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA LUIGI PIRANDELLO 26, PIANO T-1

- **Ordinanza di sequesto conservativo**

Trascritto a Mantova il 06/07/2021

Reg. gen. 8637 - Reg. part. 6252

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA LUIGI PIRANDELLO 26, PIANO T

- **Ordinanza di sequesto conservativo**

Trascritto a Mantova il 06/07/2021

Reg. gen. 8637 - Reg. part. 6252

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura