
TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Araldi Giuseppe, nell'Esecuzione Immobiliare 116/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	5
Premessa	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Carlo Poma 17, piano 1.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Carlo Poma 17, piano T	6
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Carlo Poma 17, piano 1.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Carlo Poma 17, piano T	6
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Carlo Poma 17, piano 1.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Carlo Poma 17, piano T	7
Confini	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Carlo Poma 17, piano 1.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Carlo Poma 17, piano T	7
Consistenza	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Carlo Poma 17, piano 1.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Carlo Poma 17, piano T	8
Cronistoria Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Carlo Poma 17, piano 1.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Carlo Poma 17, piano T	9
Dati Catastali.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Carlo Poma 17, piano 1.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Carlo Poma 17, piano T	10
Precisazioni.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Carlo Poma 17, piano 1.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Carlo Poma 17, piano T	11
Patti	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Carlo Poma 17, piano 1.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Carlo Poma 17, piano T	11
Stato conservativo.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Carlo Poma 17, piano 1.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Carlo Poma 17, piano T	11

Parti Comuni.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Carlo Poma 17, piano 1.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Carlo Poma 17, piano T.....	12
Servitù, censo, livello, usi civici.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Carlo Poma 17, piano 1.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Carlo Poma 17, piano T.....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Carlo Poma 17, piano 1.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Carlo Poma 17, piano T.....	13
Stato di occupazione.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Carlo Poma 17, piano 1.....	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Carlo Poma 17, piano T.....	14
Provenienze Ventennali.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Carlo Poma 17, piano 1.....	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Carlo Poma 17, piano T.....	15
Formalità pregiudizievoli.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Carlo Poma 17, piano 1.....	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Carlo Poma 17, piano T.....	17
Normativa urbanistica.....	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Carlo Poma 17, piano 1.....	19
Bene N° 2 - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Carlo Poma 17, piano T.....	19
Regolarità edilizia.....	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Carlo Poma 17, piano 1.....	19
Bene N° 2 - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Carlo Poma 17, piano T.....	20
Vincoli od oneri condominiali.....	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Carlo Poma 17, piano 1.....	21
Bene N° 2 - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Carlo Poma 17, piano T.....	21
Stima / Formazione lotti.....	21
Riepilogo bando d'asta.....	24
Lotto Unico	24
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 116/2022 del R.G.E.....	25
Lotto Unico	25
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	27
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Carlo Poma 17, piano 1.....	27

Bene N° 2 - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Carlo Poma 17, piano T 27

INCARICO

In data 22/08/2022, il sottoscritto Arch. Araldi Giuseppe, con studio in Piazza Bertazzolo, 8 - 46100 - Mantova (MN), email info@araldiarchitettura.it, PEC giuseppe.araldi@archiworldpec.it, Tel. 0376 366931, Fax 0376 329698, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/08/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Carlo Poma 17, piano 1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Carlo Poma 17, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA CARLO POMA 17, PIANO 1

Gli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare fanno parte di un complesso immobiliare residenziale a forma di semi U costruito su un lotto di circa mq. 2000. Lo Stabile è composto da 14 appartamenti su 3 livelli con i garages al piano terra.

Al compendio si entra tramite 2 cancelli uno pedonale e l'altro carrabile entrambi in ferro, elettrificati con telecomandato. Attraverso l'area comune (mapp. 105 - BCNC vari Sub) si accede ai vari corpi di fabbrica. L'area comune è in gran parte piastrellata con elementi in cls di colore grigio (autobloccanti) e in parte tenuta a giardino.

Si accede alla proprietà da Via Carlo Poma n° 17.

L'oggetto del pignoramento è costituito da di un appartamento al 1° piano di circa mq. 78,00 con un balcone, di un garage di circa mq 25,00 al Piano terra e con la relativa area comune cortiliva

L'abitazione è così suddivisa:

P1°: Ingresso / Soggiorno - Cucina - Disimpegno - Ripostiglio - Bagno - 2 Camere Letto - Balcone.

Il garage al PT è dotato di portone basculante in lamiera zincata e pavimentazione in gres.

UBICAZIONE

Il compendio immobiliare è ubicato in zona semicentrale del Comune di Borgo Virgilio sez. Virgilio (MN), al civico n° 17 di Via Carlo Poma al confine con la frazione di Levata del Comune di Curtatone.

La zona è dotata dei servizi di rete comunale quali: adduzione gas metano, acquedotto, fognatura, illuminazione pubblica e servizio di raccolta rifiuti.

E' dotato inoltre dei comuni servizi pubblici di fornitura di elettricità e telefonia.

E' servita da negozi essenziali di prima necessità nel raggio di 1200 metri.

I lavori della costruzione sono iniziati nel 1996

E' provvista di Garage inserito in perizia come bene n° 2 e facente parte dello stesso lotto.

Ampia disponibilità di parcheggio in adiacenza all'immobile in causa.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA CARLO POMA 17, PIANO T

I DATI RICHIESTI DI QUESTO BENE SONO INSERITI NELL'UNITA' n° 1

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Carlo Poma 17, piano 1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Carlo Poma 17, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA CARLO POMA 17, PIANO 1

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA CARLO POMA 17, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA CARLO POMA 17, PIANO 1

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

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Nel certificato Notarile allegato alla procedura è specificato il Regime Patrimoniale dei Beni in Comunione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA CARLO POMA 17, PIANO T

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

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Nel certificato Notarile allegato alla procedura è specificato il Regime Patrimoniale dei Beni in Comunione.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA CARLO POMA 17, PIANO 1

BENE 1) - Fg. 4- mapp. 105 - sub. 21 - A/2

Confini da Nord in senso orario:

- Altra ditta, unità abitativa sub 20 e Area cortiliva BCNC
- Area cortiliva BCNC
- Area cortiliva BCNC, ballatoio comune
- Altra ditta, unità abitativa sub 3

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA CARLO POMA 17, PIANO T

BENE 2) - : Fg. 4- mapp. 105 - sub. 13 (C/6)

Confini da Nord in senso orario:

- Corridoio comune
- Area cortiliva BCNC
- Area cortiliva BCNC
- Altra ditta, unità sub 14

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA CARLO POMA 17, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	63,00 mq	76,00 mq	100,00	88,00 mq	2,70 m	1
Totale superficie convenzionale:				88,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				88,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Vedasi Procedimento in Appendice

La Superficie Netta del solo appartamento è di circa mq. 63,00

La Superficie Lorda del solo appartamento è di circa mq. 76,00

La Superficie Utile del garage è di circa mq. 24,00

La Superficie Convenzionale totale del lotto è di circa mq. 88,00

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA CARLO POMA 17, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	24,00 mq	24,00 mq	100,00	0,00 mq	2,40 m	T
Totale superficie convenzionale:				0,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				0,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Vedasi Procedimento in Appendice

La Superficie Netta del solo appartamento è di circa mq. 63,00

La Superficie Lorda del solo appartamento è di circa mq. 76,00

La Superficie Utile del garage è di circa mq. 24,00

La Superficie Convenzionale totale del lotto è di circa mq. 88,00

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA CARLO POMA 17, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/12/2001 al 27/06/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 105, Sub. 21 Categoria A2 Cl.3, Cons. vani 5,5 Rendita € 383,47 Piano 1

Si sono inseriti solamente i dati dell'ultimo atto attestante la proprietà.

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Per Ulteriori e Maggior Approfondimenti sulla storia Ipcatastale VEDASI l'allegato Certificato Notarile del 29/06/2022, con riscontri sino al 27/06/2022, a magistero del Dott. Nicolò Tiecco, Notaio in Perugia, depositato agli atti dal precedente e qui allegato.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA CARLO POMA 17, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/12/2001 al 27/06/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 105, Sub. 13 Categoria C6 Cl.4, Cons. mq 21,5 Superficie catastale 25 mq Rendita € 26,03 Piano T

Si sono inseriti solamente i dati dell'ultimo atto attestante la proprietà.

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Per Ulteriori e Maggior Approfondimenti sulla storia Ipcatastale VEDASI l'allegato Certificato Notarile del 29/06/2022, con riscontri sino al 27/06/2022, a magistero del Dott. Nicolò Tiecco, Notaio in Perugia, depositato agli atti dal precedente e qui allegato.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA CARLO POMA 17, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	Dati di classamento	

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	105	21		A2	3	vani 5.5	78 mq	383,47 €	1	

Corrispondenza catastale

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

In seguito ad attenta analisi cartacea e da scrupoloso sopralluogo effettuato, si è riscontrato corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente. Ad eccezione:

- della demolizione di una tramezza tra la cucina e il soggiorno.
- errore nell'Elaborato Planimetrico.

IL CTU HA PROVVEDUTO ALLA REGOLAZIONE, AGGIORNAMENTO e RETTIFICA CATASTALE:

- Pratica DOCFA prot. MN 0040485 del 11/10/2022
- Elaborato Planimetrico del 11/10/2022
- Elenco Subalterni del 11/10/2022

Si è anche provveduto all'aggiornamento della toponomastica per omissione del n° civico dei due Beni in data 04/10/2011

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA CARLO POMA 17, 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	105	13		C6	4	MQ 21	25 mq	26,03 €	T	

Corrispondenza catastale

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

Si è anche provveduto all'aggiornamento della toponomastica per omissione del n° civico dei due Beni in data 04/10/2022

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA CARLO POMA 17, PIANO 1

Al momento del pignoramento vi è stata congruenza tra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA CARLO POMA 17, PIANO T

Al momento del pignoramento vi è stata congruenza tra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA CARLO POMA 17, PIANO 1

L'immobile pignorato risulta ad oggi occupato da terzi in forza di un contratto di locazione **OPPONIBILE**.
(Vedasi contratto in Allegati)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA CARLO POMA 17, PIANO T

L'immobile pignorato risulta ad oggi occupato da terzi in forza di un contratto di locazione **OPPONIBILE**.
(Vedasi contratto in Allegati)

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA CARLO POMA 17, PIANO 1

A livello conservativo e manutentivo, le unità si presentano in uno stato soddisfacente e in uno stato di condizioni standard.

Sono evidenziate macchie di umidità e/o muffa, vernice ed intonaci scrostati.

Serramenti in ordine così pure le pavimentazioni.

Impianti tecnologici alla vista sembrerebbero a norma e tutti perfettamente funzionanti.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA CARLO POMA 17, PIANO T

I DATI RICHIESTI DI QUESTO BENE SONO INSERITI NELL'UNITA' n° 1

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA CARLO POMA 17, PIANO 1

L'immobile pignorato è inserito fisicamente in un contesto condominiale ed ha parti comuni con altre unità immobiliari.

Parti comuni BCNC: mapp 105 sub dal 29 al 37.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA CARLO POMA 17, PIANO T

L'immobile pignorato è inserito fisicamente in un contesto condominiale ed ha parti comuni con altre unità immobiliari.

Parti comuni BCNC: mapp 105 sub dal 29 al 37.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA CARLO POMA 17, PIANO 1

NON SUSSISTONO Servitù Trascritte Gravanti sul Bene Pignorato.

VEDASI l'allegato Certificato Notarile del 29/06/2022, con riscontri sino al 27/06/2022, a magistero del Dott. Nicolò Tiecco, Notaio in Perugia, depositato agli atti dal precedente e qui allegato.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA CARLO POMA 17, PIANO T

NON SUSSISTONO Servitù Trascritte Gravanti sul Bene Pignorato.

VEDASI l'allegato Certificato Notarile del 29/06/2022, con riscontri sino al 27/06/2022, a magistero del Dott. Nicolò Tiecco, Notaio in Perugia, depositato agli atti dal precedente e qui allegato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA CARLO POMA 17, PIANO 1

BENE n° 1 e 2

- Fondazioni continue in getto di c.a.
- Muratura portante in laterizio da cm 30.
- Solai sono prefabbricati ed in latero-cemento.
- La struttura della scala in c.a.
- Tetto in laterocemento
- La copertura è a falde con sovrastante manto di coppi.
- Le pareti interne ed esterne sono intonacate a civile e tinteggiate.
- I pavimenti in ceramica
- Le lattronerie sono in lamiera zincata e verniciata.

L' Unità Abitativa presenta le seguenti dotazioni e rifiniture:

- pavimenti in ceramica monocottura 30x30, nei bagni ceramica 20x20 così pure i rivestimenti, per una altezza di mt 2,20 circa,
- battiscopa in legno h=cm 8;
- pareti tinteggiate su intonaco civile.
- finestre e porte finestre in Pino Di Svezia tinta noce con vetri tipo" termopan" e tapparelle
- bancali esterni ed interni in marmo;
- porte interne in legno tamburato;
- il portoncino d'ingresso è in legno tamburato;

-- I servizi igienici sono dotati di sanitari costituiti da: lavabo, doccia, wc, bidet.
-- rubinetteria di serie;

L'appartamento è dotato di impianti: elettrico, idrotermosanitario, riscaldamento invernale autonomo e di aria condizionata con gli split. L'impianto elettrico, di tipo civile, è completo con condotti e scatole di derivazione ad incasso; le dotazioni delle varie stanze sono complete di ogni servizio e presentano frutti di media qualità; è altresì presente quadro elettrico con il salvavita.

L'impianto di riscaldamento è di tipo tradizionale con termosifoni metallici ed è alimentato da caldaia a metano posta all'interno dell'Unità Abitativa.

Gli impianti idrotermosanitari ed elettrici non sono dotati di certificazione di conformità rilasciata dagli installatori.

OSSERVAZIONI

A livello conservativo e manutentivo, le unità si presentano in uno stato Soddisfacente; è doveroso comunque un accurato intervento di manutenzione generale, oltre ad una verifica degli impianti tecnologici. Tutto ciò è stato considerato nella valutazione di stima delle singole unità.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA CARLO POMA 17, PIANO T

BENE n° 1 e 2

I DATI RICHIESTI DI QUESTO BENE SONO INSERITI NELL'UNITA' n° 1

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA CARLO POMA 17, PIANO 1

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 23/03/2022
- Scadenza contratto: 28/02/2025
- Scadenza disdetta: 28/08/2024

Stato della causa in corso per il rilascio

Al momento dell'accesso all'immobile pignorato, effettuato in data 27/09/2022, al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava locato alla Sig.ra **** Omissis ****, residente in via C. Poma 17 – Borgo Virgilio.

Contratto registrato telematicamente presso l'Agenzia delle Entrate di Mantova in data 23/03/2022 –
Contratto di locazione OPPONIBILE.

Il contratto di locazione prevede per i beni pignorati il canone di € 3.840,00 all'anno (pari a € 320,00 mensile).

Vi è Rispondenza del Canone al Valore di Mercato al momento della Conclusione del Contratto (per ulteriori

dettagli vedasi il procedimento di Congruità nell'allegato "Appendice")

Canoni di locazione

Canone mensile: € 320,00

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA CARLO POMA 17, PIANO T

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 23/03/2022
- Scadenza contratto: 28/02/2025
- Scadenza disdetta: 28/08/2024

Stato della causa in corso per il rilascio

I DATI RICHIESTI DI QUESTO BENE SONO INSERITI NELL'UNITA' n° 1

Canoni di locazione

Canone mensile: € 0,00

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA CARLO POMA 17, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/12/2001 al 27/06/2022	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Fabio Vaini	07/12/2001	29480	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	27/12/2001	16006	10418
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/06/2022 al	**** Omissis ****	Compravendita			

07/12/2001		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Fabio Vaini	07/12/2001	29480	
	Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	27/12/2001	16006	10418
	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.

Si sono inseriti solamente i dati dell'ultimo atto attestante la proprietà i cui beni nel tempo hanno subito frazionamenti, divisioni e cambio di proprietà e d uso.

A tutto il giorno 27/06/2022 gli immobili risultavano di proprietà a:

-Delio Bruno - Codice fiscale: BRNDLE70H23G813U – per la proprietà di 1/2

-Longobardi Gaetana - Codice fiscale: LNGGTN72D67F912Q – per la proprietà di 1/2

-

Agli esecutati, sopra generalizzati, le proprietà dei beni degli immobili oggetto dell'esecuzione, è pervenuta con atto di compravendita del 07/12/2001 Numero di repertorio 294808 Notaio Fabio Vaini (MN) e trascritto il 27/12/2001 ai n.ri 16006/10418 da Ghidotti Alessandra e Paolini Nicola.

Per Ulteriori e Maggior Approfondimenti sulla storia Ipotecaria VEDASI l'allegato Certificato Notarile del 29/06/2022, con riscontri sino al 27/06/2022, a magistero del Dott. Nicolò Tiecco, Notaio in Perugia, depositato agli atti dal precedente e qui allegato.

IL PRESENTE PARAGRAFO RISULTA CONDIVISO CON TUTTI I BENI INSERITI NELLA PRESENTE PERIZIA

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA CARLO POMA 17, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/12/2001 al 27/06/2022	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Fabio Vaini	07/12/2001	29480	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Mantova	27/12/2001	16006	10418
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/06/2022 al 07/12/2001	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Fabio Vaini	07/12/2001	29480	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	27/12/2001	16006	10418
		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.

I DATI RICHIESTI DI QUESTO BENE SONO INSERITI NELL'UNITA' n° 1

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA CARLO POMA 17, PIANO 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di MANTOVA aggiornate al 27/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Legale** derivante da Titolo
Iscritto a Mantova il 09/04/2008
Reg. gen. 4918 - Reg. part. 1132
Importo: € 177.766,46
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 88.883,23
Data: 27/03/2008

N° repertorio: 102811

N° raccolta: 64

Note: Proprietà 1/2 degli immobili in Comune di Borgo Virgilio Fog 4 Mapp.105 Sub 21 e 13

- **Ipoteca Legale** derivante da Titolo

Iscritto a Mantova il 27/01/2009

Reg. gen. 1077 - Reg. part. 173

Importo: € 35.198,74

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 17.599,37

Data: 09/01/2009

N° repertorio: 234

N° raccolta: 100

Note: Proprietà 1/2 degli immobili in Comune di Borgo Virgilio Fog 4 Mapp.105 Sub 21

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Mantova il 03/12/2021

Reg. gen. 15608 - Reg. part. 2303

Importo: € 147.190,22

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

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

Capitale: € 98.126,81

Rogante: Dott. Fabio Vaini

Data: 27/12/2001

N° repertorio: 3209

N° raccolta: 1600

Note: Proprietà 1/2 cadauno degli immobili in Comune di Borgo Virgilio Fog 4 Mapp.105 Sub 21 e 13

Trascrizioni

- **Uff Giudiz Tribunale Nocera**

Trascritto a Mantova il 23/06/2022

Reg. gen. 8167 - Reg. part. 5896

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

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

Note: Proprietà 1/2 degli immobili in Comune di Borgo Virgilio Fog 4 Mapp.105 Sub 21 e 13

Oneri di cancellazione

Onere di cancellazione a carico della procedura.

IL PRESENTE PARAGRAFO RISULTA CONDIVISO CON TUTTI I BENI INSERITI NELLA PRESENTE PERIZIA.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA CARLO POMA 17, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di MANTOVA aggiornate al 27/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Legale** derivante da Titolo
Iscritto a Mantova il 09/04/2008
Reg. gen. 4918 - Reg. part. 1132
Importo: € 177.766,46
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 88.883,23
Data: 27/03/2008
N° repertorio: 102811
N° raccolta: 64
Note: Proprietà 1/2 degli immobili in Comune di Borgo Virgilio Fog 4 Mapp.105 Sub 21 e 13
- **Ipoteca Legale** derivante da Titolo
Iscritto a Mantova il 27/01/2009
Reg. gen. 1077 - Reg. part. 173
Importo: € 35.198,74
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 17.599,37
Data: 09/01/2009
N° repertorio: 234
N° raccolta: 100
Note: Proprietà 1/2 degli immobili in Comune di Borgo Virgilio Fog 4 Mapp.105 Sub 21
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Mantova il 03/12/2021
Reg. gen. 15608 - Reg. part. 2303
Importo: € 147.190,22
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 98.126,81
Rogante: Dott. Fabio Vaini
Data: 27/12/2001
N° repertorio: 3209
N° raccolta: 1600
Note: Proprietà 1/2 cadauno degli immobili in Comune di Borgo Virgilio Fog 4 Mapp.105 Sub 21 e 13

Trascrizioni

- **Uff Giudiz Tribunale Nocera**
Trascritto a Mantova il 23/06/2022
Reg. gen. 8167 - Reg. part. 5896
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Note: Proprietà 1/2 degli immobili in Comune di Borgo Virgilio Fog 4 Mapp.105 Sub 21 e 13

Oneri di cancellazione

Onere di cancellazione a carico della procedura.

IL PRESENTE PARAGRAFO RISULTA CONDIVISO CON TUTTI I BENI INSERITI NELLA PRESENTE PERIZIA.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA CARLO POMA 17, PIANO 1

Il CDU NON è necessario in quanto trattasi di unità urbane e non di terreno.

Nell'attuale PGT vigente, approvato in data 01/12/2008 con D.C.C. n°70 e variante 01/2011, il compendio è stato inserito in zona:

TESSUTO URBANO CONSOLIDATO:

- Ambiti urbani prevalentemente produttivi, art. 4.1.5 del Piano delle Regole

VINCOLI edificatori: Vedasi l'allegato delle norme tecniche d'attuazione

IL COSTRUITO CORRISPONDE ALLE NORMATIVE URBANISTICHE

IL PRESENTE PARAGRAFO E' CONDIVISO CON TUTTI I BENI INSERITI NELLA PRESENTE PERIZIA.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA CARLO POMA 17, PIANO T

I DATI RICHIESTI DI QUESTO BENE SONO INSERITI NELL'UNITA' n° 1

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA CARLO POMA 17, PIANO 1

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.

ATTI DI ASSENSO EDILIZIO

Da una verifica effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune interessato, a seguito di richiesta di Accesso Atti inoltrata al Comune stesso, sono emerse, in relazione ai beni pignorati, le seguenti Pratiche Edilizie, ed i relativi atti di assenso:

BENE N° 1 e 2

Anno inizio Costruzione 1996

-Pratica Edilizia n° 5969/96 del 04/09/1996 (costruzione di 14 Appartamenti)

- Pratica Edilizia n° 8145/97 del 03/12/1997- (variante)

-Abitabilità del 08/05/1998

CONFORMITÀ EDILIZIA

Dalle Verifiche effettuate presso l'Agenzia Delle Entrate (Catasto), presso il Comune di appartenenza delle Unità Immobiliari in esame mediante l'accesso agli atti tecnici contenuti nelle varie Pratiche Edilizie, identificando quella iniziale nella P.E. n° 5969/96 e, nonché dai sopralluoghi eseguiti al fine di verificare il sussistere o meno della conformità edilizia e catastale delle unità immobiliari oggetto del pignoramento, è emerso una difformità

tra il quanto si rinviene come “insieme costruito” e le planimetrie progettuali ovvero la demolizione di una tramezza tra la cucina e il soggiorno.

Tale operazione, dai calcoli tecnici igienico-sanitario effettuati dal sottoscritto Ctu, non comporta alcun squilibrio urbanistico e pertanto è sanabile mediante una procedura di Sanatoria “per conformità” attraverso l’istituto della CILA.

In via previsionale il C.T.U. stima un costo totale di Euro 2.000,00 per il conseguimento della Sanatoria edilizia, sanzione e spese tecniche comprese, FATTO SALVO COMUNQUE QUANTO VORRA' DETERMINARE IL COMUNE. (Escluso la eventuale verifica strutturale)

Spese prettamente tecniche € 1.700,00

-Rilievi- Progettazione - Elaborati Grafici - Presentazione documentazione varia

-Spese Amministrative € 300,00

Sanzioni Amministrative, Ammende e Oblazioni, Costi di urbanizzazione Costo di Costruzione ecc.

Detto Costo è stato tenuto presente nella Valutazione del Bene.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

L'Attestato di Prestazione Energetica è stato redatto dal tecnico competente Geom. Francesco Paolo Montecalvo con accreditamento Reg. Lombardia, iscritto al Collegio dei Geometri di Mantova, Numero Identificativo: 2007100019618 (vedasi allegato)

Bene N° 1

Via C. Poma n°17 di cui Fg. 4 map. 21:

-Sub 216: A/2 è classificata in classe G con valore EP_{gl,nren} 201,66 kWh/mqanno, con scadenza del 12/09/2028

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA CARLO POMA 17, 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.

I DATI RICHIESTI DI QUESTO BENE SONO INSERITI NELL'UNITA' n° 1

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA CARLO POMA 17, PIANO 1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 330,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 330,00

Il bene pignorato è inserito in un contesto condominiale dotato quindi di regolamento condominiale con ripartizione in millesimi per le spese condominiali.

Attualmente l'amministrazione condominiale è affidato allo Studio Artoni Mauro in Mantova.

A oggi sia la proprietà che il conduttore risultano pressoché in regola con i pagamenti. (bilancio allegato)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA CARLO POMA 17, PIANO T

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

I DATI RICHIESTI DI QUESTO BENE SONO INSERITI NELL'UNITA' n° 1

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Carlo Poma 17, piano 1
Gli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare fanno parte di un complesso immobiliare residenziale a forma di semi U costruito su un lotto di circa mq. 2000. Lo Stabile è composto da 14 appartamenti su 3 livelli con i garages al piano terra. Al compendio si entra tramite 2 cancelli uno pedonale e l'altro carrabile entrambi in ferro, elettrificati con telecomandato. Attraverso l'area comune (mapp. 105 - BCNC vari Sub) si accede ai vari corpi di fabbrica. L'area comune è in gran parte piastrellata con elementi in cls di colore grigio (autobloccanti) e in parte tenuta a giardino. Si accede alla proprietà da Via Carlo Poma n° 17. L'oggetto del pignoramento è costituito da di un appartamento al 1° piano di circa mq. 78,00 con un balcone, di un garage di circa mq 25,00 al Piano terra e con la relativa area comune cortiliva L'abitazione è così suddivisa: P1°: Ingresso / Soggiorno - Cucina - Disimpegno - Ripostiglio - Bagno - 2 Camere Letto - Balcone. Il garage al PT è dotato di portone basculante in lamiera zincata e pavimentazione in gres.

UBICAZIONE

Il compendio immobiliare è ubicato in zona semicentrale del Comune di Borgo Virgilio sez. Virgilio (MN), al civico n° 17 di Via Carlo Poma al confine con la frazione di Levata del Comune di Curtatone. La

zona è dotata dei servizi di rete comunale quali: adduzione gas metano, acquedotto, fognatura, illuminazione pubblica e servizio di raccolta rifiuti. E' dotato inoltre dei comuni servizi pubblici di fornitura di elettricità e telefonia. E' servita da negozi essenziali di prima necessità nel raggio di 1200 metri. I lavori della costruzione sono iniziati nel 1996 E' provvista di Garage inserito in perizia come bene n° 2 e facente parte dello stesso lotto. Ampia disponibilità di parcheggio in adiacenza all'immobile in causa.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 105, Sub. 21, Categoria A2

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

Valore di stima del bene a corpo: € 81.000,00

- Il Valore del Bene Indicato Si Intende Esclusivamente a CORPO.

- Il Valore Unitario è solo INDICATIVO

- La Superficie della Consistenza per il calcolo del Valore del bene è Stata Arrotondata

- Per la DETERMINAZIONE e PROCEDIMENTO del VALORE di STIMA Vedasi l'allegato: "Appendice"

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Carlo Poma 17, piano T

I DATI RICHIESTI DI QUESTO BENE SONO INSERITI NELL'UNITA' n° 1

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 105, Sub. 13, Categoria C6

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

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Borgo Virgilio (MN) - Via Carlo Poma 17, piano 1	88,00 mq	920,00 €/mq	€ 81.000,00	100,00%	€ 81.000,00
Bene N° 2 - Garage Borgo Virgilio (MN) - Via Carlo Poma 17, piano T	0,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	100,00%	€ 0,00
				Valore di stima:	€ 81.000,00

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

Mantova, li 11/10/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Araldi Giuseppe

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 101 Altri allegati - PERIZIA OSCURATA
- ✓ N° 102 Altri allegati - CHECK-LIST
- ✓ N° 103 Altri allegati - ELENCO BENI
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALBO FOTOGRAFICO
- ✓ N° 2 Altri allegati - APPENDICE: (Determinazione dei Valori Tecnici, Estimativi ed Economici)
- ✓ N° 3 Altri allegati - UBICAZIONE
- ✓ N° 4 Altri allegati - VISURE CATASTALI
- ✓ N° 5 Altri allegati - PLANIMETRIE CATASTALI
- ✓ N° 6 Altri allegati - VARIAZIONI CATASTALI
- ✓ N° 7 Altri allegati - DESTINAZIONE URBANISTICA
- ✓ N° 8 Altri allegati - PRATICHE EDILIZIE
- ✓ N° 9 Altri allegati - TAVOLE DI PROGETTO
- ✓ N° 10 Altri allegati - PRATICHE IPOCATASTALI
- ✓ N° 11 Altri allegati - CERTIFICAZIONI VARIE
- ✓ N° 12 Altri allegati - ATTI E CONTRATTI
- ✓ N° 13 Altri allegati - VARIE

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Carlo Poma 17, piano 1
Gli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare fanno parte di un complesso immobiliare residenziale a forma di semi U costruito su un lotto di circa mq. 2000. Lo Stabile è composto da 14 appartamenti su 3 livelli con i garages al piano terra. Al compendio si entra tramite 2 cancelli uno pedonale e l'altro carrabile entrambi in ferro, elettrificati con telecomandato. Attraverso l'area comune (mapp. 105 - BCNC vari Sub) si accede ai vari corpi di fabbrica. L'area comune è in gran parte piastrellata con elementi in cls di colore grigio (autobloccanti) e in parte tenuta a giardino. Si accede alla proprietà da Via Carlo Poma n° 17. L'oggetto del pignoramento è costituito da di un appartamento al 1° piano di circa mq. 78,00 con un balcone, di un garage di circa mq 25,00 al Piano terra e con la relativa area comune cortiliva L'abitazione è così suddivisa: P1°: Ingresso / Soggiorno - Cucina - Disimpegno - Ripostiglio - Bagno - 2 Camere Letto - Balcone. Il garage al PT è dotato di portone basculante in lamiera zincata e pavimentazione in gres.

UBICAZIONE

Il compendio immobiliare è ubicato in zona semicentrale del Comune di Borgo Virgilio sez. Virgilio (MN), al civico n° 17 di Via Carlo Poma al confine con la frazione di Levata del Comune di Curtatone. La zona è dotata dei servizi di rete comunale quali: adduzione gas metano, acquedotto, fognatura, illuminazione pubblica e servizio di raccolta rifiuti. E' dotato inoltre dei comuni servizi pubblici di fornitura di elettricità e telefonia. E' servita da negozi essenziali di prima necessità nel raggio di 1200 metri. I lavori della costruzione sono iniziati nel 1996 E' provvista di Garage inserito in perizia come bene n° 2 e facente parte dello stesso lotto. Ampia disponibilità di parcheggio in adiacenza all'immobile in causa.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 105, Sub. 21, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: Il CDU NON è necessario in quanto trattasi di unità urbane e non di terreno.

Nell'attuale PGT vigente, approvato in data 01/12/2008 con D.C.C. n°70 e variante 01/2011, il

compendio è stato inserito in zona: TESSUTO URBANO CONSOLIDATO: - Ambiti urbani

prevalentemente produttivi, art. 4.1.5 del Piano delle Regole VINCOLI edificatori: Vedasi l'allegato delle norme tecniche d'attuazione

IL COSTRUITO CORRISPONDE ALLE NORMATIVE URBANISTICHE IL PRESENTE PARAGRAFO E' CONDIVISO CON TUTTI I BENI INSERITI NELLA PRESENTE PERIZIA.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Carlo Poma 17, piano T
I DATI RICHIESTI DI QUESTO BENE SONO INSERITI NELL'UNITA' n° 1
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 105, Sub. 13, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: I DATI RICHIESTI DI QUESTO BENE SONO INSERITI NELL'UNITA' n° 1

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 116/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Borgo Virgilio (MN) - Via Carlo Poma 17, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 105, Sub. 21, Categoria A2	Superficie	88,00 mq
Stato conservativo:	A livello conservativo e manutentivo, le unità si presentano in uno stato soddisfacente e in uno stato di condizioni standard. Sono evidenziate macchie di umidità e/o muffa, vernice ed intonaci scrostati. Serramenti in ordine così pure le pavimentazioni. Impianti tecnologici alla vista sembrerebbero a norma e tutti perfettamente funzionanti.		
Descrizione:	<p>Gli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare fanno parte di un complesso immobiliare residenziale a forma di semi U costruito su un lotto di circa mq. 2000. Lo Stabile è composto da 14 appartamenti su 3 livelli con i garages al piano terra. Al compendio si entra tramite 2 cancelli uno pedonale e l'altro carrabile entrambi in ferro, elettrificati con telecomandato. Attraverso l'area comune (mapp. 105 - BCNC vari Sub) si accede ai vari corpi di fabbrica. L'area comune è in gran parte piastrellata con elementi in cls di colore grigio (autobloccanti) e in parte tenuta a giardino. Si accede alla proprietà da Via Carlo Poma n° 17. L'oggetto del pignoramento è costituito da di un appartamento al 1° piano di circa mq. 78,00 con un balcone, di un garage di circa mq 25,00 al Piano terra e con la relativa area comune cortiliva L'abitazione è così suddivisa: P1°: Ingresso / Soggiorno - Cucina - Disimpegno - Ripostiglio - Bagno - 2 Camere Letto - Balcone. Il garage al PT è dotato di portone basculante in lamiera zincata e pavimentazione in gres. UBICAZIONE Il compendio immobiliare è ubicato in zona semicentrale del Comune di Borgo Virgilio sez. Virgilio (MN), al civico n° 17 di Via Carlo Poma al confine con la frazione di Levata del Comune di Curtatone. La zona è dotata dei servizi di rete comunale quali: adduzione gas metano, acquedotto, fognatura, illuminazione pubblica e servizio di raccolta rifiuti. E' dotato inoltre dei comuni servizi pubblici di fornitura di elettricità e telefonia. E' servita da negozi essenziali di prima necessità nel raggio di 1200 metri. I lavori della costruzione sono iniziati nel 1996 E' provvista di Garage inserito in perizia come bene n° 2 e facente parte dello stesso lotto. Ampia disponibilità di parcheggio in adiacenza all'immobile in causa.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Borgo Virgilio (MN) - Via Carlo Poma 17, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 105, Sub. 13, Categoria C6	Superficie	0,00 mq
Stato conservativo:	I DATI RICHIESTI DI QUESTO BENE SONO INSERITI NELL'UNITA' n° 1		
Descrizione:	I DATI RICHIESTI DI QUESTO BENE SONO INSERITI NELL'UNITA' n° 1		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA CARLO POMA 17, PIANO 1

Iscrizioni

- **Ipoteca Legale** derivante da Titolo
Iscritto a Mantova il 09/04/2008
Reg. gen. 4918 - Reg. part. 1132
Importo: € 177.766,46
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 88.883,23
Data: 27/03/2008
N° repertorio: 102811
N° raccolta: 64
Note: Proprietà 1/2 degli immobili in Comune di Borgo Virgilio Fog 4 Mapp.105 Sub 21 e 13
- **Ipoteca Legale** derivante da Titolo
Iscritto a Mantova il 27/01/2009
Reg. gen. 1077 - Reg. part. 173
Importo: € 35.198,74
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 17.599,37
Data: 09/01/2009
N° repertorio: 234
N° raccolta: 100
Note: Proprietà 1/2 degli immobili in Comune di Borgo Virgilio Fog 4 Mapp.105 Sub 21
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Mantova il 03/12/2021
Reg. gen. 15608 - Reg. part. 2303
Importo: € 147.190,22
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 98.126,81
Rogante: Dott. Fabio Vaini
Data: 27/12/2001
N° repertorio: 3209
N° raccolta: 1600
Note: Proprietà 1/2 cadauno degli immobili in Comune di Borgo Virgilio Fog 4 Mapp.105 Sub 21 e 13

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA CARLO POMA 17, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca Legale** derivante da Titolo
Iscritto a Mantova il 09/04/2008
Reg. gen. 4918 - Reg. part. 1132
Importo: € 177.766,46

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 88.883,23

Data: 27/03/2008

N° repertorio: 102811

N° raccolta: 64

Note: Proprietà 1/2 degli immobili in Comune di Borgo Virgilio Fog 4 Mapp.105 Sub 21 e 13

- **Ipoteca Legale** derivante da Titolo

Iscritto a Mantova il 27/01/2009

Reg. gen. 1077 - Reg. part. 173

Importo: € 35.198,74

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 17.599,37

Data: 09/01/2009

N° repertorio: 234

N° raccolta: 100

Note: Proprietà 1/2 degli immobili in Comune di Borgo Virgilio Fog 4 Mapp.105 Sub 21

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Mantova il 03/12/2021

Reg. gen. 15608 - Reg. part. 2303

Importo: € 147.190,22

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

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

Capitale: € 98.126,81

Rogante: Dott. Fabio Vaini

Data: 27/12/2001

N° repertorio: 3209

N° raccolta: 1600

Note: Proprietà 1/2 cadauno degli immobili in Comune di Borgo Virgilio Fog 4 Mapp.105 Sub 21 e 13