
TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Arvati Luciano, nell'Esecuzione Immobiliare 163/2025 del R.G.E.
promossa da

**** ***Omissis*** ****

contro

**** ***Omissis*** ****

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - via L. Vaschi 19	5
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - via L. Vaschi 19	5
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Borgo Virgilio (MN) - via L. Vaschi 19	6
Bene N° 4 - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - via L. Vaschi 19	6
Lotto Unico	7
Completezza documentazione ex art. 567	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - via L. Vaschi 19	7
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - via L. Vaschi 19	7
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Borgo Virgilio (MN) - via L. Vaschi 19	7
Bene N° 4 - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - via L. Vaschi 19	7
Titolarità	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - via L. Vaschi 19	7
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - via L. Vaschi 19	8
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Borgo Virgilio (MN) - via L. Vaschi 19	8
Bene N° 4 - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - via L. Vaschi 19	8
Confini.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - via L. Vaschi 19	8
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - via L. Vaschi 19	9
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Borgo Virgilio (MN) - via L. Vaschi 19	9
Bene N° 4 - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - via L. Vaschi 19	9
Consistenza.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - via L. Vaschi 19	9
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - via L. Vaschi 19	10
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Borgo Virgilio (MN) - via L. Vaschi 19	10
Bene N° 4 - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - via L. Vaschi 19	10
Dati Catastali	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - via L. Vaschi 19	11
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - via L. Vaschi 19	11

Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Borgo Virgilio (MN) - via L. Vaschi 19	12
Bene N° 4 - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - via L. Vaschi 19	12
Precisazioni.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - via L. Vaschi 19	13
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - via L. Vaschi 19	13
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Borgo Virgilio (MN) - via L. Vaschi 19	13
Bene N° 4 - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - via L. Vaschi 19	13
Stato conservativo	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - via L. Vaschi 19	14
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - via L. Vaschi 19	14
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Borgo Virgilio (MN) - via L. Vaschi 19	14
Bene N° 4 - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - via L. Vaschi 19	14
Parti Comuni.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - via L. Vaschi 19	14
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - via L. Vaschi 19	14
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Borgo Virgilio (MN) - via L. Vaschi 19	15
Bene N° 4 - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - via L. Vaschi 19	15
Servitù, censo, livello, usi civici	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - via L. Vaschi 19	15
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - via L. Vaschi 19	15
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Borgo Virgilio (MN) - via L. Vaschi 19	15
Bene N° 4 - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - via L. Vaschi 19	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - via L. Vaschi 19	15
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - via L. Vaschi 19	16
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Borgo Virgilio (MN) - via L. Vaschi 19	16
Bene N° 4 - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - via L. Vaschi 19	16
Stato di occupazione	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - via L. Vaschi 19	16
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - via L. Vaschi 19	16
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Borgo Virgilio (MN) - via L. Vaschi 19	17

Bene N° 4 - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - via L. Vaschi 19	17
Provenienze Ventennali	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - via L. Vaschi 19	17
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - via L. Vaschi 19	18
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Borgo Virgilio (MN) - via L. Vaschi 19	18
Bene N° 4 - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - via L. Vaschi 19	18
Formalità pregiudizievoli	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - via L. Vaschi 19	18
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - via L. Vaschi 19	19
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Borgo Virgilio (MN) - via L. Vaschi 19	20
Bene N° 4 - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - via L. Vaschi 19	20
Normativa urbanistica	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - via L. Vaschi 19	20
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - via L. Vaschi 19	20
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Borgo Virgilio (MN) - via L. Vaschi 19	20
Bene N° 4 - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - via L. Vaschi 19	21
Regolarità edilizia	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - via L. Vaschi 19	21
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - via L. Vaschi 19	23
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Borgo Virgilio (MN) - via L. Vaschi 19	23
Bene N° 4 - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - via L. Vaschi 19	23
Stima / Formazione lotti	23
Riepilogo bando d'asta	28
Lotto Unico	28
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 163/2025 del R.G.E.	30
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 137.000,00	30

INCARICO

In data 15/12/2026, il sottoscritto Ing. Arvati Luciano, con studio in Via Benzoni, 39 - 46100 - Mantova (MN), email ing.arvati@libero.it, PEC luciano.arvati@ingpec.eu, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/12/2025 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 Borgo Virgilio (MN) - via L. Vaschi 19
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - via L. Vaschi 19
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Borgo Virgilio (MN) - via L. Vaschi 19
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - via L. Vaschi 19

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA L. VASCHI 19

Trattasi di un appartamento in costruzione per futura civile abitazione, sito nella zona centrale della frazione di Scorzarolo del Comune di Borgoforte (MN) oggi Borgo Virgilio (MN), posto al piano terra di un piccolo fabbricato di tipo condominiale al civico 19 di Via L.Vaschi, composto da una palazzina, anch'essa in fase di costruzione, di complessivi numero quattro unità immobiliari. L'appartamento ha due ingressi distinti, uno sul lato Est ed uno sul lato Sud. In particolare l'ingresso al civico 19 avviene dalla Pubblica Via L.Vaschi tramite un tratto di area cortiliva comune mentre l'altro ingresso avviene anch'esso da un'area cortiliva comune e da un'area di uso esclusivo per l'esecutato grazie ad un atto di donazione del 22/09/2006 (Vedasi allegati). L'appartamento in corso di costruzione è finito al grezzo ed è posto al piano terra ed è composto da un ingresso giorno, da una cucina/soggiorno con il secondo ingresso, da una zona studio, da un corridoio notte e da una camera da letto, da una stanza bagno e anche da un ripostiglio, il tutto ovviamente senza impianti e finiture come detto al grezzo. L'appartamento Bene 1), è dotato solo delle parti comuni quali, oltre alle porzioni di cui all'art.1117 del Codice Civile, il vialetto pedonale/carraio di ingresso per l'ingresso al fabbricato.

L'appartamento ha in dotazione un piccolo appezzamento di terreno, recintato da rete metallica, prospiciente il cortile comune, e vicino, seppur staccato dall'appartamento stesso.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA L. VASCHI 19

Trattasi di un appartamento in costruzione per futura civile abitazione, sito nella zona centrale della frazione di Scorzarolo del Comune di Borgoforte (MN) oggi Borgo Virgilio (MN), posto al piano secondo di un piccolo

fabbricato di tipo condominiale al civico 19 di Via L.Vaschi, composto da una palazzina, anch'essa in fase di costruzione, di complessivi numero quattro unità immobiliari. L'appartamento ha un ingresso sul lato Sud raggiungibile tramite una scala esterna ed un balcone comune con il Bene n°3). In particolare l'ingresso al civico 19 avviene dalla Pubblica Via L.Vaschi tramite un tratto di area cortiliva comune e dalla sopraddetta scala esterna edificata su un'area in adiacenza al fabbricato acquisita dall'esecutato con atto del 22/09/2006. L'appartamento in corso di costruzione è finito al grezzo ed è posto al piano secondo ed è composto da un ingresso giorno, da una cucina/pranzo, da un corridoio notte e da due camera da letto, da una stanza bagno e da un terrazzo, il tutto ovviamente senza impianti e finiture come detto al grezzo. L'appartamento è dotato di una porta di ingresso in legno massiccio. L'appartamento Bene 2), è dotato solo delle parti comuni quali, oltre alle porzioni di cui all'art.1117 del Codice Civile, il vialetto pedonale/carraio di ingresso per l'ingresso al fabbricato.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA L. VASCHI 19

Trattasi di un magazzino in costruzione, sito nella zona centrale della frazione di Scorzarolo del Comune di Borgoforte (MN) oggi Borgo Virgilio (MN), posto al piano secondo di un piccolo fabbricato di tipo condominiale al civico 19 di Via L.Vaschi, composto da una palazzina, anch'essa in fase di costruzione, di complessivi numero quattro unità immobiliari. Il magazzino ha un ingresso sul lato Sud raggiungibile tramite una scala esterna ed un balcone comune con il Bene n°2). In particolare l'ingresso al civico 19 avviene dalla Pubblica Via L.Vaschi tramite un tratto di area cortiliva comune e dalla sopraddetta scala esterna edificata su un'area in adiacenza al fabbricato acquisita dall'esecutato con atto del 22/09/2006. Il magazzino in corso di costruzione è finito al grezzo ed è posto al piano secondo ed è composto da un monolocale. Il tutto ovviamente senza impianti e finiture come detto al grezzo. Il magazzino è dotato di una porta di ingresso e di una finestra ma senza serramenti. Il magazzino Bene 3), è dotato solo delle parti comuni quali, oltre alle porzioni di cui all'art.1117 del Codice Civile, il vialetto pedonale/carraio di ingresso per l'ingresso al fabbricato.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA L. VASCHI 19

Trattasi di un garage singolo, costituito da una piccola costruzione in mattoni e travi di legno ad un piano fuori terra con tetto a due falde e copertura in coppi di cotto, sito nella zona centrale della frazione di Scorzarolo del Comune di Borgoforte (MN) oggi Borgo Virgilio (MN). Il garage in esecuzione Bene n°4) è posto al piano terra in posizione prospiciente il cortile comune in cui si affaccia anche il piccolo fabbricato di tipo condominiale al civico 19 di Via L.Vaschi, composto da una palazzina, di complessivi numero quattro unità immobiliari di cui tre sono in esecuzione anch'esse Bene n°1, Bene n°2 e Bene n°3. Il garage ha un unico ingresso sul lato est costituito da un portone carraio a due ante con struttura metallica.

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 L. Vaschi 19
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - via L. Vaschi 19
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Borgo Virgilio (MN) - via L. Vaschi 19
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - via L. Vaschi 19

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA L. VASCHI 19

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

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA L. VASCHI 19

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

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA L. VASCHI 19

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

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA L. VASCHI 19

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 L. VASCHI 19

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)

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA L. VASCHI 19

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)

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA L. VASCHI 19

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)

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA L. VASCHI 19

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)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA L. VASCHI 19

L'appartamento, Mapp.126 Sub.308, graffato al Mapp.287 Sub.303, del Fg.24 del Comune di Borgo Virgilio già Borgoforte (MN) frazione Scorzarolo, confina a Nord col Mapp.123, a Est coi Mapp.123 e cortile comune Mapp.128, a Sud col cortile comune Mapp.128 e a Ovest con il Mapp.127;

L'appezzamento di terreno, Mapp.287 Sub.303, del Fg.24 del Comune di Borgo Virgilio già Borgoforte (MN) frazione Scorzarolo, confina a Nord col Mapp.286 e Mapp.287 Sub.302, a Est col cortile comune Mapp.128 e Mapp.287 Sub.302, Mapp.287 Sub.2 e Mapp.287 Sub.3, a Sud col Mapp.131 e Mapp.287 Sub.2 e a Ovest con il Mapp.45;

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA L. VASCHI 19

L'appartamento, Fg.24 Mapp.126 Sub.306, del Comune di Borgo Virgilio già Borgoforte (MN) frazione Scorzarolo, confina a Nord col Mapp.123, a Est coi Mapp.123 e Mapp.128, a Sud col Mapp.128 Sub.303 e a Ovest con il Mapp.127;

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA L. VASCHI 19

Il magazzino, Fg.24 Mapp.126 Sub.307, del Comune di Borgo Virgilio già Borgoforte (MN) frazione Scorzarolo, confina a Nord col Mapp.126 Sub.306, a Est coi Mapp.126 Sub.306, a Sud con salto col Mapp.128 Sub.303 e a Ovest con salto con il Mapp.127;

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA L. VASCHI 19

Il garage Bene n°4), Fg.24 Mapp.287 Sub.302, del Comune di Borgo Virgilio (MN) già Borgoforte frazione Scorzarolo, confina a Nord col Mapp.286, a Est col cortile comune Mapp.128, a Sud col 287 Sub.303 e a Ovest con il Mapp.287 Sub.303.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA L. VASCHI 19

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Appartamento	81,20 mq	92,65 mq	1	92,65 mq	3,00 m	T
Soglia di ingresso coperta	10,28 mq	10,28 mq	0,3	3,08 mq	3,00 m	T
Quota parte cortile di proprietà	160,00 mq	160,00 mq	0,1	16,00 mq	0,00 m	T
Terreno di proprietà	263,50 mq	263,50 mq	0,1	26,35 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				138,08 mq		
Incidenza condominiale:				10,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				151,89 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA L. VASCHI 19

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Appartamento	50,20 mq	58,59 mq	1	58,59 mq	3,15 m	2
Soglia di ingresso coperta	5,14 mq	5,14 mq	0,3	1,54 mq	2,50 m	2
Terrazzo	12,09 mq	12,09 mq	0,3	3,63 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				63,76 mq		
Incidenza condominiale:				10,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				70,14 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA L. VASCHI 19

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Magazzino	19,20 mq	21,88 mq	1	21,88 mq	0,00 m	2
Soglia di ingresso coperta	5,14 mq	5,14 mq	0,3	1,54 mq	2,50 m	2
Totale superficie convenzionale:				23,42 mq		
Incidenza condominiale:				10,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				25,76 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA L. VASCHI 19

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Garage	16,50 mq	16,50 mq	0,5	8,25 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				8,25 mq		
Incidenza condominiale:				10,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				9,08 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA L. VASCHI 19

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	24	126	308		A2	3	5.5	105 mq	298,25 €		mapp. 287 sub. 303

Corrispondenza catastale

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

L'immobile oggetto dell'esecuzione è così identificato al N.C.E.U. del Comune di Borgo Virgilio già Borgoforte (MN) frazione Scorzarolo Via L. Vaschi n°19, dopo il necessario accatastamento che ha portato alla Visura attuale sintetica per soggetto datata 21/04/2026. VISURA n.T41183/2026.

Foglio 24 Mapp.126 Sub.308 graffato con Mapp.287 Sub. 303, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 5,5 vani, Superficie catastale totale 105 mq., totale escluse aree scoperte 92 mq, Piano T, Indirizzo Via Vaschi Luigi n°19, Rendita Euro 298,25 , dati derivanti da: VARIAZIONE del 17/04/2026 Pratica n. MN0026145 in atti dal 20/04/2026. AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO e FUSIONE (n.26145.1/2026), ed appartiene al seguente esecutato:

**** Omissis **** C.F.**** Omissis **** per il diritto di PIENA proprietà.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA L. VASCHI 19

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	24	126	306		A2	3	4	65 mq	216,91 €	2	

Corrispondenza catastale

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

L'immobile oggetto dell'esecuzione è così identificato al N.C.E.U. del Comune di Borgo Virgilio già Borgoforte (MN) frazione Scorzarolo Via L. Vaschi n°19, dopo il necessario accatastamento che ha portato alla Visura attuale sintetica per soggetto datata 21/04/2026. VISURA n.T41183/2026:
Foglio 24 Mapp.126 Sub.306, Cegoria A/2, Classe 3, Consistenza 4 vani, Superficie catastale totale 65 mq. Totale escluse aree scoperte 62 mq., Piano 2, Indirizzo Via Vaschi Luigi n.19Arrigo Boito n.CM, Rendita Euro 216,91. Dati derivanti da: VARIAZIONE del 17/04/2026. Pratica n.MN0026145 in atti dal 20/04/2026. AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO e FUSIONE (n.26145.1/2026). Ed appartiene ai seguente esecutato:
**** Omissis **** C.F.**** Omissis **** per il diritto di PIENA proprietà

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA L. VASCHI 19

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	24	126	307		C2	1	20	25 mq	18,59 €	2	

Corrispondenza catastale

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

Il magazzino Bene n°3), oggetto dell'esecuzione, è così identificato al N.C.E.U. del Comune di Borgo Virgilio già Borgoforte (MN) frazione Scorzarolo Via L. Vaschi n°19, dopo il necessario accatastamento che ha portato alla Viisura sintetica per soggetto datata 21/04/2026. VISURA n.T41183/2026:
Foglio 24 Mapp.126 Sub.307, Cegoria C/2, Classe 1, Consistenza 20 mq., Superficie catastale totale 25 mq., Piano 2, Indirizzo Via Vaschi Luigi n°19, Rendita Euro 18,59. DATI DERIVANTI da VARIAZIONE del 17/04/2026. Pratica n.MN0026145 in atti dal 20/04/2026. AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO e FUSIONE (n.26145.1/2026), ed appartiene al seguente esecutato:
**** Omissis **** C.F.**** Omissis **** per il diritto di PIENA proprietà;

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA L. VASCHI 19

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	24	287	302		C6	1	12	16 mq	22,93 €	T	

Corrispondenza catastale

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

L'immobile, garage Bene n°4), oggetto dell'esecuzione è così identificato al N.C.E.U. del Comune di Borgo Virgilio già Borgoforte (MN) frazione Scorzarolo Via L. Vaschi n°19, dopo il necessario accatastamento che ha portato alla Visura attuale sintetica per soggetto datata 21/04/2026 VISURA n.T41183/2026:

Foglio 24 Mapp.287 Sub.302, Cegoria C/6, Classe 1, Consistenza 12 mq., Superficie catastale 16 mq., Piano T, Indirizzo Via Vaschi Luigi n.19, Rendita Euro 22,93 , DATI DERIVANTI da: VARIAZIONE del 17/04/2026. Pratica n.MN0026145 in atti dal 20/04/2026. AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO e FUSIONE (n.26145.1/2026) ed appartiene al seguente esecutato:

**** Omissis **** C.F.**** Omissis **** per il diritto di PIENA proprietà;

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA L. VASCHI 19

Il sottoscritto CTU ha inviato una lettera raccomandata all'esecutato al suo indirizzo di residenza, e precisamente la A.R.1) n°05261737119-5 datata 13/01/2026 con l'invito a presenziare al sopralluogo fissato in data 10/02/2026 presso i beni esegutati, lettera mai tornata al CTU per compiuta giacenza, vedasi Allegato n°2) composto da due pagine . Il CTU ha anche inviato per mail, fra l'altro, copia della lettera di convocazione del sopralluogo alla SO.VE.MO. SRL in data 13/01/2026, la quale, certamente, ha avvisato l'esecutato del sopralluogo. Successivamente il sopralluogo è stato possibile effettuarlo in data 10/02/2026 alle ore 10:00, cioè alla data stabilita dal CTU alla presenza del Sig. Francesco BONIOTTI, incaricato SO.VE.MO. SRL. L'esecutato non era presente.

Inoltre il sottoscritto CTU ha verificato l'esistenza di un garage facendo sopralluoghi rigorosamente dall'esterno in data 27/03/2026 alle ore 16:00, secondo sopralluogo in autonomia, sopralluogo ostacolato dalla presenza di un Camper targato BT233FZ sulla proprietà dell'esecutato che impediva il passaggio ed il rilevamento delle misure del garage, e successivamente in data 15/04/2026 ore 16:30, terzo sopralluogo in autonomia, finalmente il Camper è stato spostato consentendo i rilievi e fotografie di rito, il tutto per accatastare il garage con l'autorizzazione del G.E.

Si precisa che non è stato possibile visionare l'interno del garage.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA L. VASCHI 19

Ved. bene 1

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA L. VASCHI 19

Ved. bene 1

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA L. VASCHI 19

Ved. bene 1

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA L. VASCHI 19

Il fabbricato condominiale in fase di costruzione ed in particolare finito al grezzo, dall'esterno si presenta in condizioni di abbandono con crescita di erbacce e piante selvatiche, mentre l'appartamento in esso contenuto, Bene n°1), è costruttivamente discreto se pur presenti accumuli di masserizie varie che hanno reso difficile il sopralluogo oltre che pericoloso. La SO.VE.MO. SRL ha pulito l'ingresso agli appartamenti e messo in sicurezza la scala solo in data 17 Febbraio 2026, cioè una settimana dopo il sopralluogo ufficiale del CTU in data 15/02/2026.

In sintesi l'appartamento Bene n°1) abbisogna lievo di masserizie varie al suo interno e di pulizia per renderlo in sicurezza per eventuali futuri sopralluoghi.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA L. VASCHI 19

Il fabbricato condominiale in fase di costruzione ed in particolare finito al grezzo, dall'esterno si presenta in condizioni di abbandono con crescita di erbacce e piante selvatiche, mentre l'appartamento in esso contenuto Bene n°2), se pur presenta sulla parete lato Nord una infiltrazione di acqua piovana dall'attiguo tetto, si presenta in discrete condizioni.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA L. VASCHI 19

Il fabbricato condominiale in fase di costruzione ed in particolare finito al grezzo, dall'esterno si presenta in condizioni di abbandono con crescita di erbacce e piante selvatiche, mentre il magazzino in esso contenuto, Bene n°3), si presenta in discrete condizioni.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA L. VASCHI 19

Il garage Bene n°4) è una costruzione indipendente e, visto dall'esterno, appare costruttivamente in discreto stato.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA L. VASCHI 19

L'accesso all'appartamento al piano terra della palazzina in fase di costruzione (finita al grezzo), composta da 4 appartamenti, avviene da due ingressi distinti, uno sul lato est ed uno sul lato Sud. In particolare l'ingresso al civico 19 avviene dalla Pubblica Via L.Vaschi tramite un tratto di area cortiliva comune, mentre l'altro ingresso avviene anch'esso da un'area cortiliva comune e da un'area di uso esclusivo. L'appartamento in oggetto, unitamente alle sue parti comuni pertinenziali, ha in dotazione un appezzamento di terreno di uso esclusivo di piena proprietà se pur staccato dal fabbricato.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA L. VASCHI 19

L'accesso all'appartamento al piano secondo della palazzina in fase di costruzione (finita al grezzo), composta da 4 unità immobiliari, avviene da un ingresso posto al lato Sud prospiciente un piccolo balcone. In particolare l'ingresso al civico 19 avviene dalla Pubblica Via L.Vaschi tramite un tratto di area cortiliva comune e da una scala esterna che conduce al secondo piano.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA L. VASCHI 19

L'accesso al magazzino al piano secondo della palazzina in fase di costruzione (finita al grezzo), composta da 4 unità immobiliari, avviene da un ingresso posto al lato Sud prospiciente un piccolo balcone. In particolare l'ingresso al civico 19 avviene dalla Pubblica Via L.Vaschi tramite un tratto di area cortiliva comune e da una scala esterna che conduce al secondo piano.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA L. VASCHI 19

L'accesso al garage, costruzione indipendente al piano terra, staccato dalla palazzina contenente i beni 1, 2, 3, avviene da un ingresso posto al lato est prospiciente il cortile comune. In particolare l'ingresso al civico 19 avviene dalla Pubblica Via L.Vaschi tramite un tratto di area cortiliva comune che porta al garage.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA L. VASCHI 19

Il fabbricato che contiene le unità immobiliari in esecuzione non è soggetto a nessuna servitù.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA L. VASCHI 19

Il fabbricato che contiene le unità immobiliari in esecuzione non è soggetto a nessuna servitù.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA L. VASCHI 19

Il fabbricato che contiene le unità immobiliari in esecuzione non è soggetto a nessuna servitù.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA L. VASCHI 19

Il garage in esecuzione non è soggetto a nessuna servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA L. VASCHI 19

L'appartamento è inserito in un piccolo fabbricato condominiale composto da 4 unità immobiliari, in fase di costruzione con struttura in c.a. e muratura in mattoni forati, con solai in parte in laterizio armato ed in parte a volte a botte in muratura in mattoni pieni, non è dotato di impianti di nessun tipo né idrici né elettrici né di riscaldamento. Non sono ancora stati posati i pavimenti in tutte le stanze dell'appartamento compreso il bagno, gli infissi interni, ovviamente non sono presenti. Esistono solo due porte dei due ingressi provvisorie in legno e vetri.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA L. VASCHI 19

L'appartamento è inserito in un fabbricato condominiale composto da 4 unità immobiliari tutte in fase di costruzione. Le strutture verticali del fabbricato sono in c.a. e muratura in mattoni forati (blocchi Poroton), mentre le strutture orizzontali sono solai in laterizio armato e i solai inclinati del tetto in travi di legno, con travetti ed assito. L'appartamento non è dotato di impianti di nessun tipo né idrici né elettrici né di riscaldamento. Non sono ancora stati posati i pavimenti in tutte le stanze dell'appartamento compreso il bagno, gli infissi interni, ovviamente non sono presenti. Esiste solo una porte dell'ingresso provvisoria in legno.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA L. VASCHI 19

Il magazzino è inserito in un fabbricato condominiale composto da 4 unità immobiliari tutte in fase di costruzione e comunque finite al gezzo. Le strutture verticali del fabbricato sono in c.a. e muratura in mattoni forati, mentre le strutture orizzontali sono solai in laterizio armato e i solai inclinati del tetto in travi di legno, con travetti ed assito. Il magazzino non è dotato di impianti di nessun tipo né idrici né elettrici né di riscaldamento. Non è ancora stato posato il pavimento nell'unica stanza del magazzino. Gli infissi interni, ovviamente non sono presenti. Non esiste neanche l'infisso della porta di ingresso.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA L. VASCHI 19

Il garage è singolo costituito da una piccola costruzione in mattoni e travi di legno con tetto a due falde con copertura in coppidi cotto, posto in zona centrale della frazione di Scorzarolo del Comune di Borgoforte (MN) oggi Borgo Virgilio. Il garge è posto al piano Terra in posizione prospiciente il cortile comune al civico 19 di Via L.Vaschi 19. Il garage ha un unico ingresso sul lato Est costituito dal portone carraio a due ante con struttura in metallo.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA L. VASCHI 19

L'immobile risulta libero

L'appartamento esecutato risulta, al momento del sopralluogo, ovviamente, non abitato.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA L. VASCHI 19

L'immobile risulta libero

L'appartamento esecutato risulta, al momento del sopralluogo, ovviamente, non abitato.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA L. VASCHI 19

L'immobile risulta libero

Il magazzino esecutato è risultato, al momento del sopralluogo, libero, cioè non utilizzato.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA L. VASCHI 19

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Il garage esecutato Bene n°4), al momento dei due sopralluoghi del 27/03/2026 e del 15/04/2026 non è stato possibile visionarlo all'interno poiché la porta carraia era chiusa a chiave

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA L. VASCHI 19

Così come dal Certificato Notarile a firma Notaio Dott. Vincenzo CALDERINI, Notaio iscritto nel Distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere (CE) agli atti della presente esecuzione, con dati aggiornati a tutto il giorno 26/11/2025 per l'esecuzione immobiliare n°163/2025 RGE, risulta un Atto di Pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Servizi di Pubblicità Immobiliare di Mantova in data 26/11/2025 ai n.ri 15980/11164 per la seguente procedura esecutiva promossa da

e a carico di:

“**** Omissis **** nato l'8 Novembre 1963 a Licata (AG) Codice Fiscale **** Omissis ****,

Il Notaio certifica:

Il Verbale di pignoramento immobiliare del 14/11/2025 Numero di repertorio 4705 notificato da UFF. GIUD. TRIBUNALE DI MANTOVA trascritto il 26/11/2025 ai nn.15980/11164 a favore di

, sui seguenti immobili pignorati:

“-immobile sito nel Comune di Borgo Virgilio Sezione BORGOFORTE (MN) riportato in NCEU a Foglio 24 Particella 126 Subalterno 302;

- immobile sito nel Comune di Borgo Virgilio Sezione BORGOFORTE (MN) riportato in NCEU a Foglio 24 Particella 126 Subalterno 306;

- immobile sito nel Comune di Borgo Virgilio Sezione BORGOFORTE (MN) riportato in NCEU a Foglio 24 Particella 126 Subalterno 307;

- immobile sito nel Comune di Borgo Virgilio Sezione BORGOFORTE (MN) riportato in NCEU a Foglio 24 Particella 287 Subalterno 1;”

Attuale proprietario:

**** Omissis **** nato a

C.F. **** Omissis **** per i diritti di piena proprietà,

Premesso che, da visure catastali, l'immobile Borgo Virgilio Sezione BORGOFORTE (MNN) riportato in NCEU a Foglio 24 Particella 287 Subalterno 1 risulta inesistente, in capo all'esecutato vi è l'immobile Borgo Virgilio Sezione BORGOFORTE (MN) riportato in NCEU a Foglio 24 Particella 287 Subalterno 301 graffato alla Particella 126 Subalterno 302 e alla Particella 128 Subalterno 302.

Il Notaio, inoltre, certifica che nel ventennio in esame le provenienze sono:

A **** Omissis **** nato a C.F. **** Omissis **** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni gli immobili oggetto di procedura nella loro originaria identificazione catastale sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Fabbi Giampaolo del 10 luglio 1999 repertorio n.41132 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Mantova in data 14 luglio 1999 al numero di registro generale 8439 e numero registro particolare 5770 da

per i diritti pari a 3/18 di piena proprietà,

per i diritti pari a 5/18 di piena proprietà,

per i diritti pari a 5/18 di piena proprietà bene personale,

per i diritti pari a 5/18 di piena proprietà in regime

di separazione dei beni degli immobili siti nei comuni di Borgoforte (MN), Borgoforte (MN):

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA L. VASCHI 19

Ved. bene 1

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA L. VASCHI 19

Ved. bene 1

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA L. VASCHI 19

Ved. bene 1

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA L. VASCHI 19

Oneri di cancellazione

Nel Ventennio preso in esame, il Notaio CERTIFICA che gli immobili in esecuzione hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONI:

-Ipoteca legale ai sensi art.77 dpr 602/73 modificato dal d.lgs. atto UNIRISCOSSIONI S.p.a. di Torino del 19 agosto 2006 repertorio n.129356/64 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Mantova in data 23 agosto 2006 al numero generale 14804 e al numero particolare 4053 a favore di

domicilio ipotecario eletto in Mantova Via Alberto Mario, 9a, per capitale di €.

82.536,78 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di €. 165.073,56, a carico di **** Omissis **** nato a C.F. **** Omissis **** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Foglio 24 Particella 126 Subalterno 302, graffato con Foglio 24 Particella 128 Subalterno 302 Foglio 24 Particella 287 Subalterno 301, NCEU Foglio 24 Particella 126 Subalterno 303, NCEU Foglio 24 Particella 126 Subalterno 304;

-Ipoteca In Rinnovazione ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Giampalo Fabbi del 16 luglio 2002 repertorio n. 51675 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Mantova in data 7 giugno 2022 al numero generale 7166 e al numero particolare 1217 a favore di , per capitale di €. 62.000,00 oltre interessi e spese per una somma complessiva di €. 111.600,00, a carico di **** Omissis **** nato a

C.F. **** Omissis **** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Foglio 24 Particella 126 Subalterno 302, graffato con Foglio 24 Particella 287 Subalterno 301 Foglio 24 Particella 128 Subalterno 302 Foglio 24 Particella 126 Subalterno 301 Foglio 24 Particella 128 Subalterno 301 Foglio 24 Particella 287 Subalterno 1, NCEU Foglio 24 Particella 126 Subalterno 303, NCEU Foglio 24 Particella 126 Subalterno 304, NCEU Foglio 24 Particella 126 Subalterno 305;

TRASCRIZIONI:

-Verbale di Pignoramento Immobili atto Ufficiale Giudiziario Presso Tribunale di Mantova del 22 gennaio 2009 repertorio n. 266/2009 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Mantova in data 19 febbraio 2009 al numero generale 2077 e al numero particolare 1196 a favore di , a carico di **** Omissis **** nato a

C.F. **** Omissis **** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Foglio 24 Particella 126 Subalterno 302, graffato con Foglio 24 Particella 128 Subalterno 302 Foglio 24 Particella 287 Subalterno 301, NCEU Foglio 24 Particella 126 Subalterno 303, NCEU Foglio 24 Particella 126 Subalterno 304, NCEU Foglio 24 Particella 126 Subalterno 306, NCEU Foglio 24 Particella 126 Subalterno 307;

-Verbale di Pignoramento atto Uff. Giud. Tribunale di Mantova del 14 novembre 2025 repertorio n. 4705 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare in data 26 novembre 2025 al numero generale 15980 e al numero particolare 11164 a favore di , domicilio ipotecario eletto in , a carico di **** Omissis **** nato a

C.F. **** Omissis **** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Foglio 24 Particella 126 Subalterno 302, graffato con Foglio 24 Particella 128 Subalterno 302 Foglio 24 Particella 287 Subalterno 301, NCEU Foglio 24 Particella 126 Subalterno 307, NCEU Foglio 24 Particella 126 Subalterno 306, NCEU Foglio 24 Particella 287 Subalterno 1.

Il Notaio certifica altresì le seguenti precisazioni.

Precisazioni:

Si segnala VARIAZIONE TERRITORIALE DEL 03/02/2014 IN ATTI DAL 05/08/2016 LEGGE REGIONALE DELLA LOMBARDIA N 9 DEL 30-01-2014 proveniente dal Comune di Borgoforte B011; trasferito al Comune di Borgo Virgilio sezione Borgoforte M340A. (n.3/2016).

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA L. VASCHI 19

Oneri di cancellazione

Ved. bene 1

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA L. VASCHI 19

Oneri di cancellazione

Ved. bene 1

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA L. VASCHI 19

Oneri di cancellazione

Ved. bene 1

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA L. VASCHI 19

Sempre dall'accesso agli atti sopra detto il fabbricato condominiale, in fase di costruzione ed in particolare finito al grezzo, in cui è ubicato l'appartamento esecutato Bene n°1), è risultato regolare anche sotto l'aspetto urbanistico.

Si precisa inoltre che l'appartamento ed il suo appezzamento di terreno pertinenziale, ha dovuto essere regolarizzato catastalmente visto che gli accatastamenti preesistenti non erano corretti. Dopo la regolarizzazione catastale si può affermare la piena conformità catastale, infatti lo stato dei luoghi visionati corrisponde con le planimetrie catastali oggi vigenti.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA L. VASCHI 19

Sempre dall'accesso agli atti sopra detto il fabbricato condominiale, in fase di costruzione ed in particolare finito al grezzo, in cui è ubicato l'appartamento esecutato Bene n°2), è risultato regolare anche sotto l'aspetto urbanistico.

Si precisa inoltre che l'appartamento Bene n°2), ha dovuto essere regolarizzato catastalmente visto che gli accatastamenti preesistenti non erano corretti. Dopo la regolarizzazione catastale si può affermare la piena conformità catastale, infatti lo stato dei luoghi visionati corrisponde con le planimetrie catastali oggi vigenti.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA L. VASCHI 19

Sempre dall'accesso agli atti sopra detto il fabbricato condominiale, in fase di costruzione ed in particolare finito al grezzo, in cui è ubicato il magazzino esecutato Bene n°3), è risultato regolare anche sotto l'aspetto urbanistico.

Si precisa inoltre che il magazzino Bene n°3), ha dovuto essere regolarizzato catastalmente visto che gli accatastamenti preesistenti non erano corretti. Dopo la regolarizzazione catastale si può affermare la piena conformità catastale, infatti lo stato dei luoghi visionati corrisponde con le planimetrie catastali oggi vigenti.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA L. VASCHI 19

Sempre dall'accesso agli atti sopra detto il garage (Bene n°4) è risultato regolare anche sotto l'aspetto urbanistico.

Si precisa inoltre che il garage è dovuto essere regolarizzato catastalmente visto che gli accatastamenti preesistenti non erano corretti. Dopo la regolarizzazione catastale si può affermare la piena conformità, infatti lo stato dei luoghi visionati corrisponde con le planimetrie catastali oggi vigenti.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA L. VASCHI 19

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.

Con accesso agli atti effettuato dal CTU in data 17/12/2025 ore 20:06 tramite mail pec all'Ufficio Tecnico del Comune di Borgo Virgilio (MN), "Protocollo del Comune di Borgo Virgilio n°32460 del 18/12/2025 -Accesso Atti", ed in data 07/01/2026 ore 16:21 con altra mail del CTU, sempre all'Ufficio Tecnico, per inviare la ricevuta di pagamento PAGOPA di €.70,00 onde perfezionare l'accesso agli atti, come richiesto dal Comune di Borgo Virgilio (MN), successivamente in data 14/01/2026 sono stati rilasciati dal Comune i seguenti documenti:

- Domanda di Concessione Edilizia di **** Omissis **** in data 20/05/2000 prot. N.4180;
- Comunicazione del procedimento relativo al rilascio di Concessione Edilizia inviato per Raccomandata A.R. a **** Omissis **** per RISTRUTTURAZIONE DI FABBRICATI – PRATICA EDILIZIA n°30/2000 Prot. 4180 del 28/05/2000 con allegate le relative Tavole di Progetto;
- Avviso di Emissione di Concessione Edilizia Prot.n.4180 del 28/12/00 inviata per Raccomandata A.R. a **** Omissis ****. Pratica Edilizia n.30/2000;
- Denuncia di Inizio Lavori di **** Omissis **** Pratica Edilizia n°30/2000. Protocollata al n.2406 del 02/04/2001;
- Sollecito del Comune di Borgoforte (MN) per Raccomandata A.R.al Sig. **** Omissis **** Prot.n.4180 del 12/04/2002 di versare quota rata dei Costi di Costruzione relativi alla C.E. n.30/00;
- Concessione Edilizia con contributo. Pratica Edilizia n°30/2000 del 28/12/00 al Sig. **** Omissis **** con elenco prescrizioni e contributo relativo agli oneri di urbanizzazione ed al costo di costruzione scaturito dal rilascio della C.E. n°30/2000;
- Denuncia di Inizio Attività (DIA) n°10/2003 Prot.1736 del 05/03/2003 presentata dal Sig. **** Omissis **** in VARIANTE alla C.E. n°30/2000 con allegato le Tavole di Progetto;
- Richiesta del Comune di Borgoforte al Sig. **** Omissis **** Prot.n.1736 del 22/05/03 per la Concessione Edilizia n°10/2003 di versamento del contributo inerente l'intervento;
- Denuncia di Inizio Attività del 09/02/2005 Pratica Edilizia n°10/2005 Prot.1269 presentata dal Sig. **** Omissis ****;
- Rinnovo DIA in VARIANTE Protocollata il 05/03/2003 alla C.E. n°30/2000 del 28/12/2000 Prot. 1269 con allegate Tavole di Progetto;
- Lettera del Responsabile del Corpo di Polizia Locale dell'Unione dei Comuni Virgiliani in data 28/10/2005 in cui si evince che ha effettuato un sopralluogo in Via Vaschi a Scorzarolo al fabbricato identificato al Fg.24 Mapp.126, e altri Mappali, rilevando la costruzione di un corpo edilizio in difformità totale dal progetto Protocollo n.1533 e Prot.9682 del 4/11/2005;
- Lettera del Progettista Geom. Maurizio Lavagnini del 26/10/2005 (Protocollata in data 2/11/2005 al n°9625),

dove il Geometra segnala difformità nei lavori ripresi a Sua insaputa;

-Lettera del Responsabile di Polizia Locale di Virgilio (MN) avente per oggetto "Comunicazione di Violazione alle Norme Edilizie" Prot.n.1710 del 19/11/2005, acquisita dal Comune di Virgilio il 22/11/2005 Prot.10213, dove fra l'altro, viene scritto: "su denuncia del Geom. _____, progettista delle opere edili sopra citate, al Responsabile del Procedimento del Comune di Borgoforte (MN) Geom. _____ ed al Sig. **** Omissis ****, di difformità costruttive dal progetto, in data 28/10/2005, data di acquisizione di notizia, verificava con sopralluogo l'esistenza di un corpo edilizio fuori terra quasi ultimato contenente una rampa di scale che collega il piano superiore al piano terra, in difformità dalla Concessione Edilizia e successive VARIANTI in corso d'opera. Evidenziava inoltre i presunti responsabili di ABUSO EDILIZIO nei Signori:

**** Omissis **** C.F.**** Omissis ****;

;

La Notizia di Reato è stata inviata al Procuratore della Repubblica di Mantova;

-Lettera del Comune di Borgoforte Prot.10274 del 23/11/2005 avente per oggetto: "Comunicazione di Violazione alle Norme Edilizie – Precisazione;

-Lettera del Comune di Borgoforte prot.4844 del 19/05/'06 che ORDINA al Sig. **** Omissis **** la demolizione delle opere realizzate in difformità dal P.di C. oppure di presentare la Domanda di Permesso di Costruire in SANATORIA;

-Richiesta di Permesso di Costruire o SANATORIA presentata da **** Omissis **** Prot.n.5406 del 03/06/2006 per Realizzazione di SCALA ESTERNA in VARIANTE alla D.I.A. del 9/02/2005 Pratica Edilizia n°10/2005 Prot.n.1269;

-Concessione di Permesso di Costruire in SANATORIA per REALIZZAZIONE SCALA ESTERNA in VARIANTE alla D.I.A. n.10/2005 Prot.n.1269 del 09/02/'05. Pratica Edilizia n°25/2005 SAN. Rilasciata a **** Omissis **** Prot.5406 del 24/8/2006;

-Concessione a Costruire su terreno di proprietà comune del 22/09/'06. Rilasciata a favore di **** Omissis **** per la costruzione su Fg.24 Mapp. 128 di un vano scala in muratura delle dimensioni di 4,30 m x 3,11 m e di recintare una parte delle dimensioni di 8,10 m x 7,62 m per uso esclusivo con allegata planimetria.

Le parti sono:

e **** Omissis ****.

Concessione a titolo gratuito, registrata all'Agenzia delle Entrate di Mantova il 27/9/2006 al n.5597 con allegata copia del Rogito a Ministero Notaio Giampaolo Fabbi atto in data 10/07/1999 Rep.n.41.132 e Racc.n.8.709 Registrato a Mantova il 20/07/1999 al n.2402;

-Permesso di Costruire in SANATORIA rilasciato a **** Omissis **** n.34/2006 SAN del 03/11/2006 Pratica Edilizia n.25/2005 SAN del 24/8/2006 con allegate le Tavole n°1, n°2 e n°3 di Progetto per la realizzazione della scala esterna di accesso alle unità immobiliari del fabbricato sito in Via Vaschi 19, Frazione Scorzarolo oltre ad una Relazione Tecnica illustrativa a firma del progettista Geom. _____;

-Comune di Borgoforte, comunicazione da allegare all'Albo Pretorio: Elenco dei Permessi di Costruire rilasciati: Domanda prot.n.5406 del 03/06/2006. Pratica Edilizia n°25/2005 SAN. Permesso di Costruire n°34/2006 intestato a **** Omissis **** per l'esecuzione di opere edilizie via Vaschi 13 – Scorzarolo di Borgoforte;

Il CTU rileva una nota scritta a mano sul frontespizio del Permesso di Costruire in SANATORIA Pratica Edilizia n.25/2005 SAN Permesso di Costruire n°34/2006 SAN del 03/11/2006 emesso dal Comune di Borgoforte a **** Omissis **** firmata con firma autografa dal Geom. _____.

La nota scritta a mano è: "Non essendo stata versata l'oblazione la presente è da ritenersi decaduta data 11/11/'09".

Il CTU ritiene inusuale questo modo di procedere con scritta a mano sul Permesso di Costruire in SANATORIA seppur con firma autografa la cui individuazione del soggetto che ha firmato non è stata facile."

OSSERVAZIONI:

Il sottoscritto CTU, presa visione della comunicazione dell'Ufficio Tecnico del Comune di Bogo Virgilio (MN) del 13/04/2026, stima la possibilità, per i beni eseguiti, di una NUOVA SANATORIA e ne stima anche la spesa di circa €. 6.000,00 comprensivi di spese tecniche e di oneri da versare al Comune.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA L. VASCHI 19

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.

Ved. bene 1

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA L. VASCHI 19

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.

Ved. bene 1

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA L. VASCHI 19

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.

Ved. bene 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 L. Vaschi 19
Trattasi di un appartamento in costruzione per futura civile abitazione, sito nella zona centrale della frazione di Scorzarolo del Comune di Borgoforte (MN) oggi Borgo Virgilio (MN), posto al piano terra di

un piccolo fabbricato di tipo condominiale al civico 19 di Via L.Vaschi, composto da una palazzina, anch'essa in fase di costruzione, di complessivi numero quattro unità immobiliari. L'appartamento ha due ingressi distinti, uno sul lato Est ed uno sul lato Sud. In particolare l'ingresso al civico 19 avviene dalla Pubblica Via L.Vaschi tramite un tratto di area cortiliva comune mentre l'altro ingresso avviene anch'esso da un'area cortiliva comune e da un'area di uso esclusivo per l'esecutato grazie ad un atto di donazione del 22/09/2006 (Vedasi allegati). L'appartamento in corso di costruzione è finito al grezzo ed è posto al piano terra ed è composto da un ingresso giorno, da una cucina/soggiorno con il secondo ingresso, da una zona studio, da un corridoio notte e da una camera da letto, da una stanza bagno e anche da un ripostiglio, il tutto ovviamente senza impianti e finiture come detto al grezzo. L'appartamento Bene 1), è dotato solo delle parti comuni quali, oltre alle porzioni di cui all'art.1117 del Codice Civile, il vialetto pedonale/carraio di ingresso per l'ingresso al fabbricato. L'appartamento ha in dotazione un piccolo appezzamento di terreno, recintato da rete metallica, prospiciente il cortile comune, e vicino, seppur staccato dall'appartamento stesso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 126, Sub. 308, Categoria A2, Graffato mapp. 287 sub. 303

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

Valore di stima del bene: € 85.000,00

L'analisi di mercato svolto in loco ha evidenziato la presenza di una ripresa di richieste di appartamenti in discrete condizioni costruttive. L'unità oggetto di stima, nonostante sia in fase di costruzione, se pur finito al grezzo, mancano tutti i pavimenti, tutti gli impianti e tutti i serramenti interni, sono presenti solo le due porte di ingresso provvisorie in legno e vetri, presenta dei volumi ottimali per un futuro trilocale con bagno.

Infatti l'unità oggetto di stima presenta il vantaggio di essere dotata di volumi per future cucina, zona studio, camere da letto oltre ad un bagno ed essere in posizione tranquilla nel centro della frazione di Scorzarolo ed avere in dotazione un piccolo terreno di proprietà esclusiva adatto a orto.

La fascia di prezzo su cui si inseriscono immobili di questa tipologia si aggira sui 700,00 euro/mq, che stante la vendita a seguito di esecuzione immobiliare lo scrivente CTU ritiene di abbassare di un 20%, quindi identificando così il parametro di stima in Euro 560,00 Euro/mq.

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - via L. Vaschi 19

Trattasi di un appartamento in costruzione per futura civile abitazione, sito nella zona centrale della frazione di Scorzarolo del Comune di Borgoforte (MN) oggi Borgo Virgilio (MN), posto al piano secondo di un piccolo fabbricato di tipo condominiale al civico 19 di Via L.Vaschi, composto da una palazzina, anch'essa in fase di costruzione, di complessivi numero quattro unità immobiliari. L'appartamento ha un ingresso sul lato Sud raggiungibile tramite una scala esterna ed un balcone comune con il Bene n°3). In particolare l'ingresso al civico 19 avviene dalla Pubblica Via L.Vaschi tramite un tratto di area cortiliva comune e dalla sopraddeata scala esterna edificata su un'area in adiacenza al fabbricato acquisita dall'esecutato con atto del 22/09/2006. L'appartamento in corso di costruzione è finito al grezzo ed è posto al piano secondo ed è composto da un ingresso giorno, da una cucina/pranzo, da un corridoio notte e da due camera da letto, da una stanza bagno e da un terrazzo, il tutto ovviamente senza impianti e finiture come detto al grezzo. L'appartamento è dotato di una porta di ingresso in legno massiccio. L'appartamento Bene 2), è dotato solo delle parti comuni quali, oltre alle porzioni di cui all'art.1117 del Codice Civile, il vialetto pedonale/carraio di ingresso per l'ingresso al fabbricato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 126, Sub. 306, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 39.000,00

L'analisi di mercato svolto in loco ha evidenziato la presenza di una ripresa di richieste di appartamenti in discrete condizioni costruttive. L'unità oggetto di stima, nonostante sia in fase di costruzione, se pur finito al grezzo, mancano tutti i pavimenti, tutti gli impianti e tutti i serramenti interni, è presente solo una porta di ingresso provvisoria in legno massiccio, presenta dei volumi ottimali per un futuro

trilocale con bagno e terrazzo.

Infatti l'unità oggetto di stima presenta il vantaggio di essere dotata di cucina, due camere da letto oltre ad un bagno e terrazzo ed essere in posizione tranquilla nel centro della frazione di Scorzarolo.

La fascia di prezzo su cui si inseriscono immobili di questa tipologia si aggira sui 700,00 euro/mq, che stante la vendita a seguito di esecuzione immobiliare lo scrivente CTU ritiene di abbassare di un 20%, quindi identificando così il parametro di stima in Euro 560,00 Euro/mq.

- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Borgo Virgilio (MN) - via L. Vaschi 19

Trattasi di un magazzino in costruzione, sito nella zona centrale della frazione di Scorzarolo del Comune di Borgoforte (MN) oggi Borgo Virgilio (MN), posto al piano secondo di un piccolo fabbricato di tipo condominiale al civico 19 di Via L.Vaschi, composto da una palazzina, anch'essa in fase di costruzione, di complessivi numero quattro unità immobiliari. Il magazzino ha un ingresso sul lato Sud raggiungibile tramite una scala esterna ed un balcone comune con il Bene n°2). In particolare l'ingresso al civico 19 avviene dalla Pubblica Via L.Vaschi tramite un tratto di area cortiliva comune e dalla sopraddetta scala esterna edificata su un'area in adiacenza al fabbricato acquisita dall'esecutato con atto del 22/09/2006. Il magazzino in corso di costruzione è finito al grezzo ed è posto al piano secondo ed è composto da un monolocale. Il tutto ovviamente senza impianti e finiture come detto al grezzo. Il magazzino è dotato di una porta di ingresso e di una finestra ma senza serramenti. Il magazzino Bene 3), è dotato solo delle parti comuni quali, oltre alle porzioni di cui all'art.1117 del Codice Civile, il vialetto pedonale/carraio di ingresso per l'ingresso al fabbricato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 126, Sub. 307, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 14.000,00

L'analisi di mercato svolto in loco ha evidenziato la presenza di una ripresa di richieste di unità immobiliari in discrete condizioni costruttive. L'unità oggetto di stima, nonostante sia in fase di costruzione, se pur finito al grezzo, manca del pavimento e di tutti gli impianti e di tutti i serramenti interni ed esterni, assenti anche la porta provvisoria di ingresso, presenta un volume ottimale per un futuro utilizzo come magazzino certamente per gli attigui futuri appartamenti.

La fascia di prezzo su cui si inseriscono immobili di questa tipologia si aggira sui 700,00 euro/mq, che stante la vendita a seguito di esecuzione immobiliare lo scrivente CTU ritiene di abbassare di un 20%, quindi identificando così il parametro di stima in Euro 560,00 Euro/mq.

- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - via L. Vaschi 19

Trattasi di un garage singolo, costituito da una piccola costruzione in mattoni e travi di legno ad un piano fuori terra con tetto a due falde e copertura in coppi di cotto, sito nella zona centrale della frazione di Scorzarolo del Comune di Borgoforte (MN) oggi Borgo Virgilio (MN). Il garage in esecuzione Bene n°4) è posto al piano terra in posizione prospiciente il cortile comune in cui si affaccia anche il piccolo fabbricato di tipo condominiale al civico 19 di Via L.Vaschi, composto da una palazzina, di complessivi numero quattro unità immobiliari di cui tre sono in esecuzione anch'esse Bene n°1, Bene n°2 e Bene n°3. Il garage ha un unico ingresso sul lato est costituito da un portone carraio a due ante con struttura metallica.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 287, Sub. 302, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 5.000,00

L'analisi di mercato svolto in loco ha evidenziato la presenza di una ripresa di richieste di immobili in discrete condizioni costruttive in particolare di garage per il ricovero di veicoli.

L'unità oggetto di stima, appare solo come contenitore e certamente manca di pavimento ed impianto di illuminazione, ha solo un serramento quale la porta carraia di ingresso a due ante con struttura in metallo.

La fascia di prezzo su cui si inseriscono immobili di questa tipologia si aggira sui 700,00 euro/mq, che stante la vendita a seguito di esecuzione immobiliare lo scrivente CTU ritiene di abbassare di un 20%, quindi identificando così il parametro di stima in Euro 560,00 Euro/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Borgo Virgilio (MN) - via L. Vaschi 19	151,89 mq	560,00 €/mq	€ 85.058,40	100,00%	€ 85.000,00
Bene N° 2 - Appartamento Borgo Virgilio (MN) - via L. Vaschi 19	70,14 mq	560,00 €/mq	€ 39.278,40	100,00%	€ 39.000,00
Bene N° 3 - Magazzino Borgo Virgilio (MN) - via L. Vaschi 19	25,76 mq	560,00 €/mq	€ 14.425,60	100,00%	€ 14.000,00
Bene N° 4 - Garage Borgo Virgilio (MN) - via L. Vaschi 19	9,08 mq	560,00 €/mq	€ 5.084,80	100,00%	€ 5.000,00
Valore di stima:					€ 143.000,00

Valore di stima: € 143.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	6.000,00	€

Valore finale di stima: € 137.000,00

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 19/05/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Arvati Luciano

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - all 1) raccomandata spedita all'esecutato
- ✓ Altri allegati - all 2) raccomandata rispedita al mittente ma non tornata al CTU
- ✓ Visure e schede catastali - all 3) visure catastali
- ✓ Altri allegati - all 4) domanda accesso agli atti del CTU al sindaco
- ✓ Altri allegati - all 5) documentazione tecnica rilasciata dal comune
- ✓ Altri allegati - all 6) documentazione fotografica
- ✓ Altri allegati - all 7) verbale della SO VE MO di assistenza al CTU
- ✓ Altri allegati - all 8) invio delle planimetrie alla SO VE MO
- ✓ Altri allegati - all 9) istanza al GE per autorizzazione all'accatastamento
- ✓ Altri allegati - all 10) chek list
- ✓ Altri allegati - all 11) richiesta del CTU al comune di Licata
- ✓ Altri allegati - all 12) richiesta del CTU al comune di Mantova per stato di famiglia storico
- ✓ Altri allegati - all 13) richiesta al comune di Borgo Virgilio per sanabilità
- ✓ Altri allegati - all 14) fotografie garage
- ✓ Altri allegati - all 15) istanza al GE per autorizzazione accatastamento garage
- ✓ Altri allegati - all 16) nuovo accatastamento dei bene esegutati

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - via L. Vaschi 19

Trattasi di un appartamento in costruzione per futura civile abitazione, sito nella zona centrale della frazione di Scorzarolo del Comune di Borgoforte (MN) oggi Borgo Virgilio (MN), posto al piano terra di un piccolo fabbricato di tipo condominiale al civico 19 di Via L.Vaschi, composto da una palazzina, anch'essa in fase di costruzione, di complessivi numero quattro unità immobiliari. L'appartamento ha due ingressi distinti, uno sul lato Est ed uno sul lato Sud. In particolare l'ingresso al civico 19 avviene dalla Pubblica Via L.Vaschi tramite un tratto di area cortiliva comune mentre l'altro ingresso avviene anch'esso da un'area cortiliva comune e da un'area di uso esclusivo per l'esecutato grazie ad un atto di donazione del 22/09/2006 (Vedasi allegati). L'appartamento in corso di costruzione è finito al grezzo ed è posto al piano terra ed è composto da un ingresso giorno, da una cucina/soggiorno con il secondo ingresso, da una zona studio, da un corridoio notte e da una camera da letto, da una stanza bagno e anche da un ripostiglio, il tutto ovviamente senza impianti e finiture come detto al grezzo. L'appartamento Bene 1), è dotato solo delle parti comuni quali, oltre alle porzioni di cui all'art.1117 del Codice Civile, il vialetto pedonale/carraio di ingresso per l'ingresso al fabbricato. L'appartamento ha in dotazione un piccolo appezzamento di terreno, recintato da rete metallica, prospiciente il cortile comune, e vicino, seppur staccato dall'appartamento stesso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 126, Sub. 308, Categoria A2, Graffato mapp. 287 sub. 303
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Sempre dall'accesso agli atti sopra detto il fabbricato condominiale, in fase di costruzione ed in particolare finito al grezzo, in cui è ubicato l'appartamento esecutato Bene n°1), è risultato regolare anche sotto l'aspetto urbanistico. Si precisa inoltre che l'appartamento ed il suo appezzamento di terreno pertinenziale, ha dovuto essere regolarizzato catastalmente visto che gli accatastamenti preesistenti non erano corretti. Dopo la regolarizzazione catastale si può affermare la piena conformità catastale, infatti lo stato dei luoghi visionati corrisponde con le planimetrie catastali oggi vigenti.

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - via L. Vaschi 19

Trattasi di un appartamento in costruzione per futura civile abitazione, sito nella zona centrale della frazione di Scorzarolo del Comune di Borgoforte (MN) oggi Borgo Virgilio (MN), posto al piano secondo di un piccolo fabbricato di tipo condominiale al civico 19 di Via L.Vaschi, composto da una palazzina, anch'essa in fase di costruzione, di complessivi numero quattro unità immobiliari. L'appartamento ha un ingresso sul lato Sud raggiungibile tramite una scala esterna ed un balcone comune con il Bene n°3). In particolare l'ingresso al civico 19 avviene dalla Pubblica Via L.Vaschi tramite un tratto di area cortiliva comune e dalla sopraddeata scala esterna edificata su un'area in adiacenza al fabbricato acquisita dall'esecutato con atto del 22/09/2006. L'appartamento in corso di costruzione è finito al grezzo ed è posto al piano secondo ed è composto da un ingresso giorno, da una cucina/pranzo, da un corridoio notte e da due camera da letto, da una stanza bagno e da un terrazzo, il tutto ovviamente senza impianti e finiture come detto al grezzo. L'appartamento è dotato di una porta di ingresso in legno massiccio. L'appartamento Bene 2), è dotato solo delle parti comuni quali, oltre alle porzioni di cui all'art.1117 del Codice Civile, il vialetto pedonale/carraio di ingresso per l'ingresso al fabbricato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 126, Sub. 306, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Sempre dall'accesso agli atti sopra detto il fabbricato condominiale, in fase di costruzione ed in particolare finito al grezzo, in cui è ubicato l'appartamento esecutato Bene n°2), è risultato regolare anche sotto l'aspetto urbanistico. Si precisa inoltre che l'appartamento Bene n°2), ha dovuto essere regolarizzato catastalmente visto che gli accatastamenti preesistenti non erano corretti.

Dopo la regolarizzazione catastale si può affermare la piena conformità catastale, infatti lo stato dei luoghi visionati corrisponde con le planimetrie catastali oggi vigenti.

- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Borgo Virgilio (MN) - via L. Vaschi 19

Trattasi di un magazzino in costruzione, sito nella zona centrale della frazione di Scorzarolo del Comune di Borgoforte (MN) oggi Borgo Virgilio (MN), posto al piano secondo di un piccolo fabbricato di tipo condominiale al civico 19 di Via L.Vaschi, composto da una palazzina, anch'essa in fase di costruzione, di complessivi numero quattro unità immobiliari. Il magazzino ha un ingresso sul lato Sud raggiungibile tramite una scala esterna ed un balcone comune con il Bene n°2). In particolare l'ingresso al civico 19 avviene dalla Pubblica Via L.Vaschi tramite un tratto di area cortiliva comune e dalla sopraddeita scala esterna edificata su un'area in adiacenza al fabbricato acquisita dall'esecutato con atto del 22/09/2006. Il magazzino in corso di costruzione è finito al grezzo ed è posto al piano secondo ed è composto da un monolocale. Il tutto ovviamente senza impianti e finiture come detto al grezzo. Il magazzino è dotato di una porta di ingresso e di una finestra ma senza serramenti. Il magazzino Bene 3), è dotato solo delle parti comuni quali, oltre alle porzioni di cui all'art.1117 del Codice Civile, il vialetto pedonale/carraio di ingresso per l'ingresso al fabbricato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 126, Sub. 307, Categoria C2

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

Destinazione urbanistica: Sempre dall'accesso agli atti sopra detto il fabbricato condominiale, in fase di costruzione ed in particolare finito al grezzo, in cui è ubicato il magazzino esecutato Bene n°3), è risultato regolare anche sotto l'aspetto urbanistico. Si precisa inoltre che il magazzino Bene n°3), ha dovuto essere regolarizzato catastalmente visto che gli accatastamenti preesistenti non erano corretti. Dopo la regolarizzazione catastale si può affermare la piena conformità catastale, infatti lo stato dei luoghi visionati corrisponde con le planimetrie catastali oggi vigenti.

- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - via L. Vaschi 19

Trattasi di un garage singolo, costituito da una piccola costruzione in mattoni e travi di legno ad un piano fuori terra con tetto a due falde e copertura in coppi di cotto, sito nella zona centrale della frazione di Scorzarolo del Comune di Borgoforte (MN) oggi Borgo Virgilio (MN). Il garage in esecuzione Bene n°4) è posto al piano terra in posizione prospiciente il cortile comune in cui si affaccia anche il piccolo fabbricato di tipo condominiale al civico 19 di Via L.Vaschi, composto da una palazzina, di complessivi numero quattro unità immobiliari di cui tre sono in esecuzione anch'esse Bene n°1, Bene n°2 e Bene n°3. Il garage ha un unico ingresso sul lato est costituito da un portone carraio a due ante con struttura metallica.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 287, Sub. 302, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: Sempre dall'accesso agli atti sopra detto il garage (Bene n°4) è risultato regolare anche sotto l'aspetto urbanistico. Si precisa inoltre che il garage è dovuto essere regolarizzato catastalmente visto che gli accatastamenti preesistenti non erano corretti. Dopo la regolarizzazione catastale si può affermare la piena conformità, infatti lo stato dei luoghi visionati corrisponde con le planimetrie catastali oggi vigenti.

Prezzo base d'asta: € 137.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 163/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 137.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Borgo Virgilio (MN) - via L. Vaschi 19		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 126, Sub. 308, Categoria A2, Graffato mapp. 287 sub. 303	Superficie	151,89 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato condominiale in fase di costruzione ed in particolare finito al grezzo, dall'esterno si presenta in condizioni di abbandono con crescita di erbacce e piante selvatiche, mentre l'appartamento in esso contenuto, Bene n°1), è costruttivamente discreto se pur presenti accumuli di masserie varie che hanno reso difficile il sopralluogo oltre che pericoloso. La SO.VE.MO. SRL ha pulito l'ingresso agli appartamenti e messo in sicurezza la scala solo in data 17 Febbraio 2026, cioè una settimana dopo il sopralluogo ufficiale del CTU in data 15/02/2026. In sintesi l'appartamento Bene n°1) abbisogna lievo di masserie varie al suo interno e di pulizia per renderlo in sicurezza per eventuali futuri sopralluoghi.		
Descrizione:	Trattasi di un appartamento in costruzione per futura civile abitazione, sito nella zona centrale della frazione di Scorzarolo del Comune di Borgoforte (MN) oggi Borgo Virgilio (MN), posto al piano terra di un piccolo fabbricato di tipo condominiale al civico 19 di Via L.Vaschi, composto da una palazzina, anch'essa in fase di costruzione, di complessivi numero quattro unità immobiliari. L'appartamento ha due ingressi distinti, uno sul lato Est ed uno sul lato Sud. In particolare l'ingresso al civico 19 avviene dalla Pubblica Via L.Vaschi tramite un tratto di area cortiliva comune mentre l'altro ingresso avviene anch'esso da un'area cortiliva comune e da un'area di uso esclusivo per l'esecutato grazie ad un atto di donazione del 22/09/2006 (Vedasi allegati). L'appartamento in corso di costruzione è finito al grezzo ed è posto al piano terra ed è composto da un ingresso giorno, da una cucina/soggiorno con il secondo ingresso, da una zona studio, da un corridoio notte e da una camera da letto, da una stanza bagno e anche da un ripostiglio, il tutto ovviamente senza impianti e finiture come detto al grezzo. L'appartamento Bene 1), è dotato solo delle parti comuni quali, oltre alle porzioni di cui all'art.1117 del Codice Civile, il vialetto pedonale/carraio di ingresso per l'ingresso al fabbricato. L'appartamento ha in dotazione un piccolo appezzamento di terreno, recintato da rete metallica, prospiciente il cortile comune, e vicino, seppur staccato dall'appartamento stesso.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Borgo Virgilio (MN) - via L. Vaschi 19		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 126, Sub. 306, Categoria A2	Superficie	70,14 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato condominiale in fase di costruzione ed in particolare finito al grezzo, dall'esterno si presenta in condizioni di abbandono con crescita di erbacce e piante selvatiche, mentre l'appartamento in esso contenuto Bene n°2), se pur presenta sulla parete lato Nord una infiltrazione di acqua piovana dall'attiguo tetto, si presenta in discrete condizioni.		

Descrizione:	Trattasi di un appartamento in costruzione per futura civile abitazione, sito nella zona centrale della frazione di Scorzarolo del Comune di Borgoforte (MN) oggi Borgo Virgilio (MN), posto al piano secondo di un piccolo fabbricato di tipo condominiale al civico 19 di Via L.Vaschi, composto da una palazzina, anch'essa in fase di costruzione, di complessivi numero quattro unità immobiliari. L'appartamento ha un ingresso sul lato Sud raggiungibile tramite una scala esterna ed un balcone comune con il Bene n°3). In particolare l'ingresso al civico 19 avviene dalla Pubblica Via L.Vaschi tramite un tratto di area cortiliva comune e dalla sopraddezza scala esterna edificata su un'area in adiacenza al fabbricato acquisita dall'esecutato con atto del 22/09/2006. L'appartamento in corso di costruzione è finito al grezzo ed è posto al piano secondo ed è composto da un ingresso giorno, da una cucina/pranzo, da un corridoio notte e da due camera da letto, da una stanza bagno e da un terrazzo, il tutto ovviamente senza impianti e finiture come detto al grezzo. L'appartamento è dotato di una porta di ingresso in legno massiccio. L'appartamento Bene 2), è dotato solo delle parti comuni quali, oltre alle porzioni di cui all'art.1117 del Codice Civile, il vialetto pedonale/carraio di ingresso per l'ingresso al fabbricato.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Stato di occupazione:	Libero

Bene N° 3 - Magazzino			
Ubicazione:	Borgo Virgilio (MN) - via L. Vaschi 19		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 126, Sub. 307, Categoria C2	Superficie	25,76 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato condominiale in fase di costruzione ed in particolare finito al grezzo, dall'esterno si presenta in condizioni di abbandono con crescita di erbacce e piante selvatiche, mentre il magazzino in esso contenuto, Bene n°3), si presenta in discrete condizioni.		
Descrizione:	Trattasi di un magazzino in costruzione, sito nella zona centrale della frazione di Scorzarolo del Comune di Borgoforte (MN) oggi Borgo Virgilio (MN), posto al piano secondo di un piccolo fabbricato di tipo condominiale al civico 19 di Via L.Vaschi, composto da una palazzina, anch'essa in fase di costruzione, di complessivi numero quattro unità immobiliari. Il magazzino ha un ingresso sul lato Sud raggiungibile tramite una scala esterna ed un balcone comune con il Bene n°2). In particolare l'ingresso al civico 19 avviene dalla Pubblica Via L.Vaschi tramite un tratto di area cortiliva comune e dalla sopraddezza scala esterna edificata su un'area in adiacenza al fabbricato acquisita dall'esecutato con atto del 22/09/2006. Il magazzino in corso di costruzione è finito al grezzo ed è posto al piano secondo ed è composto da un monolocale. Il tutto ovviamente senza impianti e finiture come detto al grezzo. Il magazzino è dotato di una porta di ingresso e di una finestra ma senza serramenti. Il magazzino Bene 3), è dotato solo delle parti comuni quali, oltre alle porzioni di cui all'art.1117 del Codice Civile, il vialetto pedonale/carraio di ingresso per l'ingresso al fabbricato.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 4 - Garage			
Ubicazione:	Borgo Virgilio (MN) - via L. Vaschi 19		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 287, Sub. 302, Categoria C6	Superficie	9,08 mq
Stato conservativo:	Il garage Bene n°4) è una costruzione indipendente e, visto dall'esterno, appare costruttivamente in		

	discreto stato.
Descrizione:	Trattasi di un garage singolo, costituito da una piccola costruzione in mattoni e travi di legno ad un piano fuori terra con tetto a due falde e copertura in coppi di cotto, sito nella zona centrale della frazione di Scorzarolo del Comune di Borgoforte (MN) oggi Borgo Virgilio (MN). Il garage in esecuzione Bene n°4) è posto al piano terra in posizione prospiciente il cortile comune in cui si affaccia anche il piccolo fabbricato di tipo condominiale al civico 19 di Via L.Vaschi, composto da una palazzina, di complessivi numero quattro unità immobiliari di cui tre sono in esecuzione anch'esse Bene n°1, Bene n°2 e Bene n°3. Il garage ha un unico ingresso sul lato est costituito da un portone carraio a due ante con struttura metallica.
Vendita soggetta a IVA:	NO

Studio Tecnico Ing. Luciano Arvati Via Benzonì n°39 Mantova Tel. 339-1836180 mail: ing.arvati@libero.it

TRIBUNALE DI MANTOVA

Oggetto: Relazione integrativa relativa alla richiesta del GE del 27/07/2026 su istanza del Professionista delegato del 22/07/2026 al GE.

Le richieste all'Esperto estimatore sono relative alla Perizia redatta nell'E.I. n°163/2025 RGE procedente

contro l'esecutato

, Perizia depositata il 20 Maggio 2026 ore 9:23

con IDBUSTA: 87726103.

Giudice Esecutore: Dott. Mauro Pietro BERNARDI.

Premesso:

- che le richieste del GE sono le seguenti:

b1) depositare l'atto di donazione del 22/09/2006 richiamato nella Perizia;

b2) precisare se, compiuto ogni opportuno accertamento, i beni censiti al Foglio 24 del Catasto Fabbricati di Borgo Virgilio, Sezione Borgoforte mappali 126/306 e 126/307 siano stati edificati in sopraelevazione sull'immobile attualmente censito con mappale 126/308-287/303;

b3) specificare se il garage indicato nella sezione "Precisazioni" del bene 1 sia da identificare con bene 4 oppure se si tratti di un bene ulteriore rispetto a quelli pignorati e, all'esito;

b4) depositare una nuova perizia di stima con i relativi



Studio Tecnico Ing. Luciano Arvati Via Benzonì n°39 Mantova Tel. 339-1836180 mail: ing.arvati@libero.it

allegati, ivi inclusa la perizia oscurata in modalità privacy, per la corretta esecuzione delle formalità relative alla pubblicazione dell'avviso di vendita.

Tutto ciò premesso

il sottoscritto CTU risponde punto per punto:

b1R) precisa che l'"atto di donazione del 22/09/2006" è già depositato poiché inserito nell'Allegato n°5, a pagina 45-46-47 e 48, della Perizia del 19/05/2026 dell'E.I. n°163/2025 RGE .

In particolare al punto "Regolarità edilizia" Bene n°1 della sopraddeffa Perizia, a pag.22/32 è esposto, ed ovviamente allegato, il seguente documento:

"-Concessione a Costruire su terreno di proprietà comune del 22/09/'06. Rilasciata a favore di per la costruzione su Fg.24 Mapp.128 di un vano scala in muratura delle dimensioni di 4,30 m x 3,11 m e di recintare una parte delle dimensioni di 8,10 m x 7,62 m per uso esclusivo con allegata planimetria. Le parti sono:

Concessione a titolo gratuito, registrata all'Agenzia delle Entrate di Mantova il 27/09/2006 al n.5597 con allegata copia del Rogito a Ministero Notaio Giampaolo Fabbi atto in data 10/07/1999 Rep.n.41.132 e Racc.n.8.709 Registrato a Mantova il 20/07/1999 al n.2402."

b2R) Dopo aver ricontrollato, per scrupolo, tutta la documentazione ricevuta dal Comune di Borgo Virgilio (MN),



Studio Tecnico Ing. Luciano Arvati Via Benzonì n°39 Mantova Tel. 339-1836180 mail: ing.arvati@libero.it

Allegato n°5, depositata in Cancelleria con la Perizia del 19/05/2026, il sottoscritto CTU precisa che i beni censiti al Foglio 24 del Catasto Fabbricati del Comune di Borgo Virgilio (MN), Sezione Borgoforte, ai mappali 126/306 (Bene n°2) e 126/307 (Bene n°3) NON SONO STATI EDIFICATI in sopraelevazione sull'immobile attualmente censito al mappale 126/308-287/303 (Bene n.1).

b3R) Si precisa che il garage, indicato nelle "Precisazioni" del Bene n°1) a pag.13/32 della Perizia del 19/05/2026 dell'E.I. n°163/2025 RGE, è da identificare come Bene n°4), oggi catastalmente identificato al Fg.24 Mapp.287 Sub.302.

Infatti il garage non è un bene ulteriore rispetto a quelli pignorati, basta vedere l'Atto di Pignoramento che espone:

"...Foglio 24, particella 126 Sub.302 graffato al Foglio 24 particella 128 Sub.302 e Foglio 24 particella 287 Sub.301...",

vedere anche l'allegato n°3 alla Perizia del 19/05/2026 a pag.2/17 dove l'unità immobiliare N1 è identificata, in data 24/12/2025 dal Catasto, al Foglio 24 numero 126 Sub.302, 128 Sub.302 e 287 Sub.301 e vedere, infine, il rispettivo elaborato planimetrico, allegato n°3 alla Perizia a pag.5/17, emesso in data 24/12/2025 del Catasto, per capire che il Mapp.287 Sub.301 altro non è che un piccolo appezzamento di terreno graffato all'appartamento al piano terra, appezzamento di terreno su cui era stato edificato un garage (Oggi Bene n°4).

Il sottoscritto CTU ha eseguito il TIPO MAPPALE, allegato n°16



Studio Tecnico Ing. Luciano Arvati Via Benzonì n°39 Mantova Tel. 339-1836180 mail: ing.arvati@libero.it

alla Perizia, presentato all'Ufficio Provinciale di Mantova Territorio Protocollo 2026/24081 in data 10/04/2026, per regolarizzare catastalmente il garage.

Tale operazione ha ridefinito, in data 10/04/2026, di identificare l'appartamento al piano terra, (Bene n°1), col Fg.24, Mappali 126 Sb.308 graffato al Mapp.287 Sub.303, cioè l'appartamento con relativo appezzamento di terreno.

Il garage col sopradetto Tipo Mappale è oggi identificato al Fg.24 Mapp.287 Sub.302 (Bene n°4).

Si precisa che il Mapp.287 del Foglio 24 è ben evidenziato in uno chema grafico descrittivo redatto dal sottoscritt, vedere l'Allegato n°13 alla Perizia del 19/05/2026 foglio 5/11. In questa rappresentazione grafica si vede circondato dal colore blu tutto il mappale 287, comprendente alla data del 24/12/2025, il Mapp.287 Sub.301 di proprietà del Sig.

e dei Mapp.287 Sub.3 di proprietà del Sig. e il Mapp.287 Sub.2 di proprietà del Sig. .

Il Mapp.287 Sub.301, come sopra spiegato, col Tipo Mappale, è stato diviso in un piccolo terreno di pertinenza dell'appartamento del piano terra (Bene n°1), oggi identificato al Mapp.126 Sub.308 graffato al Mapp.287 Sub.303 ed in un garage oggi identificato Fg.24 Mapp.287 Sub.302.

b4R) Per quanto sopra esposto il sottoscritto CTU conferma pienamente la validità della propria Perizia datata 19/05/2026 depositata in cancelleria il 20/05/2026 con IDBUSTA: 87726103.



Studio Tecnico Ing. Luciano Arvati Via Benzoni n°39 Mantova Tel. 339-1836180 mail: ing.arvati@libero.it

Mantova 18 Agosto 2026

Il CTU

Ing. Luciano ARVATI

