
TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Alai Paolo, nell'Esecuzione Immobiliare 167/2025 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Mantova n. 834/B Borgoforte.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Mantova n. 834/B Borgoforte.....	5
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Mantova n. 834/B Borgoforte	6
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Mantova n. 834/B Borgoforte.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Mantova n. 834/B Borgoforte.....	6
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Mantova n. 834/B Borgoforte	7
Titolarità	7
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Mantova n. 834/B Borgoforte.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Mantova n. 834/B Borgoforte.....	7
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Mantova n. 834/B Borgoforte	8
Confini.....	8
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Mantova n. 834/B Borgoforte.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Mantova n. 834/B Borgoforte.....	9
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Mantova n. 834/B Borgoforte	9
Consistenza.....	9
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Mantova n. 834/B Borgoforte.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Mantova n. 834/B Borgoforte.....	9
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Mantova n. 834/B Borgoforte.....	10
Cronistoria Dati Catastali.....	10
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Mantova n. 834/B Borgoforte	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Mantova n. 834/B Borgoforte	11
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Mantova n. 834/B Borgoforte.....	12
Dati Catastali	13
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Mantova n. 834/B Borgoforte	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Mantova n. 834/B Borgoforte	14
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Mantova n. 834/B Borgoforte.....	14

Stato conservativo	15
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Mantova n. 834/B Borgoforte	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Mantova n. 834/B Borgoforte	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Mantova n. 834/B Borgoforte	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Mantova n. 834/B Borgoforte	16
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Mantova n. 834/B Borgoforte.....	16
Stato di occupazione	16
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Mantova n. 834/B Borgoforte	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Mantova n. 834/B Borgoforte	17
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Mantova n. 834/B Borgoforte.....	17
Provenienze Ventennali	17
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Mantova n. 834/B Borgoforte	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Mantova n. 834/B Borgoforte	18
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Mantova n. 834/B Borgoforte.....	19
Formalità pregiudizievoli	20
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Mantova n. 834/B Borgoforte	21
Bene N° 2 - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Mantova n. 834/B Borgoforte	22
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Mantova n. 834/B Borgoforte.....	24
Normativa urbanistica	26
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Mantova n. 834/B Borgoforte	26
Bene N° 2 - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Mantova n. 834/B Borgoforte	27
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Mantova n. 834/B Borgoforte.....	27
Regolarità edilizia	28
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Mantova n. 834/B Borgoforte	28
Bene N° 2 - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Mantova n. 834/B Borgoforte	29
Stima / Formazione lotti.....	29
Riepilogo bando d'asta.....	32
Lotto Unico	32
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 167/2025 del R.G.E.	34
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 45.000,00	34
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	36
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Mantova n. 834/B Borgoforte	36

Bene N° 2 - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Mantova n. 834/B Borgoforte	37
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Mantova n. 834/B Borgoforte.....	39

INCARICO

All'udienza del 17/12/2025, il sottoscritto Geom. Alai Paolo, con studio in Via Wolfgang Amadeus Mozart, 10 - 46027 - San Benedetto Po (MN), email paoloalai@libero.it, PEC paolo.alai@geopec.it, Tel. 339 7065153, Fax 0376 620685, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Mantova n. 834/B Borgoforte (Coord. Geografiche: 638440,28 E - 4991689,31 N)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Mantova n. 834/B Borgoforte (Coord. Geografiche: 638445,51 E - 4991694,41 N)
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Mantova n. 834/B Borgoforte (Coord. Geografiche: 638463,00 E - 4991686,00 N)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA MANTOVA N. 834/B BORGOFORTE

Abitazione con annesso rustico in corpo staccato ubicata in Via Mantova n. 834/B a Romanore in Comune di Borgo Virgilio (MN).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA MANTOVA N. 834/B BORGOFORTE

Autorimessa ubicata in Via Mantova n. 834/B a Romanore in Comune di Borgo Virgilio (MN).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e

finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA MANTOVA N. 834/B BORGOFORTE

Terreni ubicati in Via Mantova n. 834/B a Romanore in Comune di Borgo Virgilio (MN).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Mantova n. 834/B Borgoforte
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Mantova n. 834/B Borgoforte
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Mantova n. 834/B Borgoforte

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA MANTOVA N. 834/B BORGOFORTE

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

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva, risalente sino ad un atto di acquisto derivativo od originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e riportante gli identificativi catastali attuali e storici dei beni pignorati.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA MANTOVA N. 834/B BORGOFORTE

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

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva, risalente sino ad un atto di acquisto derivativo od originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e riportante gli identificativi catastali attuali e storici dei beni pignorati.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA MANTOVA N. 834/B BORGOFORTE

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

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva, risalente sino ad un atto di acquisto derivativo od originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e riportante gli identificativi catastali attuali e storici dei beni pignorati.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA MANTOVA N. 834/B BORGOFORTE

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)

Dalla lettura della documentazione agli atti in Tribunale e in particolare dall'atto di pignoramento, emerge che il **** Omissis **** ha rinunciato all'eredità della defunta **** Omissis ****, originaria mutuataria insieme al **** Omissis ****. Nonostante ciò, sulle visure catastali, lo stesso compare ancora quale comproprietario per la quota di 3/18.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA MANTOVA N. 834/B BORGOFORTE

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)

Dalla lettura della documentazione agli atti in Tribunale e in particolare dall'atto di pignoramento, emerge che il **** Omissis **** ha rinunciato all'eredità della defunta **** Omissis ****, originaria mutuataria insieme al **** Omissis ****. Nonostante ciò, sulle visure catastali, lo stesso compare ancora quale comproprietario per la quota di 3/18.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA MANTOVA N. 834/B BORGOFORTE

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)

Dalla lettura della documentazione agli atti in Tribunale e in particolare dall'atto di pignoramento, emerge che il **** Omissis **** ha rinunciato all'eredità della defunta **** Omissis ****, originaria mutuataria insieme al **** Omissis ****. Nonostante ciò, sulle visure catastali, lo stesso compare ancora quale comproprietario per la quota di 3/18.

CONFINI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA MANTOVA N. 834/B BORGOFORTE

Nord: Foglio 11 - Mappali 145, 84, 88 Sub 3 (bene n. 2) e 143

Est: Foglio 11 - Mappale 88 Sub 3 (bene n. 2) e 92 (bene n. 3)

Sud: Foglio 11 - Mappale 92 (bene n. 3), Mappale acque e oltre Mappale 542, Mappale 90 (bene n. 3)

Ovest: Foglio 11 - Mappali 88 Sub 3 (bene n. 2), 90 (bene n. 3), 87 e 145

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA MANTOVA N. 834/B BORGOFORTE

Nord: Foglio 11 - Mappali 84 e 143

Est: Foglio 11 - Mappali 143 e 86 Sub 4 (bene n. 1)

Sud: Foglio 11 - Mappale 88 Sub 2 (bene n. 1)

Ovest: Foglio 11 - Mappale 88 Sub 2 (bene n. 1)

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA MANTOVA N. 834/B BORGOFORTE

Nord: Foglio 11 - Mappali 89 Sub 4 (bene n. 1), 88 Sub 2 (bene n. 1), 143 e 559

Est: Foglio 11 - Mappale 559 e 91 Sub 2 (bene n. 1)

Sud: Foglio 11 - Mappale acque e oltre Mappale 542

Ovest: Foglio 11 - Mappali 86 Sub 4, 88 Sub 2 e 91 Sub 2 (bene n. 1) e 146

CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA MANTOVA N. 834/B BORGOFORTE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	150,00 mq	180,00 mq	1	180,00 mq	2,70 m	T-1
Rustico	43,00 mq	56,00 mq	0,25	14,00 mq	2,20 m	T-1
Cortile	125,00 mq	125,00 mq	0,05	6,25 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				200,25 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				200,25 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA MANTOVA N. 834/B BORGOFORTE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Autorimessa	12,00 mq	13,00 mq	1	13,00 mq	2,35 m	T
Totale superficie convenzionale:				13,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				13,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BORGO VIRILIO (MN) - VIA MANTOVA N. 834/B BORGOFORTE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Cortile	488,00 mq	488,00 mq	1	488,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				488,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				488,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BORGO VIRILIO (MN) - VIA MANTOVA N. 834/B BORGOFORTE

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/07/1986 al 19/03/1987	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 86, Sub. 3 Categoria A4 Cl.2, Cons. 8 vani Rendita € 0,46 Piano T-1 Graffato Mappali 91 Sub 1 - 88 Sub 1 - 89 Sub 3
Dal 19/03/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 86, Sub. 3 Categoria A4 Cl.2, Cons. 8 vani Rendita € 0,46 Piano T-1 Graffato Mappali 91 Sub 1 - 88 Sub 1 - 89 Sub 3
Dal 01/01/1992 al 17/11/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 86, Sub. 3 Categoria A4 Cl.2, Cons. 8 vani Rendita € 214,85 Piano T-1 Graffato Mappali 91 Sub 1 - 88 Sub 1 - 89 Sub 3
Dal 17/11/2004 al 19/08/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 86, Sub. 3 Categoria A4 Cl.2, Cons. 8 vani Rendita € 214,85 Piano T-1 Graffato Mappali 91 Sub 1 - 88 Sub 1 - 89 Sub 3
Dal 19/08/2012 al 26/03/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 86, Sub. 3

		Categoria A4 Cl.2, Cons. 8 vani Superficie catastale Totale 205 mq - Totale escluse aree scoperte 182 mq Rendita € 214,85 Piano T-1 Graffato Mappali 91 Sub 1 - 88 Sub 1 - 89 Sub 3
Dal 26/03/2026 al 27/04/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 86, Sub. 4 Categoria A3 Cl.2, Cons. 9 vani Superficie catastale Totale: 207mq - Totale: escluse aree scoperte: 195 mq Rendita € 288,18 Piano T-1 Graffato Mappali 91 Sub 2 - 89 Sub 4 - 88 Sub 2

Si segnala che gli immobili in argomento ricadevano originariamente nel Comune di Borgoforte, dal 04/02/2014 soppresso e confluito, in seguito a referendum popolare consultivo, nel nuovo Comune di Borgo Virgilio.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA MANTOVA N. 834/B BORGOFORTE

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/07/1986 al 19/03/1987	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 86, Sub. 3 Categoria A4 Cl.2, Cons. 8 vani Rendita € 0,46 Piano T-1 Graffato Mappali 91 Sub 1 - 88 Sub 1 - 89 Sub 3
Dal 19/03/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 86, Sub. 3 Categoria A4 Cl.2, Cons. 8 vani Rendita € 0,46 Piano T-1 Graffato Mappali 91 Sub 1 - 88 Sub 1 - 89 Sub 3
Dal 01/01/1992 al 17/11/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 86, Sub. 3 Categoria A4 Cl.2, Cons. 8 vani Rendita € 214,85 Piano T-1 Graffato Mappali 91 Sub 1 - 88 Sub 1 - 89 Sub 3
Dal 17/11/2004 al 19/08/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 86, Sub. 3 Categoria A4 Cl.2, Cons. 8 vani Rendita € 214,85 Piano T-1 Graffato Mappali 91 Sub 1 - 88 Sub 1 - 89 Sub 3
Dal 19/08/2012 al 26/03/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 86, Sub. 3 Categoria A4 Cl.2, Cons. 8 vani Superficie catastale Totale 205 mq - Totale escluse aree scoperte 182 mq Rendita € 214,85

		Piano T-1 Graffato Mappali 91 Sub 1 - 88 Sub 1 - 89 Sub 3
Dal 26/03/2026 al 27/04/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 88, Sub. 3 Categoria C6 Cl.2, Cons. 12 mq Superficie catastale Totale: 13 mq Rendita € 27,27 Piano T

Si segnala che l'immobile in argomento ricadeva originariamente nel Comune di Borgoforte, dal 04/02/2014 soppresso e confluito, in seguito a referendum popolare consultivo, nel nuovo Comune di Borgo Virgilio.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA MANTOVA N. 834/B BORGOFORTE

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/07/1986 al 19/03/1987	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 92 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 04 40 Reddito dominicale € 4,93 Reddito agrario € 3,98
Dal 04/07/1986 al 19/03/1987	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 90 Qualità Fabb. Rurale Superficie (ha are ca) 00 00 48
Dal 19/03/1987 al 17/11/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 92 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 04 40 Reddito dominicale € 4,93 Reddito agrario € 3,98
Dal 19/03/1987 al 17/11/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 90 Qualità Fabb. Rurale Superficie (ha are ca) 00 00 48
Dal 17/11/2004 al 19/08/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 92 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 04 40 Reddito dominicale € 4,93 Reddito agrario € 3,98
Dal 17/11/2004 al 19/08/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 90 Qualità Fabb. Rurale Superficie (ha are ca) 00 00 48
Dal 19/08/2012 al 18/02/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 90 Qualità Fabb. Rurale Superficie (ha are ca) 00 00 48
Dal 19/08/2012 al 27/04/2026	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 92 Qualità Seminativo Cl.1

		Superficie (ha are ca) 00 04 40 Reddito dominicale € 4,93 Reddito agrario € 3,98
Dal 18/02/2014 al 27/04/2026	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 90 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 00 00 48

Si segnala che gli immobili in argomento ricadevano originariamente nel Comune di Borgoforte, dal 04/02/2014 soppresso e confluito, in seguito a referendum popolare consultivo, nel nuovo Comune di Borgo Virgilio.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA MANTOVA N. 834/B BORGOFORTE

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	86	4		A3	2	9 vani	Totale: 207mq - Totale: escluse aree scoperte: 195 mq	288,18 €	T-1	Mappali 91 Sub 2 - 89 Sub 4 - 88 Sub 2

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito del sopralluogo eseguito, l'esperto ha constatato la corrispondenza tra i beni oggetto di pignoramento ed il relativo atto.

La planimetria catastale in atti degli immobile oggetto di stima, presentata in data 09/07/1986, non corrisponde all'effettivo stato dei luoghi in quanto nel rustico in corpo staccato non viene evidenziata la separazione in due vani della parte destra del piano terra, oltre ad alcune differenze sulle altezze interne dei vani d'abitazione.

Visto quanto sopra ed in seguito ad autorizzazione dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione sono state redatte nuove schede planimetriche catastali con denuncia di variazione, tramite procedura software DOCFA.

A seguito di detta variazione l'identificativo catastale è cambiato in Mappale 86 Sub 4 graffato a Mappali 91 Sub 2, 89 Sub 4 e 88 Sub 2.

Come già indicato al paragrafo "Titolarità dell'immobile", sulla visura catastale dell'immobile in argomento compare intestato per la quota di 3/18 il **** Omissis **** che dalla lettura dell'atto di pignoramento risulta abbia rinunciato all'eredità della defunta **** Omissis ****, originaria mutuataria insieme al **** Omissis ****.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA MANTOVA N. 834/B BORGOFORTE

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	88	3		C6	2	12 mq	Totale: 13 mq	27,27 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito del sopralluogo eseguito, l'esperto ha constatato la corrispondenza tra i beni oggetto di pignoramento ed il relativo atto.

L'immobile in argomento non era censito catastalmente ed in seguito ad autorizzazione dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione è stata redatta nuova scheda planimetrica catastale tramite procedura software DOCFA.

A seguito di detta variazione il bene ha acquisito l'identificativo catastale Mappale 88 Sub 3.

Come già indicato al paragrafo "Titolarità dell'immobile", sulla visura catastale dell'immobile in argomento compare intestato per la quota di 3/18 il **** Omissis **** che dalla lettura dell'atto di pignoramento risulta abbia rinunciato all'eredità della defunta **** Omissis ****, originaria mutuataria insieme al **** Omissis ****.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA MANTOVA N. 834/B BORGOFORTE

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
11	90				Area Rurale		00 00 48			
11	92				Seminativ	1	00 04 40	4,93 €	3,98 €	

					0					
--	--	--	--	--	---	--	--	--	--	--

Corrispondenza catastale

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

A seguito del sopralluogo eseguito, l'esperto ha constatato la corrispondenza tra i beni oggetto di pignoramento ed il relativo atto.

Come già indicato al paragrafo "Titolarità dell'immobile", sulle visure catastali degli immobili in argomento compare intestato per la quota di 3/18 il **** Omissis **** che dalla lettura dell'atto di pignoramento risulta abbia rinunciato all'eredità della defunta **** Omissis ****, originaria mutuataria insieme al **** Omissis ****.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA MANTOVA N. 834/B BORGOFORTE

L'abitazione si trova in un mediocre stato conservativo, con finiture decisamente datate.
Il rustico in corpo staccato è una struttura fatiscente.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA MANTOVA N. 834/B BORGOFORTE

L'autorimessa si trova in un mediocre stato conservativo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA MANTOVA N. 834/B BORGOFORTE

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia di stima è ubicata in Comune di Borgo Virgilio, in Via Mantova n. 834/B a Romanore, a circa 1,5 km a nord di Borgoforte, sulla Strada Provinciale ex Statale n. 62 della Cisa e consiste in un'abitazione disposta su due piani fuori terra con rustico in corpo staccato.

Dal passo carraio posizionati sul lato ovest, si accede all'area cortiliva sui lati sud ed est dell'abitazione.

L'accesso è ubicato sul lato est. Al piano terra è presente la zona giorno con la cucina e il soggiorno a sud e il bagno, il ripostiglio ed un locale di sgombero allo stato grezzo a nord. Al piano primo c'è la zona notte con tre camere.

La superficie totale di pavimento è di circa 150 mq e l'altezza interna variabile da 2,30 a 2,40 m al piano terra (3,20 m di altezza media nel locale di sgombero) e da 2,85 a 3,05 m al piano primo.

Il fabbricato ha struttura con murature in mattoni e solai di interpiano e di copertura in latero cemento e manto di copertura in tegole di laterizio.

Le pareti interne dell'abitazione sono intonacate e tinteggiate al civile, mentre la cucina ed il bagno hanno rivestimento ceramico di parete. Le pareti esterne sono intonacate.

Le pavimentazioni interne sono in monocottura.

Le finestre sono parte in legno e parte in alluminio con vetro singolo, con scuri esterni in legno e/o tapparelle in pvc, le porte interne sono in legno.

L'abitazione è dotata di impianto idrico-sanitario.

L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia.

L'impianto di riscaldamento è con generatore a combustione ubicato nel locale di sgombero.

Gli impianti, al momento del sopralluogo, non risultavano funzionanti.

Ad est dell'abitazione è presente il rustico in corpo staccato, fabbricato in mattoni a due piani in stato fatiscente, con l'accesso al primo piano che avviene tramite una scala metallica verticale installata sulla facciata.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA MANTOVA N. 834/B BORGOFORTE

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia di stima è ubicata in Comune di Borgo Virgilio, in Via Mantova n. 834/B a Romanore, a circa 1,5 km a nord di Borgoforte, sulla Strada Provinciale ex Statale n. 62 della Cisa e consiste in un'autorimessa.

Dal passo carraio posizionati sul lato ovest, si accede all'area cortiliva sui lati sud ed est dell'abitazione (bene n. 1).

L'accesso all'autorimessa avviene dal lato sud attraverso un portone in lamiera a due ante.

La superficie totale di pavimento è di circa 12 mq e l'altezza media interna di 2,35 m.

Il fabbricato, addossato per due lati al rustico e al muro di confine, ha struttura con murature tavelle di laterizio e copertura in lastre in fibrocemento presumibilmente contenente amianto.

La pavimentazione interna è in battuto di cemento.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA MANTOVA N. 834/B BORGOFORTE

Le unità immobiliari oggetto della presente perizia di stima sono ubicate in Comune di Borgo Virgilio, in Via Mantova n. 834/B a Romanore, a circa 1,5 km a nord di Borgoforte, sulla Strada Provinciale ex Statale n. 62 della Cisa e consistono in due piccoli terreni pertinenziali ad un'abitazione (bene n. 1).

I terreni hanno accesso dal passo carraio posizionato sul lato ovest e sono ubicati uno, il più piccolo (catastralmente identificato al mapp. 90), appena all'ingresso della proprietà ed il secondo (catastralmente identificato al mapp. 92) al margine est del compendio.

La superficie totale catastale è di 488 mq.

Il terreno più piccolo è parte pavimentato in calcestruzzo e parte tenuto a giardino mentre il più grande è tenuto a giardino e sono dotati di siepe perimetrale.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA MANTOVA N. 834/B BORGOFORTE

Al momento del sopralluogo l'abitazione risultava disabitata e con le utenze scollegate, benché ancora arredata.

Dal Certificato contestuale di Residenza, di Stato di famiglia rilasciato dall'Ufficiale d'Anagrafe del Comune di Borgo Virgilio in data 06/02/2026, allegato in calce, nell'abitazione oggetto della presente relazione di stima, identificato con civico 834/B, risulta residente il nucleo familiare composto dai seguenti soggetti eseguiti:

**** Omissis ****

**** Omissis ****

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA MANTOVA N. 834/B BORGOFORTE

Al momento del sopralluogo l'autorimessa risultava completamente piena di ogni genere di masserizie.

Dal Certificato contestuale di Residenza, di Stato di famiglia rilasciato dall'Ufficiale d'Anagrafe del Comune di Borgo Virgilio in data 06/02/2026, allegato in calce, nell'abitazione (bene n. 1), identificata con civico 834/B, risulta residente il nucleo familiare composto dai seguenti soggetti esegutati:

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA MANTOVA N. 834/B BORGOFORTE

Dal Certificato contestuale di Residenza, di Stato di famiglia rilasciato dall'Ufficiale d'Anagrafe del Comune di Borgo Virgilio in data 06/02/2026, allegato in calce, nell'abitazione (bene n. 1) identificata con civico 834/B, risulta residente il nucleo familiare composto dai seguenti soggetti esegutati:

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

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA MANTOVA N. 834/B BORGOFORTE

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/11/2004 al 19/08/2012	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Omero Araldi	17/11/2004	66925	15000
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Mantova	09/12/2004	17868	10640
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/08/2012 al 02/01/2026	**** Omissis ****	Atto amministrativo di certificato di denunciata successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale Di Mantova	23/11/2015	2328	9990
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Mantova	23/12/2015	12646	8655
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

I dati sopra riportati sono stati puntualmente desunti dalla certificazione notarile del 04/12/2025, effettuata dal Notaio Vincenzo Calderini, agli atti nel fascicolo dell'Esecuzione Immobiliare.

Dalla relazione notarile si evince che, relativamente al certificato di denunciata successione sopra indicato, si rileva trascritto atto giudiziario di accettazione di eredità con beneficio di inventario del Tribunale Di Mantova del 15 dicembre 2014 repertorio n. 7091/2014 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Mantova in data 5 gennaio 2015 al numero di registro generale 20 e numero di registro particolare 14 a favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** e contro **** Omissis ****.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA MANTOVA N. 834/B BORGOFORTE

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/11/2004 al 19/08/2012	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Omero Araldi	17/11/2004	66925	15000
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Mantova	09/12/2004	17868	10640
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/08/2012 al 02/01/2026	**** Omissis ****	Atto amministrativo di certificato di denunciata successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale Di Mantova	23/11/2015	2328	9990
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Mantova	23/12/2015	12646	8655
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

I dati sopra riportati sono stati puntualmente desunti dalla certificazione notarile del 04/12/2025, effettuata dal Notaio Vincenzo Calderini, agli atti nel fascicolo dell'Esecuzione Immobiliare.

Dalla relazione notarile si evince che, relativamente al certificato di denunciata successione sopra indicato, si rileva trascritto atto giudiziario di accettazione di eredità con beneficio di inventario del Tribunale Di Mantova del 15 dicembre 2014 repertorio n. 7091/2014 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Mantova in data 5 gennaio 2015 al numero di registro generale 20 e numero di registro particolare 14 a favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** e contro **** Omissis ****.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA MANTOVA N. 834/B BORGOFORTE

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/11/2004 al 19/08/2012	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Notaio Omero Araldi	17/11/2004	66925	15000
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Mantova	09/12/2004	17868	10640
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/08/2012 al 02/01/2026	**** Omissis ****	Atto amministrativo di certificato di denunciata successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale Di Mantova	23/11/2015	2328	9990
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Mantova	23/12/2015	12646	8655
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

I dati sopra riportati sono stati puntualmente desunti dalla certificazione notarile del 04/12/2025, effettuata dal Notaio Vincenzo Calderini, agli atti nel fascicolo dell'Esecuzione Immobiliare.

Dalla relazione notarile si evince che, relativamente al certificato di denunciata successione sopra indicato, si rileva trascritto atto giudiziario di accettazione di eredità con beneficio di inventario del Tribunale Di Mantova del 15 dicembre 2014 repertorio n. 7091/2014 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Mantova in data 5 gennaio 2015 al numero di registro generale 20 e numero di registro particolare 14 a favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** e contro **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA MANTOVA N. 834/B
BORGOFORTE**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 04/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Legale** derivante da ruolo
Iscritto a Mantova il 10/03/2015
Reg. gen. 2189 - Reg. part. 307
Quota: 1/2
Importo: € 77.869,90
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 38.934,95
Data: 06/03/2015
N° repertorio: 739
N° raccolta: 6415
Note: Grava per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà su NCEU Foglio 11 Particella 86 Subalterno 3 graffato con Foglio 11 Particella 88 Subalterno 1 graffato con Foglio 11 Particella 89 Subalterno 3 graffato con Foglio 11 Particella 91 Subalterno 1 immobile sito nel comune di Borgoforte (MN).
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Mantova il 08/04/2024
Reg. gen. 13143 - Reg. part. 2187
Quota: 1/1
Importo: € 190.000,00
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 95.000,00
Rogante: Notaio Omero Araldi
Data: 17/11/2004
N° repertorio: 66926
Note: Grava sui diritti di piena proprietà su NCEU Foglio 11 Particella 86 Subalterno 3 graffato con Foglio 11 Particella 88 Subalterno 1 graffato con Foglio 11 Particella 89 Subalterno 3 graffato con Foglio 11 Particella 91 Subalterno 1, NCT Foglio 11 Particella 90, NCT Foglio 11 Particella 92 immobili siti nel comune di Borgo Virgilio Sezione BORGOFORTE (MN).
- **Ipoteca della riscossione** derivante da avviso di accertamento esecutivo
Iscritto a Mantova il 27/11/2024
Reg. gen. 15775 - Reg. part. 2666
Quota: 2/18
Importo: € 283.924,10
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 141.962,05
Data: 26/11/2024
N° repertorio: 2471

N° raccolta: 6424

Note: Grava sui diritti pari a 2/18 di piena proprietà bene personale su NCEU Foglio 11 Particella 89 Subalterno 3 graffato con Foglio 11 Particella 88 Subalterno 1 graffato con Foglio 11 Particella 91 Subalterno 1 graffato con Foglio 11 Particella 86 Subalterno 3, NCT Foglio 11 Particella 90 immobili siti nel comune di Borgo Virgilio Sezione BORGOFORTE (MN).

- **Ipoteca della riscossione** derivante da avviso di accertamento esecutivo

Iscritto a Mantova il 27/11/2024

Reg. gen. 15774 - Reg. part. 2665

Quota: 2/18

Importo: € 50.864,06

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 25.432,03

Data: 26/11/2024

N° repertorio: 2472

N° raccolta: 6424

Note: Grava sui diritti pari a 2/18 di piena proprietà bene personale su NCEU Foglio 11 Particella 89 Subalterno 3 graffato con Foglio 11 Particella 88 Subalterno 1 graffato con Foglio 11 Particella 91 Subalterno 1 graffato con Foglio 11 Particella 86 Subalterno 3, NCT Foglio 11 Particella 90 immobili siti nel comune di Borgo Virgilio Sezione BORGOFORTE (MN).

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Mantova il 04/12/2025

Reg. gen. 16387 - Reg. part. 11466

Quota: 4/6

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: A carico di **** Omissis **** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, **** Omissis **** per i diritti pari a 1/6 di piena proprietà su NCEU Foglio 11 Particella 86 Subalterno 3 graffato con Foglio 11 Particella 88 Subalterno 1 graffato con Foglio 11 Particella 89 Subalterno 3 graffato con Foglio 11 Particella 91 Subalterno 1, NCT Foglio 11 Particella 90, NCT Foglio 11 Particella 92 immobili siti nel comune di Borgo Virgilio Sezione BORGOFORTE (MN).

Oneri di cancellazione

I dati sopra riportati sono stati puntualmente desunti dalla certificazione notarile del 04/12/2025, effettuata dal Notaio Vincenzo Calderini, agli atti nel fascicolo dell'Esecuzione Immobiliare.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA MANTOVA N. 834/B BORGOFORTE

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 04/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Legale** derivante da ruolo
Iscritto a Mantova il 10/03/2015
Reg. gen. 2189 - Reg. part. 307
Quota: 1/2
Importo: € 77.869,90
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 38.934,95
Data: 06/03/2015
N° repertorio: 739
N° raccolta: 6415
Note: Grava per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà su NCEU Foglio 11 Particella 86 Subalterno 3 graffato con Foglio 11 Particella 88 Subalterno 1 graffato con Foglio 11 Particella 89 Subalterno 3 graffato con Foglio 11 Particella 91 Subalterno 1 immobile sito nel comune di Borgoforte (MN).
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Mantova il 08/04/2024
Reg. gen. 13143 - Reg. part. 2187
Quota: 1/1
Importo: € 190.000,00
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 95.000,00
Rogante: Notaio Omero Araldi
Data: 17/11/2004
N° repertorio: 66926
Note: Grava sui diritti di piena proprietà su NCEU Foglio 11 Particella 86 Subalterno 3 graffato con Foglio 11 Particella 88 Subalterno 1 graffato con Foglio 11 Particella 89 Subalterno 3 graffato con Foglio 11 Particella 91 Subalterno 1, NCT Foglio 11 Particella 90, NCT Foglio 11 Particella 92 immobili siti nel comune di Borgo Virgilio Sezione BORGOFORTE (MN).
- **Ipoteca della riscossione** derivante da avviso di accertamento esecutivo
Iscritto a Mantova il 27/11/2024
Reg. gen. 15775 - Reg. part. 2666
Quota: 2/18
Importo: € 283.924,10
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 141.962,05
Data: 26/11/2024
N° repertorio: 2471
N° raccolta: 6424
Note: Grava sui diritti pari a 2/18 di piena proprietà bene personale su NCEU Foglio 11 Particella 89 Subalterno 3 graffato con Foglio 11 Particella 88 Subalterno 1 graffato con Foglio 11 Particella 91

Subalterno 1 graffato con Foglio 11 Particella 86 Subalterno 3, NCT Foglio 11 Particella 90 immobili siti nel comune di Borgo Virgilio Sezione BORGOFORTE (MN).

- **Ipoteca della riscossione** derivante da avviso di accertamento esecutivo

Iscritto a Mantova il 27/11/2024

Reg. gen. 15774 - Reg. part. 2665

Quota: 2/18

Importo: € 50.864,06

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 25.432,03

Data: 26/11/2024

N° repertorio: 2472

N° raccolta: 6424

Note: Grava sui diritti pari a 2/18 di piena proprietà bene personale su NCEU Foglio 11 Particella 89

Subalterno 3 graffato con Foglio 11 Particella 88 Subalterno 1 graffato con Foglio 11 Particella 91

Subalterno 1 graffato con Foglio 11 Particella 86 Subalterno 3, NCT Foglio 11 Particella 90 immobili siti nel comune di Borgo Virgilio Sezione BORGOFORTE (MN).

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Mantova il 04/12/2025

Reg. gen. 16387 - Reg. part. 11466

Quota: 4/6

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: A carico di **** Omissis **** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, **** Omissis **** per i diritti pari a 1/6 di piena proprietà su NCEU Foglio 11 Particella 86 Subalterno 3 graffato con Foglio 11

Particella 88 Subalterno 1 graffato con Foglio 11 Particella 89 Subalterno 3 graffato con Foglio 11

Particella 91 Subalterno 1, NCT Foglio 11 Particella 90, NCT Foglio 11 Particella 92 immobili siti nel

comune di Borgo Virgilio Sezione BORGOFORTE (MN).

Oneri di cancellazione

I dati sopra riportati sono stati puntualmente desunti dalla certificazione notarile del 04/12/2025, effettuata dal Notaio Vincenzo Calderini, agli atti nel fascicolo dell'Esecuzione Immobiliare.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA MANTOVA N. 834/B BORGOFORTE

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 04/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Legale** derivante da ruolo
 Iscritto a Mantova il 10/03/2015
 Reg. gen. 2189 - Reg. part. 307
 Quota: 1/2
 Importo: € 77.869,90
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 38.934,95
 Data: 06/03/2015
 N° repertorio: 739
 N° raccolta: 6415
 Note: Grava per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà su NCEU Foglio 11 Particella 86 Subalterno 3 graffato con Foglio 11 Particella 88 Subalterno 1 graffato con Foglio 11 Particella 89 Subalterno 3 graffato con Foglio 11 Particella 91 Subalterno 1 immobile sito nel comune di Borgoforte (MN).
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo
 Iscritto a Mantova il 08/04/2024
 Reg. gen. 13143 - Reg. part. 2187
 Quota: 1/1
 Importo: € 190.000,00
 A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 95.000,00
 Rogante: Notaio Omero Araldi
 Data: 17/11/2004
 N° repertorio: 66926
 Note: Grava sui diritti di piena proprietà su NCEU Foglio 11 Particella 86 Subalterno 3 graffato con Foglio 11 Particella 88 Subalterno 1 graffato con Foglio 11 Particella 89 Subalterno 3 graffato con Foglio 11 Particella 91 Subalterno 1, NCT Foglio 11 Particella 90, NCT Foglio 11 Particella 92 immobili siti nel comune di Borgo Virgilio Sezione BORGOFORTE (MN).
- **Ipoteca della riscossione** derivante da avviso di accertamento esecutivo
 Iscritto a Mantova il 27/11/2024
 Reg. gen. 15775 - Reg. part. 2666
 Quota: 2/18
 Importo: € 283.924,10
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 141.962,05
 Data: 26/11/2024
 N° repertorio: 2471
 N° raccolta: 6424
 Note: Grava sui diritti pari a 2/18 di piena proprietà bene personale su NCEU Foglio 11 Particella 89 Subalterno 3 graffato con Foglio 11 Particella 88 Subalterno 1 graffato con Foglio 11 Particella 91 Subalterno 1 graffato con Foglio 11 Particella 86 Subalterno 3, NCT Foglio 11 Particella 90 immobili siti nel comune di Borgo Virgilio Sezione BORGOFORTE (MN).
- **Ipoteca della riscossione** derivante da avviso di accertamento esecutivo
 Iscritto a Mantova il 27/11/2024
 Reg. gen. 15774 - Reg. part. 2665
 Quota: 2/18

Importo: € 50.864,06
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 25.432,03
Data: 26/11/2024
N° repertorio: 2472
N° raccolta: 6424
Note: Grava sui diritti pari a 2/18 di piena proprietà bene personale su NCEU Foglio 11 Particella 89 Subalterno 3 graffato con Foglio 11 Particella 88 Subalterno 1 graffato con Foglio 11 Particella 91 Subalterno 1 graffato con Foglio 11 Particella 86 Subalterno 3, NCT Foglio 11 Particella 90 immobili siti nel comune di Borgo Virgilio Sezione BORGOFORTE (MN).

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Mantova il 04/12/2025
Reg. gen. 16387 - Reg. part. 11466
Quota: 4/6
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: A carico di **** Omissis **** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, **** Omissis **** per i diritti pari a 1/6 di piena proprietà su NCEU Foglio 11 Particella 86 Subalterno 3 graffato con Foglio 11 Particella 88 Subalterno 1 graffato con Foglio 11 Particella 89 Subalterno 3 graffato con Foglio 11 Particella 91 Subalterno 1, NCT Foglio 11 Particella 90, NCT Foglio 11 Particella 92 immobili siti nel comune di Borgo Virgilio Sezione BORGOFORTE (MN).

Oneri di cancellazione

I dati sopra riportati sono stati puntualmente desunti dalla certificazione notarile del 04/12/2025, effettuata dal Notaio Vincenzo Calderini, agli atti nel fascicolo dell'Esecuzione Immobiliare.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA MANTOVA N. 834/B BORGOFORTE

Gli immobili siti nel Comune di Borgo Virgilio e distinti al la Sezione A Foglio n. 11 Mapp. n. 86, 88, 90 e 91 del comune censuario di Borgo Virgilio sono classificati nel vigente Piano per il Governo del Territorio all'interno del Tessuto Urbano Consolidato quali: Ambiti ed edifici di interesse storico, architettonico e/o ambientale AIS1 (art. 28);

L'immobile sito nel Comune di Borgo Virgilio e distinto alla Sezione A Foglio n. 11 Mapp. n. 89 del comune censuario di Borgo Virgilio è classificato nel vigente Piano per il Governo del Territorio , all'interno del Tessuto Urbano Consolidato quale: “ Ambiti ed edifici di interesse storico, architettonico e/o ambientale AIS1 (art. ed in

particolare “ Aree ed edifici di interesse storico architettonico e/o culturale (art. 63,67);

L'immobile sito nel Comune di Borgo Virgilio e distinto alla Sezione A Foglio n. 11 Mapp. n. 92 del comune censuario di Borgo Virgilio è classificato nel vigente Piano per il Governo del Territorio , all'interno del Tessuto Urbano Consolidato quale: Ambiti ed edifici di interesse storico, architettonico e/o ambientale AIS1 (art. 28)”, in parte all’interno del nucleo di antica formazione (NAF).

Il compendio risulta ricadere all'interno della Fascia “C” del Piano per l’Assetto Idrogeologico (P.A.I.) del fiume Po.

Per allagamento dovuto a corsi d'acqua naturali non facenti parte del reticolo principale (Piano di Gestione del Rischio di Alluvione P.G.R.A. del fiume Po, D.G.R. n. X/6738 del 19/06/2017), il compendio risulta inoltre classificato in Classe di rischio R2 (rischio medio).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA MANTOVA N. 834/B BORGOFORTE

Gli immobili siti nel Comune di Borgo Virgilio e distinti al la Sezione A Foglio n. 11 Mapp. n. 86, 88, 90 e 91 del comune censuario di Borgo Virgilio sono classificati nel vigente Piano per il Governo del Territorio all'interno del Tessuto Urbano Consolidato quali: Ambiti ed edifici di interesse storico, architettonico e/o ambientale AIS1 (art. 28);

L'immobile sito nel Comune di Borgo Virgilio e distinto alla Sezione A Foglio n. 11 Mapp. n. 89 del comune censuario di Borgo Virgilio è classificato nel vigente Piano per il Governo del Territorio , all'interno del Tessuto Urbano Consolidato quale: “ Ambiti ed edifici di interesse storico, architettonico e/o ambientale AIS1 (art. ed in particolare “ Aree ed edifici di interesse storico architettonico e/o culturale (art. 63,67);

L'immobile sito nel Comune di Borgo Virgilio e distinto alla Sezione A Foglio n. 11 Mapp. n. 92 del comune censuario di Borgo Virgilio è classificato nel vigente Piano per il Governo del Territorio , all'interno del Tessuto Urbano Consolidato quale: Ambiti ed edifici di interesse storico, architettonico e/o ambientale AIS1 (art. 28)”, in parte all’interno del nucleo di antica formazione (NAF).

Il compendio risulta ricadere all'interno della Fascia “C” del Piano per l’Assetto Idrogeologico (P.A.I.) del fiume Po.

Per allagamento dovuto a corsi d'acqua naturali non facenti parte del reticolo principale (Piano di Gestione del Rischio di Alluvione P.G.R.A. del fiume Po, D.G.R. n. X/6738 del 19/06/2017), il compendio risulta inoltre classificato in Classe di rischio R2 (rischio medio).

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA MANTOVA N. 834/B BORGOFORTE

Gli immobili siti nel Comune di Borgo Virgilio e distinti al la Sezione A Foglio n. 11 Mapp. n. 86, 88, 90 e 91 del comune censuario di Borgo Virgilio sono classificati nel vigente Piano per il Governo del Territorio all'interno del Tessuto Urbano Consolidato quali: Ambiti ed edifici di interesse storico, architettonico e/o ambientale AIS1 (art. 28);

L'immobile sito nel Comune di Borgo Virgilio e distinto alla Sezione A Foglio n. 11 Mapp. n. 92 del comune censuario di Borgo Virgilio è classificato nel vigente Piano per il Governo del Territorio , all'interno del Tessuto Urbano Consolidato quale: Ambiti ed edifici di interesse storico, architettonico e/o ambientale AIS1 (art. 28)”, in parte all’interno del nucleo di antica formazione (NAF).

Il compendio risulta ricadere all'interno della Fascia "C" del Piano per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) del fiume Po.

Per allagamento dovuto a corsi d'acqua naturali non facenti parte del reticolo principale (Piano di Gestione del Rischio di Alluvione P.G.R.A. del fiume Po, D.G.R. n. X/6738 del 19/06/2017), il compendio risulta inoltre classificato in Classe di rischio R2 (rischio medio).

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA MANTOVA N. 834/B BORGOFORTE

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione 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.

- Licenza di Costruzione n. 59/1974 del 27/07/1974 per "sistemazione casa" con Certificato di Agibilità rilasciato il 04/08/1975 (bene n. 1).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Dalla lettura dell'unica pratica edilizia reperita non si riesce a ricostruire il complessivo stato legittimo in quanto gli elaborati grafici e fotografici rappresentano solo parzialmente l'immobile in argomento.

Pertanto per la definizione dello "stato legittimo" ex art. 9-bis del D.P.R 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i. sono state reperite ed allegate alla presente relazione, le planimetrie catastali di impianto del 04/12/1939.

Fatto salvo quanto sopra emergono le seguenti difformità:

- per quanto riguarda l'abitazione è stata creata un'unica unità immobiliare a fronte delle originarie due, con l'eliminazione di una delle due scale di collegamento al piano primo, la modifica della scala esistente, la diversa distribuzione degli spazi interni e di talune forometrie che hanno di fatto cambiato la destinazione d'uso di taluni vani compresa la realizzazione di nuovo servizio igienico e la realizzazione di controsoffittature interne, eventualmente da rimuovere al fine di garantire la conformità igienico sanitaria.

- relativamente al rustico sono stati rimossi i vani originariamente adibiti a ricovero per animali da cortile e la latrina, è stato demolito un piccolo bassocomodo adibito a locale di sgombero, è stata attuata una modesta rimodulazione degli spazi interni con modifica di talune forometrie.

Relativamente alla sanabilità delle difformità sopra riscontrate, si può attestare che per dette opere è possibile

ottenere giusto accertamento di conformità ovvero provvedere alla rimessa in pristino, rimanendo fatto salvo un adeguato confronto con l'Ufficio Tecnico Comunale per la definizione della corretta modalità di regolarizzazione, quantificando un costo indicativo di 10.000,00 € comprensivo delle spese tecniche e dell'oblazione ovvero dei costi di rimessa in pristino.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA MANTOVA N. 834/B BORGOFORTE

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

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

L'immobile risulta edificato in assenza di titolo edilizio e non risulta sanabile.

Andrà quindi prevista la demolizione per la rimessa in pristino dei luoghi con un costo indicativo di € 4.000,00 comprensivo del regolare smaltimento delle lastre in fibrocemento.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Mantova n. 834/B Borgoforte
Abitazione con annesso rustico in corpo staccato ubicata in Via Mantova n. 834/B a Romanore in Comune di Borgo Virgilio (MN).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 86, Sub. 4, Categoria A3, Graffato Mappali 91 Sub 2 - 89 Sub 4 - 88 Sub 2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 60.075,00
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Mantova n. 834/B Borgoforte
Autorimessa ubicata in Via Mantova n. 834/B a Romanore in Comune di Borgo Virgilio (MN).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 88, Sub. 3, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Mantova n. 834/B Borgoforte
Terreni ubicati in Via Mantova n. 834/B a Romanore in Comune di Borgo Virgilio (MN).

Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 90, Qualità Area Rurale - Fg. 11, Part. 92, Qualità Seminativo
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 9.760,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Borgo Virgilio (MN) - Via Mantova n. 834/B Borgoforte	200,25 mq	300,00 €/mq	€ 60.075,00	100,00%	€ 60.075,00
Bene N° 2 - Garage Borgo Virgilio (MN) - Via Mantova n. 834/B Borgoforte	13,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	100,00%	€ 0,00
Bene N° 3 - Terreno Borgo Virgilio (MN) - Via Mantova n. 834/B Borgoforte	488,00 mq	20,00 €/mq	€ 9.760,00	100,00%	€ 9.760,00
Valore di stima:					€ 69.835,00

Valore di stima: € 69.835,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	14.000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	10,00	%

Valore finale di stima: € 45.000,00

Criteri di stima:

l'aspetto economico da prendere in considerazione nella valutazione degli immobili oggetto della presente relazione di stima è il loro valore di mercato. La valutazione, definite le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, può essere eseguita con procedimento analitico, cioè per capitalizzazione del reddito netto, o con procedimento sintetico-comparativo. La stima analitica per capitalizzazione dei redditi presuppone redditi netti o saggi di capitalizzazione costanti; pertanto, nelle attuali condizioni di instabilità economica, non sempre porta a risultati attendibili. Per le ragioni sopra esposte, il sottoscritto ritiene pertanto conveniente ricorrere alla valutazione per via sintetico-comparativa, sulla base di valori di mercato di beni simili compravenduti in loco in epoca recente, tenuto debitamente conto delle caratteristiche specifiche degli immobili e dell'andamento del mercato immobiliare della zona in cui sono ubicati i beni in oggetto. Tale procedimento consiste nell'attribuire un valore unitario al parametro mq,

determinato per diretto confronto con beni simili di cui si conosce il valore di mercato nella zona.

Parametri di valutazione:

nella valutazione degli immobili oggetto di stima con il procedimento sintetico-comparativo, il sottoscritto ha tenuto debitamente conto di tutti gli aspetti intrinseci ed estrinseci che possono influire sulla valutazione, quali: quota di proprietà, stato di occupazione, posizione, giudizio di commerciabilità, servitù attive e passive, situazione urbanistica, superficie, livello delle finiture. Si è inoltre tenuto debitamente conto che, in questo momento storico, il mercato immobiliare della zona è fortemente condizionato da una profonda stagnazione. La valutazione viene eseguita prendendo in considerazione come parametro il mq, sulla scorta di un'indagine di mercato effettuata presso qualificati operatori/osservatori del mercato immobiliare operanti nella zona, nonché sulla scorta delle proprie conoscenze professionali e tenuta in debita considerazione l'andamento del mercato immobiliare della zona.

Fonti di informazione:

Catasto di Mantova, Osservatorio del Mercato Immobiliare, Comune di Borgo Virgilio, operatori locali del settore immobiliare, siti internet dedicati del settore immobiliare.

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.

San Benedetto Po, li 28/04/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Alai Paolo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Allegato n. 1 - Visure Catastali
- ✓ Altri allegati - Allegato n. 2 - Estratto di Mappa Catastale
- ✓ Altri allegati - Allegato n. 3 - Planimetrie Catastali
- ✓ Altri allegati - Allegato n. 4 - Documentazione Fotografica
- ✓ Altri allegati - Allegato n. 5 - Certificato contestuale di Residenza, di Stato di famiglia
- ✓ Altri allegati - Allegato n. 6 - Licenza di Costruzione n. 59 del 27/07/1974 con Certificato di Agibilità del 04/08/1975
- ✓ Altri allegati - Allegato n. 7 - Planimetrie Catastali di Primo Impianto del 04/12/1939

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Mantova n. 834/B Borgoforte
Abitazione con annesso rustico in corpo staccato ubicata in Via Mantova n. 834/B a Romanore in Comune di Borgo Virgilio (MN).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 86, Sub. 4, Categoria A3, Graffato Mappali 91 Sub 2 - 89 Sub 4 - 88 Sub 2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Gli immobili siti nel Comune di Borgo Virgilio e distinti al la Sezione A Foglio n. 11 Mapp. n. 86, 88, 90 e 91 del comune censuario di Borgo Virgilio sono classificati nel vigente Piano per il Governo del Territorio all'interno del Tessuto Urbano Consolidato quali: Ambiti ed edifici di interesse storico, architettonico e/o ambientale AIS1 (art. 28); L'immobile sito nel Comune di Borgo Virgilio e distinto alla Sezione A Foglio n. 11 Mapp. n. 89 del comune censuario di Borgo Virgilio è classificato nel vigente Piano per il Governo del Territorio , all'interno del Tessuto Urbano Consolidato quale: “ Ambiti ed edifici di interesse storico, architettonico e/o ambientale AIS1 (art. ed in particolare “ Aree ed edifici di interesse storico architettonico e/o culturale (art. 63,67); L'immobile sito nel Comune di Borgo Virgilio e distinto alla Sezione A Foglio n. 11 Mapp. n. 92 del comune censuario di Borgo Virgilio è classificato nel vigente Piano per il Governo del Territorio , all'interno del Tessuto Urbano Consolidato quale: Ambiti ed edifici di interesse storico, architettonico e/o ambientale AIS1 (art. 28)”, in parte all'interno del nucleo di antica formazione (NAF). Il compendio risulta ricadere all'interno della Fascia “C” del Piano per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) del fiume Po. Per allagamento dovuto a corsi d'acqua naturali non facenti parte del reticolo principale (Piano di Gestione del Rischio di Alluvione P.G.R.A. del fiume Po, D.G.R. n. X/6738 del 19/06/2017), il compendio risulta inoltre classificato in Classe di rischio R2 (rischio medio).
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Mantova n. 834/B Borgoforte
Autorimessa ubicata in Via Mantova n. 834/B a Romanore in Comune di Borgo Virgilio (MN).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 88, Sub. 3, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Gli immobili siti nel Comune di Borgo Virgilio e distinti al la Sezione A Foglio n. 11 Mapp. n. 86, 88, 90 e 91 del comune censuario di Borgo Virgilio sono classificati nel vigente Piano per il Governo del Territorio all'interno del Tessuto Urbano Consolidato quali: Ambiti ed edifici di interesse storico, architettonico e/o ambientale AIS1 (art. 28); L'immobile sito nel Comune di Borgo Virgilio e distinto alla Sezione A Foglio n. 11 Mapp. n. 89 del comune censuario di Borgo Virgilio è classificato nel vigente Piano per il Governo del Territorio , all'interno del Tessuto Urbano Consolidato quale: “ Ambiti ed edifici di interesse storico, architettonico e/o ambientale AIS1 (art. ed in particolare “ Aree ed edifici di interesse storico architettonico e/o culturale (art. 63,67); L'immobile sito nel Comune di Borgo Virgilio e distinto alla Sezione A Foglio n. 11 Mapp. n. 92 del comune censuario di Borgo Virgilio è classificato nel vigente Piano per il Governo del Territorio , all'interno del Tessuto Urbano Consolidato quale: Ambiti ed edifici di interesse storico, architettonico e/o ambientale AIS1 (art. 28)”, in parte all'interno del nucleo di antica formazione (NAF). Il compendio risulta ricadere all'interno della Fascia “C” del Piano per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) del fiume Po. Per allagamento dovuto a corsi d'acqua naturali non facenti parte del reticolo principale (Piano di Gestione del Rischio di Alluvione P.G.R.A. del fiume Po, D.G.R. n. X/6738 del 19/06/2017), il compendio risulta inoltre classificato in Classe di rischio R2 (rischio medio).
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Mantova n. 834/B Borgoforte
Terreni ubicati in Via Mantova n. 834/B a Romanore in Comune di Borgo Virgilio (MN).

Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 90, Qualità Area Rurale - Fg. 11, Part. 92, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Gli immobili siti nel Comune di Borgo Virgilio e distinti al la Sezione A Foglio n. 11 Mapp. n. 86, 88, 90 e 91 del comune censuario di Borgo Virgilio sono classificati nel vigente Piano per il Governo del Territorio all'interno del Tessuto Urbano Consolidato quali: Ambiti ed edifici di interesse storico, architettonico e/o ambientale AIS1 (art. 28); L'immobile sito nel Comune di Borgo Virgilio e distinto alla Sezione A Foglio n. 11 Mapp. n. 92 del comune censuario di Borgo Virgilio è classificato nel vigente Piano per il Governo del Territorio , all'interno del Tessuto Urbano Consolidato quale: Ambiti ed edifici di interesse storico, architettonico e/o ambientale AIS1 (art. 28)", in parte all'interno del nucleo di antica formazione (NAF). Il compendio risulta ricadere all'interno della Fascia "C" del Piano per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) del fiume Po. Per allagamento dovuto a corsi d'acqua naturali non facenti parte del reticolo principale (Piano di Gestione del Rischio di Alluvione P.G.R.A. del fiume Po, D.G.R. n. X/6738 del 19/06/2017), il compendio risulta inoltre classificato in Classe di rischio R2 (rischio medio).

Prezzo base d'asta: € 45.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 167/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 45.000,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Borgo Virgilio (MN) - Via Mantova n. 834/B Borgoforte		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 86, Sub. 4, Categoria A3, Graffato Mappali 91 Sub 2 - 89 Sub 4 - 88 Sub 2	Superficie	200,25 mq
Stato conservativo:	L'abitazione si trova in un mediocre stato conservativo, con finiture decisamente datate. Il rustico in corpo staccato è una struttura fatiscente.		
Descrizione:	Abitazione con annesso rustico in corpo staccato ubicata in Via Mantova n. 834/B a Romanore in Comune di Borgo Virgilio (MN).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Al momento del sopralluogo l'abitazione risultava disabitata e con le utenze scollegate, benché ancora arredata. Dal Certificato contestuale di Residenza, di Stato di famiglia rilasciato dall'Ufficiale d'Anagrafe del Comune di Borgo Virgilio in data 06/02/2026, allegato in calce, nell'abitazione oggetto della presente relazione di stima, identificato con civico 834/B, risulta residente il nucleo familiare composto dai seguenti soggetti eseguiti: **** Omissis **** Omissis ****		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Borgo Virgilio (MN) - Via Mantova n. 834/B Borgoforte		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 88, Sub. 3, Categoria C6	Superficie	13,00 mq
Stato conservativo:	L'autorimessa si trova in un mediocre stato conservativo.		
Descrizione:	Autorimessa ubicata in Via Mantova n. 834/B a Romanore in Comune di Borgo Virgilio (MN).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Al momento del sopralluogo l'autorimessa risultava completamente piena di ogni genere di masserizie. Dal Certificato contestuale di Residenza, di Stato di famiglia rilasciato dall'Ufficiale d'Anagrafe del Comune di Borgo Virgilio in data 06/02/2026, allegato in calce, nell'abitazione (bene n. 1), identificata con civico 834/B, risulta residente il nucleo familiare composto dai seguenti soggetti eseguiti: **** Omissis **** **** Omissis ****		

Bene N° 3 - Terreno			
Ubicazione:	Borgo Virgilio (MN) - Via Mantova n. 834/B Borgoforte		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 90, Qualità Area Rurale - Fg. 11, Part. 92, Qualità Seminativo	Superficie	488,00 mq
Descrizione:	Terreni ubicati in Via Mantova n. 834/B a Romanore in Comune di Borgo Virgilio (MN).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Dal Certificato contestuale di Residenza, di Stato di famiglia rilasciato dall'Ufficiale d'Anagrafe del Comune di Borgo Virgilio in data 06/02/2026, allegato in calce, nell'abitazione (bene n. 1) identificata con civico 834/B, risulta residente il nucleo familiare composto dai seguenti soggetti eseguiti: **** Omissis **** **** Omissis ****		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA MANTOVA N. 834/B BORGOFORTE

Iscrizioni

- **Ipoteca Legale** derivante da ruolo
Iscritto a Mantova il 10/03/2015
Reg. gen. 2189 - Reg. part. 307
Quota: 1/2
Importo: € 77.869,90
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 38.934,95
Data: 06/03/2015
N° repertorio: 739
N° raccolta: 6415
Note: Grava per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà su NCEU Foglio 11 Particella 86 Subalterno 3 graffato con Foglio 11 Particella 88 Subalterno 1 graffato con Foglio 11 Particella 89 Subalterno 3 graffato con Foglio 11 Particella 91 Subalterno 1 immobile sito nel comune di Borgoforte (MN).
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Mantova il 08/04/2024
Reg. gen. 13143 - Reg. part. 2187
Quota: 1/1
Importo: € 190.000,00
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 95.000,00
Rogante: Notaio Omero Araldi
Data: 17/11/2004
N° repertorio: 66926
Note: Grava sui diritti di piena proprietà su NCEU Foglio 11 Particella 86 Subalterno 3 graffato con Foglio 11 Particella 88 Subalterno 1 graffato con Foglio 11 Particella 89 Subalterno 3 graffato con Foglio 11 Particella 91 Subalterno 1, NCT Foglio 11 Particella 90, NCT Foglio 11 Particella 92 immobili siti nel comune di Borgo Virgilio Sezione BORGOFORTE (MN).
- **Ipoteca della riscossione** derivante da avviso di accertamento esecutivo
Iscritto a Mantova il 27/11/2024
Reg. gen. 15774 - Reg. part. 2665
Quota: 2/18
Importo: € 50.864,06
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 25.432,03
Data: 26/11/2024
N° repertorio: 2472
N° raccolta: 6424

Note: Grava sui diritti pari a 2/18 di piena proprietà bene personale su NCEU Foglio 11 Particella 89 Subalterno 3 graffato con Foglio 11 Particella 88 Subalterno 1 graffato con Foglio 11 Particella 91 Subalterno 1 graffato con Foglio 11 Particella 86 Subalterno 3, NCT Foglio 11 Particella 90 immobili siti nel comune di Borgo Virgilio Sezione BORGOFORTE (MN).

- **Ipoteca della riscossione** derivante da avviso di accertamento esecutivo

Iscritto a Mantova il 27/11/2024

Reg. gen. 15775 - Reg. part. 2666

Quota: 2/18

Importo: € 283.924,10

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 141.962,05

Data: 26/11/2024

N° repertorio: 2471

N° raccolta: 6424

Note: Grava sui diritti pari a 2/18 di piena proprietà bene personale su NCEU Foglio 11 Particella 89

Subalterno 3 graffato con Foglio 11 Particella 88 Subalterno 1 graffato con Foglio 11 Particella 91

Subalterno 1 graffato con Foglio 11 Particella 86 Subalterno 3, NCT Foglio 11 Particella 90 immobili siti nel comune di Borgo Virgilio Sezione BORGOFORTE (MN).

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Mantova il 04/12/2025

Reg. gen. 16387 - Reg. part. 11466

Quota: 4/6

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: A carico di **** Omissis **** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, **** Omissis **** per i diritti pari a 1/6 di piena proprietà su NCEU Foglio 11 Particella 86 Subalterno 3 graffato con Foglio 11 Particella 88 Subalterno 1 graffato con Foglio 11 Particella 89 Subalterno 3 graffato con Foglio 11 Particella 91 Subalterno 1, NCT Foglio 11 Particella 90, NCT Foglio 11 Particella 92 immobili siti nel comune di Borgo Virgilio Sezione BORGOFORTE (MN).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA MANTOVA N. 834/B BORGOFORTE

Iscrizioni

- **Ipoteca Legale** derivante da ruolo

Iscritto a Mantova il 10/03/2015

Reg. gen. 2189 - Reg. part. 307

Quota: 1/2

Importo: € 77.869,90

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 38.934,95

Data: 06/03/2015

N° repertorio: 739

N° raccolta: 6415

Note: Grava per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà su NCEU Foglio 11 Particella 86 Subalterno 3 graffato con Foglio 11 Particella 88 Subalterno 1 graffato con Foglio 11 Particella 89 Subalterno 3 graffato con Foglio 11 Particella 91 Subalterno 1 immobile sito nel comune di Borgoforte (MN).

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Mantova il 08/04/2024

Reg. gen. 13143 - Reg. part. 2187

Quota: 1/1

Importo: € 190.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 95.000,00

Rogante: Notaio Omero Araldi

Data: 17/11/2004

N° repertorio: 66926

Note: Grava sui diritti di piena proprietà su NCEU Foglio 11 Particella 86 Subalterno 3 graffato con Foglio 11 Particella 88 Subalterno 1 graffato con Foglio 11 Particella 89 Subalterno 3 graffato con Foglio 11 Particella 91 Subalterno 1, NCT Foglio 11 Particella 90, NCT Foglio 11 Particella 92 immobili siti nel comune di Borgo Virgilio Sezione BORGOFORTE (MN).

- **Ipoteca della riscossione** derivante da avviso di accertamento esecutivo

Iscritto a Mantova il 27/11/2024

Reg. gen. 15774 - Reg. part. 2665

Quota: 2/18

Importo: € 50.864,06

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 25.432,03

Data: 26/11/2024

N° repertorio: 2472

N° raccolta: 6424

Note: Grava sui diritti pari a 2/18 di piena proprietà bene personale su NCEU Foglio 11 Particella 89 Subalterno 3 graffato con Foglio 11 Particella 88 Subalterno 1 graffato con Foglio 11 Particella 91 Subalterno 1 graffato con Foglio 11 Particella 86 Subalterno 3, NCT Foglio 11 Particella 90 immobili siti nel comune di Borgo Virgilio Sezione BORGOFORTE (MN).

- **Ipoteca della riscossione** derivante da avviso di accertamento esecutivo

Iscritto a Mantova il 27/11/2024

Reg. gen. 15775 - Reg. part. 2666

Quota: 2/18

Importo: € 283.924,10

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 141.962,05

Data: 26/11/2024

N° repertorio: 2471

N° raccolta: 6424

Note: Grava sui diritti pari a 2/18 di piena proprietà bene personale su NCEU Foglio 11 Particella 89

Subalterno 3 graffato con Foglio 11 Particella 88 Subalterno 1 graffato con Foglio 11 Particella 91
Subalterno 1 graffato con Foglio 11 Particella 86 Subalterno 3, NCT Foglio 11 Particella 90 immobili siti
nel comune di Borgo Virgilio Sezione BORGOFORTE (MN).

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Mantova il 04/12/2025

Reg. gen. 16387 - Reg. part. 11466

Quota: 4/6

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: A carico di **** Omissis **** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, **** Omissis **** per i diritti pari a 1/6 di piena proprietà su NCEU Foglio 11 Particella 86 Subalterno 3 graffato con Foglio 11 Particella 88 Subalterno 1 graffato con Foglio 11 Particella 89 Subalterno 3 graffato con Foglio 11 Particella 91 Subalterno 1, NCT Foglio 11 Particella 90, NCT Foglio 11 Particella 92 immobili siti nel comune di Borgo Virgilio Sezione BORGOFORTE (MN).

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA MANTOVA N. 834/B BORGOFORTE

Iscrizioni

- **Ipoteca Legale** derivante da ruolo

Iscritto a Mantova il 10/03/2015

Reg. gen. 2189 - Reg. part. 307

Quota: 1/2

Importo: € 77.869,90

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 38.934,95

Data: 06/03/2015

N° repertorio: 739

N° raccolta: 6415

Note: Grava per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà su NCEU Foglio 11 Particella 86 Subalterno 3 graffato con Foglio 11 Particella 88 Subalterno 1 graffato con Foglio 11 Particella 89 Subalterno 3 graffato con Foglio 11 Particella 91 Subalterno 1 immobile sito nel comune di Borgoforte (MN).

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Mantova il 08/04/2024

Reg. gen. 13143 - Reg. part. 2187

Quota: 1/1

Importo: € 190.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 95.000,00

Rogante: Notaio Omero Araldi

Data: 17/11/2004

N° repertorio: 66926

Note: Grava sui diritti di piena proprietà su NCEU Foglio 11 Particella 86 Subalterno 3 graffato con Foglio 11 Particella 88 Subalterno 1 graffato con Foglio 11 Particella 89 Subalterno 3 graffato con Foglio 11 Particella 91 Subalterno 1, NCT Foglio 11 Particella 90, NCT Foglio 11 Particella 92 immobili siti nel comune di Borgo Virgilio Sezione BORGOFORTE (MN).

- **Ipoteca della riscossione** derivante da avviso di accertamento esecutivo

Iscritto a Mantova il 27/11/2024

Reg. gen. 15774 - Reg. part. 2665

Quota: 2/18

Importo: € 50.864,06

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 25.432,03

Data: 26/11/2024

N° repertorio: 2472

N° raccolta: 6424

Note: Grava sui diritti pari a 2/18 di piena proprietà bene personale su NCEU Foglio 11 Particella 89 Subalterno 3 graffato con Foglio 11 Particella 88 Subalterno 1 graffato con Foglio 11 Particella 91 Subalterno 1 graffato con Foglio 11 Particella 86 Subalterno 3, NCT Foglio 11 Particella 90 immobili siti nel comune di Borgo Virgilio Sezione BORGOFORTE (MN).

- **Ipoteca della riscossione** derivante da avviso di accertamento esecutivo

Iscritto a Mantova il 27/11/2024

Reg. gen. 15775 - Reg. part. 2666

Quota: 2/18

Importo: € 283.924,10

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 141.962,05

Data: 26/11/2024

N° repertorio: 2471

N° raccolta: 6424

Note: Grava sui diritti pari a 2/18 di piena proprietà bene personale su NCEU Foglio 11 Particella 89 Subalterno 3 graffato con Foglio 11 Particella 88 Subalterno 1 graffato con Foglio 11 Particella 91 Subalterno 1 graffato con Foglio 11 Particella 86 Subalterno 3, NCT Foglio 11 Particella 90 immobili siti nel comune di Borgo Virgilio Sezione BORGOFORTE (MN).

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Mantova il 04/12/2025

Reg. gen. 16387 - Reg. part. 11466

Quota: 4/6

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: A carico di **** Omissis **** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, **** Omissis **** per i diritti pari a 1/6 di piena proprietà su NCEU Foglio 11 Particella 86 Subalterno 3 graffato con Foglio 11 Particella 88 Subalterno 1 graffato con Foglio 11 Particella 89 Subalterno 3 graffato con Foglio 11

Particella 91 Subalterno 1, NCT Foglio 11 Particella 90, NCT Foglio 11 Particella 92 immobili siti nel comune di Borgo Virgilio Sezione BORGOFORTE (MN).