

TRIBUNALE ORDINARIO DI MANTOVA

ESECUZIONE IMMOBILIARE: n. 163/2025

GIUDICE: dottor Mauro Pietro Bernardi

1^a vendita

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO
TELEMATICA SINCRONA MISTA

Il professionista delegato **dottor Anna Sganzerla**

VISTA

l'ordinanza in data 23 giugno 2026 con la quale il Giudice:

- ha delegato la sottoscritta, ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c., al compimento delle operazioni di vendita degli immobili in seguito descritti;
- ha nominato quale gestore della vendita telematica per la presente procedura la Società "**Astalegale.Net s.p.a. - SPAZIOASTE**";

DA' AVVISO AI SENSI DELL'ART. 591 BIS C.P.C.

che il giorno **20 GENNAIO 2027** alle ore **15:30** e segg., alla **CASA DELLE ASTE DI MANTOVA**, presso la sede dell'IVG di Mantova in via Primo Maggio nr. 3, a San Giorgio Bigarello (MN), avrà luogo la vendita senza incanto sincrona mista ai sensi degli artt. 570 e segg. c.p.c., degli immobili sotto-descritti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano:

Lotto UNICO

Piena proprietà di:

- 1) appartamento in costruzione per futura civile abitazione posto al piano terra, avente in dotazione un piccolo appezzamento di terreno prospiciente il cortile comune, e vicino, seppur staccato dall'appartamento stesso;
- 2) appartamento in costruzione per futura civile abitazione posto al piano secondo;
- 3) magazzino in costruzione posto al piano secondo;
- 4) garage al piano terra,

il tutto facente parte di un fabbricato condominiale in Comune di Borgo Virgilio (MN), frazione di Scorzarolo, via L. Vaschi 19, censito come segue:

Comune di **BORGIO VIRGILIO (M340) (MN)**, sezione **BORGOFORTE**

Catasto Fabbricati

* foglio **24**, particella **126**, sub **308**, graffata con la particella **287**, sub **303**, categoria **A/2**, classe 3 consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 105 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 92 mq rendita euro 298,25, Via Vaschi Luigi n. 19, piano T, classamento e rendita proposti (D.M. 701/94);

* foglio **24**, particella **126**, sub **306**, categoria **A/2**, classe 3, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 65 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 62 mq, rendita euro 216,91, Via Vaschi Luigi n. 19, piano 2, classamento e rendita proposti (D.M. 701/94);

* foglio **24**, particella **126**, sub **307**, categoria **C/2**, classe 1, consistenza 20 mq, superficie catastale totale 25 mq, rendita euro 18,59, Via Vaschi Luigi n. 19, piano 2, classamento e rendita proposti (D.M. 701/94);

* foglio **24**, particella **287**, sub **302**, categoria **C/6**, classe 1, consistenza 12 mq, superficie catastale totale 16 mq, rendita euro 22,93, Via Vaschi Luigi n. 19, piano T, classamento e rendita proposti (D.M. 701/94).

Gli immobili sopra indicati erano già precedentemente identificati come segue:

- foglio 24, particelle 126 sub. 301 - 128 sub. 301 - 287 sub. 1;



- foglio 24, particelle 126 sub. 302 - 287 sub. 301 - 128 sub. 302.

Quanto al bene 1), l'esperto estimatore precisa quanto segue:

"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)".

Stato occupazione

Il custode giudiziario, nella propria relazione depositata nel fascicolo telematico della procedura, ha comunicato:

"Lotto unico: libero".

Perizia

L'esperto estimatore, nella propria perizia depositata nel fascicolo telematico della procedura, attesta quanto segue:

" OMISSIS

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

OMISSIS

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.

OMISSIS

DATI CATASTALI

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

OMISSIS

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 graffiato 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
OMISSIS*

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, Categoria 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.19 Arrigo 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 al 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
OMISSIS*

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 Visura sintetica per soggetto datata 21/04/2026. VISURA n.T41183/2026:

Foglio 24 Mapp.126 Sub.307, Categoria 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
OMISSIS*

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, Categoria 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

OMISSIS

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 OMISSIS 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.

OMISSIS

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 lieve 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.

OMISSIS

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. OMISSIS 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. OMISSIS, progettista delle opere edili sopra citate, al Responsabile del Procedimento del Comune di Borgoforte (MN) Geom. OMISSIS 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 ****;

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 ala 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:

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. OMISSIS;

-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. OMISSIS

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

OMISSIS "

L'esperto estimatore ha ulteriormente precisato quanto segue:

"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)".

I beni oggetto di vendita risultano meglio descritti, con specificazione dei confini, delle parti comuni, dello stato conservativo, delle caratteristiche costruttive principali, della situazione urbanistica e di regolarità edilizia, degli eventuali vincoli/servitù, degli oneri condominiali, ecc., nella relazione tecnica di stima predisposta dal Perito Estimatore nominato ai sensi dell'art. 569 comma 1° c.p.c., alla quale si rinvia espressamente. La relazione tecnica e le sue eventuali integrazioni e modifiche, agli atti della presente procedura, formano parte integrante e sostanziale del presente avviso di vendita.

Le ispezioni ipotecarie e le visure catastali risultano aggiornate alla data del **17 settembre 2026**.

Si precisa che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, la parte aggiudicataria, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della l. 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

La vendita senza incanto sincrona mista avverrà alle seguenti condizioni:

Lotto UNICO: prezzo base € **116.450,00** e offerta minima € **87.338,00**;
rilancio minimo in caso di più offerte € **5.000,00** entro **UN MINUTO**.

DISCIPLINA DELLA VENDITA

Tutte le offerte, sia quelle cartacee che quelle telematiche, dovranno essere depositate entro le ore 12.00 di DUE giorni liberi prima della data fissata per l'asta, pertanto **entro il giorno 15 gennaio 2027**.

I bonifici di versamento della cauzione dovranno essere accreditati **3 giorni prima** (esclusi, sabato, domenica e festivi) **del giorno di termine ultimo per la presentazione della domanda**, affinché sia consentita la verifica del buon fine dell'accredito, **pertanto entro e non oltre il giorno 12 gennaio 2027**.

Si precisa che, qualora l'offerente non si aggiudichi il bene, la cauzione verrà restituita mediante bonifico sul conto corrente di provenienza, con spese di commissione a carico del beneficiario.

Le offerte di acquisto potranno essere presentate in via telematica, in conformità a quanto stabilito dal Decreto 26/02/2015 n. 32 artt. 12 e segg. e depositate secondo le indicazioni riportate nel Manuale Utente pubblicato sul Portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia, oppure in forma cartacea (analogica) mediante deposito in busta chiusa alla CASA DELLE ASTE DI MANTOVA, presso la sede dell'IVG di Mantova, in via Primo Maggio n. 3, a San Giorgio Bigarello (MN), ove saranno ricevute dal personale addetto a tale operazione dal Lunedì al Venerdì dalle ore 9,00 alle ore 12,00. In questo secondo caso (offerta in forma cartacea – analogica) sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può



anche essere persona diversa dall'offerente), la data della vendita e il numero della procedura.

L'offerta telematica, invece, potrà essere presentata unicamente dall'offerente, o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della Società offerente, o dal suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579 u.c., c.p.c..

Sia l'offerta telematica che l'offerta in formato cartaceo dovranno contenere la dichiarazione compilata con applicata la marca da bollo da € 16,00 (per l'offerta cartacea-analogica) o la ricevuta del pagamento della marca da bollo digitale da € 16,00 (per l'offerta telematica), nella quale saranno indicati:

- il numero della procedura, il nome del professionista delegato, la data della gara e il lotto al quale si riferisce l'offerta; nel caso in cui l'offerente intenda partecipare per più lotti, dovrà depositare singola offerta per ogni lotto di vendita.

- l'indicazione dei dati identificativi dell'offerente:

1) se persona fisica, nome e cognome, luogo e data di nascita, residenza, codice fiscale, indicazione del regime patrimoniale (separazione o comunione legale) dell'offerente se coniugato, indicazione dei dati del coniuge se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni;

2) se persona giuridica, denominazione o ragione sociale, codice fiscale, Partita I.V.A., numero di iscrizione al registro imprese, sede, dati anagrafici e fiscali completi del legale rappresentante con indicazione dei relativi poteri di rappresentanza (estratto autentico dei Libri sociali relativo alla delibera che autorizza il firmatario all'acquisto);

3) se l'offerente è minore, interdetto, inabilitato o sottoposto ad amministrazione di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta rispettivamente dai genitori, dal tutore, dal curatore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;

- l'indicazione di un recapito telefonico mobile e/o di un indirizzo e-mail, di un eventuale indirizzo PEC o di un domicilio eletto all'interno del Comune di Mantova, con la precisazione che, in difetto di almeno una di tali indicazioni, tutte le comunicazioni relative alla procedura verranno effettuate presso la Cancelleria del Tribunale di Mantova;

- l'indicazione dei dati identificativi dei beni o del lotto oggetto dell'offerta;

- l'indicazione del prezzo offerto;

- l'indicazione del termine di pagamento del prezzo, delle imposte e degli ulteriori oneri di trasferimento, che non potrà essere comunque superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione;

- l'espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia di stima predisposta dal Perito, nonché di avere preso visione dell'avviso di vendita e di accettare le condizioni ivi contenute;

- la sottoscrizione dell'offerente e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

Quando l'offerente risieda fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito di codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

L'offerta per persona da nominare potrà essere presentata, ai sensi dell'art. 579 comma 3 c.p.c., esclusivamente da un Avvocato. In tale eventualità, ai sensi dell'art. 583 c.p.c., l'Avvocato rimasto aggiudicatario per persona da nominare dovrà dichiarare per iscritto al Professionista Delegato, entro il termine di tre giorni dall'aggiudicazione, il nominativo della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale; in mancanza, l'aggiudicazione diventerà definitiva a nome dell'Avvocato.

Al di fuori dell'ipotesi sopra rappresentata, non sarà possibile intestare i beni immobili a soggetto diverso dall'offerente.

All'offerta di acquisto devono essere allegati:

1) se l'offerente è persona fisica:

- per cittadino italiano, cittadino straniero comunitario o appartenente ai paesi membri del SEE (Spazio Economico Europeo): fotocopia fronte retro di idoneo documento di identità in corso di validità nonché fotocopia del codice fiscale;



- per cittadino straniero extracomunitario regolarmente soggiornante o familiare di uno straniero regolarmente soggiornante o apolide o rifugiato politico, in conformità alle norme in materia: fotocopia fronte retro di idoneo documento di identità in corso di validità, fotocopia del permesso di soggiorno, in corso di validità, per motivi idonei all'acquisto ovvero della richiesta del rinnovo dello stesso nonché fotocopia del codice fiscale;

- per cittadino straniero extracomunitario non regolarmente soggiornante in Italia: documentazione attestante la condizione di reciprocità tra l'Italia e il suo Stato di appartenenza o l'indicazione del Trattato Internazionale che lo consente nonché fotocopia fronte retro di idoneo documento di identità in corso di validità e del codice fiscale;

2) se l'offerente è persona giuridica, i poteri dell'offerente devono risultare da copia della visura camerale aggiornata di data non superiore a 90 giorni e dalla documentazione sopra indicata e, precisamente, dall'estratto notarile autentico dei libri sociali relativo alla delibera che autorizza il firmatario all'acquisto; dovranno, inoltre, essere allegate la copia del documento di identità del legale rappresentante dell'offerente persona giuridica, così come specificato al precedente punto 1), e la copia del codice fiscale del medesimo;

3) se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore, di un interdetto, di un inabilitato o di soggetto sottoposto ad amministrazione di sostegno, dovrà essere allegata nella busta telematica la copia della prescritta autorizzazione del giudice tutelare, restando fermi gli obblighi di cui al numero 1) che precede;

4) prova del versamento della cauzione che si determina in un importo pari almeno al 10% del prezzo offerto. Se l'offerta è depositata in forma cartacea, la cauzione dovrà essere versata mediante deposito di assegno circolare N/T (emesso dalla Banca) o assegno Banco Posta vidimato (giallo) o vaglia postale circolare (rosa), intestati al Professionista Delegato e di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, ovvero mediante bonifico bancario sul C/C intestato come segue: TRIBUNALE DI MANTOVA ESEC. IMM.RE 163/2025 RGE con codice IBAN: IT22L0321111500052627414770 - BANCA PATRIMONI SELLA & C., filiale di Mantova; mentre se l'offerta è depositata con modalità telematica la cauzione dovrà essere versata unicamente mediante bonifico bancario sul C/C intestato come segue: TRIBUNALE DI MANTOVA ESEC. IMM.RE 163/2025 RGE con codice IBAN: IT22L0321111500052627414770 - BANCA PATRIMONI SELLA & C., filiale di Mantova.

Se la cauzione è versata mediante bonifico bancario nella domanda dovrà essere indicata la data, l'orario ed il numero CRO dell'operazione.

E' obbligatorio applicare all'offerta in formato cartaceo la marca da bollo da € 16,00 oppure allegare all'offerta telematica la relativa ricevuta del pagamento della marca da bollo digitale da € 16,00.

Le buste cartacee saranno aperte, unitamente alle offerte telematiche, nel giorno e nell'ora indicate nell'avviso di vendita.

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.

Nel corso del primo esperimento di vendita se l'unica offerta sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, il Professionista Delegato:

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, senza incanto e con identico prezzo base);

- qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;

- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

Nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo se l'unica offerta sia inferiore nei limiti di un quarto al prezzo base:



- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

In caso di presentazione di più offerte valide, il Professionista Delegato inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta, che si svolgerà mediante offerte di aumento già stabilite, da effettuarsi nel termine di un minuto dall'offerta precedente.

All'esito della gara, l'aggiudicazione verrà disposta a favore del miglior offerente anche se il prezzo offerto sarà inferiore al prezzo base in misura non superiore ad un quarto, salvo, in quest'ultima ipotesi, che non sia stata presentata istanza di assegnazione al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita.

Una volta presentata, l'offerta nella vendita è irrevocabile; conseguentemente, il Professionista Delegato potrà procedere comunque all'aggiudicazione a favore del soggetto che risulti essere l'unico offerente o il miglior offerente, anche nel caso in cui questi abbia dichiarato di revocare l'offerta o non sia comparso in occasione della gara.

Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il Professionista Delegato tiene conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

Il prezzo di vendita, dedotta la cauzione già depositata, ed una somma a titolo di anticipazioni imposte/spese pari ad un importo del 15% del prezzo di aggiudicazione (con un minimo di € 2.200,00), dovranno essere versati dall'aggiudicatario nel termine di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, ovvero nel minor termine indicato dall'aggiudicatario nella propria offerta, mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato come segue: TRIBUNALE DI MANTOVA ESEC. IMM.RE 163/2025 RGE con codice IBAN: IT22L0321111500052627414770 - BANCA PATRIMONI SELLA & C., filiale di Mantova, oppure tramite assegno circolare N/T (emesso dalla Banca) o assegno Banco Posta vidimato (giallo) o vaglia postale circolare (rosa), intestati al Professionista Delegato.

Nel termine fissato per il versamento del prezzo, ai sensi dell'art. 585 c.p.c., l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire al Giudice o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 (riferirà se è o non è il titolare effettivo delle somme utilizzate per il versamento del saldo prezzo).

L'aggiudicatario, una volta effettuato il pagamento del saldo prezzo e del deposito spese tramite bonifico bancario dovrà depositare immediatamente all'Associazione Notarile Autotransfert-Notares in Mantova, Via San Francesco da Paola n. 3 l'originale della ricevuta bancaria attestante l'avvenuto versamento.

L'anticipazione delle imposte/spese è provvisoria e sono fatte salve, a seguito di conteggio finale, eventuali successive richieste di integrazione o restituzione.

In caso di richiesta formulata dall'Istituto Bancario titolare di credito fondiario ex art. 41 commi 4° e 5° D.Lgs. n. 385/93, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente al creditore munito di titolo fondiario, sulla base delle istruzioni che gli saranno comunque impartite dal Professionista Delegato, quella parte del prezzo che corrisponde al complessivo credito fondiario per capitale, interessi, accessori e spese.

Nel caso in cui l'Istituto di Credito non si attivi precisando il proprio credito fondiario, l'aggiudicatario dovrà versare l'intero prezzo dedotta la cauzione mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura.

Il pagamento del prezzo potrà essere effettuato anche usufruendo di un contratto di mutuo che preveda il versamento diretto della somma a favore della procedura, ai sensi dell'art. 585 comma 3° c.p.c..

Se il pagamento del saldo prezzo e del deposito delle spese viene effettuato a seguito di contratto di mutuo con ipoteca su bene altrui ex art. 2822 c.c., l'aggiudicatario dovrà depositare presso la sede dell'Associazione Notarile Autotransfert-Notares in Mantova, Via San Francesco da Paola n. 3 copia del Mutuo stipulato.



Sono integralmente a carico dell'aggiudicatario le imposte e tasse relative al trasferimento della proprietà. Sono inoltre a carico dell'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 2 comma 7 del D.M. n. 227/2015, la metà del compenso del Professionista Delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, le relative spese generali e le spese per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale.

In caso di mancato pagamento entro il termine previsto delle somme complessivamente dovute dall'aggiudicatario, a titolo di saldo prezzo e di anticipazione per imposte/spese, il Giudice dichiarerà ex art. 587 c.p.c. la decadenza dell'aggiudicatario e la confisca della cauzione, che verrà conseguentemente trattenuta dalla procedura a titolo di sanzione.

Gli immobili posti in vendita verranno trasferiti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri, formalità pregiudizievoli che verranno cancellate, a cura e spese della procedura, in forza di ordine del Giudice che sarà contenuto nel decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c..

Si precisa che:

- i beni immobili verranno venduti a corpo e non a misura, così che eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennizzo o riduzione di prezzo;
- i beni immobili verranno venduti nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive, anche non apparenti;
- trattandosi di vendita forzata, anche ai sensi dell'art. 2922 cod. civ., all'aggiudicatario non competerà alcuna garanzia; conseguentemente, gli eventuali oneri/costi derivanti da vizi, da mancanza di qualità o da difformità dei beni venduti, gli eventuali oneri/costi derivanti da necessità di adeguamento urbanistico-edilizio degli immobili o di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, gli eventuali oneri condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non versati dal debitore, nonché qualsiasi altro onere/costo derivante da qualsiasi altra causa, anche se occulta o comunque non menzionata nella perizia dell'Esperto, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennizzo o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- l'aggiudicatario dovrà comunicare per iscritto all'Associazione Notarile Autotransfert-Notares eventuali richieste di benefici fiscali (prima casa, prezzo valore, p.p.c., imprenditore agricolo, etc), e, a seconda della propria situazione, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio e produrre la relativa documentazione; dovrà comunicare inoltre se intende effettuare il pagamento del saldo prezzo mediante stipula di Mutuo;
- il Professionista Delegato provvederà, nei termini di legge, ad effettuare la pubblicità ex art. 490 c.p.c. inserendo:
 - 1) la pubblicazione dell'ordinanza di vendita, dell'ordinanza integrativa della delega, dell'avviso di vendita, della perizia di stima comprensiva di fotografie e planimetrie sul "Portale delle Vendite Pubbliche" ai sensi dell'art. 490 I comma e 631 - bis c.p.c.;
 - 2) la pubblicazione dell'ordinanza di vendita, dell'ordinanza integrativa della delega, dell'avviso di vendita, della perizia di stima comprensiva di fotografie e planimetrie sui siti internet (ex art. 490 c. 2 c.p.c.): www.astegiudiziarie.it - www.astalegale.net (con pubblicazione anche nella sezione "Vetrina Permanente") - www.entietribunali.it - www.ivgmantova.it - www.progressitalia.it;
 - 3) la pubblicazione di un annuncio di vendita, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., sui siti internet: Idealista.it - Casa.it - Subito.it - Bakeca.it;
 - 4) campagna pubblicitaria Social Media Marketing tramite i social media (Facebook ed Instagram) a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.;
 - 5) l'inserimento dei lotti in vendita nella cd. "Vetrina Immobiliare Permanente" accessibile da Astegiudiziarie.it.

Si avverte che:

- tutte le attività, che, a norma degli artt. 571 ss. c.p.c. debbono essere compiute dal Cancelliere o dal Giudice, ovvero essere compiute presso la Cancelleria o davanti al Giudice, sono effettuate dal Professionista delegato presso AUTOTRANSFERT - NOTARES Associazione Notarile, con sede in Mantova, Via San Francesco da Paola n. 3, ovvero presso LA CASA DELLE ASTE DI



MANTOVA in via 1° Maggio nr. 3 a San Giorgio Bigarello (MN);

- va riservata al Giudice la risoluzione di qualsivoglia questione incidentale che dovesse sorgere nel corso delle operazioni di vendita; in tal caso il Professionista delegato dovrà rimettere senza indugio gli atti alla Cancelleria;

- degli immobili oggetto della vendita è stato nominato Custode il Direttore dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Mantova - So.Ve.Mo. S.r.l. C.F.: PRCFNC50L27A241T (tel. 0376.220694, e-mail: immobiliaremantova@sovemo.com) presso la CASA DELLE ASTE DI MANTOVA, Via Primo Maggio n. 3 a San Giorgio Bigarello (MN);

- per la visita degli immobili posti in vendita si dovranno prendere accordi esclusivamente con il predetto Custode (la richiesta di visita degli immobili di cui all'art. 560, comma 5, quarto periodo, c.p.c. è formulata esclusivamente mediante il portale delle vendite pubbliche);

- allo stesso Custode possono essere richieste maggiori informazioni sulla partecipazione alla vendita.

Le informazioni relative agli adempimenti conseguenti all'aggiudicazione (pagamenti, richieste di agevolazioni, ecc...) dovranno essere richieste ad AUTOTRANSFERT - NOTARES Associazione Notarile, con sede in Mantova, via San Francesco da Paola n. 3, tel. 0376-329948, e-mail info@notaresmn.it (dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 12:00).

Mantova, 17/09/2026.

il professionista delegato
dottoressa Anna Sganzerla

