

TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Rodighiero Mauro, nell'Esecuzione Immobiliare 118/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - via Pietro Nenni, 88	4
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Borgo Virgilio (MN) - via Pietro Nenni, CM.....	5
Lotto 1.....	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Confini.....	6
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	7
Patti.....	8
Stato conservativo	8
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Lotto 2	13
Completezza documentazione ex art. 567.....	13
Titolarità	13
Confini	13
Consistenza.....	13
Cronistoria Dati Catastali.....	14
Dati Catastali	14
Patti.....	15
Stato conservativo	15
Parti Comuni.....	15
Servitù, censo, livello, usi civici.....	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Stato di occupazione	16

Provenienze Ventennali	16
Formalità pregiudizievoli	17
Normativa urbanistica	17
Regolarità edilizia	17
Vincoli od oneri condominiali.....	19
Stima / Formazione lotti.....	19
Lotto 1	19
Lotto 2	20
Riepilogo bando d'asta.....	23
Lotto 1	23
Lotto 2	23
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 118/2025 del R.G.E.	25
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 8.119,00	25
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 3.503,71	25



All'udienza del 13/08/2025, il sottoscritto Arch. Rodighiero Mauro, con studio in Via Tito Speri, 25 - 46100 - Mantova (MN), email mauro.rodighiero@4piu2architetti.it, PEC mauro.rodighiero@archiworldpec.it, Tel. 338 3486844, Fax 0376 327934, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/08/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - via Pietro Nenni, 88
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Borgo Virgilio (MN) - via Pietro Nenni, CM

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA PIETRO NENNI, 88

Dalla documentazione posta agli atti ed in seguito a sopralluogo effettuato in data 27/11/2025 si evince che il compendio immobiliare oggetto di pignoramento è costituito da un appartamento monolocale sito al secondo piano di complesso in cui il piano terreno risulta essere a destinazione commerciale, con destinazione a parcheggio per il piano primo e residenziale o terziario per i piani secondo e terzo. Il fabbricato è posto ai margini del centro abitato di Cerese, frazione del comune di Borgo Virgilio, in via Nenni. Il complesso condominiale prospetta direttamente sulla SP 413 (Strada Romana) importante collegamento tra la città di Mantova ed il suo casello autostradale Mantova-Sud ed occupa un lotto ad angolo tra la citata strada provinciale, viale Learco Guerra e via Pietro Nenni da cui si accede. Al piano stradale si rileva un percorso carrabile asfaltato a perimetro della costruzione con parcheggi a raso utilizzati dagli avventori delle attività commerciali. Da via Nenni è accessibile l'ampio parcheggio posto al piano primo da cui è poi possibile salire ai piani residenziali utilizzando le scale ad uso comune dotate di ascensore. Via Nenni è una strada di quartiere a doppio senso di marcia, l'area ed in generale il centro abitato sono dotati di tutti i principali servizi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

ACCESSO AI BENI PER SOPRALLUOGO

Con il Decreto di fissazione di udienza ex art. 569 del C.P.C. in data 13/08/2025, il G.E. ha nominato lo scrivente Arch. Mauro Rodighiero quale esperto estimatore e altresì ha nominato il Direttore dell'Istituto di Vendite Giudiziarie di Mantova quale custode dei beni pignorati. I nominati, ciascuno per il proprio ruolo, hanno accettato l'incarico affidato. Lo scrivente in data 19/08/2025. In data 27/11/2025 è stato eseguito accesso al bene pignorato; all'atto del sopralluogo, era presente il comodatario dell'esecutato pertanto l'accesso non è stato forzoso. L'appartamento risultava arredato, ed abitato dalla persona cui risultava intestato il contratto di comodato presente agli atti.

NATURA DEL DEBITORE E MODALITÀ DI TRASFERIMENTO

In relazione all'art. 10 del D.P.R. 633/1972, si precisa che:

- trattasi di unità immobiliare residenziale;
- sono trascorsi più di 5 anni dall'ultimazione della costruzione del fabbricato;
- non sono stati realizzati interventi di restauro e di risanamento conservativo o ristrutturazione negli ultimi 5 anni;
- dall'atto di provenienza risulta che il bene immobile in oggetto è pervenuto all' esecutato, come persona fisica, divenuto titolare della piena proprietà dell'unità immobiliare suddetta, per la quota di 1/1. Pertanto, la vendita immobiliare, inerente le unità immobiliari pignorate ed in argomento non sarà soggetta ad IVA.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA PIETRO NENNI, CM

Dalla documentazione posta agli atti ed in seguito a sopralluogo effettuato in data 27/11/2025 si evince che il compendio immobiliare oggetto di pignoramento è costituito da un magazzino sito al piano interrato di un complesso in cui il piano terreno risulta essere a destinazione commerciale, con destinazione a parcheggio per il piano primo e residenziale o terziario per i piani secondo e terzo. Il fabbricato è posto ai margini del centro abitato di Cerese, frazione del comune di Borgo Virgilio, in via Nenni. Il complesso condominiale prospetta direttamente sulla SP 413 (Strada Romana) importante collegamento tra la città di Mantova ed il suo casello autostradale Mantova-Sud ed occupa un lotto ad angolo tra la citata strada provinciale, viale Learco Guerra e via Pietro Nenni da cui si accede. Al piano stradale si rileva un percorso carrabile asfaltato a perimetro della costruzione con parcheggi a raso utilizzati dagli avventori delle attività commerciali. Da via Nenni è accessibile l'ampio parcheggio posto al piano primo da cui è poi possibile salire ai piani residenziali utilizzando le scale ad uso comune dotate di ascensore. Via Nenni è una strada di quartiere a doppio senso di marcia, l'area ed in generale il centro abitato sono dotati di tutti i principali servizi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

ACCESSO AI BENI PER SOPRALLUOGO

Con il Decreto di fissazione di udienza ex art. 569 del C.P.C. in data 13/08/2025, il G.E. ha nominato lo scrivente Arch. Mauro Rodighiero quale esperto estimatore e altresì ha nominato il Direttore dell'Istituto di Vendite Giudiziarie di Mantova quale custode dei beni pignorati. I nominati, ciascuno per il proprio ruolo, hanno accettato l'incarico affidato. Lo scrivente in data 19/08/2025. In data 27/11/2025 è stato eseguito accesso al bene pignorato; all'atto del sopralluogo, era presente il comodatario dell'esecutato pertanto l'accesso non è stato forzoso. L'appartamento risultava arredato, ed abitato dalla persona cui risultava intestato il contratto di comodato presente agli atti.

NATURA DEL DEBITORE E MODALITÀ DI TRASFERIMENTO

In relazione all'art. 10 del D.P.R. 633/1972, si precisa che:

- trattasi di unità immobiliare residenziale;
- sono trascorsi più di 5 anni dall'ultimazione della costruzione del fabbricato;
- non sono stati realizzati interventi di restauro e di risanamento conservativo o ristrutturazione negli ultimi 5 anni;
- dall'atto di provenienza risulta che il bene immobile in oggetto è pervenuto all' esecutato, come persona fisica, divenuto titolare della piena proprietà dell'unità immobiliare suddetta, per la quota di 1/1. Pertanto, la vendita immobiliare, inerente le unità immobiliari pignorate ed in argomento non sarà soggetta ad IVA.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - via Pietro Nenni, 88

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Coerenze da nord in senso orario (nord, est, sud, ovest) dell'unità immobiliare censita al catasto urbano di Borgo Virgilio (MN) al Fg. 7, mapp. 733, sub. 38:

- ragioni del subalterno 1 (vano scale comune);
- ragioni del subalterno 39 del mappale 733;
- ragioni del subalterno 1 (area cortiliva comune);
- ragioni del subalterno 37 del mappale 733.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	28,30 mq	32,50 mq	1	32,50 mq	3,10 m	secondo
Terrazza	6,90 mq	8,60 mq	0,40	3,44 mq	3,15 m	secondo
Totale superficie convenzionale:				35,94 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				35,94 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/08/2016 al 14/07/2025	**** Omissis****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 733, Sub. 38 Categoria A2 Cl.3, Cons. 1.5 Superficie catastale 37 mq Rendita € 104,58 Piano 2

Si segnala la VARIAZIONE TERRITORIALE del 03/02/2014 in atti dal 09/08/2016 LEGGE REGIONALE DELLA LOMBARDIA n°9 del 30-01-2014 proveniente dal comune di Virgilio H123; trasferito al comune di Borgo Virgilio sezione Virgilio M340B.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	733	38		A2	3	1.5	37 mq	104,58 €	2	

Corrispondenza catastale

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

Al momento del sopralluogo eseguito in data 27/11/2025 è stato constatato che l'unità immobiliare catastalmente sopra identificata è stata rappresentata nella planimetria catastale depositata in data 10/07/1989 all'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Mantova - in conformità allo stato rilevato dei luoghi.

Occorre denunciare la mancanza della tramezza di separazione tra soggiorno e la porta di ingresso. tale incongruenza non altera la rendita e la classe dell'unità immobiliare pertanto, ai fini dell'emissione del decreto di trasferimento, si ritiene si possa fare riferimento alla citata planimetria catastale depositata in data 10/07/1989.

Il bene in argomento, all'atto del sopralluogo avvenuto in data 27/11/2025, risultava occupato in forza a contratto di comodato registrato in data 20/09/2017 presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione provinciale di Mantova. -registrazione allegata alla perizia-. Da tale documento si evince che la durata del contratto è fissata in anni 1 (UNO) con decorrenza dal 15-09-2017 al 14-09-2018.

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo (27/11/2025) l'immobile pignorato, la cui costruzione è riconducibile al periodo tra l'anno 1986 (data della prima concessione edilizia) e l'anno 2006 (data di richiesta del certificato di agibilità di alcune unità in esso inserite), presentava uno stato conservativo generale scarso. Le superfici interne palesano problematiche evidenti derivanti dalle infiltrazioni che si propongono di continuo dal soffitto lungo la parete di confine ad ovest.

I pavimenti, i serramenti sia interni che esterni risultano sufficientemente conservati.

PARTI COMUNI

L'unità abitativa pignorata è inclusa in un complesso edilizio plurifamiliare con inseriti immobili a destinazione terziaria ed a destinazione commerciale al piano terreno e pertanto avente parti comuni con altre unità immobiliari costituenti l'edificio. L'eventuale trasferimento degli immobili in argomento dovrà quindi comprendere i connessi diritti, accessori, accessioni, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive, diritti ed oneri condominiali e con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato del quale il cespite in argomento è parte, così come ai sensi e per gli effetti all'art. 1117 del c.c. e dai titoli di provenienza.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Si riporta quanto citato nell'atto di compravendita a firma del notaio mario Nicolini redatto in data 09/03/2010:

"l'anzidetto immobile viene compravenduto nello stato in cui si trova con ogni accessione e pertinenza, con gli inerenti diritti e doveri condominiali, usi, comunioni e servitù e con la quota proporzionale dei beni comuni ai condomini, dichiarando il compratore di ben conoscere il regolamento del condominio con le relative carature millesimali ed obbligandosi a rispettarlo e a farlo rispettare."

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura e le finiture dell'intero fabbricato compreso l'appartamento in argomento sono riferibili alla data di ultimazione dei lavori cui si riferisce la dichiarazione di agibilità (richiesta per alcuni immobili inseriti nello stesso complesso nell'anno 2006) e come di seguito descritte:

Strutture:

- elementi verticali: struttura portante in calcestruzzo armato;
- solaio in struttura prefabbricata di calcestruzzo armato.

Finiture:

- pareti interne intonacate, finite al civile e tinteggiate;

- rivestimenti della pareti nella zona cucina e bagno in mattonelle di gres;
- pavimenti interni ed esterni in gres;
- serramenti interni in legno tamburato con maniglie in materiale plastico;
- serramento esterno costituito da telaio in alluminio a due ante e con vetrocamera;
- sistema oscurante costituito avvolgibili in materiale plastico;
- servizio igienico dotato di lavabo, bidet, water, box doccia;

Per quanto riguarda gli impianti si rileva:

- caldaia murale interna, alimentata a gas.
- radiatori installati a parete nelle stanze per il riscaldamento dei locali;
- impianto idro-sanitario con tubazioni sottotraccia;
- impianto elettrico con distribuzione sottotraccia;
- impianto telefonico;
- impianto televisivo.

Per una migliore presa visione delle caratteristiche e delle finiture del bene si rimanda all'allegata documentazione fotografica.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di comodato gratuito.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 20/09/2017
- Scadenza contratto: 14/09/2018

Stato della causa in corso per il rilascio

si rileva la presenza di contratto di comodato stipulato in data 15/09/2017 tra il sig. **** Omissis **** e la sig.ra **** Omissis **** riguardante gli immobili di cui al presente bene identificati al fg. 7 mapp. 733 sub. 38. Tale contratto, registrato presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Mantova, in data 20/09/2017 al n° 2407, specifica la sua durata in anni 1 (UNO) con decorrenza dal 15/09/2017 e scadenza il 14/09/2018, risulta pertanto, non opponibile alla procedura.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
---------	-----------	------

Dal 03/11/2001 al 09/03/2010	**** Omissis ****	atto giudiziario - decreto di trasferimento immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Parma - sede di Parma (PR)	03/11/2001	3272	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	10/01/2002	300	182
		Registrazione			
Dal 09/03/2010 al 14/07/2025	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Mario Nicolini	09/03/2010	78882	36475
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	01/04/2010	4061	2444
		Registrazione			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Mantova il 01/04/2010
Reg. gen. 4062 - Reg. part. 793
Importo: € 100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 48.000,00

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Mantova il 14/07/2025

Reg. gen. 9619 - Reg. part. 6754

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

Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Non è necessario richiedere ed allegare il Certificato di Destinazione Urbanistica in quanto la procedura esecutiva in esame non contempla al suo interno alcun terreno e nemmeno aree pertinenziali con superficie superiore a 5.000 mq. Tuttavia, si ritiene opportuno accertare le normative tecniche relative all'area sulla quale è edificato il fabbricato che include l'unità immobiliare identificata nell'atto di pignoramento, in relazione alla zona di P.G.T..

Si è quindi verificato che l'area, nello strumento urbanistico vigente appartiene a

- ambiti soggetti a piani attuativi: Ambiti di Recupero - normata dall'art. 4.1.6.1 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole allegato al PGT comunale (sezione PGT ex comune di Virgilio).

REGOLARITÀ EDILIZIA

A seguito di ricerca presso l'ufficio tecnico comunale di Borgo Virgilio in data 25/11/2025 per le unità immobiliari di cui al presente bene si relaziona quanto segue:

- Licenza di Costruzione n.5609 del 19/08/1986 per la costruzione di un nuovo edificio da adibirsi ad uso commerciale, direzionale e residenza, rilasciata dal Comune di Virgilio alla ditta **** Omissis **** legalmente rappresentata dall'ing. **** Omissis ****;
- Concessione Edilizia n.3041 del 07/07/1987 per opere di variante alla costruzione di un nuovo edificio da adibirsi ad uso commerciale, direzionale e residenza, rilasciata dal Comune di Virgilio alla ditta **** Omissis **** legalmente rappresentata dall'ing. **** Omissis ****;
- Concessione Edilizia n.1547 del 02/06/1988 per opere di variante al piano seminterrato e al piano terreno della costruzione di un edificio ad uso commerciale, direzionale e residenza, rilasciata dal Comune di Virgilio alla ditta **** Omissis **** legalmente rappresentata dall'ing. **** Omissis ****;
- Concessione Edilizia n.1416 del 26/06/1989 per la costruzione di box interrati, rilasciata dal Comune di Virgilio alla ditta **** Omissis **** legalmente rappresentata dall'ing. **** Omissis ****;
- Concessione Edilizia n.1691 del 31/07/1989 per opere di variante alla precedente Concessione Edilizia n.5609/86 ed alla Concessione Edilizia n.1416/89, rilasciata dal Comune di Virgilio alla ditta **** Omissis **** legalmente rappresentata dall'ing. **** Omissis ****;
- Concessione Edilizia n.3652 del 09/07/1990 per opere di variante alla costruzione di un nuovo edificio da adibirsi ad uso commerciale, direzionale e residenza, rilasciata dal Comune di Virgilio alla ditta **** Omissis **** legalmente rappresentata dall'ing. **** Omissis ****;
- Concessione in Sanatoria n.924 del 20/03/1991 necessaria a sanare le difformità rilevate dall'Ufficio Tecnico Comunale in occasione di un sopralluogo utile al rilascio della agibilità di alcune delle unità presenti nel fabbricato, rilasciata dal Comune di Virgilio all'ing. **** Omissis ****;
- Concessione Edilizia n.2897 del 10/06/1992 per opere di variante interne al piano cantina della costruzione di un edificio ad uso residenziale, rilasciata dal Comune di Virgilio alla ditta **** Omissis **** legalmente rappresentata dall'**** Omissis ****;
- Denuncia di inizio Attività n.2005/D118, datata 27/12/2005 per opere in variante al Permesso di Costruire

n.2004/P049, intestata a **** Omissis **** legalmente rappresentata dal sig. **** Omissis **** è presente solamente il modello della richiesta;

- Richiesta del Certificato di Agibilità n.6132 del 27/04/2006 a seguito di richiesta di ristrutturazione edilizie con cambio di destinazione d'uso ed aumento delle unità immobiliari di cui al Permesso di Costruire n.2004/P049 e alla successiva variante di cui alla Denuncia di inizio Attività n.2005/D118 intestata a **** Omissis **** legalmente rappresentata dal sig. **** Omissis ****, risulta completamente presente e visionabile presso gli uffici, pertanto lo scrivente tecnico ha potuto constatare che non verte sull'immobile oggetto della presente perizia.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

VERIFICA CONFORMITÀ' EDILIZIO-URBANISTICA

Dall'analisi dei titoli abilitativi e degli atti sopra riportati, dall'esame delle planimetrie di progetto, nonché dal sopralluogo effettuato al fine di definire la conformità edilizia e catastale dell'immobile oggetto di pignoramento, è stato possibile constatare che lo stato dei luoghi è sostanzialmente conforme al progetto autorizzato.

Si rileva, quale ultima concessione utile per l'immobile, la richiesta di concessione n.1691 del 21/03/1989 in cui l'immobile oggetto di perizia viene rappresentato; Si rende invece necessario procedere con la necessaria Segnalazione di Agibilità corredata delle conformità/rispondenza degli impianti installati. I costi per adempiere alle necessarie procedure amministrative ovvero tecniche e per la sanzione dovuta per norma, sono complessivamente quantificati in misura non superiore ad € 3.500,00 circa.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'attestato di certificazione energetica di cui al D.Lgs 192/2005 e s.m.i., ora Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) come previsto dalla L. 90/2013, non viene allegato in quanto non obbligatorio per i provvedimenti giudiziari portanti trasferimenti immobiliari conseguenti a procedure esecutive individuali o concorsuali, così come previsto dal D.d.u.o. n. 224/2016 di Regione Lombardia che integra le disposizioni in merito alla disciplina per l'efficienza energetica degli edifici approvate con decreto n. 6480/2015. Si cita la presenza dell'Attestato di Certificazione Energetica allegato all'atto di compravendita (datato 09/03/2010), tale certificato oggi risulta essere certamente scaduto, in data 23/12/2025 si è provveduto a inoltrare verifica di Attestati di Prestazione Energetica registrati presso il Catasto Energetico Regionale degli Edifici di regione Lombardia con esito nullo.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

L'unità immobiliare risulta essere inserita in un complesso residenziale denominato "condominio Direzionale Virgilio", attualmente amministrato dall'ing. **** Omissis **** da cui il sottoscritto tecnico ha reperito i seguenti dati:

- alla proprietà definita dal presente bene inserito nella procedura esecutiva si riferiscono 2,65 millesimi di proprietà, 48,48 millesimi riguardanti la manutenzione ordinaria;
- nell'esercizio ordinario 2025, quindi alla data del 31/12/2025 si rileva un debito complessivo nei confronti del condominio pari a 2.757,13 €.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Borgo Virgilio (MN) - via Pietro Nenni, CM

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Coerenze da nord in senso orario (nord, est, sud, ovest) dell'unità immobiliare censita al catasto urbano di Borgo Virgilio (MN) al fg. 7, mapp. 733, sub. 116:

- area condominiale comune, sub. 1 del mappale 733;
- ragioni di altro subalterno del mappale 733.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	17,00 mq	18,70 mq	1	18,70 mq	2,60 m	interrato

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Totale superficie convenzionale:	18,70 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	18,70 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/08/2016 al 14/07/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 733, Sub. 116 Categoria C2 Cl.4, Cons. 18 Superficie catastale 19 mq Rendita € 23,24 Piano S1

Si segnala la **VARIAZIONE TERRITORIALE** del 03/02/2014 in atti dal 09/08/2016 LEGGE REGIONALE DELLA LOMBARDIA n°9 del 30-01-2014 proveniente dal comune di Virgilio H123; trasferito al comune di Borgo Virgilio sezione Virgilio M340B.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	7	733	116		C2	4	18	19 mq	23,24 €	S1		

Corrispondenza catastale

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

Al momento del sopralluogo eseguito in data 27/11/2025 è stato constatato che l'unità immobiliare catastalmente sopra identificata è stata rappresentata nella planimetria catastale depositata in data 05/09/1992 all'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Mantova - in conformità allo stato rilevato dei luoghi.

Occorre denunciare una incongruenza tra l'altezza riportata in planimetria (240 cm) e quella rilevata (260 cm).

Tale incongruenza non altera la rendita e la classe dell'unità immobiliare pertanto, ai fini dell'emissione del decreto di trasferimento, si ritiene si possa fare riferimento alla citata planimetria catastale depositata in data 05/09/1992.

PATTI

Il bene in argomento, all'atto del sopralluogo avvenuto in data 27/11/2025, risultava utilizzato da terze persone senza alcun diritto.

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo (27/11/2025) l'immobile pignorato, la cui costruzione è riconducibile al periodo tra l'anno 1986 (data della prima concessione edilizia) e l'anno 2006 (data di richiesta del certificato di agibilità di alcune unità in esso inserite), presentava uno stato conservativo generale scarso. Si evidenzia che gli ambienti posti al piano interrato sono soggetti a frequenti allagamenti, tanto da rendere indispensabile la costruzione di uno zoccolo impermeabile all'ingresso del magazzino per bloccare l'acqua meteorica che qui si accumula durante le piogge.

PARTI COMUNI

L'unità abitativa pignorata è inclusa in un complesso edilizio plurifamiliare con inseriti immobili a destinazione terziaria ed a destinazione commerciale al piano terreno e pertanto avente parti comuni con altre unità immobiliari costituenti l'edificio. L'eventuale trasferimento degli immobili in argomento dovrà quindi comprendere i connessi diritti, accessori, accessioni, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive, diritti ed oneri condominiali e con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato del quale il cespite in argomento è parte, così come ai sensi e per gli effetti all'art. 1117 del c.c. e dai titoli di provenienza.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Si riporta quanto citato nell'atto di compravendita a firma del notaio mario Nicolini redatto in data 09/03/2010:

"l'anzidetto immobile viene compravenduto nello stato in cui si trova con ogni accessione e pertinenza, con gli inerenti diritti e doveri condominiali, usi, comunioni e servitù e con la quota proporzionale dei beni comuni ai condomini, dichiarando il compratore di ben conoscere il regolamento del condominio con le relative carature millesimali ed obbligandosi a rispettarlo e a farlo rispettare."

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura e le finiture dell'intero fabbricato compreso l'appartamento in argomento sono riferibili alla data di ultimazione dei lavori cui si riferisce la dichiarazione di agibilità (richiesta per alcuni immobili inseriti nello stesso complesso nell'anno 2006) e come di seguito descritte:

Strutture:

- elementi verticali: struttura portante in calcestruzzo armato;
- solaio in struttura prefabbricata di calcestruzzo armato.

Finiture:

- pareti interne finite al grezzo;
- pavimenti interni ed esterni calcestruzzo liscio;
- serramento di ingresso costituito da portone a due ante in legno.

Per quanto riguarda gli impianti si rileva:

- impianto elettrico con distribuzione fuori traccia.

Per una migliore presa visione delle caratteristiche e delle finiture del bene si rimanda all'allegata documentazione fotografica.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/09/2005 al 09/03/2010	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Mario Nicolini	26/09/2005	72817	32731
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	14/10/2005	15762	9205
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/03/2010 al 14/07/2025	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Mario Nicolini	09/03/2010	78882	36475
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

	Mantova	01/04/2010	4061	2444
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;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Mantova il 01/04/2010
Reg. gen. 4062 - Reg. part. 793
Importo: € 100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 48.000,00

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Mantova il 14/07/2025
Reg. gen. 9619 - Reg. part. 6754
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Non è necessario richiedere ed allegare il Certificato di Destinazione Urbanistica in quanto la procedura esecutiva in esame non contempla al suo interno alcun terreno e nemmeno aree pertinentziali con superficie superiore a 5.000 mq. Tuttavia, si ritiene opportuno accertare le normative tecniche relative all'area sulla quale è edificato il fabbricato che include l'unità immobiliare identificata nell'atto di pignoramento, in relazione alla zona di P.G.T..

Si è quindi verificato che l'area, nello strumento urbanistico vigente appartiene a
- ambiti soggetti a piani attuativi: Ambiti di Recupero - normata dall'art. 4.1.6.1 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole allegato al PGT comunale (sezione PGT ex comune di Virgilio).

REGOLARITÀ EDILIZIA

A seguito di ricerca presso l'ufficio tecnico comunale di Borgo Virgilio in data 25/11/2025 per le unità immobiliari di cui al presente bene si relaziona quanto segue:

- Licenza di Costruzione n.5609 del 19/08/1986 per la costruzione di un nuovo edificio da adibirsi ad uso commerciale, direzionale e residenza, rilasciata dal Comune di Virgilio alla ditta **** Omissis **** legalmente rappresentata dall'ing. **** Omissis ****;
- Concessione Edilizia n.3041 del 07/07/1987 per opere di variante alla costruzione di un nuovo edificio da adibirsi ad uso commerciale, direzionale e residenza, rilasciata dal Comune di Virgilio alla ditta **** Omissis **** legalmente rappresentata dall'ing. **** Omissis ****;
- Concessione Edilizia n.1547 del 02/06/1988 per opere di variante al piano seminterrato e al piano terreno della costruzione di un edificio ad uso commerciale, direzionale e residenza, rilasciata dal Comune di Virgilio alla ditta **** Omissis **** legalmente rappresentata dall'ing. **** Omissis ****;
- Concessione Edilizia n.1416 del 26/06/1989 per la costruzione di box interrati, rilasciata dal Comune di Virgilio alla ditta **** Omissis **** legalmente rappresentata dall'ing. **** Omissis ****;
- Concessione Edilizia n.1691 del 31/07/1989 per opere di variante alla precedente Concessione Edilizia n.5609/86 ed alla Concessione Edilizia n.1416/89, rilasciata dal Comune di Virgilio alla ditta **** Omissis **** legalmente rappresentata dall'ing. **** Omissis ****;
- Concessione Edilizia n.3652 del 09/07/1990 per opere di variante alla costruzione di un nuovo edificio da adibirsi ad uso commerciale, direzionale e residenza, rilasciata dal Comune di Virgilio alla ditta **** Omissis **** legalmente rappresentata dall'ing. **** Omissis ****;
- Concessione in Sanatoria n.924 del 20/03/1991 necessaria a sanare le difformità rilevate dall'Ufficio Tecnico Comunale in occasione di un sopralluogo utile al rilascio della agibilità di alcune delle unità presenti nel fabbricato, rilasciata dal Comune di Virgilio all'ing. **** Omissis ****;
- Concessione Edilizia n.2897 del 10/06/1992 per opere di variante interne al piano cantina della costruzione di un edificio ad uso residenziale, rilasciata dal Comune di Virgilio alla ditta **** Omissis **** legalmente rappresentata dall'**** Omissis ****;
- Denuncia di inizio Attività n.2005/D118, datata 27/12/2005 per opere in variante al Permesso di Costruire n.2004/P049, intestata a **** Omissis **** legalmente rappresentata dal sig. **** Omissis **** è presente solamente il modello della richiesta;
- Richiesta del Certificato di Agibilità n.6132 del 27/04/2006 a seguito di richiesta di ristrutturazione edilizie con cambio di destinazione d'uso ed aumento delle unità immobiliari di cui al Permesso di Costruire n.2004/P049 e alla successiva variante di cui alla Denuncia di inizio Attività n.2005/D118 intestata a **** Omissis **** legalmente rappresentata dal sig. **** Omissis ****, risulta completamente presente e visionabile presso gli uffici, pertanto lo scrivente tecnico ha potuto constatare che non verte sull'immobile oggetto della presente perizia.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

VERIFICA CONFORMITÀ' EDILIZIO-URBANISTICA

Dall'analisi dei titoli abilitativi e degli atti sopra riportati, dall'esame delle planimetrie di progetto, nonché dal sopralluogo effettuato al fine di definire la conformità edilizia e catastale dell'immobile oggetto di pignoramento, è stato possibile constatare che lo stato dei luoghi è sostanzialmente conforme al progetto autorizzato.

Si rileva, quale ultima concessione utile per l'immobile, la richiesta di concessione n.2897 del 30/04/1992 in cui l'immobile oggetto di perizia viene rappresentato; Si rende invece necessario procedere con la necessaria Segnalazione di Agibilità corredata delle conformità/rispondenza degli impianti installati. I costi per adempiere alle necessarie procedure amministrative ovvero tecniche e per la sanzione dovuta per norma, sono complessivamente quantificati in misura non superiore ad € 1.000,00 circa.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

L'unità immobiliare risulta essere inserita in un complesso residenziale denominato "condominio Direzionale Virgilio", attualmente amministrato dall'ing. **** Omissis **** da cui il sottoscritto tecnico ha reperito i seguenti dati:

- alla proprietà definita dal presente bene inserito nella procedura esecutiva si riferiscono 0,25 millesimi di proprietà;
- nell'esercizio ordinario 2025, quindi alla data del 31/12/2025 si rileva un debito complessivo nei confronti del condominio pari a 171,29 €.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - via Pietro Nenni, 88

Dalla documentazione posta agli atti ed in seguito a sopralluogo effettuato in data 27/11/2025 si evince che il compendio immobiliare oggetto di pignoramento è costituito da un appartamento monolocale sito al secondo piano di complesso in cui il piano terreno risulta essere a destinazione commerciale, con destinazione a parcheggio per il piano primo e residenziale o terziario per i piani secondo e terzo. Il fabbricato è posto ai margini del centro abitato di Cerese, frazione del comune di Borgo Virgilio, in via Nenni. Il complesso condominiale prospetta direttamente sulla SP 413 (Strada Romana) importante collegamento tra la città di Mantova ed il suo casello autostradale Mantova-Sud ed occupa un lotto ad angolo tra la citata strada provinciale, viale Learco Guerra e via Pietro Nenni da cui si accede. Al piano stradale si rileva un percorso carrabile asfaltato a perimetro della costruzione con parcheggi a raso utilizzati dagli avventori delle attività commerciali. Da via Nenni è accessibile l'ampio parcheggio posto al piano primo da cui è poi possibile salire ai piani residenziali utilizzando le scale ad uso comune dotate di ascensore. Via Nenni è una strada di quartiere a doppio senso di marcia, l'area ed in generale il centro abitato sono dotati di tutti i principali servizi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 733, Sub. 38, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 14.376,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Borgo Virgilio (MN) - via Pietro Nenni, 88	35,94 mq	400,00 €/mq	€ 14.376,00	100,00%	€ 14.376,00
				Valore di stima:	€ 14.376,00

Valore di stima: € 14.376,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3.500,00	€
Spese condominiali insolute	2.757,00	€

Valore finale di stima: € 8.119,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Borgo Virgilio (MN) - via Pietro Nenni, CM

Dalla documentazione posta agli atti ed in seguito a sopralluogo effettuato in data 27/11/2025 si evince che il compendio immobiliare oggetto di pignoramento è costituito da un magazzino sito al piano interrato di un complesso in cui il piano terreno risulta essere a destinazione commerciale, con destinazione a parcheggio per il piano primo e residenziale o terziario per i piani secondo e terzo. Il fabbricato è posto ai margini del centro abitato di Cerese, frazione del comune di Borgo Virgilio, in via Nenni. Il complesso condominiale prospetta direttamente sulla SP 413 (Strada Romana) importante collegamento tra la città di Mantova ed il suo casello autostradale Mantova-Sud ed occupa un lotto ad angolo tra la citata strada provinciale, viale Learco Guerra e via Pietro Nenni da cui si accede. Al piano stradale si rileva un percorso carrabile asfaltato a perimetro della costruzione con parcheggi a raso utilizzati dagli avventori delle attività commerciali. Da via Nenni è accessibile l'ampio parcheggio posto al piano primo da cui è poi possibile salire ai piani residenziali utilizzando le scale ad uso comune dotate di ascensore. Via Nenni è una strada di quartiere a doppio senso di marcia, l'area ed in generale il centro abitato sono dotati di tutti i principali servizi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 7, Part. 733, Sub. 116, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 4.675,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Magazzino Borgo Virgilio (MN) - via Pietro Nenni, CM	18,70 mq	250,00 €/mq	€ 4.675,00	100,00%	€ 4.675,00
				Valore di stima:	€ 4.675,00

Valore di stima: € 4.675,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	1.000,00	€
Spese condominiali insolute	171,00	€

Valore finale di stima: € 3.503,71

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

Mantova, li 30/12/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Rodighiero Mauro

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - inquadramento territoriale dei beni
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - catastale (Aggiornamento al 27/08/2025)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - lotto 1 (Aggiornamento al 10/07/1989)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - lotto 2 (Aggiornamento al 05/09/1992)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - per soggetto (Aggiornamento al 27/08/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visura storica lotto 1 (Aggiornamento al 16/12/2025)

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visura storica lotto 2 (Aggiornamento al 16/12/2025)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - elaborato planimetrico (Aggiornamento al 15/01/2025)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza (Aggiornamento al 09/03/2010)
- ✓ N° 1 Altri allegati - contratto di comodato (Aggiornamento al 15/09/2017)
- ✓ N° 2 Altri allegati - documentazione condominiale: bilancio consuntivo e ripartizione delle spese per unità (Aggiornamento al 31/12/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - estratto Piano di Governo del Territorio
- ✓ N° 5 Concessione edilizia
- ✓ Foto - lotto 1 (Aggiornamento al 27/11/2025)
- ✓ Foto - lotto 2 (Aggiornamento al 27/11/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - scheda di controllo esecuzioni immobiliari
- ✓ N° 1 Altri allegati - foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Borgo Virgilio (MN) - via Pietro Nenni, 88

Dalla documentazione posta agli atti ed in seguito a sopralluogo effettuato in data 27/11/2025 si evince che il compendio immobiliare oggetto di pignoramento è costituito da un appartamento monolocale sito al secondo piano di complesso in cui il piano terreno risulta essere a destinazione commerciale, con destinazione a parcheggio per il piano primo e residenziale o terziario per i piani secondo e terzo. Il fabbricato è posto ai margini del centro abitato di Cerese, frazione del comune di Borgo Virgilio, in via Nenni. Il complesso condominiale prospetta direttamente sulla SP 413 (Strada Romana) importante collegamento tra la città di Mantova ed il suo casello autostradale Mantova-Sud ed occupa un lotto ad angolo tra la citata strada provinciale, viale Learco Guerra e via Pietro Nenni da cui si accede. Al piano stradale si rileva un percorso carrabile asfaltato a perimetro della costruzione con parcheggi a raso utilizzati dagli avventori delle attività commerciali. Da via Nenni è accessibile l'ampio parcheggio posto al piano primo da cui è poi possibile salire ai piani residenziali utilizzando le scale ad uso comune dotate di ascensore. Via Nenni è una strada di quartiere a doppio senso di marcia, l'area ed in generale il centro abitato sono dotati di tutti i principali servizi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 733, Sub. 38, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: Non è necessario richiedere ed allegare il Certificato di Destinazione Urbanistica in quanto la procedura esecutiva in esame non contempla al suo interno alcun terreno e nemmeno aree pertinenziali con superficie superiore a 5.000 mq. Tuttavia, si ritiene opportuno accertare le normative tecniche relative all'area sulla quale è edificato il fabbricato che include l'unità immobiliare identificata nell'atto di pignoramento, in relazione alla zona di P.G.T.. Si è quindi verificato che l'area, nello strumento urbanistico vigente appartiene a - ambiti soggetti a piani attuativi: Ambiti di Recupero - normata dall'art. 4.1.6.1 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole allegato al PGT comunale (sezione PGT ex comune di Virgilio).

Prezzo base d'asta: € 8.119,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Borgo Virgilio (MN) - via Pietro Nenni, CM

Dalla documentazione posta agli atti ed in seguito a sopralluogo effettuato in data 27/11/2025 si evince che il compendio immobiliare oggetto di pignoramento è costituito da un magazzino sito al piano interrato di un complesso in cui il piano terreno risulta essere a destinazione commerciale, con destinazione a parcheggio per il piano primo e residenziale o terziario per i piani secondo e terzo. Il fabbricato è posto ai margini del centro abitato di Cerese, frazione del comune di Borgo Virgilio, in via Nenni. Il complesso condominiale prospetta direttamente sulla SP 413 (Strada Romana) importante collegamento tra la città di Mantova ed il suo casello autostradale Mantova-Sud ed occupa un lotto ad angolo tra la citata strada provinciale, viale Learco Guerra e via Pietro Nenni da cui si accede. Al piano stradale si rileva un percorso carrabile asfaltato a perimetro della costruzione con parcheggi a raso utilizzati dagli avventori delle attività commerciali. Da via Nenni è accessibile l'ampio parcheggio posto al piano primo da cui è poi possibile salire ai piani residenziali utilizzando le scale ad uso comune dotate di ascensore. Via Nenni è una strada di quartiere a doppio senso di marcia, l'area ed in generale il centro abitato sono dotati di tutti i principali servizi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 733, Sub. 116, Categoria C2

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

Destinazione urbanistica: Non è necessario richiedere ed allegare il Certificato di Destinazione Urbanistica in quanto la procedura esecutiva in esame non contempla al suo interno alcun terreno e nemmeno aree pertinenziali con superficie superiore a 5.000 mq. Tuttavia, si ritiene opportuno accertare le normative tecniche relative all'area sulla quale è edificato il fabbricato che include l'unità immobiliare identificata nell'atto di pignoramento, in relazione alla zona di P.G.T.. Si è quindi verificato che l'area, nello strumento urbanistico vigente appartiene a - ambiti soggetti a piani attuativi: Ambiti di Recupero - normata dall'art. 4.1.6.1 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole allegato al PGT comunale (sezione PGT ex comune di Virgilio).

Prezzo base d'asta: € 3.503,71



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 118/2025 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 8.119,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Borgo Virgilio (MN) - via Pietro Nenni, 88		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 733, Sub. 38, Categoria A2	Superficie	35,94 mq
Stato conservativo:	Alla data del sopralluogo (27/11/2025) l'immobile pignorato, la cui costruzione è riconducibile al periodo tra l'anno 1986 (data della prima concessione edilizia) e l'anno 2006 (data di richiesta del certificato di agibilità di alcune unità in esso inserite), presentava uno stato conservativo generale scarso. Le superfici interne palesano problematiche evidenti derivanti dalle infiltrazioni che si propongono di continuo dal soffitto lungo la parete di confine ad ovest. I pavimenti, i serramenti sia interni che esterni risultano sufficientemente conservati.		
Descrizione:	Dalla documentazione posta agli atti ed in seguito a sopralluogo effettuato in data 27/11/2025 si evince che il compendio immobiliare oggetto di pignoramento è costituito da un appartamento monolocale sito al secondo piano di complesso in cui il piano terreno risulta essere a destinazione commerciale, con destinazione a parcheggio per il piano primo e residenziale o terziario per i piani secondo e terzo. Il fabbricato è posto ai margini del centro abitato di Cerese, frazione del comune di Borgo Virgilio, in via Nenni. Il complesso condominiale prospetta direttamente sulla SP 413 (Strada Romana) importante collegamento tra la città di Mantova ed il suo casello autostradale Mantova-Sud ed occupa un lotto ad angolo tra la citata strada provinciale, viale Learco Guerra e via Pietro Nenni da cui si accede. Al piano stradale si rileva un percorso carrabile asfaltato a perimetro della costruzione con parcheggi a raso utilizzati dagli avventori delle attività commerciali. Da via Nenni è accessibile l'ampio parcheggio posto al piano primo da cui è poi possibile salire ai piani residenziali utilizzando le scale ad uso comune dotate di ascensore. Via Nenni è una strada di quartiere a doppio senso di marcia, l'area ed in generale il centro abitato sono dotati di tutti i principali servizi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di comodato gratuito		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 3.503,71

Bene N° 2 - Magazzino			
Ubicazione:	Borgo Virgilio (MN) - via Pietro Nenni, CM		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 733, Sub. 116, Categoria C2	Superficie	18,70 mq
Stato conservativo:	Alla data del sopralluogo (27/11/2025) l'immobile pignorato, la cui costruzione è riconducibile al periodo tra l'anno 1986 (data della prima concessione edilizia) e l'anno 2006 (data di richiesta del certificato di		

	agibilità di alcune unità in esso inserite), presentava uno stato conservativo generale scarso. Si evidenzia che gli ambienti posti al piano interrato sono soggetti a frequenti allagamenti, tanto da rendere indispensabile la costruzione di uno zoccolo impermeabile all'ingresso del magazzino per bloccare l'acqua meteorica che qui si accumula durante le piogge.
Descrizione:	Dalla documentazione posta agli atti ed in seguito a sopralluogo effettuato in data 27/11/2025 si evince che il compendio immobiliare oggetto di pignoramento è costituito da un magazzino sito al piano interrato di un complesso in cui il piano terreno risulta essere a destinazione commerciale, con destinazione a parcheggio per il piano primo e residenziale o terziario per i piani secondo e terzo. Il fabbricato è posto ai margini del centro abitato di Cerese, frazione del comune di Borgo Virgilio, in via Nenni. Il complesso condominiale prospetta direttamente sulla SP 413 (Strada Romana) importante collegamento tra la città di Mantova ed il suo casello autostradale Mantova-Sud ed occupa un lotto ad angolo tra la citata strada provinciale, viale Learco Guerra e via Pietro Nenni da cui si accede. Al piano stradale si rileva un percorso carrabile asfaltato a perimetro della costruzione con parcheggi a raso utilizzati dagli avventori delle attività commerciali. Da via Nenni è accessibile l'ampio parcheggio posto al piano primo da cui è poi possibile salire ai piani residenziali utilizzando le scale ad uso comune dotate di ascensore. Via Nenni è una strada di quartiere a doppio senso di marcia, l'area ed in generale il centro abitato sono dotati di tutti i principali servizi.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®