
TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Cavalieri Sergio, nell'Esecuzione Immobiliare 185/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bigarello (MN) - Via Cesare Pavese n. 39/A.....	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Bigarello (MN) - Via Cesare Pavese n. 39/A	4
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bigarello (MN) - Via Cesare Pavese n. 39/A.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Bigarello (MN) - Via Cesare Pavese n. 39/A	5
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bigarello (MN) - Via Cesare Pavese n. 39/A.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Bigarello (MN) - Via Cesare Pavese n. 39/A	5
Confini	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bigarello (MN) - Via Cesare Pavese n. 39/A.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Bigarello (MN) - Via Cesare Pavese n. 39/A	6
Consistenza	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bigarello (MN) - Via Cesare Pavese n. 39/A.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Bigarello (MN) - Via Cesare Pavese n. 39/A	6
Dati Catastali.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bigarello (MN) - Via Cesare Pavese n. 39/A.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Bigarello (MN) - Via Cesare Pavese n. 39/A	7
Precisazioni	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bigarello (MN) - Via Cesare Pavese n. 39/A.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Bigarello (MN) - Via Cesare Pavese n. 39/A	8
Patti	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bigarello (MN) - Via Cesare Pavese n. 39/A.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Bigarello (MN) - Via Cesare Pavese n. 39/A	8
Stato conservativo	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bigarello (MN) - Via Cesare Pavese n. 39/A.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Bigarello (MN) - Via Cesare Pavese n. 39/A	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bigarello (MN) - Via Cesare Pavese n. 39/A.....	8



Bene N° 2 - Garage ubicato a Bigarello (MN) - Via Cesare Pavese n. 39/A	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bigarello (MN) - Via Cesare Pavese n. 39/A.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Bigarello (MN) - Via Cesare Pavese n. 39/A	9
Stato di occupazione.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bigarello (MN) - Via Cesare Pavese n. 39/A.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Bigarello (MN) - Via Cesare Pavese n. 39/A	9
Provenienze Ventennali	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bigarello (MN) - Via Cesare Pavese n. 39/A.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Bigarello (MN) - Via Cesare Pavese n. 39/A	11
Formalità pregiudizievoli.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bigarello (MN) - Via Cesare Pavese n. 39/A.....	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Bigarello (MN) - Via Cesare Pavese n. 39/A	14
Normativa urbanistica.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bigarello (MN) - Via Cesare Pavese n. 39/A.....	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Bigarello (MN) - Via Cesare Pavese n. 39/A	15
Regolarità edilizia.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bigarello (MN) - Via Cesare Pavese n. 39/A.....	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Bigarello (MN) - Via Cesare Pavese n. 39/A	16
Vincoli od oneri condominiali	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bigarello (MN) - Via Cesare Pavese n. 39/A.....	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Bigarello (MN) - Via Cesare Pavese n. 39/A	16
Stima / Formazione lotti.....	17
Riepilogo bando d'asta	19
Lotto Unico	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 185/2022 del R.G.E.....	20
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 60.754,00	20



INCARICO

All'udienza del 16/12/2022, il sottoscritto Arch. Cavaliere Sergio, con studio in Via Mazzini, 24 - 46100 - Mantova (MN), email s.cavaliere@awn.it, PEC sergio.cavaliere@archiworldpec.it, Tel. 0376 362871, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/12/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bigarello (MN) - Via Cesare Pavese n. 39/A
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Bigarello (MN) - Via Cesare Pavese n. 39/A

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BIGARELLO (MN) - VIA CESARE PAVESE N. 39/A

Dalla documentazione posta agli atti e a seguito del sopralluogo effettuato in data 09/03/2023, si evince che il compendio immobiliare oggetto di pignoramento è costituito da una abitazione di tipo economico, sita nel comune di Bigarello (MN) in via Cesare Pavese al n. civ. 39/A, comprensiva di un'area cortiliva. All'interno del lotto di vendita si individua un garage (bene n.2). Il fabbricato si colloca in zona centrale rispetto all'abitato di Bigarello.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BIGARELLO (MN) - VIA CESARE PAVESE N. 39/A

Dalla documentazione posta agli atti e a seguito del sopralluogo effettuato in data 09/03/2023, si evince che il compendio immobiliare oggetto di pignoramento è costituito da una autorimessa sita nel comune di Bigarello (MN) in via Cesare Pavese al n. civ. 39/A, comprensiva di un'area cortiliva. All'interno del lotto di vendita si individua un appartamento (bene n.1). Il fabbricato si colloca in zona centrale rispetto all'abitato di Bigarello.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bigarello (MN) - Via Cesare Pavese n. 39/A
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Bigarello (MN) - Via Cesare Pavese n. 39/A

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BIGARELLO (MN) - VIA CESARE PAVESE N. 39/A

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BIGARELLO (MN) - VIA CESARE PAVESE N. 39/A

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BIGARELLO (MN) - VIA CESARE PAVESE N. 39/A

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BIGARELLO (MN) - VIA CESARE PAVESE N. 39/A

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BIGARELLO (MN) - VIA CESARE PAVESE N. 39/A



L'immobile confina:

- piano terra da nord in senso orario con mapp. 777 sub. 3, mapp. 778 sub. 6, mapp. 777 sub. 9, mapp. 777 sub. 1, mapp. 687;
- piano primo e secondo in senso orario con mapp. 777 sub. 3, mapp. 778 sub. 5, mapp. 778 sub. 3, mapp. 778 sub. 1, mapp. 777 sub. 2

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BIGARELLO (MN) - VIA CESARE PAVESE N. 39/A

L'immobile confina: da nord in senso orario con mapp. 777 sub. 3, mapp. 778 sub. 7, mapp. 778 sub. 1, mapp. 777 sub. 2.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BIGARELLO (MN) - VIA CESARE PAVESE N. 39/A

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	70,00 mq	94,60 mq	1,00	94,60 mq	0,00 m	T-1-2
Balcone scoperto	4,20 mq	4,20 mq	0,25	1,05 mq	0,00 m	1
Cortile	43,00 mq	43,00 mq	0,18	7,74 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				103,39 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				103,39 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BIGARELLO (MN) - VIA CESARE PAVESE N. 39/A

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	18,45 mq	22,40 mq	0,50	11,20 mq	2,40 m	S1
Totale superficie convenzionale:				11,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				11,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BIGARELLO (MN) - VIA CESARE PAVESE N. 39/A



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	778	4		A3	3	4,5	98 mq	220,79 €	T-1-2	mapp. 777 sub. 2

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dall'analisi dei titoli abilitativi e dall'esame delle planimetrie di progetto, nonché dal sopralluogo effettuato al fine di definire la correttezza catastale dell'immobile oggetto di pignoramento, è stato possibile constatare che lo stato dei luoghi è difforme dalle planimetrie catastali. Nel dettaglio si rileva che al piano primo nella zona soggiorno-cucina-ingresso è stato posizionato un camino con pareti in cartongesso, mentre al piano secondo è stata eseguita una tramezza per ricavare una cabina armadio. Poiché, in entrambi i casi, se ne prevede la demolizione non è stato ritenuto necessario aggiornare le planimetrie catastali per tali difformità.

Sempre al piano primo è stato eliminato un bagno, creando quindi un ambiente unico, pertanto ai fini della futura vendita degli immobili in oggetto ha provveduto un nuovo DOCFA per correggere le incongruenze riscontrate al piano primo. Si precisa che gli aggiornamenti catastali redatti dal sottoscritto tecnico, costituiscono documento necessario per la sola conformità catastale. Tale atto, quindi, non è abilitante in merito alle difformità edilizie riscontrate.

Si ritiene utile allegare la visura catastale aggiornata, unitamente alla mappa catastale e al nuovo DOCFA.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BIGARELLO (MN) - VIA CESARE PAVESE N. 39/A

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	778	6		C6	1	19 mq.	23 mq	28,46 €	S.1	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BIGARELLO (MN) - VIA CESARE PAVESE N. 39/A



Si segnala che l'accesso all'immobile avviene tramite il percorso pedonale, contraddistinto dal mapp. 777 sub. 1.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BIGARELLO (MN) - VIA CESARE PAVESE N. 39/A

Si segnala che l'accesso all'immobile avviene tramite il percorso carrabile comune, contraddistinto dal mapp. 777 sub. 3.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BIGARELLO (MN) - VIA CESARE PAVESE N. 39/A

Sull'immobile oggetto di esecuzione immobiliare risulta registrato un contratto di comodato gratuito.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BIGARELLO (MN) - VIA CESARE PAVESE N. 39/A

Sull'immobile oggetto di esecuzione immobiliare risulta registrato un contratto di comodato gratuito.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BIGARELLO (MN) - VIA CESARE PAVESE N. 39/A

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava in buono stato di conservazione: gli ambienti si presentavano in generale asciutti e privi di infiltrazioni o macchie da umidità, ad esclusione del soffitto del piano primo che presenta alcune infiltrazioni d'acqua, provenienti da una perdita delle tubature del bagno del piano secondo.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BIGARELLO (MN) - VIA CESARE PAVESE N. 39/A

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava in discreto stato di conservazione: il locale si presenta in generale asciutto e privo di infiltrazioni, con alcune macchie da umidità e di intonaco scrostato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BIGARELLO (MN) - VIA CESARE PAVESE N. 39/A

Non risultano servitù trascritte gravanti sull'unità abitativa pignorata, ne risulta oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BIGARELLO (MN) - VIA CESARE PAVESE N. 39/A

Non risultano servitù trascritte gravanti sull'unità abitativa pignorata, ne risulta oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BIGARELLO (MN) - VIA CESARE PAVESE N. 39/A

L'oggetto del pignoramento è costituito da una unità residenziale sita in Bigarello. L'immobile è distribuito su tre piani con accesso da via Cesare Pavese, al piano terreno abbiamo un'area cortiliva privata da cui parte la scala che porta al piano primo; al piano primo troviamo un ambiente cucina-pranzo-soggiorno, un anti bagno, un bagno, un balcone e la scala di accesso al piano secondo. Al piano secondo si trova un disimpegno, su cui si affacciano due camere da letto e un bagno. La struttura dell'edificio è in muratura portante alveolare con isolamento esterno "a cappotto" in polistirolo, i solai intermedi in parte a piastra e in parte in legno, solaio del tetto in legno e ventilato, cornici di gronda in legno, manto di copertura in tegole di cemento e parte in doghe di rame, lattoneria in lamiera di rame. Le finiture esterne sono in intonaco isolante, i davanzali e le soglie in marmo tipo biancone, mentre le finiture interne sono in intonaco a civile, pavimenti e rivestimenti in ceramica, serramenti porte e finestre in legno con vetri isolanti, oscuri esterni e interni in legno. Gli impianti elettrico e idrotermosanitario sono di tipo tradizionale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BIGARELLO (MN) - VIA CESARE PAVESE N. 39/A

L'oggetto del pignoramento è costituito da una autorimessa sita in Bigarello, posto al piano seminterrato con accesso da un'area carrabile comune. La struttura dell'edificio è in muratura portante alveolare e cls, i solai intermedi a piastra, lattoneria in lamiera di rame. Pavimentazione in ceramica. Le finiture esterne sono in intonaco isolante, la porta di comunicazione con i locali abitativi è di tipo metallico pieno a chiusura automatica, la porta basculante di accesso è di tipo metallico. In tutto il piano seminterrato è stata eseguita una guaina in pvc "a sacco".

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BIGARELLO (MN) - VIA CESARE PAVESE N. 39/A

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 17/03/2021
- Scadenza contratto: 28/02/2025

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto in comodato gratuito non opponibile.

Il contratto in comodato gratuito prevede una durata di anni 4 (quattro) dal 01/03/2021 al 28/02/2025 e cesserà alla data di scadenza. Si prevede che il comodante non ha la facoltà di rescindere anticipatamente il contratto, inoltre il comodante, in qualità di residente nell'immobile, si farà carico del sostenimento dei costi per le utenze di acqua, luce, gas e rifiuti.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BIGARELLO (MN) - VIA CESARE PAVESE N. 39/A

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



In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 17/03/2021
- Scadenza contratto: 28/02/2025

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto in comodato gratuito non opponibile.

Il contratto in comodato gratuito prevede una durata di anni 4 (quattro) dal 01/03/2021 al 28/02/2025 e cesserà alla data di scadenza. Si prevede che il comodante non ha la facoltà di rescindere anticipatamente il contratto, inoltre il comodante, in qualità di residente nell'immobile, si farà carico del sostenimento dei costi per le utenze di acqua, luce, gas e rifiuti.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BIGARELLO (MN) - VIA CESARE PAVESE N. 39/A

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/03/1976 al 28/06/2006	**** Omissis ****	Scrittura privata autentica			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Alessandro Finadri	15/03/1976	37774	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	25/03/1976	2096	1613
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/06/2006 al 10/10/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Luca Lubrano Di Riccò	10/10/2007	48771	12146
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	05/07/2006	11585	6546
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/10/2007 al 19/06/2009	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		Notaio Dott. Luca Lubrano Di Riccò	10/10/2007	50042	13104
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	12/10/2007	17285	9302
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/06/2009	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Luca Lubrano Di Riccò	19/06/2009	51655	14330
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	25/06/2009	8006	4562
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

La società **** Omissis **** con sede a **** Omissis ****, si trasferisce con trasferimento della sede sociale a **** Omissis ****, con atto del Notaio Dott. Luca Lubrano Di Riccò del 08/05/2007, ai nn. 7703/4374.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BIGARELLO (MN) - VIA CESARE PAVESE N. 39/A

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/03/1976 al 28/06/2006	**** Omissis ****	Scrittura privata autentica			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Alessandro Finadri	15/03/1976	37774	
Trascrizione					



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	25/03/1976	2096	1613
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/06/2006 al 10/10/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Luca Lubrano Di Riccò	10/10/2007	48771	12146
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	05/07/2006	11585	6546
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/10/2007 al 19/06/2009	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Luca Lubrano Di Riccò	10/10/2007	50042	13104
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	12/10/2007	17285	9302
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/06/2009	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Luca Lubrano Di Riccò	19/06/2009	51655	14330
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	25/06/2009	8006	4562
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

La società **** Omissis **** con sede a **** Omissis ****, si trasferisce con trasferimento della sede sociale a **** Omissis ****, con atto del Notaio Dott. Luca Lubrano Di Riccò del 08/05/2007, ai nn. 7703/4374.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BIGARELLO (MN) - VIA CESARE PAVESE N. 39/A

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 02/03/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di mutuo
Iscritto a Mantova il 25/06/2009
Reg. gen. 8007 - Reg. part. 1672
Importo: € 396.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 220.000,00
Rogante: Notaio Dott. Luca Lubrano Di Ricco
Data: 19/06/2009
N° repertorio: 51656
N° raccolta: 14331
Note: A margine della suddetta ipoteca, risulta annotamento di surroga del 25/09/2013, a favore della **** Omissis ****.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di mutuo
Iscritto a Mantova il 23/09/2013
Reg. gen. 9264 - Reg. part. 1127
Importo: € 54.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 30.000,00
Rogante: Notaio Dott. Luca Lubrano Di Ricco
Data: 18/09/2013
N° repertorio: 55130
N° raccolta: 16794

Trascrizioni



- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Mantova il 11/11/2022

Reg. gen. 14574 - Reg. part. 10239

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

Contro **** Omissis ****

Note: Pignoramento immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario Tribunale di Mantova in data 10/10/2022.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BIGARELLO (MN) - VIA CESARE PAVESE N. 39/A

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 02/03/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di mutuo

Iscritto a Mantova il 25/06/2009

Reg. gen. 8007 - Reg. part. 1672

Importo: € 396.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 220.000,00

Rogante: Notaio Dott. Luca Lubrano Di Ricco

Data: 19/06/2009

N° repertorio: 51656

N° raccolta: 14331

Note: A margine della suddetta ipoteca, risulta annotamento di surroga del 25/09/2013, a favore della **** Omissis ****.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di mutuo

Iscritto a Mantova il 23/09/2013

Reg. gen. 9264 - Reg. part. 1127

Importo: € 54.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 30.000,00

Rogante: Notaio Dott. Luca Lubrano Di Ricco

Data: 18/09/2013

N° repertorio: 55130

N° raccolta: 16794

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Mantova il 11/11/2022

Reg. gen. 14574 - Reg. part. 10239

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

Contro **** Omissis ****



Note: Pignoramento immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario Tribunale di Mantova in data 10/10/2022.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BIGARELLO (MN) - VIA CESARE PAVESE N. 39/A

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. Per quanto riguarda la destinazione urbanistica degli immobili oggetto di pignoramento secondo il Piano delle Regole vigente (per il quale si rimanda all'allegato n. 2 documentazione edilizia) si specifica che l'immobile è inserito in: zona C3 - Residenziale estensiva - normata dall'art. 10 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole allegato al PGT comunale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BIGARELLO (MN) - VIA CESARE PAVESE N. 39/A

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. Per quanto riguarda la destinazione urbanistica degli immobili oggetto di pignoramento secondo il Piano delle Regole vigente (per il quale si rimanda all'allegato n. 2 documentazione edilizia) si specifica che l'immobile è inserito in: zona C3 - Residenziale estensiva - normata dall'art. 10 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole allegato al PGT comunale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BIGARELLO (MN) - VIA CESARE PAVESE N. 39/A

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

Dalla ricerca eseguita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bigarello in data 23/01/2023 si relaziona quanto segue: -Permesso di costruire n. 19/206, prot. n. 6958 del 28/10/2006, relativo alla pratica edilizia n. 28/2006 per la "Realizzazione di due palazzine da nove alloggi";

- D.I.A. n. 3.391 del 11/06/2007, relativa alla "Variante al P.C. n. 19/2006, per modifiche alla distribuzione interna";

- Comunicazione dal Comune di Bigarello, di avvio del procedimento prot. 3.889 del 02/07/2007, relativo alla D.I.A. di variante al P.C. n. 19/2006;

- Dichiarazione di fine lavori e richiesta di certificato di agibilità, prot.4105 del 13/07/2007 per le opere di cui al P.C. n. 19/2006;

- Certificato di agibilità prot. n. 2.637 del 09/11/2013, per le opere di cui al P.C. n. 19/2006;

- Certificato di agibilità prot. n. 4.121 del 23/10/2013, per le opere di cui al P.C. n. 19/2006.

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.



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 difforme al progetto autorizzato. Nel dettaglio si rileva che al piano primo nella zona soggiorno-cucina-ingresso è stato posizionato un camino con pareti in cartongesso, mentre al piano secondo è stata eseguita una tramezza per ricavare una cabina armadio. Si prevede la demolizione sia del camino che della tramezza, con un costo complessivo di €. 3.000,00. Sempre al piano primo è stato eliminato il bagno, creando quindi un ambiente unico, tale abuso è giudicato sanabile, è pertanto possibile regolarizzare lo stato attuale dell'immobile agli atti tecnico-amministrativi presso il Comune di Bigarello, in osservanza delle norme vigenti, pagando l'idonea sanzione. 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 € 5.000,00 circa.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BIGARELLO (MN) - VIA CESARE PAVESE N. 39/A

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.

Dalla ricerca eseguita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bigarello in data 23/01/2023 si relaziona quanto segue: -Permesso di costruire n. 19/206, prot. n. 6958 del 28/10/2006, relativo alla pratica edilizia n. 28/2006 per la "Realizzazione di due palazzine da nove alloggi";

- D.I.A. n. 3.391 del 11/06/2007, relativa alla "Variante al P.C. n. 19/2006, per modifiche alla distribuzione interna";

- Comunicazione dal Comune di Bigarello, di avvio del procedimento prot. 3.889 del 02/07/2007, relativo alla D.I.A. di variante al P.C. n. 19/2006;

- Dichiarazione di fine lavori e richiesta di certificato di agibilità, prot.4105 del 13/07/2007 per le opere di cui al P.C. n. 19/2006;

- Certificato di agibilità prot. n. 2.637 del 09/11/2013, per le opere di cui al P.C. n. 19/2006;

- Certificato di agibilità prot. n. 4.121 del 23/10/2013, per le opere di cui al P.C. n. 19/2006.

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.

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 conforme al progetto autorizzato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BIGARELLO (MN) - VIA CESARE PAVESE N. 39/A

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BIGARELLO (MN) - VIA CESARE PAVESE N. 39/A



Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bigarello (MN) - Via Cesare Pavese n. 39/A
Dalla documentazione posta agli atti e a seguito del sopralluogo effettuato in data 09/03/2023, si evince che il compendio immobiliare oggetto di pignoramento è costituito da una abitazione di tipo economico, sita nel comune di Bigarello (MN) in via Cesare Pavese al n. civ. 39/A, comprensiva di un'area cortiliva. All'interno del lotto di vendita si individua un garage (bene n.2). Il fabbricato si colloca in zona centrale rispetto all'abitato di Bigarello.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 778, Sub. 4, Categoria A3, Graffato mapp. 777 sub. 2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 62.034,00
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Bigarello (MN) - Via Cesare Pavese n. 39/A
Dalla documentazione posta agli atti e a seguito del sopralluogo effettuato in data 09/03/2023, si evince che il compendio immobiliare oggetto di pignoramento è costituito da una autorimessa sita nel comune di Bigarello (MN) in via Cesare Pavese al n. civ. 39/A, comprensiva di un'area cortiliva. All'interno del lotto di vendita si individua un appartamento (bene n.1). Il fabbricato si colloca in zona centrale rispetto all'abitato di Bigarello.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 778, Sub. 6, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 6.720,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Bigarello (MN) - Via Cesare Pavese n. 39/A	103,39 mq	600,00 €/mq	€ 62.034,00	100,00%	€ 62.034,00
Bene N° 2 - Garage Bigarello (MN) - Via Cesare Pavese n. 39/A	11,20 mq	600,00 €/mq	€ 6.720,00	100,00%	€ 6.720,00



Valore di stima:	€ 68.754,00
------------------	-------------

Valore di stima: € 68.754,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5000,00	€
Opere murarie	3000,00	€

Valore finale di stima: € 60.754,00

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

Mantova, li 17/04/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Cavalieri Sergio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 17/04/2023)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Documentazione catastale (Aggiornamento al 17/04/2023)
- ✓ N° 3 Concessione edilizia - Documentazione edilizia (Aggiornamento al 17/04/2023)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Scheda di controllo (Aggiornamento al 17/04/2023)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Contratto di comodato gratuito (Aggiornamento al 17/04/2023)
- ✓ N° 6 Altri allegati - Dati catastali (Aggiornamento al 17/04/2023)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bigarello (MN) - Via Cesare Pavese n. 39/A
Dalla documentazione posta agli atti e a seguito del sopralluogo effettuato in data 09/03/2023, si evince che il compendio immobiliare oggetto di pignoramento è costituito da una abitazione di tipo economico, sita nel comune di Bigarello (MN) in via Cesare Pavese al n. civ. 39/A, comprensiva di un'area cortiliva. All'interno del lotto di vendita si individua un garage (bene n.2). Il fabbricato si colloca in zona centrale rispetto all'abitato di Bigarello. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 778, Sub. 4, Categoria A3, Graffato mapp. 777 sub. 2 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. Per quanto riguarda la destinazione urbanistica degli immobili oggetto di pignoramento secondo il Piano delle Regole vigente (per il quale si rimanda all'allegato n. 2 documentazione edilizia) si specifica che l'immobile è inserito in: zona C3 - Residenziale estensiva - normata dall'art. 10 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole allegato al PGT comunale.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Bigarello (MN) - Via Cesare Pavese n. 39/A
Dalla documentazione posta agli atti e a seguito del sopralluogo effettuato in data 09/03/2023, si evince che il compendio immobiliare oggetto di pignoramento è costituito da una autorimessa sita nel comune di Bigarello (MN) in via Cesare Pavese al n. civ. 39/A, comprensiva di un'area cortiliva. All'interno del lotto di vendita si individua un appartamento (bene n.1). Il fabbricato si colloca in zona centrale rispetto all'abitato di Bigarello. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 778, Sub. 6, Categoria C6 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. Per quanto riguarda la destinazione urbanistica degli immobili oggetto di pignoramento secondo il Piano delle Regole vigente (per il quale si rimanda all'allegato n. 2 documentazione edilizia) si specifica che l'immobile è inserito in: zona C3 - Residenziale estensiva - normata dall'art. 10 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole allegato al PGT comunale.

Prezzo base d'asta: € 60.754,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 185/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 60.754,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Bigarello (MN) - Via Cesare Pavese n. 39/A		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 778, Sub. 4, Categoria A3, Graffato mapp. 777 sub. 2	Superficie	103,39 mq
Stato conservativo:	Alla data del sopralluogo l'immobile risultava in buono stato di conservazione: gli ambienti si presentavano in generale asciutti e privi di infiltrazioni o macchie da umidità, ad esclusione del soffitto del piano primo che presenta alcune infiltrazioni d'acqua, provenienti da una perdita delle tubature del bagno del piano secondo.		
Descrizione:	Dalla documentazione posta agli atti e a seguito del sopralluogo effettuato in data 09/03/2023, si evince che il compendio immobiliare oggetto di pignoramento è costituito da una abitazione di tipo economico, sita nel comune di Bigarello (MN) in via Cesare Pavese al n. civ. 39/A, comprensiva di un'area cortiliva. All'interno del lotto di vendita si individua un garage (bene n.2). Il fabbricato si colloca in zona centrale rispetto all'abitato di Bigarello.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di comodato gratuito		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Bigarello (MN) - Via Cesare Pavese n. 39/A		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 778, Sub. 6, Categoria C6	Superficie	11,20 mq
Stato conservativo:	Alla data del sopralluogo l'immobile risultava in discreto stato di conservazione: il locale si presenta in generale asciutto e privo di infiltrazioni, con alcune macchie da umidità e di intonaco scrostato.		
Descrizione:	Dalla documentazione posta agli atti e a seguito del sopralluogo effettuato in data 09/03/2023, si evince che il compendio immobiliare oggetto di pignoramento è costituito da una autorimessa sita nel comune di Bigarello (MN) in via Cesare Pavese al n. civ. 39/A, comprensiva di un'area cortiliva. All'interno del lotto di vendita si individua un appartamento (bene n.1). Il fabbricato si colloca in zona centrale rispetto all'abitato di Bigarello.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di comodato gratuito		

