

---

# TRIBUNALE DI MANTOVA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Tartari Diego, nell'Esecuzione Immobiliare 135/2023 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

## SOMMARIO

Incarico.....	6
Premessa .....	6
Descrizione .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - VIA TOSCANA 3 .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a San Giorgio Bigarello (MN) - VIA TOSCANA 3 .....	6
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - VIA TOSCANA 3 .....	6
<b>Bene N° 4</b> - Cantina ubicata a San Giorgio Bigarello (MN) - VIA TOSCANA 3 .....	7
Lotto Unico .....	7
Completezza documentazione ex art. 567 .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - VIA TOSCANA 3 .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a San Giorgio Bigarello (MN) - VIA TOSCANA 3 .....	7
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - VIA TOSCANA 3 .....	7
<b>Bene N° 4</b> - Cantina ubicata a San Giorgio Bigarello (MN) - VIA TOSCANA 3 .....	8
Titolarità .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - VIA TOSCANA 3 .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a San Giorgio Bigarello (MN) - VIA TOSCANA 3 .....	8
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - VIA TOSCANA 3 .....	9
<b>Bene N° 4</b> - Cantina ubicata a San Giorgio Bigarello (MN) - VIA TOSCANA 3 .....	9
Confini.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - VIA TOSCANA 3 .....	9
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a San Giorgio Bigarello (MN) - VIA TOSCANA 3 .....	9
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - VIA TOSCANA 3 .....	10
<b>Bene N° 4</b> - Cantina ubicata a San Giorgio Bigarello (MN) - VIA TOSCANA 3 .....	10
Consistenza .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - VIA TOSCANA 3 .....	10
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a San Giorgio Bigarello (MN) - VIA TOSCANA 3 .....	10
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - VIA TOSCANA 3 .....	11
<b>Bene N° 4</b> - Cantina ubicata a San Giorgio Bigarello (MN) - VIA TOSCANA 3 .....	11
Cronistoria Dati Catastali.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - VIA TOSCANA 3 .....	11
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a San Giorgio Bigarello (MN) - VIA TOSCANA 3 .....	12

<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - VIA TOSCANA 3 .....	12
<b>Bene N° 4</b> - Cantina ubicata a San Giorgio Bigarello (MN) - VIA TOSCANA 3 .....	12
Dati Catastali .....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - VIA TOSCANA 3.....	12
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a San Giorgio Bigarello (MN) - VIA TOSCANA 3 .....	13
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - VIA TOSCANA 3 .....	13
<b>Bene N° 4</b> - Cantina ubicata a San Giorgio Bigarello (MN) - VIA TOSCANA 3 .....	14
Precisazioni.....	14
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - VIA TOSCANA 3.....	14
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a San Giorgio Bigarello (MN) - VIA TOSCANA 3 .....	15
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - VIA TOSCANA 3 .....	15
<b>Bene N° 4</b> - Cantina ubicata a San Giorgio Bigarello (MN) - VIA TOSCANA 3 .....	15
Stato conservativo .....	15
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - VIA TOSCANA 3.....	16
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a San Giorgio Bigarello (MN) - VIA TOSCANA 3 .....	16
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - VIA TOSCANA 3 .....	16
<b>Bene N° 4</b> - Cantina ubicata a San Giorgio Bigarello (MN) - VIA TOSCANA 3 .....	16
Parti Comuni.....	16
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - VIA TOSCANA 3.....	16
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a San Giorgio Bigarello (MN) - VIA TOSCANA 3 .....	16
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - VIA TOSCANA 3 .....	16
<b>Bene N° 4</b> - Cantina ubicata a San Giorgio Bigarello (MN) - VIA TOSCANA 3 .....	16
Servitù, censo, livello, usi civici.....	17
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - VIA TOSCANA 3.....	17
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a San Giorgio Bigarello (MN) - VIA TOSCANA 3 .....	17
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - VIA TOSCANA 3 .....	17
<b>Bene N° 4</b> - Cantina ubicata a San Giorgio Bigarello (MN) - VIA TOSCANA 3 .....	17
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	17
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - VIA TOSCANA 3.....	17
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a San Giorgio Bigarello (MN) - VIA TOSCANA 3 .....	17
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - VIA TOSCANA 3 .....	17

<b>Bene N° 4</b> - Cantina ubicata a San Giorgio Bigarello (MN) - VIA TOSCANA 3 .....	18
Stato di occupazione .....	18
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - VIA TOSCANA 3 .....	18
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a San Giorgio Bigarello (MN) - VIA TOSCANA 3 .....	18
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - VIA TOSCANA 3 .....	19
<b>Bene N° 4</b> - Cantina ubicata a San Giorgio Bigarello (MN) - VIA TOSCANA 3 .....	19
Provenienze Ventennali .....	20
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - VIA TOSCANA 3 .....	20
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a San Giorgio Bigarello (MN) - VIA TOSCANA 3 .....	21
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - VIA TOSCANA 3 .....	21
<b>Bene N° 4</b> - Cantina ubicata a San Giorgio Bigarello (MN) - VIA TOSCANA 3 .....	22
Formalità pregiudizievoli .....	23
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - VIA TOSCANA 3 .....	23
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a San Giorgio Bigarello (MN) - VIA TOSCANA 3 .....	24
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - VIA TOSCANA 3 .....	24
<b>Bene N° 4</b> - Cantina ubicata a San Giorgio Bigarello (MN) - VIA TOSCANA 3 .....	25
Normativa urbanistica .....	25
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - VIA TOSCANA 3 .....	25
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a San Giorgio Bigarello (MN) - VIA TOSCANA 3 .....	26
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - VIA TOSCANA 3 .....	26
<b>Bene N° 4</b> - Cantina ubicata a San Giorgio Bigarello (MN) - VIA TOSCANA 3 .....	26
Regolarità edilizia .....	26
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - VIA TOSCANA 3 .....	26
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a San Giorgio Bigarello (MN) - VIA TOSCANA 3 .....	27
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - VIA TOSCANA 3 .....	28
<b>Bene N° 4</b> - Cantina ubicata a San Giorgio Bigarello (MN) - VIA TOSCANA 3 .....	29
Vincoli od oneri condominiali.....	30
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - VIA TOSCANA 3 .....	30
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a San Giorgio Bigarello (MN) - VIA TOSCANA 3 .....	30
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - VIA TOSCANA 3 .....	30
<b>Bene N° 4</b> - Cantina ubicata a San Giorgio Bigarello (MN) - VIA TOSCANA 3 .....	31

Stima / Formazione lotti.....	31
Riepilogo bando d'asta.....	34
<b>Lotto Unico</b> .....	34
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 135/2023 del R.G.E. ....	35
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 58.000,00</b> .....	35

## INCARICO

---

All'udienza del 10/10/2023, il sottoscritto Arch. Tartari Diego, con studio in Strada Statale Cisa 24 - 46047 - Porto Mantovano (MN), email [diego@tartariarchitetto.it](mailto:diego@tartariarchitetto.it), PEC [diego.tartari@archiworldpec.it](mailto:diego.tartari@archiworldpec.it), Tel. 335 7774443, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/10/2023 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 San Giorgio Bigarello (MN) - VIA TOSCANA 3
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a San Giorgio Bigarello (MN) - VIA TOSCANA 3
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - VIA TOSCANA 3
- **Bene N° 4** - Cantina ubicata a San Giorgio Bigarello (MN) - VIA TOSCANA 3

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA TOSCANA 3**

---

Appartamento in contesto condominiale di due unità, posto al piano primo.

Accessibile tramite area esterna comune e scala condominiale, composto da cucina, pranzo, sala, due letto, bagno e balcone.

Area pertinenziale di proprietà esclusiva posta al piano terra, con relativo portico.

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

### **BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA TOSCANA 3**

---

Cantina posta al piano terra dell'edificio condominiale.

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

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA TOSCANA 3**

---

Autorimessa posta al piano terra dell'edificio condominiale.

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

#### **BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA TOSCANA 3**

---

Cantina posta al piano terra dell'edificio condominiale con annessa centrale termica e aree esterne.

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 San Giorgio Bigarello (MN) - VIA TOSCANA 3
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a San Giorgio Bigarello (MN) - VIA TOSCANA 3
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - VIA TOSCANA 3
- **Bene N° 4** - Cantina ubicata a San Giorgio Bigarello (MN) - VIA TOSCANA 3

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

##### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA TOSCANA 3**

---

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

Atto di precetto notificato dall'avvocato Marco Severgnini per conto di                      contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il  
14/07/2023 e a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il 17/07/2023

Atto di pignoramento notificato dall'avvocato Marco Severgnini per conto di                      contro \*\*\*\* Omissis  
\*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il 23/08/2023

##### **BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA TOSCANA 3**

---

Atto di precetto notificato dall'avvocato Marco Severgnini per conto di                      contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il  
14/07/2023 e a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il 17/07/2023

Atto di pignoramento notificato dall'avvocato Marco Severgnini per conto di                      contro \*\*\*\* Omissis  
\*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il 23/08/2023

##### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA TOSCANA 3**

---

Atto di precetto notificato dall'avvocato Marco Severgnini per conto di contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il 14/07/2023 e a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il 17/07/2023

Atto di pignoramento notificato dall'avvocato Marco Severgnini per conto di contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il 23/08/2023

#### **BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA TOSCANA 3**

Atto di precetto notificato dall'avvocato Marco Severgnini per conto di contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il 14/07/2023 e a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il 17/07/2023

Atto di pignoramento notificato dall'avvocato Marco Severgnini per conto di contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il 23/08/2023

### **TITOLARITÀ**

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA TOSCANA 3**

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

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

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

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

#### **BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA TOSCANA 3**

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

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

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

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

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA TOSCANA 3**

---

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

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

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

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

### **BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA TOSCANA 3**

---

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

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

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

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

## **CONFINI**

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA TOSCANA 3**

---

Partendo da nord e proseguendo in senso orario:

ABITAZIONE

Vano scale condominiale, area cortiliva di proprietà, area cortiliva altra unità, spazio di manovra parcheggio;

### **BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA TOSCANA 3**

---

Partendo da nord e proseguendo in senso orario:

CANTINA

Corridoio condominiale, area cortiliva di proprietà ed altra unità stessa ditta.

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA TOSCANA 3**

AUTORIMESSA

Vano scale condominiale, corridoio comune, altra unità e spazio di manovra carrabile di proprietà.

### **BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA TOSCANA 3**

Partendo da nord e proseguendo in senso orario:

CANTINA e CENTRALE TERMICA

Corridoio condominiale, altra unità stessa ditta, area cortiliva di proprietà ed altra unità di altra proprietà.

### **CONSISTENZA**

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA TOSCANA 3**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	105,50 mq	125,23 mq	1	125,23 mq	0,00 m	
Balcone scoperto	7,37 mq	7,37 mq	0,25	1,84 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>127,07 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>127,07 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

#### **BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA TOSCANA 3**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	14,06 mq	17,71 mq	0,20	3,54 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>3,54 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	

<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>3,54 mq</b>	
--	----------------	--

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA TOSCANA 3**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Autorimessa	18,50 mq	21,45 mq	0,50	10,72 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>10,72 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>10,72 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### **BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA TOSCANA 3**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Cantina	10,00 mq	12,69 mq	0,20	2,54 mq	0,00 m	
Portico	6,30 mq	8,70 mq	0,2	1,74 mq	0,00 m	
Cortile	195,50 mq	195,50 mq	0,1	19,55 mq	0,00 m	
Area di manovra	51,60 mq	51,60 mq	0,1	5,16 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>28,99 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>28,99 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## **CRONISTORIA DATI CATASTALI**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA TOSCANA 3**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Dati catastali</b>
Dal 13/12/2005 al 22/01/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 16, Part. 101, Sub. 303 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6

		Superficie catastale 127 mq Rendita € 325,37 Piano T-1
--	--	--

### BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA TOSCANA 3

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/12/2005 al 22/01/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 16, Part. 101, Sub. 303 Categoria C2 Cl.5 Superficie catastale 14 mq Rendita € 21,69 Piano T

### BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA TOSCANA 3

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/12/2005 al 22/01/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 16, Part. 101, Sub. 307 Categoria C6 Cl.2 Superficie catastale 19 mq Rendita € 1.963,00 Piano T

### BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA TOSCANA 3

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/12/2005 al 22/01/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 16, Part. 101, Sub. 309 Categoria C2 Cl.5 Superficie catastale 10 mq Rendita € 15,49 Piano T

## DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA TOSCANA 3

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	101	303		A2	1	6	127 mq	325,37 €	T-1	

### **Corrispondenza catastale**

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

Al sopralluogo si ricontraevano difformità sulle parti esterne comuni, annesse ad altro subalterno della stessa proprietà, nello specifico il portico esterno è stato parzialmente tamponato.

Al fine di non gravare la procedura di ulteriori spese non si è provveduto all'aggiornamento catastale in quanto la porzione di difformità, anche se descritta graficamente, risulta annessa ad altro subalterno non si ritiene pertanto necessario aggiornare la planimetria non essendovi l'obbligo di rappresentazione.

### **BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA TOSCANA 3**

<b>Catasto fabbricati (CF)</b>											
<b>Dati identificativi</b>				<b>Dati di classamento</b>							
<b>Sezione</b>	<b>Foglio</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub.</b>	<b>Zona Cens.</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Superficie catastale</b>	<b>Rendita</b>	<b>Piano</b>	<b>Graffato</b>
	16	101	306		C2	5		14 mq	21,69 €	T	

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Al sopralluogo si ricontraevano difformità quali la presenza di una parte interna e la predisposizione per l'uso del locale a lavanderia.

Con apposita denuncia di variazione n. MN0004717 del 22/01/2024 si è provveduto alla corretta definizione catastale dell'immobile, aggiornando le planimetrie, le nuove planimetrie catastali riportano il corretto stato dei luoghi ma, come si evidenzierà nel paragrafo regolarità edilizia, si segnalano delle difformità urbanistiche che necessitano di opportuna sanatoria.

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA TOSCANA 3**

<b>Catasto fabbricati (CF)</b>											
<b>Dati identificativi</b>				<b>Dati di classamento</b>							
<b>Sezione</b>	<b>Foglio</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub.</b>	<b>Zona Cens.</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Superficie catastale</b>	<b>Rendita</b>	<b>Piano</b>	<b>Graffato</b>

	16	101	307		C6	2		19 mq	19,63 €	T	
--	----	-----	-----	--	----	---	--	-------	---------	---	--

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Al sopralluogo si ricontraevano difformità quale il diverso posizionamento della porta di collegamento con il vano condominiale, conformemente autorizzato con DIA del 2006 ma erratamente rappresentata in planimetria catastale.

Con apposita denuncia di variazione n. MN0004717 del 22/01/2024 si è provveduto alla corretta definizione catastale dell'immobile, aggiornando le planimetrie, le nuove planimetrie catastali riportano il corretto stato dei luoghi ma, come si evidenzierà nel paragrafo regolarità edilizia, si segnalano delle difformità urbanistiche che necessitano di opportuna sanatoria.

### **BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA TOSCANA 3**

<b>Catasto fabbricati (CF)</b>											
<b>Dati identificativi</b>				<b>Dati di classamento</b>							
<b>Sezione</b>	<b>Foglio</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub.</b>	<b>Zona Cens.</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Superficie catastale</b>	<b>Rendita</b>	<b>Piano</b>	<b>Graffato</b>
	16	101	309		C2	5		10 mq	15,49 €	T	

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Al sopralluogo si ricontraevano difformità, il portico esterno è stato parzialmente tamponato.

Con apposita denuncia di variazione n. MN0004717 del 22/01/2024 si è provveduto alla corretta definizione catastale dell'immobile, aggiornando le planimetrie, le nuove planimetrie catastali riportano il corretto stato dei luoghi ma, come si evidenzierà nel paragrafo regolarità edilizia, si segnalano delle difformità urbanistiche che necessitano di opportuna sanatoria.

## **PRECISAZIONI**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA TOSCANA 3**

L'immobile sarà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come visto e gradito dalla parte acquirente, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti.

La situazione descritta è quella desumibile dal sopralluogo di tipo visivo senza lo svolgimento di indagini diagnostiche, pertanto allo stato attuale non è possibile rilevare eventuali materiali pericolosi, inquinanti, cancerogeni, ecc.

Come riportato in altri paragrafi la parte assegnataria acquirente avrà l'onere di eseguire le opportune sanatorie, conseguenti gli abusi riscontrati.

Per maggiori dettagli si rimanda alla consultazione del repertorio fotografico.

Di tale situazione se ne è tenuto conto in sede di valutazione del bene per quanto possibile rilevare.

### **BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA TOSCANA 3**

---

L'immobile sarà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come visto e gradito dalla parte acquirente, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti.

La situazione descritta è quella desumibile dal sopralluogo di tipo visivo senza lo svolgimento di indagini diagnostiche, pertanto allo stato attuale non è possibile rilevare eventuali materiali pericolosi, inquinanti, cancerogeni, ecc.

Come riportato in altri paragrafi la parte assegnataria acquirente avrà l'onere di eseguire le opportune sanatorie, conseguenti gli abusi riscontrati.

Per maggiori dettagli si rimanda alla consultazione del repertorio fotografico.

Di tale situazione se ne è tenuto conto in sede di valutazione del bene per quanto possibile rilevare.

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA TOSCANA 3**

---

L'immobile sarà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come visto e gradito dalla parte acquirente, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti.

La situazione descritta è quella desumibile dal sopralluogo di tipo visivo senza lo svolgimento di indagini diagnostiche, pertanto allo stato attuale non è possibile rilevare eventuali materiali pericolosi, inquinanti, cancerogeni, ecc.

Come riportato in altri paragrafi la parte assegnataria acquirente avrà l'onere di eseguire le opportune sanatorie, conseguenti gli abusi riscontrati.

Per maggiori dettagli si rimanda alla consultazione del repertorio fotografico.

Di tale situazione se ne è tenuto conto in sede di valutazione del bene per quanto possibile rilevare.

### **BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA TOSCANA 3**

---

L'immobile sarà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come visto e gradito dalla parte acquirente, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti.

La situazione descritta è quella desumibile dal sopralluogo di tipo visivo senza lo svolgimento di indagini diagnostiche, pertanto allo stato attuale non è possibile rilevare eventuali materiali pericolosi, inquinanti, cancerogeni, ecc.

Come riportato in altri paragrafi la parte assegnataria acquirente avrà l'onere di eseguire le opportune sanatorie, conseguenti gli abusi riscontrati.

Per maggiori dettagli si rimanda alla consultazione del repertorio fotografico.

Di tale situazione se ne è tenuto conto in sede di valutazione del bene per quanto possibile rilevare.

## **STATO CONSERVATIVO**

---

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA TOSCANA 3**

---

Esternamente l'immobile presenta un sufficiente stato conservativo, internamente la scarsa manutenzione e l'inutilizzo del sistema di climatizzazione invernale ha provocato la comparsa in più punti di umidità e muffe che hanno rovinato le superfici murarie.

L'impianto di climatizzazione invernale è in disuso da molto tempo e appare non funzionante.

La cucina sembra priva di allaccio alla fornitura del gas, sono presenti bombole per l'alimentazione del piano cottura, con un sistema impiantistico non a norma.

#### **BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA TOSCANA 3**

---

Esternamente l'immobile presenta un sufficiente stato conservativo.

#### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA TOSCANA 3**

---

Esternamente l'immobile presenta un sufficiente stato conservativo.

#### **BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA TOSCANA 3**

---

Esternamente ed internamente l'immobile presenta un sufficiente stato conservativo.

### **PARTI COMUNI**

---

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA TOSCANA 3**

---

L'immobile presenta spazi comuni quali: il passo pedonale che conduce al vano scale condominiale e il corridoio comune che distribuisce le unità accessorie.

#### **BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA TOSCANA 3**

---

L'immobile presenta spazi comuni quali: il passo pedonale che conduce al vano scale condominiale e il corridoio comune che distribuisce le unità accessorie.

#### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA TOSCANA 3**

---

L'immobile presenta spazi comuni quali: il passo pedonale che conduce al vano scale condominiale e il corridoio comune che distribuisce le unità accessorie.

#### **BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA TOSCANA 3**

---

L'immobile presenta spazi comuni quali: il passo pedonale che conduce al vano scale condominiale e il corridoio comune che distribuisce le unità accessorie.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA TOSCANA 3**

---

Nell'area cortiliva esclusiva, da progetto del 1975, è ubicata la cisterna per gasolio interrata, dopo la creazione delle due centrali termiche nel 2006 apparrebbe in disuso, non è però verificabile la sua attuale presenza nel sottosuolo nonché il suo utilizzo.

### **BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA TOSCANA 3**

---

Nell'area cortiliva esclusiva, da progetto del 1975, è ubicata la cisterna per gasolio interrata, dopo la creazione delle due centrali termiche nel 2006 apparrebbe in disuso, non è però verificabile la sua attuale presenza nel sottosuolo nonché il suo utilizzo.

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA TOSCANA 3**

---

Nell'area cortiliva esclusiva, da progetto del 1975, è ubicata la cisterna per gasolio interrata, dopo la creazione delle due centrali termiche nel 2006 apparrebbe in disuso, non è però verificabile la sua attuale presenza nel sottosuolo nonché il suo utilizzo.

### **BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA TOSCANA 3**

---

Nell'area cortiliva esclusiva, da progetto del 1975, è ubicata la cisterna per gasolio interrata, dopo la creazione delle due centrali termiche nel 2006 apparrebbe in disuso, non è però verificabile la sua attuale presenza nel sottosuolo nonché il suo utilizzo.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA TOSCANA 3**

---

Edificio un muratura con strutture portanti in cemento, solai e copertura sempre in latero cemento.  
Finito esternamente con intonaco.

### **BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA TOSCANA 3**

---

Edificio un muratura con strutture portanti in cemento, solai e copertura sempre in latero cemento.  
Finito esternamente con intonaco.

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA TOSCANA 3**

---

Edificio un muratura con strutture portanti in cemento, solai e copertura sempre in latero cemento.  
Finito esternamente con intonaco.

#### **BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA TOSCANA 3**

---

Edificio un muratura con strutture portanti in cemento, solai e copertura sempre in latero cemento.  
Finito esternamente con intonaco.

#### **STATO DI OCCUPAZIONE**

---

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA TOSCANA 3**

---

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 03/10/2022
- Scadenza contratto: 14/07/2026

#### ***Stato della causa in corso per il rilascio***

Da una indagine presso Agenzia delle Entrate di Mantova, risulta regolarmente depositato un contratto di affitto il cui codice identificativo risulta essere TNH22T005619000XF stipolato il 15/07/2022.  
Non è possibile indicare i dati del locatore essendo il contratto privo di CF identificativo.

#### ***Canoni di locazione***

Canone mensile: € 400,00

Al sopralluogo, alla presenza del custode, l'immobile risultava occupato da più persone, le quali si sono rifiutate di fornire le proprie generalità.

#### **BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA TOSCANA 3**

---

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 03/10/2022
- Scadenza contratto: 14/07/2026

### ***Stato della causa in corso per il rilascio***

Da una indagine presso Agenzia delle Entrate di Mantova, risulta regolarmente depositato un contratto di affitto il cui codice identificativo risulta essere TNH22T005619000XF stipolato il 15/07/2022.  
Non è possibile indicare i dati del locatore essendo il contratto privo di CF identificativo.

Al sopralluogo, alla presenza del custode, l'immobile risultava occupato da più persone, le quali si sono rifiutate di fornire le proprie generalità.

Da una indagine presso Agenzia delle Entrate di Mantova, non risultano contratti trascritti e regolari.

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA TOSCANA 3**

---

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 03/10/2022
- Scadenza contratto: 14/07/2026

### ***Stato della causa in corso per il rilascio***

Da una indagine presso Agenzia delle Entrate di Mantova, risulta regolarmente depositato un contratto di affitto il cui codice identificativo risulta essere TNH22T005619000XF stipolato il 15/07/2022.  
Non è possibile indicare i dati del locatore essendo il contratto privo di CF identificativo.

Al sopralluogo, alla presenza del custode, l'immobile risultava occupato da più persone, le quali si sono rifiutate di fornire le proprie generalità.

Da una indagine presso Agenzia delle Entrate di Mantova, non risultano contratti trascritti e regolari.

### **BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA TOSCANA 3**

---

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 03/10/2022
- Scadenza contratto: 14/07/2026

### **Stato della causa in corso per il rilascio**

Da una indagine presso Agenzia delle Entrate di Mantova, risulta regolarmente depositato un contratto di affitto il cui codice identificativo risulta essere TNH22T005619000XF stipolato il 15/07/2022. Non è possibile indicare i dati del locatore essendo il contratto privo di CF identificativo.

Al sopralluogo, alla presenza del custode, l'immobile risultava occupato da più persone, le quali si sono rifiutate di fornire le proprie generalità.

Da una indagine presso Agenzia delle Entrate di Mantova, non risultano contratti trascritti e regolari.

## **PROVENIENZE VENTENNALI**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA TOSCANA 3**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal <b>10/09/2001</b> al <b>24/02/2006</b>	**** Omissis ****	<b>Divisione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		dott. Cavandoli Stanislao	10/09/2001	67174	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia del territorio di Mantova	20/09/2001	7663	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>24/02/2006</b>	**** Omissis ****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		dott. Giampaolo Fabbi	24/02/2006	62913	17743
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			

		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Agenzia del territorio di Mantova	03/03/2006	2107	

Per quanto concerne il presente paragrafo, si trascrive quanto depositato in Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari dal creditore procedente, nel certificato notarile. Si rimanda in sede di trasferimento dell'immobile la redazione di nuovo ventennale.

### **BENE N° 2 - CANTINA UBIcata A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA TOSCANA 3**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal <b>10/09/2001</b> al <b>24/02/2006</b>	**** Omissis ****	<b>Divisione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		dott. Cavandoli Stanislao	10/09/2001	67174	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia del territorio di Mantova	20/09/2001	7663	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Dal <b>24/02/2006</b>	**** Omissis ****	<b>compravendita</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
dott. Giampaolo Fabbi	24/02/2006			62913	17743
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Agenzia del territorio di Mantova	03/03/2006			2107	

Per quanto concerne il presente paragrafo, si trascrive quanto depositato in Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari dal creditore procedente, nel certificato notarile. Si rimanda in sede di trasferimento dell'immobile la redazione di nuovo ventennale.

### **BENE N° 3 - GARAGE UBIcato A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA TOSCANA 3**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal 10/09/2001 al 24/02/2006	**** Omissis ****	<b>Divisione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		dott. Cavandoli Stanislao	10/09/2001	67174	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia del territorio di Mantova	20/09/2001	7663	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 24/02/2006	**** Omissis ****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		dott. Giampaolo Fabbi	24/02/2006	62913	17743
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Agenzia del territorio di Mantova	03/03/2006	2107			

Per quanto concerne il presente paragrafo, si trascrive quanto depositato in Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari dal creditore procedente, nel certificato notarile. Si rimanda in sede di trasferimento dell'immobile la redazione di nuovo ventennale.

#### **BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA TOSCANA 3**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal 10/09/2001 al 24/02/2006	**** Omissis ****	<b>Divisione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		dott. Cavandoli Stanislao	10/09/2001	67174	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia del territorio di Mantova	20/09/2001	7663	
		<b>Registrazione</b>			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/02/2006	**** Omissis ****	<b>compravendita</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		dott. Giampaolo Fabbi	24/02/2006	62913	17743
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		<b>Registrazione</b>			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia del territorio di Mantova	03/03/2006	2107	

Per quanto concerne il presente paragrafo, si trascrive quanto depositato in Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari dal creditore procedente, nel certificato notarile. Si rimanda in sede di trasferimento dell'immobile la redazione di nuovo ventennale.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA TOSCANA 3

#### Iscrizioni

- Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia  
 Iscritto a Mantova il 24/02/2006  
 Reg. gen. 62914 - Reg. part. 17744  
 Quota: 1  
 Importo: € 210.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico dell'acquirente  
 Rogante: dott. Giampaolo Fabbi
- Pignoramento Immobiliare** derivante da Ipoteca Volontaria  
 Iscritto a Mantova il 29/08/2023  
 Reg. gen. 2240 - Reg. part. 2023  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 154.969,12  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura

### **Oneri di cancellazione**

Per quanto concerne il presente paragrafo, si trascrive quanto depositato in Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari dal creditore precedente.

### **BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA TOSCANA 3**

---

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a granzia  
Iscritto a Mantova il 24/02/2006  
Reg. gen. 62914 - Reg. part. 17744  
Quota: 1  
Importo: € 210.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: dott. Giampaolo Fabbi
- **Pignoramento Immobiliare** derivante da Ipoteca Volontaria  
Iscritto a Mantova il 29/08/2023  
Reg. gen. 2240 - Reg. part. 2023  
Quota: 1/1  
Importo: € 154.969,12  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **Oneri di cancellazione**

Per quanto concerne il presente paragrafo, si trascrive quanto depositato in Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari dal creditore precedente.

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA TOSCANA 3**

---

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a granzia  
Iscritto a Mantova il 24/02/2006  
Reg. gen. 62914 - Reg. part. 17744  
Quota: 1  
Importo: € 210.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: dott. Giampaolo Fabbi

- **Pignoramento Immobiliare** derivante da Ipoteca Volontaria  
Iscritto a Mantova il 29/08/2023  
Reg. gen. 2240 - Reg. part. 2023  
Quota: 1/1  
Importo: € 154.969,12  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

#### ***Oneri di cancellazione***

Per quanto concerne il presente paragrafo, si trascrive quanto depositato in Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari dal creditore precedente.

### **BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA TOSCANA 3**

---

#### ***Iscrizioni***

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a granzia  
Iscritto a Mantova il 24/02/2006  
Reg. gen. 62914 - Reg. part. 17744  
Quota: 1  
Importo: € 210.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: dott. Giampaolo Fabbi
- **Pignoramento Immobiliare** derivante da Ipoteca Volontaria  
Iscritto a Mantova il 29/08/2023  
Reg. gen. 2240 - Reg. part. 2023  
Quota: 1/1  
Importo: € 154.969,12  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

#### ***Oneri di cancellazione***

Per quanto concerne il presente paragrafo, si trascrive quanto depositato in Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari dal creditore precedente.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA TOSCANA 3**

---

La superficie scoperta complessiva è inferiore a 100 mq pertanto non vi è obbligo di allagare alla procedura il CDU dei terreni.

Dall'analisi del PGT, la tavola DP01p\_previsioni, l'immobile è edificato in area residenziale consolidata.

#### **BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA TOSCANA 3**

---

La superficie scoperta complessiva è inferiore a 100 mq pertanto non vi è obbligo di allagare alla procedura il CDU dei terreni.

Dall'analisi del PGT, la tavola DP01p\_previsioni, l'immobile è edificato in area residenziale consolidata.

#### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA TOSCANA 3**

---

La superficie scoperta complessiva è inferiore a 100 mq pertanto non vi è obbligo di allagare alla procedura il CDU dei terreni.

Dall'analisi del PGT, la tavola DP01p\_previsioni, l'immobile è edificato in area residenziale consolidata.

#### **BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA TOSCANA 3**

---

La superficie scoperta complessiva è inferiore a 100 mq pertanto non vi è obbligo di allagare alla procedura il CDU dei terreni.

Dall'analisi del PGT, la tavola DP01p\_previsioni, l'immobile è edificato in area residenziale consolidata.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA TOSCANA 3**

---

Dagli atti comunali il primo procedimento edilizio recuperato corrisponde alla Licenza di Costruzione n. 72 del 26/07/1968 con la quale si autorizzava la costruzione della recinzione esterna.

Successivamente, sempre con Licenza di Costruzione, la n. 90 del 224/12/1975 si autorizzava la realizzazione della centrale termica condominiale.

Con successiva Concessione edilizia in sanatoria n. 1750/86 del 21/04/1995 si regolarizzava la diversa distribuzione del piano terra locale cantine e centrale termica e la trasformazione della veranda in cucina, dichiarando in fine abitabile l'immobile 21/04/95.

Con successiva Dia del 28/06/06 P.e. n. 70/06 prot. 8453 si creava un seconda locale caldaia rendendo le due unità autonome e veniva eseguita l'apertura per l'accessibilità carrabile al garage, nonché la modifica della recinzione esterna.

Dai documenti reperiti non è possibile affermare che l'immobile sia stato edificato prima del 01/09/1967.

#### ***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.

Dall'analisi dei luoghi e dai procedimenti edilizi si riscontrano incongruità tra le opere realizzate e/o sanate e riportate in planimetria catastale, in particolare oltre le sensibili modifiche dimensionali dei vani, che da un controllo parametrico appaiono differenti, la porta che collega il vano scale con il corridoio comune risulterebbe tamponata con condono del 1995, ma riappare nella dia del 2006 come esistente, mentre la porta di collegamento tra garage e corridoio comune, regolarmente autorizzata risulta oggi tamponata. Entrambi gli interventi sono realizzati su strutture murarie portanti.

Per quanto concerne l'appartamento la cucina, ampliata utilizzando la veranda esistente come da condono del 1995, poggia su due pilastri che creano un portico sottostante, come riportato in planimetria catastale.

Dei due pilastri e del relativo portico si trova traccia nella DIA del 2006 come opera esistente e non come opera da autorizzare.

Oggi il portico è stato parzialmente tamponato con muratura ed il posizionamento di 4 infissi, l'opera rappresenta un aumento volumetrico non autorizzato.

La sanatoria comporta una verifica statica, nonché la verifica della distanza tra superfici finestrate confinanti, in quanto il manufatto risulta ad una distanza superiore ai 5ml dal confine, ma non rispetta i 10 metri di distanza dall'edificio prospiciente essendoci 9.96 ml.

Eventuale sanatoria comporta la sottoscrizione di apposito atto di vincolo tra privati (confinanti), per il quale non è dato ipotizzarne la fattibilità, coinvolgendo soggetti non interessati dalla presente procedura.

La sanitaria coinvolgerebbe anche la restante proprietà dovendo verificare la tenuta statica degli interventi eseguiti sulle strutture condominiali.

La conseguente sanatoria e/o eventuale demolizione sarà congruamente quantificata nella stima del cespite.

## **BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA TOSCANA 3**

---

Dagli atti comunali il primo procedimento edilizio recuperato corrisponde alla Licenza di Costruzione n. 72 del 26/07/1968 con la quale si autorizzava la costruzione della recinzione esterna.

Successivamente, sempre con Licenza di Costruzione, la n. 90 del 224/12/1975 si autorizzava la realizzazione della centrale termica condominiale.

Con successiva Concessione edilizia in sanatoria n. 1750/86 del 21/04/1995 si regolarizzava la diversa distribuzione del piano terra locale cantine e centrale termica e la trasformazione della veranda in cucina, dichiarando in fine abitabile l'immobile 21/04/95.

Con successiva Dia del 28/06/06 P.e. n. 70/06 prot. 8453 si creava un seconda locale caldaia rendendo le due unità autonome e veniva eseguita l'apertura per l'accessibilità carrabile al garage, nonché la modifica della recinzione esterna.

Dai documenti reperiti non è possibile affermare che l'immobile sia stato edificato prima del 01/09/1967.

### ***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.

Dall'analisi dei luoghi e dai procedimenti edilizi si riscontrano incongruità tra le opere realizzate e/o sanate e riportate in planimetria catastale, in particolare oltre le sensibili modifiche dimensionali dei vani, che da un controllo parametrico appaiono differenti, la porta che collega il vano scale con il corridoio comune risulterebbe tamponata con condono del 1995, ma riappare nella dia del 2006 come esistente, mentre la porta di collegamento tra garage e corridoio comune, regolarmente autorizzata risulta oggi tamponata. Entrambi gli interventi sono realizzati su strutture murarie portanti.

Nel locale è stata creata una tramezza al fine di ricavare un eventuale vano doccia e la predisposizione di attacchi idrici per la creazione di una lavanderia

La sanatoria strutturale comporta la sottoscrizione dell'atto da parte di tutti i proprietari dei cespiti condominiali, non è dato oggi sapere se fattibile, coinvolgendo soggetti non interessati dalla presente procedura.

La conseguente sanatoria e/o eventuale demolizione sarà congruamente quantificata nella stima del cespite.

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA TOSCANA 3**

Dagli atti comunali il primo procedimento edilizio recuperato corrisponde alla Licenza di Costruzione n. 72 del 26/07/1968 con la quale si autorizzava la costruzione della recinzione esterna.

Successivamente, sempre con Licenza di Costruzione, la n. 90 del 224/12/1975 si autorizzava la realizzazione della centrale termica condominiale.

Con successiva Concessione edilizia in sanatoria n. 1750/86 del 21/04/1995 si regolarizzava la diversa distribuzione del piano terra locale cantine e centrale termica e la trasformazione della veranda in cucina, dichiarando in fine abitabile l'immobile 21/04/95.

Con successiva Dia del 28/06/06 P.e. n. 70/06 prot. 8453 si creava un seconda locale caldaia rendendo le due unità autonome e veniva eseguita l'apertura per l'accessibilità carrabile al garage, nonché la modifica della recinzione esterna.

Dai documenti reperiti non è possibile affermare che l'immobile sia stato edificato prima del 01/09/1967.

### ***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.

Dall'analisi dei luoghi e dai procedimenti edilizi si riscontrano incongruità tra le opere realizzate e/o sanate e riportate in planimetria catastale, in particolare oltre le sensibili modifiche dimensionali dei vani, che da un controllo parametrico appaiono differenti, la porta che collega il vano scale con il corridoio comune risulterebbe tamponata con condono del 1995, ma riappare nella dia del 2006 come esistente, mentre la porta di collegamento tra garage e corridoio comune, regolarmente autorizzata risulta oggi tamponata. Entrambi gli interventi sono realizzati su strutture murarie portanti.

La sanatoria strutturale comporta la sottoscrizione dell'atto da parte di tutti i proprietari dei cespiti condominiali, non è dato oggi sapere se fattibile, coinvolgendo soggetti non interessati dalla presente procedura.

La conseguente sanatoria e/o eventuale demolizione sarà congruamente quantificata nella stima del cespite.

#### **BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA TOSCANA 3**

---

Dagli atti comunali il primo procedimento edilizio recuperato corrisponde alla Licenza di Costruzione n. 72 del 26/07/1968 con la quale si autorizzava la costruzione della recinzione esterna.

Successivamente, sempre con Licenza di Costruzione, la n. 90 del 224/12/1975 si autorizzava la realizzazione della centrale termica condominiale.

Con successiva Concessione edilizia in sanatoria n. 1750/86 del 21/04/1995 si regolarizzava la diversa distribuzione del piano terra locale cantine e centrale termica e la trasformazione della veranda in cucina, dichiarando in fine abitabile l'immobile 21/04/95.

Con successiva Dia del 28/06/06 P.e. n. 70/06 prot. 8453 si creava un seconda locale caldaia rendendo le due unità autonome e veniva eseguita l'apertura per l'accessibilità carrabile al garage, nonché la modifica della recinzione esterna.

Dai documenti reperiti non è possibile affermare che l'immobile sia stato edificato prima del 01/09/1967.

#### ***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.

Dall'analisi dei luoghi e dai procedimenti edilizi si riscontrano incongruità tra le opere realizzate e/o sanate e riportate in planimetria catastale, in particolare oltre le sensibili modifiche dimensionali dei vani, che da un controllo parametrico appaiono differenti, la porta che collega il vano scale con il corridoio comune risulterebbe tamponata con condono del 1995, ma riappare nella dia del 2006 come esistente, mentre la porta di collegamento tra garage e corridoio comune, regolarmente autorizzata risulta oggi tamponata. Entrambi gli interventi sono realizzati su strutture murarie portanti.

I dei due pilastri e relativo portico posti sull'area cortiliva di pertinenza si trova traccia nella DIA del 2006 come opera esistente e non come opera da autorizzare, ma non vi è traccia di regolare autorizzazione.

Oggi il portico stato parzialmente tamponato con muratura ed il posizionamento di 4 infissi, l'opera rappresenta un aumento volumetrico non autorizzato.

La sanatoria comporta una verifica statica, nonché la verifica della distanza tra superfici finestrate confinanti, in quanto il manufatto risulta ad una distanza superiore ai 5ml dal confine, ma non rispetta i 10 metri di distanza dall'edificio prospiciente, essendoci 9.96 ml.

Eventuale sanatoria comporta la sottoscrizione di apposito atto di vincolo tra privati (confinanti), per il quale non è dato ipotizzarne la fattibilità, coinvolgendo soggetti non interessati dalla presente procedura. La sanatoria coinvolgerebbe anche la restante proprietà condominiale dovendo verificare la tenuta statica degli interventi eseguiti sulle strutture portanti condominiali.

La conseguente sanatoria e/o eventuale demolizione sarà congruamente quantificata nella stima del cespite.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA TOSCANA 3**

---

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

L'unità non è inserita in un condominio regolarmente registrato, non è pertanto possibile sapere formalmente se esistono pendenze nei confronti del secondo proprietario.

Sentito verbalmente riferisce che le uniche spese comuni sono riferite alla luce del vano scale condominiale, che attualmente gli occupanti hanno pagato regolarmente, ma non vi sono contratti specifici che regolino le competenze.

Ogni insolvenza sarà a carico del compratore.

### **BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA TOSCANA 3**

---

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

L'unità non è inserita in un condominio regolarmente registrato, non è pertanto possibile sapere formalmente se esistono pendenze nei confronti del secondo proprietario.

Sentito verbalmente riferisce che le uniche spese comuni sono riferite alla luce del vano scale condominiale, che attualmente gli occupanti hanno pagato regolarmente, ma non vi sono contratti specifici che regolino le competenze.

Ogni insolvenza sarà a carico del compratore.

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA TOSCANA 3**

---

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

L'unità non è inserita in un condominio regolarmente registrato, non è pertanto possibile sapere formalmente se esistono pendenze nei confronti del secondo proprietario.

Sentito verbalmente riferisce che le uniche spese comuni sono riferite alla luce del vano scale condominiale, che attualmente gli occupanti hanno pagato regolarmente, ma non vi sono contratti specifici che regolino le competenze.

Ogni insolvenza sarà a carico del compratore.

#### **BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA TOSCANA 3**

---

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

L'unità non è inserita in un condominio regolarmente registrato, non è pertanto possibile sapere formalmente se esistono pendenze nei confronti del secondo proprietario.

Sentito verbalmente riferisce che le uniche spese comuni sono riferite alla luce del vano scale condominiale, che attualmente gli occupanti hanno pagato regolarmente, ma non vi sono contratti specifici che regolino le competenze.

Ogni insolvenza sarà a carico del compratore.

---

### STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - VIA TOSCANA 3  
Appartamento in contesto condominiale di due unità, posto al piano primo. Accessibile tramite area esterna comune e scala condominiale, composto da cucina, pranzo, sala, due letto, bagno e balcone. Area pertinenziale di proprietà esclusiva posta al piano terra, con relativo portico.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 101, Sub. 303, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 76.242,00
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a San Giorgio Bigarello (MN) - VIA TOSCANA 3  
Cantina posta al piano terra dell'edificio condominiale.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 101, Sub. 306, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 1.593,00
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - VIA TOSCANA 3  
Autorimessa posta al piano terra dell'edificio condominiale.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 101, Sub. 307, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 5.360,00
- **Bene N° 4** - Cantina ubicata a San Giorgio Bigarello (MN) - VIA TOSCANA 3  
Cantina posta al piano terra dell'edificio condominiale con annessa centrale termica e aree esterne.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 101, Sub. 309, Categoria C2  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 13.045,50

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento San Giorgio Bigarello (MN) - VIA TOSCANA 3	127,07 mq	600,00 €/mq	€ 76.242,00	100,00%	€ 76.242,00
<b>Bene N° 2</b> - Cantina San Giorgio Bigarello (MN) - VIA TOSCANA 3	3,54 mq	450,00 €/mq	€ 1.593,00	100,00%	€ 1.593,00
<b>Bene N° 3</b> - Garage San Giorgio Bigarello (MN) - VIA TOSCANA 3	10,72 mq	500,00 €/mq	€ 5.360,00	100,00%	€ 5.360,00
<b>Bene N° 4</b> - Cantina San Giorgio Bigarello (MN) - VIA TOSCANA 3	28,99 mq	450,00 €/mq	€ 13.045,50	100,00%	€ 13.045,50
				Valore di stima:	€ 96.240,50

Valore di stima: € 96.240,45

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	25,00	%
Deprezzamento per assenza di garanzia - vendita forzata	15,00	%

**Valore finale di stima: € 58.000,00**

In riferimento al valore di stima viene deprezzato del 25% per regolarizzazione urbanistica e/o relative demolizioni ed un'ulteriore 15% per assenza di garanzia - vendita forzata, portando il valore finale diviene € 57.744/27; il quale viene arrotondato ad € 58.000/00 (diconsi euro cinquantottomila,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.

Porto Mantovano, li 26/02/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Tartari Diego

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - VIA TOSCANA 3  
Appartamento in contesto condominiale di due unità, posto al piano primo. Accessibile tramite area esterna comune e scala condominiale, composto da cucina, pranzo, sala, due letto, bagno e balcone. Area pertinenziale di proprietà esclusiva posta al piano terra, con relativo portico. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 101, Sub. 303, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: La superficie scoperta complessiva è inferiore a 100 mq pertanto non vi è obbligo di allagare alla procedura il CDU dei terreni. Dall'analisi del PGT, la tavola DP01p\_previsioni, l'immobile è edificato in area residenziale consolidata.
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a San Giorgio Bigarello (MN) - VIA TOSCANA 3  
Cantina posta al piano terra dell'edificio condominiale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 101, Sub. 306, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: La superficie scoperta complessiva è inferiore a 100 mq pertanto non vi è obbligo di allagare alla procedura il CDU dei terreni. Dall'analisi del PGT, la tavola DP01p\_previsioni, l'immobile è edificato in area residenziale consolidata.
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - VIA TOSCANA 3  
Autorimessa posta al piano terra dell'edificio condominiale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 101, Sub. 307, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: La superficie scoperta complessiva è inferiore a 100 mq pertanto non vi è obbligo di allagare alla procedura il CDU dei terreni. Dall'analisi del PGT, la tavola DP01p\_previsioni, l'immobile è edificato in area residenziale consolidata.
- **Bene N° 4** - Cantina ubicata a San Giorgio Bigarello (MN) - VIA TOSCANA 3  
Cantina posta al piano terra dell'edificio condominiale con annessa centrale termica e aree esterne. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 101, Sub. 309, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: La superficie scoperta complessiva è inferiore a 100 mq pertanto non vi è obbligo di allagare alla procedura il CDU dei terreni. Dall'analisi del PGT, la tavola DP01p\_previsioni, l'immobile è edificato in area residenziale consolidata.

**Prezzo base d'asta: € 58.000,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 135/2023 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 58.000,00**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	San Giorgio Bigarello (MN) - VIA TOSCANA 3		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 101, Sub. 303, Categoria A2	<b>Superficie</b>	127,07 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Esternamente l'immobile presenta un sufficiente stato conservativo, internamente la scarsa manutenzione e l'inutilizzo del sistema di climatizzazione invernale ha provocato la comparsa in più punti di umidità e muffe che hanno rovinato le superfici murarie. L'impianto di climatizzazione invernale è in disuso da molto tempo e appare non funzionante. La cucina sembra priva di allaccio alla fornitura del gas, sono presenti bombole per l'alimentazione del piano cottura, con un sistema impiantistico non a norma.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento in contesto condominiale di due unità, posto al piano primo. Accessibile tramite area esterna comune e scala condominiale, composto da cucina, pranzo, sala, due letto, bagno e balcone. Area pertinenziale di proprietà esclusiva posta al piano terra, con relativo portico.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

<b>Bene N° 2 - Cantina</b>			
<b>Ubicazione:</b>	San Giorgio Bigarello (MN) - VIA TOSCANA 3		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 101, Sub. 306, Categoria C2	<b>Superficie</b>	3,54 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Esternamente l'immobile presenta un sufficiente stato conservativo.		
<b>Descrizione:</b>	Cantina posta al piano terra dell'edificio condominiale.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

<b>Bene N° 3 - Garage</b>			
<b>Ubicazione:</b>	San Giorgio Bigarello (MN) - VIA TOSCANA 3		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati	<b>Superficie</b>	10,72 mq

	- Fg. 16, Part. 101, Sub. 307, Categoria C6		
<b>Stato conservativo:</b>	Esternamente l'immobile presenta un sufficiente stato conservativo.		
<b>Descrizione:</b>	Autorimessa posta al piano terra dell'edificio condominiale.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

<b>Bene N° 4 - Cantina</b>			
<b>Ubicazione:</b>	San Giorgio Bigarello (MN) - VIA TOSCANA 3		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 101, Sub. 309, Categoria C2	<b>Superficie</b>	28,99 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Esternamente ed internamente l'immobile presenta un sufficiente stato conservativo.		
<b>Descrizione:</b>	Cantina posta al piano terra dell'edificio condominiale con annessa centrale termica e aree esterne.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		