
TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Alessi Elisa, nell'Esecuzione Immobiliare 156/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Garibaldi n. 6/D, piano 1.....	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Garibaldi n. 6/D, piano 1.....	4
Lotto Unico	4
Titolarità	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Garibaldi n. 6/D, piano 1.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Garibaldi n. 6/D, piano 1	5
Confini.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Garibaldi n. 6/D, piano 1.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Garibaldi n. 6/D, piano 1	6
Consistenza.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Garibaldi n. 6/D, piano 1.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Garibaldi n. 6/D, piano 1	6
Dati Catastali.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Garibaldi n. 6/D, piano 1.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Garibaldi n. 6/D, piano 1	7
Stato conservativo	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Garibaldi n. 6/D, piano 1.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Garibaldi n. 6/D, piano 1	8
Parti Comuni	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Garibaldi n. 6/D, piano 1.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Garibaldi n. 6/D, piano 1	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Garibaldi n. 6/D, piano 1.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Garibaldi n. 6/D, piano 1	9
Stato di occupazione.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Garibaldi n. 6/D, piano 1.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Garibaldi n. 6/D, piano 1.....	10
Provenienze Ventennali	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Garibaldi n. 6/D, piano 1	10



Bene N° 2 - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Garibaldi n. 6/D, piano 1.....	11
Formalità pregiudizievoli	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Garibaldi n. 6/D, piano 1.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Garibaldi n. 6/D, piano 1.....	12
Normativa urbanistica	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Garibaldi n. 6/D, piano 1.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Garibaldi n. 6/D, piano 1.....	12
Regolarità edilizia	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Garibaldi n. 6/D, piano 1.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Garibaldi n. 6/D, piano 1.....	13
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Garibaldi n. 6/D, piano 1.....	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Garibaldi n. 6/D, piano 1.....	14
Stima / Formazione lotti.....	14
Riepilogo bando d'asta.....	17
Lotto Unico	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 156/2022 del R.G.E.	18
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 41.000,00	18



INCARICO

In data 10/02/2023, il sottoscritto Arch. Alessi Elisa, con studio in Via Lorenzo Gandolfo, 10 - 46100 - Mantova (MN), email arch_elisalessi@yahoo.it, PEC arch.elisa.alessi@pec.it, Tel. 0376 229797, Fax 0376 229797, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/02/2023 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 Garibaldi n. 6/D, piano 1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Garibaldi n. 6/D, piano 1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA GARIBALDI N. 6/D, PIANO 1

Trattasi di appartamento collocato al piano primo di un fabbricato condominiale posto nel Comune di San Giorgio Bigarello (MN) al civico n. 6/D di Via Garibaldi nella Località di Villanova De Bellis.

L'unità, accessibile dal vano scala comune privo di ascensore, è composta da: ingresso, soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno, ripostiglio, bagno e due camere da letto.

L'abitazione dispone inoltre di un balcone accessibile dalla zona giorno.

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 SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA GARIBALDI N. 6/D, PIANO 1

Trattasi di garage collocato al piano terra di un fabbricato condominiale posto nel Comune di San Giorgio Bigarello (MN) al civico n. 6/D di Via Garibaldi nella Località di Villanova De Bellis.

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 San Giorgio Bigarello (MN) - Via Garibaldi n. 6/D, piano 1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Garibaldi n. 6/D, piano 1

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA GARIBALDI N. 6/D, PIANO 1

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 SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA GARIBALDI N. 6/D, PIANO 1

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 SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA GARIBALDI N. 6/D, PIANO 1

L'appartamento, posto al piano primo, confina da nord in senso orario con: vano scala comune mapp. 110/6, altra unità mapp. 110 e area cortiva comune mapp. 110/6 per tre lati.



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA GARIBALDI N. 6/D, PIANO 1

Il garage, posto al piano terra, confina da nord in senso orario con: area cortiva comune mapp. 110/6, centrale termica comune mapp. 110/6, lavanderia e corridoio comune mapp. 110/6 e altra unità mapp. 110.

CONSISTENZA**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA GARIBALDI N. 6/D, PIANO 1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	87,00 mq	100,00 mq	1,00	100,00 mq	2,90 m	1
Balcone	4,40 mq	4,40 mq	0,30	1,32 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				101,32 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				101,32 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA GARIBALDI N. 6/D, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Grage	20,10 mq	22,65 mq	0,50	11,32 mq	3,10 m	T
Totale superficie convenzionale:				11,32 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				11,32 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA GARIBALDI N. 6/D, PIANO 1**

Catasto fabbricati (CF)	
Dati identificativi	Dati di classamento



Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	23	110	4	U	A3	2	5,5	100 mq	173,27 €	1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal confronto tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale reperita si sono rilevate le seguenti difformità:

- Il vano cantina inserito nella scheda planimetrica è a tutti gli effetti un'autorimessa, per altro già dichiarata come tale nell'elaborato di progetto approvato. Inoltre presentava un'errata indicazione dell'altezza interna utile;
- Nell'appartamento: lievi spostamenti dei tavolati interni a separazione delle due camere da letto e a delimitazione della cucina; lieve spostamento della porta d'accesso al bagno.

Riscontrato ciò, al fine di soddisfare la richiesta conformità, sono stati necessari due aggiornamenti catastali mediante procedura informatizzata DOCFA, approvati rispettivamente in data 20.04.2023 con prot. MN0016459 e in data 17.05.2023 con prot. MN0020026, per frazionare le due unità e regolarizzare le difformità interne rilevate.

A seguito del sopra citato aggiornamento, la situazione risulta ora conforme.

L'atto di pignoramento riporta l'identificativo di una sola unità ora correttamente frazionata. L'unità catastale precedente le variazioni apportate, risultava essere:

- Fg. 23, Mapp. 110, Sub. 2, cat. A/3, Cl. 2, Cons. 6, Sup. cat. 103 mq, Rend. € 189,02.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA GARIBALDI N. 6/D, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	23	110	5	U	C6	3	20	23 mq	24,79 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.



Dal confronto tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale reperita si sono rilevate le seguenti difformità:

- Il vano cantina inserito nella scheda planimetrica è a tutti gli effetti un'autorimessa, per altro già dichiarata come tale nell'elaborato di progetto approvato. Inoltre presentava un'errata indicazione dell'altezza interna utile;
- Nell'appartamento: lievi spostamenti dei tavolati interni a separazione delle due camere da letto e a delimitazione della cucina; lieve spostamento della porta d'accesso al bagno.

Riscontrato ciò, al fine di soddisfare la richiesta conformità, sono stati necessari due aggiornamenti catastali mediante procedura informatizzata DOCFA, approvati rispettivamente in data 20.04.2023 con prot. MN0016459 e in data 17.05.2023 con prot. MN0020026, per frazionare le due unità e regolarizzare le difformità interne rilevate.

A seguito del sopra citato aggiornamento, la situazione risulta ora conforme.

L'atto di pignoramento riporta l'identificativo di una sola unità ora correttamente frazionata. L'unità catastale precedente le variazioni apportate, risultava essere:

- Fg. 23, Mapp. 110, Sub. 2, cat. A/3, Cl. 2, Cons. 6, Sup. cat. 103 mq, Rend. € 189,02.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA GARIBALDI N. 6/D, PIANO 1

A livello conservativo e manutentivo le condizioni dell'unità abitativa sono discrete.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA GARIBALDI N. 6/D, PIANO 1

A livello conservativo e manutentivo l'unità si presenta in condizioni ordinarie compatibilmente alla destinazione d'uso.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA GARIBALDI N. 6/D, PIANO 1

Competono all'unità le proporzionali quote degli spazi comuni del fabbricato, ovvero: androne e vano scale, lavanderia, centrale termica e area cortiva, il tutto identificato al subalterno 6 del mappale 110.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA GARIBALDI N. 6/D, PIANO 1

Competono all'unità le proporzionali quote degli spazi comuni del fabbricato, ovvero: androne e vano scale, lavanderia, centrale termica e area cortiva, il tutto identificato al subalterno 6 del mappale 110.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA GARIBALDI N. 6/D, PIANO 1

L'edificio è frutto di un intervento di costruzione avvenuto nel 1977.

Tipologicamente la costruzione è costituita da un fabbricato condominiale articolato in due livelli.

La struttura portante è realizzata da pilastri in cemento armato e muratura di tamponamento intonacata e tinteggiata su entrambe le facce, mentre le partizioni interne sono realizzate in tramezze di laterizio intonacate al civile e tinteggiate. Il solaio di interpiano è in laterocemento e la copertura è a falde con sovrastante manto di coppi.

L'unità abitativa in oggetto dispone di un'altezza interna utile di 2,90 m.

Le finiture dell'appartamento sono di qualità medio-bassa. I pavimenti sono in ceramica così come i rivestimenti di cucina e servizio igienico. Nel bagno sono montati lavabo, w.c., bidet e vasca. Gli infissi esterni sono in pvc con vetro-camera dotati di zanzariere e tapparelle. La porta d'ingresso e le porte interne sono in legno tamburato. Le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati.

A livello impiantistico, l'unità è dotata di impianto elettrico, impianto idrico-sanitario, impianto di riscaldamento e impianto citofonico.

Più precisamente l'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con caldaia collocata nella centrale termica comune e radiatori a piastre nell'unità abitativa. L'acqua calda sanitaria viene prodotta da un boiler elettrico collocato nel bagno (al momento non collegato elettricamente).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA GARIBALDI N. 6/D, PIANO 1

Per quanto riguarda le caratteristiche costruttive si rimanda a quanto descritto nel paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" del bene n. 1 della presente perizia, in quanto appartamento e garage fanno parte del medesimo fabbricato condominiale.

L'unità abitativa in oggetto dispone di un'altezza interna utile di 3,10 m.

Le finiture dell'unità sono compatibili alla destinazione d'uso:

- portone a basculante manuale in metallo;
- pavimento in piastrelle di ceramica;
- pareti e soffitto intonacati e tinteggiati;
- porta interna in legno;
- impianto elettrico sotto traccia.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA GARIBALDI N. 6/D, PIANO 1

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

Il compendio immobiliare, composto da appartamento e garage, risulta affittato al Sig. **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** - codice fiscale **** Omissis ****, in forza del contratto di locazione stipulato con l'esecutato Sig. **** Omissis **** in data 14.07.2021 e registrato telematicamente presso l'Agenzia delle Entrate in data 23.07.2021 al n. 008149 serie 3T.

Il contratto prevede una durata di anni quattro dal 30.07.2021 al 29.07.2025 con rinnovo automatico, in mancanza di disdetta, per ulteriori anni quattro.

Il canone annuo per la locazione è di € 1.800,00, da versare mediante rate mensili anticipate pari a € 150,00.



Per maggiori dettagli si rimanda al contratto di locazione reperito ed allegato alla presente perizia.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA GARIBALDI N. 6/D, PIANO 1

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

Il compendio immobiliare, composto da appartamento e garage, risulta affittato al Sig. **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** - codice fiscale **** Omissis ****, in forza del contratto di locazione stipulato con l'esecutato Sig. **** Omissis **** in data 14.07.2021 e registrato telematicamente presso l'Agenzia delle Entrate in data 23.07.2021 al n. 008149 serie 3T.

Il contratto prevede una durata di anni quattro dal 30.07.2021 al 29.07.2025 con rinnovo automatico, in mancanza di disdetta, per ulteriori anni quattro.

Il canone annuo per la locazione è di € 1.800,00, da versare mediante rate mensili anticipate pari a € 150,00.

Per maggiori dettagli si rimanda al contratto di locazione reperito ed allegato alla presente perizia.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA GARIBALDI N. 6/D, PIANO 1

Dalla certificazione notarile posta agli atti, redatta in data 20.09.2022 dalla Dott.ssa Giulia Messina Vitrano Notaio in Corleone, si evince quanto segue:

- all'esecutato **** Omissis ****, la quota pari all'intero di piena proprietà, dell'immobile oggetto di esecuzione, è pervenuta per atto di compravendita del 21.04.2016 rep. n. 35135/21750 del Notaio Chizzini Augusto di Viadana, trascritto il 22.04.2016 ai n.ri 4277/2876, da potere di **** Omissis ****, nato il **** Omissis **** a **** Omissis **** - codice fiscale **** Omissis ****;

- a **** Omissis ****, la quota dell'intero in nuda proprietà, in regime di separazione dei beni, dell'immobile oggetto di esecuzione, è pervenuta per atto di compravendita del 16.02.2005 rep. n. 60332/16288 del Notaio Giampaolo Fabbi di Mantova, trascritto il 22.02.2005 ai n.ri 2639/1749, da potere di **** Omissis ****, nata il **** Omissis **** a **** Omissis **** - codice fiscale **** Omissis ****, che si riservava l'usufrutto. (Ricongiungimento di usufrutto avvenuto in data 25.02.2012 in seguito alla morte di **** Omissis ****);

- a **** Omissis ****, la quota dell'intero in piena proprietà, dell'immobile oggetto di esecuzione, è pervenuta per successione in morte di **** Omissis ****, nato il **** Omissis **** a **** Omissis **** - codice fiscale **** Omissis **** e deceduto il **** Omissis ****, registrata il 15.02.2005 rep. n. 6/1470 Ufficio del Registro di Mantova, trascritta il 14.03.2005 ai n.ri 3806/2410 devoluta per testamento Notaio Fabbi rep. n. 58576 pubblicato il 07.09.2004 registrato a Mantova il 14.09.2004 n. 100346;

- risulta trascritta in data 05.08.2011 ai n.ri 10429/6334 accettazione tacita dell'eredità in morte di **** Omissis ****, nato il **** Omissis **** a **** Omissis **** - codice fiscale **** Omissis ****, da parte degli eredi Sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis ****, nascente da atto Notaio Fabbi Giampaolo, con sede a Mantova, del 26.07.2011. (Nota: in data 11.01.2023 ai n.ri 242/179 risulta trascritta l'accettazione tacita dell'eredità in morte del sopra citato de cuius da parte dell'erede **** Omissis ****, in virtù dell'atto di vendita del 16.02.2005 rep. 60332 Notaio Fabbi Giampaolo.



- a **** Omissis ****, l'immobile oggetto di esecuzione pervenne per atto del 21.08.1975 rep. n. 2516 Notaio Nicolini di Mantova.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA GARIBALDI N. 6/D, PIANO 1

Dalla certificazione notarile posta agli atti, redatta in data 20.09.2022 dalla Dott.ssa Giulia Messina Vitrano Notaio in Corleone, si evince quanto segue:

- all'esecutato **** Omissis ****, la quota pari all'intero di piena proprietà, dell'immobile oggetto di esecuzione, è pervenuta per atto di compravendita del 21.04.2016 rep. n. 35135/21750 del Notaio Chizzini Augusto di Viadana, trascritto il 22.04.2016 ai n.ri 4277/2876, da potere di **** Omissis ****, nato il **** Omissis **** a **** Omissis **** - codice fiscale **** Omissis ****;

- a **** Omissis ****. la quota dell'intero in nuda proprietà, in regime di separazione dei beni, dell'immobile oggetto di esecuzione, è pervenuta per atto di compravendita del 16.02.2005 rep. n. 60332/16288 del Notaio Giampaolo Fabbi di Mantova, trascritto il 22.02.2005 ai n.ri 2639/1749, da potere di **** Omissis ****, nata il **** Omissis **** a **** Omissis **** - codice fiscale **** Omissis ****, che si riservava l'usufrutto. (Ricongiungimento di usufrutto avvenuto in data 25.02.2012 in seguito alla morte di **** Omissis ****);

- a **** Omissis ****, la quota dell'intero in piena proprietà, dell'immobile oggetto di esecuzione, è pervenuta per successione in morte di **** Omissis ****, nato il **** Omissis **** a **** Omissis **** - codice fiscale **** Omissis **** e deceduto il **** Omissis ****, registrata il 15.02.2005 rep. n. 6/1470 Ufficio del Registro di Mantova, trascritta il 14.03.2005 ai n.ri 3806/2410 devoluta per testamento Notaio Fabbi rep. n. 58576 pubblicato il 07.09.2004 registrato a Mantova il 14.09.2004 n. 100346;

- risulta trascritta in data 05.08.2011 ai n.ri 10429/6334 accettazione tacita dell'eredità in morte di **** Omissis ****, nato il **** Omissis **** a **** Omissis **** - codice fiscale **** Omissis ****, da parte degli eredi Sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis ****, nascente da atto Notaio Fabbi Giampaolo, con sede a Mantova, del 26.07.2011. (Nota: in data 11.01.2023 ai n.ri 242/179 risulta trascritta l'accettazione tacita dell'eredità in morte del sopra citato de cuius da parte dell'erede **** Omissis ****, in virtù dell'atto di vendita del 16.02.2005 rep. 60332 Notaio Fabbi Giampaolo.

- a **** Omissis ****, l'immobile oggetto di esecuzione pervenne per atto del 21.08.1975 rep. n. 2516 Notaio Nicolini di Mantova.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA GARIBALDI N. 6/D, PIANO 1

Dalla certificazione notarile posta agli atti, redatta in data 20.09.2022 dalla Dott.ssa Giulia Messina Vitrano Notaio in Corleone, si evincono le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Iscrizione n.ri 4278/617 del 22.04.2016 IPOTECA VOLONTARIA nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 21/04/2016 rep. n. 35136/21751 del Notaio Chizzini Augusto di Viadana (MN). A favore di **** Omissis ****, con sede a **** Omissis **** - codice fiscale **** Omissis **** (domicilio ipotecario eletto a **** Omissis ****), e contro **** Omissis ****, nato il **** Omissis **** in **** Omissis **** - codice fiscale **** Omissis ****, capitale € 85.000,00, totale € 127.500,00, durata anni 30, gravante su San Giorgio Bigarello foglio 23 mappale 110 subalterno 2 (ora subalterni 4 e 5).

- Trascrizione n.ri 11788/8450 del 20.09.2022 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 22.07.2022 n. di rep. 2213 emesso da ufficiale Giudiziario Tribunale di Mantova con sede a Mantova. A favore di **** Omissis ****, con sede a **** Omissis **** - codice fiscale **** Omissis **** (richiedente Avv. **** Omissis



**** - codice fiscale **** Omissis **** - con studio in **** Omissis ****), e contro **** Omissis ****, nato il **** Omissis **** in **** Omissis **** - codice fiscale **** Omissis ****, gravante su San Giorgio Bigarello foglio 23 mappale 110 subalterno 2 (ora subalterni 4 e 5).

Si precisa che le formalità sopra descritte con il decreto di trasferimento andranno cancellate.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA GARIBALDI N. 6/D, PIANO 1

Dalla certificazione notarile posta agli atti, redatta in data 20.09.2022 dalla Dott.ssa Giulia Messina Vitrano Notaio in Corleone, si evincono le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Iscrizione n.ri 4278/617 del 22.04.2016 IPOTECA VOLONTARIA nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 21/04/2016 rep. n. 35136/21751 del Notaio Chizzini Augusto di Viadana (MN). A favore di **** Omissis ****, con sede a **** Omissis **** - codice fiscale **** Omissis **** (domicilio ipotecario eletto a **** Omissis ****), e contro **** Omissis ****, nato il **** Omissis **** in **** Omissis **** - codice fiscale **** Omissis ****, capitale € 85.000,00, totale € 127.500,00, durata anni 30, gravante su San Giorgio Bigarello foglio 23 mappale 110 subalterno 2 (ora subalterni 4 e 5).

- Trascrizione n.ri 11788/8450 del 20.09.2022 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 22.07.2022 n. di rep. 2213 emesso da ufficiale Giudiziario Tribunale di Mantova con sede a Mantova. A favore di **** Omissis ****, con sede a **** Omissis **** - codice fiscale **** Omissis **** (richiedente Avv. **** Omissis **** - codice fiscale **** Omissis **** - con studio in **** Omissis ****), e contro **** Omissis ****, nato il **** Omissis **** in **** Omissis **** - codice fiscale **** Omissis ****, gravante su San Giorgio Bigarello foglio 23 mappale 110 subalterno 2 (ora subalterni 4 e 5).

Si precisa che le formalità sopra descritte con il decreto di trasferimento andranno cancellate.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA GARIBALDI N. 6/D, PIANO 1

Certificato di destinazione urbanistica non necessario in quanto trattasi di unità civile e non di terreno.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA GARIBALDI N. 6/D, PIANO 1

Certificato di destinazione urbanistica non necessario in quanto trattasi di unità civile e non di terreno.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA GARIBALDI N. 6/D, PIANO 1

Dall'accesso agli atti eseguito dal CTU è emerso che la costruzione dell'immobile, in cui sono inserite le unità pignorate, è avvenuta in forza di:

- Licenza di Costruzione n. 14 rilasciata in data 06.04.1976 per la costruzione di civile abitazione
- Licenza di Costruzione n. 64 rilasciata in data 21.09.1976 per variante al progetto per abitazione rurale;
- Autorizzazione all'Abitabilità n. 14 e 64/76 rilasciata in data 18.04.1977.



Dal confronto tra lo stato attuale dei luoghi e l'ultimo elaborato di progetto autorizzato si sono rilevate:

- Nell'appartamento: lievi spostamenti dei tavolati interni a separazione delle due camere da letto e a delimitazione della cucina; lieve spostamento della porta d'accesso al bagno.
- Nel garage: diverso assetto del tavolato a separazione con la lavanderia comune; diversa posizione della porta di accesso al locale;

Salvo diversa interpretazione da parte dell'Ente Comunale, le sopra elencate difformità edilizie potranno essere regolarizzate mediante la presentazione presso gli uffici comunali di una pratica di Sanatoria onerosa. Si fa presente che la diversa conformazione del garage influisce sulla consistenza della lavanderia comune che risulta tra l'altro non conforme per quanto riguarda la posizione della finestra. Sarà necessario coinvolgere i comproprietari delle parti comuni per l'allineamento delle difformità che coinvolgono le porzioni comuni. L'onerosità della sanatoria e le spese tecniche connesse verranno espone nel capitolo della stima.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA GARIBALDI N. 6/D, PIANO 1

Dall'accesso agli atti eseguito dal CTU è emerso che la costruzione dell'immobile, in cui sono inserite le unità pignorate, è avvenuta in forza di:

- Licenza di Costruzione n. 14 rilasciata in data 06.04.1976 per la costruzione di civile abitazione
- Licenza di Costruzione n. 64 rilasciata in data 21.09.1976 per variante al progetto per abitazione rurale;
- Autorizzazione all'Abitabilità n. 14 e 64/76 rilasciata in data 18.04.1977.

Dal confronto tra lo stato attuale dei luoghi e l'ultimo elaborato di progetto autorizzato si sono rilevate:

- Nell'appartamento: lievi spostamenti dei tavolati interni a separazione delle due camere da letto e a delimitazione della cucina; lieve spostamento della porta d'accesso al bagno.
- Nel garage: diverso assetto del tavolato a separazione con la lavanderia comune; diversa posizione della porta di accesso al locale;

Salvo diversa interpretazione da parte dell'Ente Comunale, le sopra elencate difformità edilizie potranno essere regolarizzate mediante la presentazione presso gli uffici comunali di una pratica di Sanatoria onerosa. Si fa presente che la diversa conformazione del garage influisce sulla consistenza della lavanderia comune che risulta tra l'altro non conforme per quanto riguarda la posizione della finestra. Sarà necessario coinvolgere i comproprietari delle parti comuni per l'allineamento delle difformità che coinvolgono le porzioni comuni. L'onerosità della sanatoria e le spese tecniche connesse verranno espone nel capitolo della stima.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA GARIBALDI N. 6/D, PIANO 1



Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non è presente la nomina di un amministratore condominiale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA GARIBALDI N. 6/D, PIANO 1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non è presente la nomina di un amministratore condominiale.

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, oneri di sanatoria e spese tecniche connesse 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 San Giorgio Bigarello (MN) - Via Garibaldi n. 6/D, piano 1
Trattasi di appartamento collocato al piano primo di un fabbricato condominiale posto nel Comune di San Giorgio Bigarello (MN) al civico n. 6/D di Via Garibaldi nella Località di Villanova De Bellis. L'unità, accessibile dal vano scala comune privo di ascensore, è composta da: ingresso, soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno, ripostiglio, bagno e due camere da letto. L'abitazione dispone inoltre di un balcone accessibile dalla zona giorno.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 110, Sub. 4, Zc. U, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 40.500,00
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Garibaldi n. 6/D, piano 1
Trattasi di garage collocato al piano terra di un fabbricato condominiale posto nel Comune di San Giorgio Bigarello (MN) al civico n. 6/D di Via Garibaldi nella Località di Villanova De Bellis.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 110, Sub. 5, Zc. U, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 4.500,00



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento San Giorgio Bigarello (MN) - Via Garibaldi n. 6/D, piano 1	101,32 mq	400,00 €/mq	€ 40.528,00	100,00%	€ 40.500,00
Bene N° 2 - Garage San Giorgio Bigarello (MN) - Via Garibaldi n. 6/D, piano 1	11,32 mq	400,00 €/mq	€ 4.528,00	100,00%	€ 4.500,00
				Valore di stima:	€ 45.000,00

Valore di stima: € 45.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di sanatoria e spese tecniche connesse	4000,00	€

Valore finale di stima: € 41.000,00

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 18/05/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Alessi Elisa

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Documentazione fotografica
- ✓ N° 2 Altri allegati - Documentazione catastale
- ✓ N° 3 Altri allegati - Aggiornamento catastale
- ✓ N° 4 Altri allegati - Titoli abilitativi edilizi



- ✓ N° 5 Altri allegati - Contratto di locazione
- ✓ N° 6 Altri allegati - Documentazione catastale (superata)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Garibaldi n. 6/D, piano 1
Trattasi di appartamento collocato al piano primo di un fabbricato condominiale posto nel Comune di San Giorgio Bigarello (MN) al civico n. 6/D di Via Garibaldi nella Località di Villanova De Bellis. L'unità, accessibile dal vano scala comune privo di ascensore, è composta da: ingresso, soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno, ripostiglio, bagno e due camere da letto. L'abitazione dispone inoltre di un balcone accessibile dalla zona giorno.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 110, Sub. 4, Zc. U, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Certificato di destinazione urbanistica non necessario in quanto trattasi di unità civile e non di terreno.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Garibaldi n. 6/D, piano 1
Trattasi di garage collocato al piano terra di un fabbricato condominiale posto nel Comune di San Giorgio Bigarello (MN) al civico n. 6/D di Via Garibaldi nella Località di Villanova De Bellis. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 110, Sub. 5, Zc. U, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Certificato di destinazione urbanistica non necessario in quanto trattasi di unità civile e non di terreno.

Prezzo base d'asta: € 41.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 156/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 41.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	San Giorgio Bigarello (MN) - Via Garibaldi n. 6/D, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 110, Sub. 4, Zc. U, Categoria A3	Superficie	101,32 mq
Stato conservativo:	A livello conservativo e manutentivo le condizioni dell'unità abitativa sono discrete.		
Descrizione:	Trattasi di appartamento collocato al piano primo di un fabbricato condominiale posto nel Comune di San Giorgio Bigarello (MN) al civico n. 6/D di Via Garibaldi nella Località di Villanova De Bellis. L'unità, accessibile dal vano scala comune privo di ascensore, è composta da: ingresso, soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno, ripostiglio, bagno e due camere da letto. L'abitazione dispone inoltre di un balcone accessibile dalla zona giorno.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	San Giorgio Bigarello (MN) - Via Garibaldi n. 6/D, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 110, Sub. 5, Zc. U, Categoria C6	Superficie	11,32 mq
Stato conservativo:	A livello conservativo e manutentivo l'unità si presenta in condizioni ordinarie compatibilmente alla destinazione d'uso.		
Descrizione:	Trattasi di garage collocato al piano terra di un fabbricato condominiale posto nel Comune di San Giorgio Bigarello (MN) al civico n. 6/D di Via Garibaldi nella Località di Villanova De Bellis.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

