
TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Annaloro Michele, nell'Esecuzione Immobiliare 168/2023 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 Arturo Toscanini n. 8, piano 2	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Arturo Toscanini n. 8, piano 2	4
Lotto Unico	5
Titolarità	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Arturo Toscanini n. 8, piano 2	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Arturo Toscanini n. 8, piano 2	5
Confini.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Arturo Toscanini n. 8, piano 2	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Arturo Toscanini n. 8, piano 2	6
Consistenza.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Arturo Toscanini n. 8, piano 2	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Arturo Toscanini n. 8, piano 2	6
Dati Catastali.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Arturo Toscanini n. 8, piano 2	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Arturo Toscanini n. 8, piano 2	7
Stato conservativo	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Arturo Toscanini n. 8, piano 2	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Arturo Toscanini n. 8, piano 2	8
Parti Comuni	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Arturo Toscanini n. 8, piano 2	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Arturo Toscanini n. 8, piano 2	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Arturo Toscanini n. 8, piano 2	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Arturo Toscanini n. 8, piano 2	9
Stato di occupazione.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Arturo Toscanini n. 8, piano 2	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Arturo Toscanini n. 8, piano 2	10
Provenienze Ventennali	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Arturo Toscanini n. 8, piano 2	10



Bene N° 2 - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Arturo Toscanini n. 8, piano 2	10
Formalità pregiudizievoli	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Arturo Toscanini n. 8, piano 2	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Arturo Toscanini n. 8, piano 2	11
Normativa urbanistica	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Arturo Toscanini n. 8, piano 2	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Arturo Toscanini n. 8, piano 2	12
Regolarità edilizia	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Arturo Toscanini n. 8, piano 2	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Arturo Toscanini n. 8, piano 2	12
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Arturo Toscanini n. 8, piano 2	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Arturo Toscanini n. 8, piano 2	13
Stima / Formazione lotti.....	13
Riepilogo bando d'asta.....	16
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 168/2023 del R.G.E.	17
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 42.000,00	17



INCARICO

In data 04/12/2023, il sottoscritto Arch. Annaloro Michele, con studio in Via Lorenzo Gandolfo, 10 - 46100 - Mantova (MN), email m.annaloro@gmail.com, PEC michele.annaloro@archiworldpec.it, Tel. 0376 220887, Fax 0376 220887, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/12/2023 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 Arturo Toscanini n. 8, piano 2
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Arturo Toscanini n. 8, piano 2

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA ARTURO TOSCANINI N. 8, PIANO 2

Trattasi di appartamento situato al piano secondo di un edificio a carattere condominiale sito nel Comune di San Giorgio Bigarello – Sezione Bigarello, località Stradella (MN) - al civico n. 8 di Via Arturo Toscanini. L'appartamento, che trova accesso da un vano scale comune, risulta composto dai seguenti locali: soggiorno con zona cottura, locale disimpegno, bagno, camera da letto e balcone.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Custode delle chiavi: I.V.G. di Mantova

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA ARTURO TOSCANINI N. 8, PIANO 2

Trattasi di garage situato al piano terra di un edificio a carattere condominiale sito nel Comune di San Giorgio Bigarello – Sezione Bigarello, località Stradella (MN) - al civico n. 8 di Via Arturo Toscanini. L'unità risulta accessibile solo dall'area comune esterna comune (mapp. 509/1) del condominio in cui è inserito anche il bene 1 di cui al presente elaborato peritale.



La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Custode delle chiavi: I.V.G. di Mantova

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Arturo Toscanini n. 8, piano 2
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Arturo Toscanini n. 8, piano 2

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA ARTURO TOSCANINI N. 8, PIANO 2

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)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA ARTURO TOSCANINI N. 8, PIANO 2

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA ARTURO TOSCANINI N. 8, PIANO 2

L'abitazione, posta al piano secondo, confina, da nord in senso N-E-S-O, con: vuoto su cortile comune (mapp. 509/1) per due lati, vano scala comune (mapp. 509/1) e altra unità mapp. 509/9.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA ARTURO TOSCANINI N. 8, PIANO 2

L'abitazione, posta al piano secondo, confina, da nord in senso N-E-S-O, con: altra unità mapp. 509/14, area cortiva comune (mapp. 509/1), altra unità mapp. 509/12 e altra unità mapp. 509/15.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA ARTURO TOSCANINI N. 8, PIANO 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	36,40 mq	43,25 mq	1	43,25 mq	2,70 m	2
Balcone	4,20 mq	4,20 mq	0,30	1,26 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				44,51 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				44,51 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA ARTURO TOSCANINI N. 8, PIANO 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	14,40 mq	15,20 mq	0,50	7,60 mq	2,70 m	T
Totale superficie convenzionale:				7,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				7,60 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA ARTURO TOSCANINI N. 8, PIANO 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	15	509	10	U	A3	3	3	44,00 mq	147,19 €	2	

Corrispondenza catastale

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

La certificazione notarile posta agli atti, redatta in data 23.11.2023 dal Notaio Dott.ssa Giulia Barbagallo di Palermo, riporta la seguente precisazione:

"Gli immobili riportati in NCEU a Foglio 15 Particella 509 Subalterno 10 e Subalterno 13 sono stati trasferiti dal Comune di Bigarello al Comune di San Giorgio Bigarello - Sezione Bigarello in base alla VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2019 in atti dal 15/04/2019 LEGGE REGIONALE LOMBARDIA N. 28/2018 proveniente dal comune di Bigarello A866; trasferito al comune di San Giorgio Bigarello sezione Bigarello H883A (n. 15/2019)."

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA ARTURO TOSCANINI N. 8, PIANO 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	15	509	13	U	C6	3	14	15 mq	28,92 €	T	

Corrispondenza catastale

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



La certificazione notarile posta agli atti, redatta in data 23.11.2023 dal Notaio Dott.ssa Giulia Barbagallo di Palermo, riporta la seguente precisazione:

"Gli immobili riportati in NCEU a Foglio 15 Particella 509 Subalterno 10 e Subalterno 13 sono stati trasferiti dal Comune di Bigarello al Comune di San Giorgio Bigarello - Sezione Bigarello in base alla VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2019 in atti dal 15/04/2019 LEGGE REGIONALE LOMBARDIA N. 28/2018 proveniente dal comune di Bigarello A866; trasferito al comune di San Giorgio Bigarello sezione Bigarello H883A. (n. 15/2019)."

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA ARTURO TOSCANINI N. 8, PIANO 2

Dal punto di vista conservativo e manutentivo, l'appartamento si presenta in mediocri condizioni. Si segnala una scarsa manutenzione sulle ante oscuranti dei serramenti esterni, che si presentano fortemente ammalorate, nonché tracce di muffa puntinata scura su alcune porzioni di soffitto a livello perimetrale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA ARTURO TOSCANINI N. 8, PIANO 2

Dal punto di vista conservativo e manutentivo, l'autorimessa si presenta in condizioni ordinarie.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA ARTURO TOSCANINI N. 8, PIANO 2

Competono all'unità immobiliare le proporzionali quote sulle parti comuni, quali: area cortiva comune e vano scala comune (mapp. 509/1).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA ARTURO TOSCANINI N. 8, PIANO 2

Competono all'unità immobiliare le proporzionali quote sulle parti comuni, quali: area cortiva comune e vano scala comune (mapp. 509/1).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA ARTURO TOSCANINI N. 8, PIANO 2

Strutturalmente l'edificio è costruito con:
- pilastri in cemento armato e tamponamenti perimetrali realizzati con mattoni in laterizio e rivestimento esterno a cappotto;



- tramezze interne realizzate in tavolati di laterizio;
- solai di interpiano in laterocemento;
- tetto a falde a padiglione con sovrastante manto di copertura in tegole.

L'altezza interna utile dei locali è di 2,70 m.

Le finiture dell'unità, complessivamente sono di medio-bassa qualità:

- i pavimenti sono in gres porcellanato, così come i rivestimenti della cucina e del servizio igienico;
- il bagno è dotato di lavabo, w.c., bidet e doccia;
- la porta d'ingresso è di tipo blindato (danneggiata a causa dell'accesso forzoso all'unità), mentre le porte interne in legno tamburato;
- gli infissi esterni sono in legno con vetro-camera dotati di zanzariera e ante oscuranti;
- le pareti e i soffitti sono intonacati con finitura al civile e tinteggiati.
- il balcone è pavimentato in gres.

A livello impiantistico l'appartamento risulta dotato di:

- impianto elettrico;
- impianto idrico-sanitario;
- impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale a gas (installata in cucina) e radiatori a piastre;
- predisposizione impianto di condizionamento;
- impianto citofonico.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA ARTURO TOSCANINI N. 8, PIANO 2

Strutturalmente l'edificio è costruito con:

- pilastri in cemento armato e tamponamenti perimetrali realizzati con mattoni in laterizio e rivestimento esterno a cappotto;
- tramezze interne realizzate in tavolati di laterizio;
- solai di interpiano in laterocemento;
- tetto a falde a padiglione con sovrastante manto di copertura in tegole.

L'altezza interna utile dei locali è di 2,70 m.

Le finiture dell'unità, complessivamente sono di media qualità:

- il pavimento è in ceramica;
- il portone carraio è di tipo basculante manuale in metallo;
- le pareti sono intonacate con finitura al civile e tinteggiate.

A livello impiantistico il garage è dotato di impianto elettrico.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA ARTURO TOSCANINI N. 8, PIANO 2

L'immobile risulta libero



L'appartamento risulta disabitato da tempo e posto sotto la custodia dell'I.V.G. di Mantova.
L'unità risulta ammobiliata.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA ARTURO TOSCANINI N. 8, PIANO 2

L'immobile risulta libero

Il garage risulta inutilizzato da tempo e posto sotto la custodia dell'I.V.G. di Mantova.
L'unità presenta al suo interno alcuni arredi e altro materiale abbandonato.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA ARTURO TOSCANINI N. 8, PIANO 2

Dalla certificazione notarile posta agli atti, redatta in data 23.11.2023 dal Notaio Dott.ssa Giulia Barbagallo di Palermo, si evince quanto segue:

- A **** Omissis ****, nato in **** Omissis **** in data **** Omissis **** codice fiscale **** Omissis ****, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili, riportato in NCEU a Foglio 15 Particella 509 Subalterno 10, riportato in NCEU a Foglio 15 Particella 509 Subalterno 13 sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Iervolino Giuseppe del 19.04.2007 repertorio n. 713/371 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Mantova in data 26.04.2007 al numero di registro generale 7092 e numero di registro particolare 4009 da **** Omissis ****, nata a **** Omissis **** in data **** Omissis **** codice fiscale **** Omissis ****, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel comune di Bigarello (MN) di cui alla procedura;

- A **** Omissis ****, sopra generalizzata, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili riportato in NCEU a Foglio 15 Particella 509 Subalterno 10, riportato in NCEU a Foglio 15 Particella 509 Subalterno 13 sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Chizzini Augusto del 12.11.2002 repertorio n. 4057 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Mantova in data 14.11.2002 al numero di registro generale 14610 e numero di registro particolare 9028 da **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** in data **** Omissis **** codice fiscale **** Omissis ****, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni degli immobili siti nel comune di Bigarello (MIN) di cui alla procedura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA ARTURO TOSCANINI N. 8, PIANO 2

Dalla certificazione notarile posta agli atti, redatta in data 23.11.2023 dal Notaio Dott.ssa Giulia Barbagallo di Palermo, si evince quanto segue:

- A **** Omissis ****, nato in **** Omissis **** in data **** Omissis **** codice fiscale **** Omissis ****, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili, riportato in NCEU a Foglio 15 Particella 509 Subalterno 10, riportato in NCEU a Foglio 15 Particella 509 Subalterno 13 sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Iervolino Giuseppe del 19.04.2007 repertorio n. 713/371 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Mantova in data 26.04.2007 al numero di registro generale 7092 e numero di registro particolare 4009 da **** Omissis ****, nata a **** Omissis **** in data **** Omissis **** codice fiscale **** Omissis ****, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel comune di



Bigarello (MN) di cui alla procedura;

- A **** Omissis ****, sopra generalizzata, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili riportati in NCEU a Foglio 15 Particella 509 Subalterno 10, riportato in NCEU a Foglio 15 Particella 509 Subalterno 13 sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Chizzini Augusto del 12.11.2002 repertorio n. 4057 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Mantova in data 14.11.2002 al numero di registro generale 14610 e numero di registro particolare 9028 da **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** in data **** Omissis **** codice fiscale **** Omissis ****, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni degli immobili siti nel comune di Bigarello (MN) di cui alla procedura.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA ARTURO TOSCANINI N. 8, PIANO 2

Dalla certificazione notarile posta agli atti, redatta in data 23.11.2023 dal Notaio Dott.ssa Giulia Barbagallo di Palermo, si evince quanto segue:

- Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Iervolino Giuseppe del 19.04.2007 repertorio n. 714/372 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Mantova in data 26.04.2007 al numero generale 7093 e al numero particolare 1784 a favore di **** Omissis ****, con sede in **** Omissis **** codice fiscale **** Omissis ****, per capitale di € 100.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 200.000,00, durata 30 anni, a carico di **** Omissis ****, nato in **** Omissis **** in data **** Omissis **** codice fiscale **** Omissis ****, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su: riportato in NCEU a Foglio 15 Particella 509 Subalterno 10; riportato in NCEU a Foglio 15 Particella 509 Subalterno 13;

- Verbale Di Pignoramento Immobili atto Uff. Giud. Unep Presso Il Tribunale Di Mantova del 03.11.2023 repertorio n. 2720 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Mantova in data 16.11.2023 al numero generale 14112 e al numero particolare 10256 a favore di **** Omissis ****, con sede in **** Omissis **** codice fiscale **** Omissis ****, a carico di **** Omissis ****, nato in **** Omissis **** in data **** Omissis **** codice fiscale **** Omissis ****, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su: riportato in NCEU a Foglio 15 Particella 509 Subalterno 10; riportato in NCEU a Foglio 15 Particella 509 Subalterno 13.

Le suddette formalità pregiudizievoli con il decreto di trasferimento verranno cancellate.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA ARTURO TOSCANINI N. 8, PIANO 2

Dalla certificazione notarile posta agli atti, redatta in data 23.11.2023 dal Notaio Dott.ssa Giulia Barbagallo di Palermo, si evince quanto segue:

- Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Iervolino Giuseppe del 19.04.2007 repertorio n. 714/372 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Mantova in data 26.04.2007 al numero generale 7093 e al numero particolare 1784 a favore di **** Omissis ****, con sede in **** Omissis **** codice fiscale **** Omissis ****, per capitale di € 100.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 200.000,00, durata 30 anni, a carico di **** Omissis ****, nato in **** Omissis **** in data **** Omissis **** codice fiscale **** Omissis ****, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su: riportato in NCEU a Foglio 15 Particella 509 Subalterno 10; riportato in NCEU a Foglio 15 Particella 509 Subalterno 13;

- Verbale Di Pignoramento Immobili atto Uff. Giud. Unep Presso Il Tribunale Di Mantova del 03.11.2023 repertorio n. 2720 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Mantova in data 16.11.2023 al numero generale 14112 e al numero particolare 10256 a favore di **** Omissis ****, con sede in **** Omissis ****



**** codice fiscale **** Omissis ****, a carico di **** Omissis ****, nato in **** Omissis **** in data **** Omissis **** codice fiscale **** Omissis ****, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su: riportato in NCEU a Foglio 15 Particella 509 Subalterno 10; riportato in NCEU a Foglio 15 Particella 509 Subalterno 13.

Le suddette formalità pregiudizievoli con il decreto di trasferimento verranno cancellate.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA ARTURO TOSCANINI N. 8, PIANO 2

Certificato di destinazione urbanistica non necessario in quanto trattasi di unità urbana.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA ARTURO TOSCANINI N. 8, PIANO 2

Certificato di destinazione urbanistica non necessario in quanto trattasi di unità urbana.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA ARTURO TOSCANINI N. 8, PIANO 2

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

Dall'accesso atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Giorgio Bigarello si sono reperite le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia n. 12/01 rilasciata in data 08.08.2001 per nuova costruzione di palazzina con n. 9 alloggi;
- Comunicazione di Inizio lavori relativa alla C.E. 12/01 del 10.08.2001;
- Denuncia d'Inizio Attività P.E 42/01 del 21.09.2001 (n. 6960) per variante alla C.E. 12/01;
- Denuncia d'Inizio Attività P.E 57/02 del 07.06.2002 (n. 3458) per variante alla C.E. 12/01 inerente costruzione di garage esterno in lotto con fabbricato esistente;
- Denuncia d'Inizio Attività P.E 58/02 del 24.07.2002 (n. 4474) per variante alla C.E. 12/01 inerente costruzione di garage esterno e porticato;
- Denuncia d'Inizio Attività P.E 59/02 del 27.07.2002 per variante alla C.E. 12/01;
- Dichiarazione di fine lavori (del 10.12.2003) e richiesta di abitabilità presentata in data 11.03.2004 con prot. 1514. La presente richiesta è da intendersi rilasciata per i decorsi termini di tacito assenso.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e l'elaborato dell'ultimo titolo reperito è emersa una complessiva conformità edilizia e urbanistica.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA ARTURO TOSCANINI N. 8, PIANO 2



La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

Dall'accesso atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Giorgio Bigarello si sono reperite le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia n. 12/01 rilasciata in data 08.08.2001 per nuova costruzione di palazzina con n. 9 alloggi;
- Comunicazione di Inizio lavori relativa alla C.E. 12/01 del 10.08.2001;
- Denuncia d'Inizio Attività P.E 42/01 del 21.09.2001 (n. 6960) per variante alla C.E. 12/01;
- Denuncia d'Inizio Attività P.E 57/02 del 07.06.2002 (n. 3458) per variante alla C.E. 12/01 inerente costruzione di garage esterno in lotto con fabbricato esistente;
- Denuncia d'Inizio Attività P.E 58/02 del 24.07.2002 (n. 4474) per variante alla C.E. 12/01 inerente costruzione di garage esterno e porticato;
- Denuncia d'Inizio Attività P.E 59/02 del 27.07.2002 per variante alla C.E. 12/01;
- Dichiarazione di fine lavori (del 10.12.2003) e richiesta di abitabilità presentata in data 11.03.2004 con prot. 1514. La presente richiesta è da intendersi rilasciata per i decorsi termini di tacito assenso.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e l'elaborato dell'ultimo titolo reperito è emersa una complessiva conformità edilizia e urbanistica.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA ARTURO TOSCANINI N. 8, PIANO 2

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Dalla comunicazione ricevuta in data 02.07.2024 dall'Amministratore Condominiale Guandalini Paolo è emerso che l'esecutato è a debito nei confronti del condominio di un importo totale pari a € 2.261,66.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA ARTURO TOSCANINI N. 8, PIANO 2

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Dalla comunicazione ricevuta in data 02.07.2024 dall'Amministratore Condominiale Guandalini Paolo è emerso che l'esecutato è a debito nei confronti del condominio di un importo totale pari a € 2.261,66.

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, insoluti condominiali 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 Arturo Toscanini n. 8, piano 2
 Trattasi di appartamento situato al piano secondo di un edificio a carattere condominiale sito nel Comune di San Giorgio Bigarello – Sezione Bigarello, località Stradella (MN) - al civico n. 8 di Via Arturo Toscanini. L'appartamento, che trova accesso da un vano scale comune, risulta composto dai seguenti locali: soggiorno con zona cottura, locale disimpegno, bagno, camera da letto e balcone.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 509, Sub. 10, Zc. U, Categoria A3
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 38.000,00
- Bene N° 2** - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Arturo Toscanini n. 8, piano 2
 Trattasi di garage situato al piano terra di un edificio a carattere condominiale sito nel Comune di San Giorgio Bigarello – Sezione Bigarello, località Stradella (MN) - al civico n. 8 di Via Arturo Toscanini. L'unità risulta accessibile solo dall'area comune esterna comune (mapp. 509/1) del condominio in cui è inserito anche il bene 1 di cui al presente elaborato peritale.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 509, Sub. 13, Zc. U, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 6.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento San Giorgio Bigarello (MN) - Via Arturo Toscanini n. 8, piano 2	44,51 mq	850,00 €/mq	€ 37.833,50	100,00%	€ 38.000,00
Bene N° 2 - Garage San Giorgio Bigarello (MN) - Via Arturo Toscanini n. 8, piano 2	7,60 mq	850,00 €/mq	€ 6.460,00	100,00%	€ 6.000,00
Valore di stima:					€ 44.000,00

Valore di stima: € 44.000,00

Deprezzamenti



Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Insoluti condominiali	2261,66	€

Valore finale di stima: € 42.000,00

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 05/07/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Annaloro Michele

ELENCO ALLEGATI:

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



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Arturo Toscanini n. 8, piano 2
Trattasi di appartamento situato al piano secondo di un edificio a carattere condominiale sito nel Comune di San Giorgio Bigarello – Sezione Bigarello, località Stradella (MN) - al civico n. 8 di Via Arturo Toscanini. L'appartamento, che trova accesso da un vano scale comune, risulta composto dai seguenti locali: soggiorno con zona cottura, locale disimpegno, bagno, camera da letto e balcone. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 509, Sub. 10, 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 urbana.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Arturo Toscanini n. 8, piano 2
Trattasi di garage situato al piano terra di un edificio a carattere condominiale sito nel Comune di San Giorgio Bigarello – Sezione Bigarello, località Stradella (MN) - al civico n. 8 di Via Arturo Toscanini. L'unità risulta accessibile solo dall'area comune esterna comune (mapp. 509/1) del condominio in cui è inserito anche il bene 1 di cui al presente elaborato peritale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 509, Sub. 13, 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 urbana.

Prezzo base d'asta: € 42.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 168/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 42.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	San Giorgio Bigarello (MN) - Via Arturo Toscanini n. 8, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 509, Sub. 10, Zc. U, Categoria A3	Superficie	44,51 mq
Stato conservativo:	Dal punto di vista conservativo e manutentivo, l'appartamento si presenta in mediocri condizioni. Si segnala una scarsa manutenzione sulle ante oscuranti dei serramenti esterni, che si presentano fortemente ammalorate, nonché tracce di muffa puntinata scura su alcune porzioni di soffitto a livello perimetrale.		
Descrizione:	Trattasi di appartamento situato al piano secondo di un edificio a carattere condominiale sito nel Comune di San Giorgio Bigarello – Sezione Bigarello, località Stradella (MN) - al civico n. 8 di Via Arturo Toscanini. L'appartamento, che trova accesso da un vano scale comune, risulta composto dai seguenti locali: soggiorno con zona cottura, locale disimpegno, bagno, camera da letto e balcone.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	San Giorgio Bigarello (MN) - Via Arturo Toscanini n. 8, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 509, Sub. 13, Zc. U, Categoria C6	Superficie	7,60 mq
Stato conservativo:	Dal punto di vista conservativo e manutentivo, l'autorimessa si presenta in condizioni ordinarie.		
Descrizione:	Trattasi di garage situato al piano terra di un edificio a carattere condominiale sito nel Comune di San Giorgio Bigarello – Sezione Bigarello, località Stradella (MN) - al civico n. 8 di Via Arturo Toscanini. L'unità risulta accessibile solo dall'area comune esterna comune (mapp. 509/1) del condominio in cui è inserito anche il bene 1 di cui al presente elaborato peritale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

