

---

# TRIBUNALE DI MANTOVA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Buzzago Italo, nell'Esecuzione Immobiliare 211/2021 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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



## SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa .....	4
Descrizione .....	4
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a San Giorgio Bigarello (MN) - via Brenta 12 .....	4
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - via Brenta 12 .....	4
Lotto Unico .....	5
Titolarità .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a San Giorgio Bigarello (MN) - via Brenta 12 .....	5
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - via Brenta 12 .....	5
Confini.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a San Giorgio Bigarello (MN) - via Brenta 12 .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - via Brenta 12 .....	6
Consistenza.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a San Giorgio Bigarello (MN) - via Brenta 12 .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - via Brenta 12 .....	6
Dati Catastali.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a San Giorgio Bigarello (MN) - via Brenta 12 .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - via Brenta 12 .....	7
Stato conservativo .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a San Giorgio Bigarello (MN) - via Brenta 12 .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - via Brenta 12 .....	8
Parti Comuni .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a San Giorgio Bigarello (MN) - via Brenta 12 .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - via Brenta 12 .....	8
Stato di occupazione.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a San Giorgio Bigarello (MN) - via Brenta 12 .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - via Brenta 12 .....	8
Provenienze Ventennali.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a San Giorgio Bigarello (MN) - via Brenta 12 .....	9
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - via Brenta 12 .....	9
Formalità pregiudizievoli .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a San Giorgio Bigarello (MN) - via Brenta 12 .....	10



<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - via Brenta 12.....	10
Normativa urbanistica .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a San Giorgio Bigarello (MN) - via Brenta 12 .....	11
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - via Brenta 12.....	11
Regolarità edilizia .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a San Giorgio Bigarello (MN) - via Brenta 12 .....	11
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - via Brenta 12.....	11
Stima / Formazione lotti.....	12
Riserve e particolarità da segnalare .....	13
Riepilogo bando d'asta.....	15
<b>Lotto Unico</b> .....	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 211/2021 del R.G.E. ....	16
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 65.000,00</b> .....	16



## INCARICO

---

All'udienza del 06/12/2021, il sottoscritto Ing. Buzzago Italo, con studio in Via Marconi, 77 - 46040 - Gazoldo degli Ippoliti (MN), email italo.buzzago@tin.it;italostudio77@gmail.com, PEC italo.buzzago@ingpec.eu, Tel. 0376 657527, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/12/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a San Giorgio Bigarello (MN) - via Brenta 12
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - via Brenta 12

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA BRENTA 12**

---

Il bene corrisponde alla quota di 2/4 della piena proprietà d'una CASA di civile abitazione, completa di area cortiva comune al garage sub.2, sita in località Tripoli via Brenta 12.

Si accede da via Brenta e da via Po.

Trattasi d'una abitazione su due piani, con tre camere un bagno e un rustico al piano terra e cinque camere e un bagno al piano primo, oltre vano scala.

La costruzione presenta murature in blocchi di calcestruzzo, solai in laterocemento, copertura in guaine bituminose, intonaci a civile, pavimenti in graniglia e in ceramica, serramenti in legno, impianti elettrico ed idrotermosanitario di tipo tradizionale sotto traccia.

Non risulta realizzata in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata o agevolata o finanziata con risorse pubbliche.

Essendo il bene intestato a persona fisica si desume vendita esente Iva.

La quota del bene in titolarità dell'esecutato non risulta comodamente divisibile in natura.

Sopralluogo effettuato in data 10/02/2022 e 23/02/2022.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA BRENTA 12**

---

Il bene corrisponde alla quota di 2/4 della piena proprietà d'una AUTORIMESSA, completa di area cortiva comune all'abitazione sub.1, sita in località Tripoli via Brenta 12.

Si accede da via Po e da via Brenta.

Trattasi d'una autorimessa in confine di proprietà, costruita con murature in blocchi di calcestruzzo, solai in travetti e tavelloni, copertura in guaine bituminose, intonaci a civile, pavimento in calcestruzzo e serramenti metallici e impianti elettrico tradizionale.

Non risulta realizzata in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata o agevolata o finanziata con risorse pubbliche.

Essendo il bene intestato a persona fisica si desume vendita esente Iva.

La quota del bene in titolarità dell'esecutato non risulta comodamente divisibile in natura.

Sopralluogo effettuato in data 10/02/2022 e 23/02/2022.



## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a San Giorgio Bigarello (MN) - via Brenta 12
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - via Brenta 12

### TITOLARITÀ

---

#### **BENE N° 1 - VILLETTA UBIcata A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA BRENTA 12**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/4)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/4)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/4)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/4)

Dall'estratto di matrimonio rilasciato da Comune di Borgo Virgilio, l'esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e il coniuge \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con atto notarile in data 19/02/1997 hanno scelto il regime della separazione dei beni.

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBIcato A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA BRENTA 12**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/4)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/4)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/4)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/4)



Dall'estratto di matrimonio rilasciato da Comune di Borgo Virgilio, l'esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e il coniuge \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con atto notarile in data 19/02/1997 hanno scelto il regime della separazione dei beni.

## CONFINI

### BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA BRENTA 12

L'abitazione con area cortiva (insieme al garage sub.2) corrisponde al mappale 162, e il tutto confina come segue da nord in senso orario: via Po, ragioni altra proprietà 165, ragioni altra proprietà 158, ragioni altra proprietà 168, via Brenta, e di nuovo via Po.

### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA BRENTA 12

L'autorimessa con area cortiva (insieme al garage sub.2) corrisponde al mappale 162, e il tutto confina come segue da nord in senso orario: via Po, ragioni altra proprietà 165, ragioni altra proprietà 158, ragioni altra proprietà 168, via Brenta, e di nuovo via Po.

## CONSISTENZA

### BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA BRENTA 12

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	194,00 mq	223,00 mq	1,00	223,00 mq	2,80 m	T/1
Rustico	32,00 mq	37,00 mq	0,60	22,20 mq	2,80 m	T
Balcone coperto	9,80 mq	9,80 mq	0,30	2,94 mq	0,00 m	1
Area per giardino	150,00 mq	150,00 mq	0,10	15,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>263,14 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>263,14 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA BRENTA 12

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	46,00 mq	55,00 mq	1,00	55,00 mq	2,10 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>55,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	



<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>55,00 mq</b>	
--	-----------------	--

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## DATI CATASTALI

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA BRENTA 12**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	162	1		A7	1	10 vani	263 mq	506,13 €	T-1	

#### **Corrispondenza catastale**

Si riscontra sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA BRENTA 12**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	162	2		C6	1	55 mq	58 mq mq	48,29 €	T	

#### **Corrispondenza catastale**

Si riscontra sostanziale corrispondenza tra titolo abilitativo e planimetria catastale, ad eccezione delle altezze interne che non influiscono nella determinazione del valore e della rendita catastali.

Il bene non compariva nell'estratto di mappa e lo scrivente perito provvedeva all'aggiornamento, tramite istanza di rettifica depositata il 01/02/2022, per inserimento in mappa dello specifico Tipo Mappale depositato al Catasto Terreni nell'anno 1984 con prot.254.



## STATO CONSERVATIVO

---

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA BRENTA 12**

---

Il bene si presenta internamente in condizioni buone ed esternamente in condizioni sufficienti con marciapiedi, ringhiera balcone, intonaci, e tinteggiature da completare.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA BRENTA 12**

---

Il bene si presenta in condizioni mediocri sia internamente che esternamente.

## PARTI COMUNI

---

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA BRENTA 12**

---

L'area cortiva, gli accessi e parte degli impianti, risultano comuni all'abitazione e all'autorimessa.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA BRENTA 12**

---

L'area cortiva, gli accessi e parte degli impianti, risultano comuni all'autorimessa e all'abitazione.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA BRENTA 12**

---

Al momento del sopralluogo l'immobile risulta occupato dall'esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e dal coniuge come da certificato contestuale di residenza, stato civile e stato di famiglia rilasciato dall'ufficio anagrafe.

In data 07/01/2022 l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate, scrive "Nessun atto trovato" in risposta alla richiesta d'informazioni per eventuali contratti di locazione, comodati d'uso e/o affini inerenti l'immobile in esame.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA BRENTA 12**

---

Al momento del sopralluogo l'immobile risulta occupato dall'esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e dal coniuge come da certificato contestuale di residenza, stato civile e stato di famiglia rilasciato dall'ufficio anagrafe.

In data 07/01/2022 l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate, scrive "Nessun atto trovato" in risposta alla richiesta d'informazioni per eventuali contratti di locazione, comodati d'uso e/o affini inerenti l'immobile in esame.



## PROVENIENZE VENTENNALI

---

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA BRENTA 12**

---

La verifica del ventennale si rimanda in sede di trasferimento dell'immobile.

Dalla certificazione notarile sostitutiva, depositata dal precedente, risultano le seguenti provenienze ventennali:

1)- Dichiarazione di Successione devoluta per legge, registrata a Mantova il 23/03/2017 ai nn. 480/9990, trascritta a Mantova il 26/05/2017 al n. 3815 di formalità, a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Mantova il 09/10/1974 e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a Bagnolo San Vito il 26/12/1945 per 1/4 ciascuno di piena proprietà, contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Luzzara il 06/07/1944 deceduto il 06/02/2017 per 1/2 di piena proprietà;

2)- Dichiarazione di Successione devoluta per legge, registrata a Mantova il 18/04/2012 ai nn. 947/9990, trascritta a Mantova il 25/05/2012 al n. 3920 di formalità, a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Luzzara il 13/01/1948 e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Luzzara il 06/07/1944 per 1/3 ciascuno di piena proprietà, contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a Motteggiana il 06/04/1921 deceduta il 12/01/2011 per 2/3 di piena proprietà;

3)- Dichiarazione di Successione devoluta per legge, registrata a Mantova il 03/10/2007 ai nn. 19/1563, trascritta a Mantova il 17/04/2008 al n. 3162 di formalità, a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a Motteggiana il 06/04/1921 e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Luzzara il 13/01/1948 e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Luzzara il 06/07/1944 per 1/6 di piena proprietà ciascuno, contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Guastalla il 15/09/1916 deceduto il 27/07/2004 per 1/2 di piena proprietà;

4)- Ante ventennio già di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a Motteggiana il 06/04/2021 e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Guastalla il 15/09/1916 per 1/2 ciascuno di piena proprietà, loro pervenuti con atto notarile di compravendita a rogito Notaio Nicola Aliberti di Mantova stipulato il 25/01/1972 rep. 165217 trascritto a Mantova il 28/01/1972 al n. 479 di formalità.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA BRENTA 12**

---

La verifica del ventennale si rimanda in sede di trasferimento dell'immobile.

Dalla certificazione notarile sostitutiva, depositata dal precedente, risultano le seguenti provenienze ventennali:

1)- Dichiarazione di Successione devoluta per legge, registrata a Mantova il 23/03/2017 ai nn. 480/9990, trascritta a Mantova il 26/05/2017 al n. 3815 di formalità, a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Mantova il 09/10/1974 e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a Bagnolo San Vito il 26/12/1945 per 1/4 ciascuno di piena proprietà, contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Luzzara il 06/07/1944 deceduto il 06/02/2017 per 1/2 di piena proprietà;

2)- Dichiarazione di Successione devoluta per legge, registrata a Mantova il 18/04/2012 ai nn. 947/9990, trascritta a Mantova il 25/05/2012 al n. 3920 di formalità, a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Luzzara il 13/01/1948 e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Luzzara il 06/07/1944 per 1/3 ciascuno di piena proprietà, contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a Motteggiana il 06/04/1921 deceduta il 12/01/2011 per 2/3 di piena proprietà;

3)- Dichiarazione di Successione devoluta per legge, registrata a Mantova il 03/10/2007 ai nn. 19/1563, trascritta a Mantova il 17/04/2008 al n. 3162 di formalità, a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a Motteggiana il 06/04/1921 e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Luzzara il 13/01/1948 e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Luzzara il 06/07/1944 per 1/6 di piena proprietà ciascuno, contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Guastalla il 15/09/1916 deceduto il 27/07/2004 per 1/2 di piena proprietà;



4)- Ante ventennio già di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a Motteggiana il 06/04/2021 e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Guastalla il 15/09/1916 per 1/2 ciascuno di piena proprietà, loro pervenuti con atto notarile di compravendita a rogito Notaio Nicola Aliberti di Mantova stipulato il 25/01/1972 rep. 165217 trascritto a Mantova il 28/01/1972 al n. 479 di formalità.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA BRENTA 12**

---

A carico dell'aggiudicatario resta l'onorario del professionista delegato alla cancellazione delle formalità.

La verifica delle formalità si rimanda in sede di trasferimento dell'immobile.

Dalla certificazione notarile sostitutiva depositata dal precedente e dalla ispezione 15/02/2022 risultano le seguenti formalità:

1) ISCRIZIONE n. 1462 del 01/08/2019 derivante da decreto ingiuntivo Tribunale di Mantova in data 26/02/2015 rep.306, a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Mestre, contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Luzzara il 13/01/1948, per euro 16.582,97 di cui euro 10.369,81 per capitale;

2) ISCRIZIONE n. 2409 del 23/12/2019 derivante da decreto ingiuntivo Tribunale di Mantova in data 13/10/2019 rep. 2031, a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Bagnolo San Vito, contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Luzzara il 13/01/1948, per euro 18.000,00 di cui euro 10.106,00 per capitale;

3) TRASCRIZIONE n. 8951 del 01/10/2021 derivante da pignoramento immobiliare Tribunale di Mantova del 06/09/2021 rep. 2241, a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Bagnolo San Vito con domicilio eletto Studio legale Messora via P. Amedeo Mantova, contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Luzzara il 13/01/1948.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA BRENTA 12**

---

A carico dell'aggiudicatario resta l'onorario del professionista delegato alla cancellazione delle formalità.

La verifica delle formalità si rimanda in sede di trasferimento dell'immobile.

Dalla certificazione notarile sostitutiva depositata dal precedente e dalla ispezione 15/02/2022 risultano le seguenti formalità:

1) ISCRIZIONE nn. 1462/9913 del 01/08/2019 derivante da decreto ingiuntivo Tribunale di Mantova in data 26/02/2015 rep.306, a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Mestre, contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Luzzara il 13/01/1948, per euro 16.582,97 di cui euro 10.369,81 per capitale;

2) ISCRIZIONE nn. 2409/15947 del 23/12/2019 derivante da decreto ingiuntivo Tribunale di Mantova in data 13/10/2019 rep. 2031, a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Bagnolo San Vito, contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Luzzara il 13/01/1948, per euro 18.000,00 di cui euro 10.106,00 per capitale;

3) TRASCRIZIONE n. 8951/12491 del 01/10/2021 derivante da pignoramento immobiliare Tribunale di Mantova del 06/09/2021 rep. 2241, a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Bagnolo San Vito con domicilio eletto Studio legale Messora via P. Amedeo Mantova, contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Luzzara il 13/01/1948.



## NORMATIVA URBANISTICA

---

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA BRENTA 12**

---

Come da Piano di Governo del Territorio, Piano delle Regole, Individuazione delle Aree e degli Ambiti, l'immobile ricade in AREA C2: Ambiti residenziali consolidati caratterizzati da densità medio-alta (IF= 1,80 mc/mq), regolamentata dalle Norme Tecniche di Attuazione.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA BRENTA 12**

---

Come da Piano di Governo del Territorio, Piano delle Regole, Individuazione delle Aree e degli Ambiti, l'immobile ricade in AREA C2: Ambiti residenziali consolidati caratterizzati da densità medio-alta (IF= 1,80 mc/mq), regolamentata dalle Norme Tecniche di Attuazione.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA BRENTA 12**

---

Nella documentazione fornita dall'ufficio tecnico comunale risultano i seguenti titoli edilizi:

- Licenza di Costruzione N. 20 del 23/02/1963 rilasciata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la costruzione di nuovo fabbricato in Tripoli via Teofilo Folengo;
- Certificato di Abitabilità del 05/01/1966 rilasciata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, relativo alla costruzione di un nuovo fabbricato in Tripoli via Ghisiolo.

Nel corso del sopralluogo, si rilevano difformità tra i titoli edilizi e il fabbricato esistente (per l'esecutato invariato dall'acquisto dei genitori).

In particolare: variato orientamento, diversa posizione della scala, modifica muri portanti, variata imposta solaio intermedio, diversa distribuzione dei locali, controparete perimetrale, modifica misure posizione e numero aperture porte e finestre.

Tali difformità, dal punto di vista urbanistico e strutturale, risultano sostanzialmente sanabili con un costo oggi stimato in 20.000,00 euro per oneri, contributi, sanzioni e spese tecniche, iva esclusa.

Non risulta certificazione impianti ed isolamento termico.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA BRENTA 12**

---

Nella documentazione fornita dall'ufficio tecnico comunale risultano i seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia N. 95 del 20/10/1977 rilasciata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la costruzione di un garage in Tripoli via Brenta;
- Autorizzazione all'Abitabilità del 17/1/1984 rilasciata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per autorimessa a servizio di edificio esistente in Tripoli via Brenta.

Nel corso del sopralluogo si rilevano difformità tra i titoli edilizi e il fabbricato esistente, per quanto riguarda: piano di copertura rialzato, lunghezza maggiore, parziale modifica di porte e finestre.

Le difformità non risultano sanabili, in particolare per l'estensione superiore ad un terzo della lunghezza del



confine di proprietà condiviso con i mapp. 158/165, e per questo motivo si rende necessario il ripristino dello stato autorizzato con C.E. 95/1977.

Per i lavori di ripristino, con l'impiego di strutture in legno e finiture grezze analoghe all'esistente, si stima oggi un costo di 25.000,00 euro oltre iva.

Non risulta certificazione impianti.

A ridosso dell'autorimessa e dei confini di proprietà si rilevano due tettoie metalliche, da 25 mq lato via Po e da 10 mq lato via Brenta, prive di titoli abilitativi, che risultano non sanabili e da demolire.

Per la demolizione e lo sgombero delle tettoie si stima oggi un costo di 4.000,00 euro oltre iva.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a San Giorgio Bigarello (MN) - via Brenta 12  
Il bene corrisponde alla quota di 2/4 della piena proprietà d'una CASA di civile abitazione, completa di area cortiva comune al garage sub.2, sita in località Tripoli via Brenta 12. Si accede da via Brenta e da via Po. Trattasi d'una abitazione su due piani, con tre camere un bagno e un rustico al piano terra e cinque camere e un bagno al piano primo, oltre vano scala. La costruzione presenta murature in blocchi di calcestruzzo, solai in laterocemento, copertura in guaine bituminose, intonaci a civile, pavimenti in graniglia e in ceramica, serramenti in legno, impianti elettrico ed idrotermosanitario di tipo tradizionale sotto traccia. Non risulta realizzata in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata o agevolata o finanziata con risorse pubbliche. Essendo il bene intestato a persona fisica si desume vendita esente Iva. La quota del bene in titolarità dell'esecutato non risulta comodamente divisibile in natura. Sopralluogo effettuato in data 10/02/2022 e 23/02/2022.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 162, Sub. 1, Categoria A7  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/4)  
Valore di stima del bene: € 118.413,00
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - via Brenta 12  
Il bene corrisponde alla quota di 2/4 della piena proprietà d'una AUTORIMESSA, completa di area cortiva comune all'abitazione sub.1, sita in località Tripoli via Brenta 12. Si accede da via Po e da via Brenta. Trattasi d'una autorimessa in confine di proprietà, costruita con murature in blocchi di calcestruzzo, solai in travetti e tavelloni, copertura in guaine bituminose, intonaci a civile, pavimento in calcestruzzo e serramenti metallici e impianti elettrico tradizionale. Non risulta realizzata in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata o agevolata o finanziata con risorse pubbliche. Essendo il bene intestato a persona fisica si desume vendita esente Iva. La quota del bene in titolarità dell'esecutato non risulta comodamente divisibile in natura. Sopralluogo effettuato in data 10/02/2022 e 23/02/2022.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 162, Sub. 2, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/4)  
Valore di stima del bene: € 11.000,00



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Villetta San Giorgio Bigarello (MN) - via Brenta 12	263,14 mq	900,00 €/mq	€ 236.826,00	50,00%	€ 118.413,00
<b>Bene N° 2</b> - Garage San Giorgio Bigarello (MN) - via Brenta 12	55,00 mq	400,00 €/mq	€ 22.000,00	50,00%	€ 11.000,00
				Valore di stima:	€ 129.413,00

Valore di stima: € 129.413,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	49000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	6,00	%
Beni occupati da esecutati e familiari	6,00	%

**Valore finale di stima: € 65.000,00**

Il valore viene determinato mediante metodo di stima comparativa, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, con indagine riferita a compravendite comparabili del periodo, sentiti gli operatori di zona, valutato l'andamento del mercato immobiliare e considerate le quotazioni della banca dati dell'Agenzia delle Entrate.

### RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si è effettuato un sopralluogo di tipo ricognitivo, senza verifiche invasive o spostamento di materiali di attrezzature o di arredi; e lo scrivente stimatore si solleva da responsabilità in merito a vizi e/o difetti non rilevabili in detto sopralluogo e che si palesassero in futuro.

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.



Gazoldo degli Ippoliti, li 24/02/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Buzzago Italo

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Estratti di mappa
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali
- ✓ N° 4 Foto
- ✓ N° 5 Altri allegati - Check-List
- ✓ N° 6 Altri allegati - Stato famiglia ed Estratto matrimonio
- ✓ N° 7 Altri allegati - Identificativi catastali word-zip
- ✓ N° 8 Altri allegati - Quotazioni immobiliari Agenzia Entrate
- ✓ N° 9 Altri allegati - Perizia versione Privacy
- ✓ N° 10 Altri allegati - Istanza inserimento tipo mappale autorimessa



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a San Giorgio Bigarello (MN) - via Brenta 12  
Il bene corrisponde alla quota di 2/4 della piena proprietà d'una CASA di civile abitazione, completa di area cortiva comune al garage sub.2, sita in località Tripoli via Brenta 12. Si accede da via Brenta e da via Po. Trattasi d'una abitazione su due piani, con tre camere un bagno e un rustico al piano terra e cinque camere e un bagno al piano primo, oltre vano scala. La costruzione presenta murature in blocchi di calcestruzzo, solai in laterocemento, copertura in guaine bituminose, intonaci a civile, pavimenti in graniglia e in ceramica, serramenti in legno, impianti elettrico ed idrotermosanitario di tipo tradizionale sotto traccia. Non risulta realizzata in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata o agevolata o finanziata con risorse pubbliche. Essendo il bene intestato a persona fisica si desume vendita esente Iva. La quota del bene in titolarità dell'esecutato non risulta comodamente divisibile in natura. Sopralluogo effettuato in data 10/02/2022 e 23/02/2022. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 162, Sub. 1, Categoria A7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/4) Destinazione urbanistica: Come da Piano di Governo del Territorio, Piano delle Regole, Individuazione delle Aree e degli Ambiti, l'immobile ricade in AREA C2: Ambiti residenziali consolidati caratterizzati da densità medio-alta (IF= 1,80 mc/mq), regolamentata dalle Norme Tecniche di Attuazione.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - via Brenta 12  
Il bene corrisponde alla quota di 2/4 della piena proprietà d'una AUTORIMESSA, completa di area cortiva comune all'abitazione sub.1, sita in località Tripoli via Brenta 12. Si accede da via Po e da via Brenta. Trattasi d'una autorimessa in confine di proprietà, costruita con murature in blocchi di calcestruzzo, solai in travetti e tavelloni, copertura in guaine bituminose, intonaci a civile, pavimento in calcestruzzo e serramenti metallici e impianti elettrico tradizionale. Non risulta realizzata in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata o agevolata o finanziata con risorse pubbliche. Essendo il bene intestato a persona fisica si desume vendita esente Iva. La quota del bene in titolarità dell'esecutato non risulta comodamente divisibile in natura. Sopralluogo effettuato in data 10/02/2022 e 23/02/2022. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 162, Sub. 2, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/4) Destinazione urbanistica: Come da Piano di Governo del Territorio, Piano delle Regole, Individuazione delle Aree e degli Ambiti, l'immobile ricade in AREA C2: Ambiti residenziali consolidati caratterizzati da densità medio-alta (IF= 1,80 mc/mq), regolamentata dalle Norme Tecniche di Attuazione.

**Prezzo base d'asta: € 65.000,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 211/2021 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 65.000,00**

<b>Bene N° 1 - Villetta</b>			
<b>Ubicazione:</b>	San Giorgio Bigarello (MN) - via Brenta 12		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	2/4
<b>Tipologia immobile:</b>	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 162, Sub. 1, Categoria A7	<b>Superficie</b>	263,14 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene si presenta internamente in condizioni buone ed esternamente in condizioni sufficienti con marciapiedi, ringhiera balcone, intonaci, e tinteggiature da completare.		
<b>Descrizione:</b>	Il bene corrisponde alla quota di 2/4 della piena proprietà d'una CASA di civile abitazione, completa di area cortiva comune al garage sub.2, sita in località Tripoli via Brenta 12. Si accede da via Brenta e da via Po. Trattasi d'una abitazione su due piani, con tre camere un bagno e un rustico al piano terra e cinque camere e un bagno al piano primo, oltre vano scala. La costruzione presenta murature in blocchi di calcestruzzo, solai in laterocemento, copertura in guaine bituminose, intonaci a civile, pavimenti in graniglia e in ceramica, serramenti in legno, impianti elettrico ed idrotermosanitario di tipo tradizionale sotto traccia. Non risulta realizzata in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata o agevolata o finanziata con risorse pubbliche. Essendo il bene intestato a persona fisica si desume vendita esente Iva. La quota del bene in titolarità dell'esecutato non risulta comodamente divisibile in natura. Sopralluogo effettuato in data 10/02/2022 e 23/02/2022.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Al momento del sopralluogo l'immobile risulta occupato dall'esecutato **** Omissis **** e dal coniuge come da certificato contestuale di residenza, stato civile e stato di famiglia rilasciato dall'ufficio anagrafe. In data 07/01/2022 l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate, scrive "Nessun atto trovato" in risposta alla richiesta d'informazioni per eventuali contratti di locazione, comodati d'uso e/o affini inerenti l'immobile in esame.		

<b>Bene N° 2 - Garage</b>			
<b>Ubicazione:</b>	San Giorgio Bigarello (MN) - via Brenta 12		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	2/4
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 162, Sub. 2, Categoria C6	<b>Superficie</b>	55,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene si presenta in condizioni mediocri sia internamente che esternamente.		
<b>Descrizione:</b>	Il bene corrisponde alla quota di 2/4 della piena proprietà d'una AUTORIMESSA, completa di area cortiva comune all'abitazione sub.1, sita in località Tripoli via Brenta 12. Si accede da via Po e da via Brenta. Trattasi d'una autorimessa in confine di proprietà, costruita con murature in blocchi di calcestruzzo, solai in travetti e tavelloni, copertura in guaine bituminose, intonaci a civile, pavimento in calcestruzzo e serramenti metallici e impianti elettrico tradizionale. Non risulta realizzata in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata o agevolata o finanziata con risorse pubbliche. Essendo il bene intestato a persona fisica si desume vendita esente Iva. La quota del bene in titolarità dell'esecutato non risulta comodamente divisibile in natura. Sopralluogo effettuato in data 10/02/2022 e 23/02/2022.		



<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.
<b>Stato di occupazione:</b>	Al momento del sopralluogo l'immobile risulta occupato dall'esecutato **** Omissis **** e dal coniuge come da certificato contestuale di residenza, stato civile e stato di famiglia rilasciato dall'ufficio anagrafe. In data 07/01/2022 l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate, scrive "Nessun atto trovato" in risposta alla richiesta d'informazioni per eventuali contratti di locazione, comodati d'uso e/o affini inerenti l'immobile in esame.



**TRIBUNALE ORDINARIO DI MANTOVA**  
Procedimento n. **1829/2022** derivante dall'**E.I. 211/2021**

**COMUNICAZIONE AL GIUDICE**

Ill.<sup>mo</sup> Signor Giudice,

il sottoscritto notaio Pierpaolo Iacoppe, professionista delegato con provvedimento in data 15 novembre 2022, ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c.,

Vista l'istanza depositata dal creditore procedente di data 11/12/2024;

Presa visione, inoltre, della documentazione prodotta da [REDACTED] e delle risultanze dei pubblici registri immobiliari;

Visti i provvedimenti della S.V. Ill.ma del 13.12.2024 e del 29.04.2025;

Lo scrivente Professionista Delegato, al fine di, tra l'altro, emendare al mancato tempestivo deposito agli atti della procedura di relazione in ordine alle richieste dell'Ill.ma S.V. e ribadendo, comunque, la propria presenza all'udienza del 20.05.2025,

COMUNICA

- che le somme già versate dalla creditrice sono sufficienti per l'esecuzione degli adempimenti delegati, facendo riserva di richiedere, ove ciò risulti necessario nel prosieguo della procedura, che venga disposta l'integrazione del fondo spese originariamente stabilito;

- che la segnalazione presentata in relazione alla perizia di stima era dovuta non tanto dalla non determinabilità del valore di stima dell'intero, quanto dal fatto che, unitamente all'avviso di vendita, dovrà essere pubblicato un elaborato predisposto in relazione alla sola quota di 2/4.

Lette le note del difensore della società procedente, si chiede comunque di essere autorizzati a proseguire nelle attività delegate, adottando quale valore di stima, in base al quale stabilire il prezzo base e l'offerta minima per l'esperimento di vendita, Euro 130.000,00, calcolato ragguagliando il valore finale di stima di perizia per la quota di due quarti (euro 65.000), al netto dei deprezzamenti effettuati dal CTU, all'intera piena proprietà ed indicando nell'avviso di vendita che la perizia, ancorchè redatta in relazione alla sola quota di un mezzo, deve intendersi riferita all'intera piena proprietà.

Con osservanza

Mantova, 2 maggio 2025.

il professionista delegato  
notaio Pierpaolo Iacoppe



**N. R.G. 1829/2022**



**TRIBUNALE ORDINARIO di Mantova**

Sezione Civile

Il Giudice Istruttore,

- vista l'istanza presentata in data 11-12-2024 dal creditore procedente;
- vista la nota depositata il 5-5-2025 dal professionista delegato;
- rileva che, allo stato, non occorre integrare il fondo spese e autorizza il professionista delegato a proseguire nelle attività in conformità di quanto prospettato nella predetta nota del 5-5-2025, revocando pertanto il provvedimento che ne disponeva la comparizione;
- rinvia il procedimento all'udienza del 25-11-2025 ad ore 9,15.

Si comunichi alle parti e al dott. P. Iacoppe.

Mantova, 15 maggio 2025

Il Giudice

dott. Mauro Pietro Bernardi

