
TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Alai Paolo, nell'Esecuzione Immobiliare 233/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Martiri di Belfiore n. 9.....	5
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Martiri di Belfiore n. 9.....	5
Bene N° 3 - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Martiri di Belfiore n. 9	6
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Martiri di Belfiore n. 9.....	6
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Martiri di Belfiore n. 9.....	6
Bene N° 3 - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Martiri di Belfiore n. 9	7
Titolarità.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Martiri di Belfiore n. 9.....	7
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Martiri di Belfiore n. 9.....	7
Bene N° 3 - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Martiri di Belfiore n. 9	7
Confini.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Martiri di Belfiore n. 9.....	8
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Martiri di Belfiore n. 9.....	8
Bene N° 3 - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Martiri di Belfiore n. 9	8
Consistenza.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Martiri di Belfiore n. 9.....	8
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Martiri di Belfiore n. 9.....	9
Bene N° 3 - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Martiri di Belfiore n. 9	9
Cronistoria Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Martiri di Belfiore n. 9.....	9
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Martiri di Belfiore n. 9	10
Bene N° 3 - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Martiri di Belfiore n. 9.....	11
Dati Catastali	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Martiri di Belfiore n. 9.....	12
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Martiri di Belfiore n. 9	12
Bene N° 3 - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Martiri di Belfiore n. 9.....	13



Stato conservativo	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Martiri di Belfiore n. 9	14
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Martiri di Belfiore n. 9	14
Bene N° 3 - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Martiri di Belfiore n. 9	14
Parti Comuni.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Martiri di Belfiore n. 9	14
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Martiri di Belfiore n. 9	14
Bene N° 3 - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Martiri di Belfiore n. 9	14
Servitù, censo, livello, usi civici	14
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Martiri di Belfiore n. 9	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Martiri di Belfiore n. 9	15
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Martiri di Belfiore n. 9	15
Bene N° 3 - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Martiri di Belfiore n. 9	16
Stato di occupazione	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Martiri di Belfiore n. 9	16
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Martiri di Belfiore n. 9	16
Bene N° 3 - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Martiri di Belfiore n. 9	16
Provenienze Ventennali	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Martiri di Belfiore n. 9	17
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Martiri di Belfiore n. 9	18
Bene N° 3 - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Martiri di Belfiore n. 9	19
Formalità pregiudizievoli	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Martiri di Belfiore n. 9	20
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Martiri di Belfiore n. 9	21
Bene N° 3 - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Martiri di Belfiore n. 9	22
Normativa urbanistica	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Martiri di Belfiore n. 9	22
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Martiri di Belfiore n. 9	23
Bene N° 3 - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Martiri di Belfiore n. 9	23
Regolarità edilizia	23
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Martiri di Belfiore n. 9	23



Bene N° 2 - Magazzino ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Martiri di Belfiore n. 9.....	24
Bene N° 3 - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Martiri di Belfiore n. 9.....	25
Stima / Formazione lotti.....	25
Riepilogo bando d'asta.....	28
Lotto Unico	28
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 233/2024 del R.G.E.	29
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 80.000,00	29
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	31
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Martiri di Belfiore n. 9.....	31
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Martiri di Belfiore n. 9.....	31
Bene N° 3 - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Martiri di Belfiore n. 9.....	32



INCARICO

All'udienza del 07/10/2025, il sottoscritto Geom. Alai Paolo, con studio in Via Wolfgang Amadeus Mozart, 10 - 46027 - San Benedetto Po (MN), email paoloalai@libero.it, PEC paolo.alai@geopec.it, Tel. 339 7065153, Fax 0376 620685, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/10/2025 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 Martiri di Belfiore n. 9 (Coord. Geografiche: 644548,00 E - 5002291,00 N)
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Martiri di Belfiore n. 9 (Coord. Geografiche: 644548,00 E - 5002291,00 N)
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Martiri di Belfiore n. 9 (Coord. Geografiche: 644548,00 E - 5002291,00 N)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA MARTIRI DI BELFIORE N. 9

Appartamento al piano terra di un fabbricato di civile abitazione a tre piani fuori terra ubicato in Via Martiri di Belfiore n. 9 a Mottella in Comune di San Giorgio Bigarello, in contesto artigianale/commerciale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA MARTIRI DI BELFIORE N. 9

Rustico in corpo staccato di fabbricato di civile abitazione ubicato in Via Martiri di Belfiore n. 9 a Mottella in Comune di San Giorgio Bigarello, in contesto artigianale/commerciale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.



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

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° 3 - GARAGE UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA MARTIRI DI BELFIORE N. 9

Autorimessa in corpo staccato di fabbricato di civile abitazione ubicato in Via Martiri di Belfiore n. 9 a Mottella in Comune di San Giorgio Bigarello, in contesto artigianale/commerciale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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 Martiri di Belfiore n. 9
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Martiri di Belfiore n. 9
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Martiri di Belfiore n. 9

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA MARTIRI DI BELFIORE N. 9

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

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva, risalente sino ad un atto di acquisto derivativo od originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e riportante gli identificativi catastali attuali e storici dei beni pignorati.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA MARTIRI DI BELFIORE N. 9

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



Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva, risalente sino ad un atto di acquisto derivativo od originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e riportante gli identificativi catastali attuali e storici dei beni pignorati.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA MARTIRI DI BELFIORE N. 9

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

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva, risalente sino ad un atto di acquisto derivativo od originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e riportante gli identificativi catastali attuali e storici dei beni pignorati.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA MARTIRI DI BELFIORE N. 9

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 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA MARTIRI DI BELFIORE N. 9

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° 3 - GARAGE UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA MARTIRI DI BELFIORE N. 9

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 MARTIRI DI BELFIORE N. 9

Nord: corte comune e Foglio 20 Mappale 698
Est: corte comune e altra unità di altra proprietà
Sud: corte comune e Foglio 20 Mappale 320 Sub 301 (bene n. 3)
Ovest: corte comune e Foglio 20 Mappale 246

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA MARTIRI DI BELFIORE N. 9

Nord: Foglio 20 Mappale 698
Est: altra unità di altra proprietà
Sud: corte comune
Ovest: altra unità di altra proprietà

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA MARTIRI DI BELFIORE N. 9

Nord: Foglio 20 Mappale 247 Sub 9 (bene n. 1)
Est: altra unità di altra proprietà
Sud: corte comune
Ovest: Foglio 20 Mappale 246

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA MARTIRI DI BELFIORE N. 9

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	129,00 mq	154,00 mq	1	154,00 mq	2,95 m	T
Canile	4,00 mq	5,00 mq	0,10	0,50 mq	2,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				154,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				154,50 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA MARTIRI DI BELFIORE N. 9

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Rustico	80,00 mq	87,00 mq	0,50	43,50 mq	3,53 m	T
Totale superficie convenzionale:				43,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				43,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA MARTIRI DI BELFIORE N. 9

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	16,00 mq	18,00 mq	0,60	10,80 mq	2,10 m	T
Totale superficie convenzionale:				10,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				10,80 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA MARTIRI DI BELFIORE N. 9

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/02/1995 al 15/03/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 247, Sub. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 7 vani Rendita € 220,53 Piano T Graffato 320 Sub 2
Dal 15/03/2007 al 04/09/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 247, Sub. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6,5 vani Rendita € 204,78



		Piano T Graffato 320 Sub 2
Dal 04/09/2007 al 09/04/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 247, Sub. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6,5 vani Superficie catastale Totale: 178 mq - Totale: esluse aree scoperte: 177 mq Rendita € 238,34 Piano T Graffato 320 Sub 2
Dal 09/04/2016 al 08/01/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 247, Sub. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6,5 vani Superficie catastale Totale: 178 mq - Totale: esluse aree scoperte: 177 mq Rendita € 238,34 Piano T Graffato 320 Sub 2
Dal 08/01/2026 al 15/01/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 247, Sub. 9 Categoria A3 Cl.3, Cons. 7,5 vani Superficie catastale Totale: 159 mq - Totale: esluse aree scoperte: 159 mq Rendita € 275,01 Piano T
Dal 15/01/2026 al 16/01/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 247, Sub. 9 Categoria A3 Cl.3, Cons. 7,5 vani Superficie catastale Totale: 159 mq Totale: esluse aree scoperte: 159 mq Rendita € 275,01 Piano T Graffato Mappale 320 Sub 303

I titolari indicati nella cronistoria catastale e desunti dalle visure storiche catastali, effettuate dal sottoscritto in data 16/01/2026, corrispondono ai titolari del reale diritto di proprietà indicati sulla certificazione notarile agli atti nel fascicolo dell'esecuzione immobiliare.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA MARTIRI DI BELFIORE N. 9

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/02/1995 al 15/03/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 247, Sub. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 7 vani Rendita € 220,53 Piano T Graffato 320 Sub 2
Dal 15/03/2007 al 04/09/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 247, Sub. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6,5 vani Rendita € 204,78 Piano T



		Graffato 320 Sub 2
Dal 04/09/2007 al 09/04/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 247, Sub. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6,5 vani Superficie catastale Totale: 178 mq - Totale: esluse aree scoperte: 177 mq Rendita € 238,34 Piano T Graffato 320 Sub 2
Dal 09/04/2016 al 08/01/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 247, Sub. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6,5 vani Superficie catastale Totale: 178 mq - Totale: esluse aree scoperte: 177 mq Rendita € 238,34 Piano T Graffato 320 Sub 2
Dal 08/01/2026 al 09/01/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 320, Sub. 302 Categoria C2 Cl.2, Cons. 92 mq Superficie catastale Totale: 95 mq Rendita € 85,53 Piano T

I titolari indicati nella cronistoria catastale e desunti dalle visure storiche catastali, effettuate dal sottoscritto in data 09/01/2026, corrispondono ai titolari del reale diritto di proprietà indicati sulla certificazione notarile agli atti nel fascicolo dell'esecuzione immobiliare.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA MARTIRI DI BELFIORE N. 9

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/03/2007 al 09/04/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 320, Sub. 301 Categoria C6 Cl.3, Cons. 16 mq Rendita € 19,83 Piano T
Dal 09/04/2016 al 08/01/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 320, Sub. 301 Categoria C6 Cl.3, Cons. 16 mq Superficie catastale Totale: 17 mq Rendita € 19,83 Piano T
Dal 08/01/2026 al 09/01/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 320, Sub. 301 Categoria C6 Cl.3, Cons. 16 mq Superficie catastale Totale: 18 mq Rendita € 19,83 Piano T



I titolari indicati nella cronistoria catastale e desunti dalle visure storiche catastali, effettuate dal sottoscritto in data 09/01/2026, corrispondono ai titolari del reale diritto di proprietà indicati sulla certificazione notarile agli atti nel fascicolo dell'esecuzione immobiliare.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA MARTIRI DI BELFIORE N. 9

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	20	247	9		A3	3	7,5 vani	Totale: 159 mq Totale: escluse aree scoperte: 159 mq	275,01 €	T	Mappale 320 Sub 303	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito del sopralluogo eseguito, l'esperto ha constatato la corrispondenza tra il bene oggetto di pignoramento ed il relativo atto.

La planimetria catastale in atti dell'immobile oggetto di stima, presentata in data 15/03/2007, non corrisponde all'effettivo stato dei luoghi in quanto le spalle tra i due vani della cucina vengono rappresentate più corte.

Visto quanto sopra ed in seguito ad autorizzazione dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione sono state redatte nuove schede planimetriche catastali con denuncia di variazione, tramite procedura software DOCFA.

A seguito di detta variazione è cambiato l'identificativo catastale ed il rustico (bene n. 2) è stato identificato con scheda propria (Foglio 20 Mappale 320 Sub 302).

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA MARTIRI DI BELFIORE N. 9

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								



Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	320	302		C2	2	92 mq	Totale: 95 mq	85,53 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito del sopralluogo eseguito, l'esperto ha constatato la corrispondenza tra il bene oggetto di pignoramento ed il relativo atto.

La planimetria catastale in atti dell'immobile oggetto di stima, presentata in data 15/03/2007, non corrisponde all'effettivo stato dei luoghi in quanto viene rappresentata una porta sulla parete nord in realtà non presente.

Visto quanto sopra ed in seguito ad autorizzazione dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione sono state redatte nuove schede planimetriche catastali con denuncia di variazione, tramite procedura software DOCFA.

A seguito di detta variazione è cambiato l'identificativo catastale e l'abitazione (bene n. 1) è stata identificata con scheda propria (Foglio 20 Mappale 247 Sub 9).

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA MARTIRI DI BELFIORE N. 9

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	320	301		C6	3	16 mq	Totale: 18 mq	19,83 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito del sopralluogo eseguito, l'esperto ha constatato la corrispondenza tra il bene oggetto di pignoramento ed il relativo atto.

La planimetria catastale in atti dell'immobile oggetto di stima, presentata in data 15/03/2007, non corrisponde all'effettivo stato dei luoghi e pertanto, in seguito ad autorizzazione dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, è stata redatta nuova scheda planimetrica catastale con denuncia di variazione, tramite procedura software DOCFA.



A seguito di detta variazione non è cambiato l'identificativo catastale.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA MARTIRI DI BELFIORE N. 9

L'immobile si trova in discreto stato conservativo anche se con finiture piuttosto datate.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA MARTIRI DI BELFIORE N. 9

L'immobile si trova in mediocre stato conservativo con la copertura danneggiata in più punti a causa di eventi meteorologici.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA MARTIRI DI BELFIORE N. 9

L'immobile si trova in mediocre stato conservativo.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA MARTIRI DI BELFIORE N. 9

L'area cortiliva attorno all'abitazione è in comune con l'unità abitativa ubicata ai piani primo e sottotetto e non oggetto di esecuzione.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA MARTIRI DI BELFIORE N. 9

L'area cortiliva è in comune con le altre unità immobiliari presenti nel compendio, tra cui immobili non oggetto di esecuzione.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA MARTIRI DI BELFIORE N. 9

L'area cortiliva è in comune con le altre unità immobiliari presenti nel compendio, tra cui immobili non oggetto di esecuzione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA MARTIRI DI BELFIORE N. 9



L'accesso al rustico avviene mediante passaggio dall'autorimessa confinante sul lato est, di altra proprietà e non oggetto di procedura.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA MARTIRI DI BELFIORE N. 9

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia di stima è ubicata in Comune di San Giorgio Bigarello, in Via Martiri di Belfiore n. 9, a circa un km a sud dal centro di Mottella, nella zona produttiva adiacente a Via Brennero e consiste in un'appartamento al piano terra di un'abitazione sviluppata su tre piani fuori terra con due unità abitative.

Dai passi carraio e pedonale comuni, posizionati sul lato sud, si accede all'area cortiliva che circonda l'abitazione (bene n. 1) e su cui affacciano, a nord, le pertinenze (rustico e autorimessa, rispettivamente beni n. 2 e n. 3).

L'accesso all'appartamento al piano terra avviene dal lato sud in un ampio atrio di ingresso su cui si aprono ad est la cucina e ad ovest il soggiorno e a nord il corridoio della zona notte con tre camere ed un bagno. Dalla cucina si accede a nord in un vano ripostiglio in cui è stata ricavata una lavanderia. Sul lato ovest dell'appartamento è stata ricavata la centrale termica con accesso diretto dall'esterno.

La superficie totale di pavimento è di circa 130 mq e l'altezza interna di 2,95 m.

Il fabbricato ha struttura con murature in mattoni e solai di interpiano e di copertura in latero cemento.

Le pareti interne dell'abitazione sono intonacate e tinteggiate al civile, mentre la cucina ed il bagno hanno rivestimento ceramico di parete. Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate di bianco.

Le pavimentazioni interne sono in monocottura.

Le finestre sono in legno con vetro singolo e tapparelle in pvc, le porte interne sono in legno.

L'abitazione è dotata di impianto idrico-sanitario con allacciamento al pozzo.

L'impianto elettrico, realizzato sottotraccia, è collegato alle rete elettrica di distribuzione.

L'impianto di riscaldamento è con generatore a combustione ubicato nel locale caldaia allacciato alla rete di distribuzione del gas metano.

Gli impianti, al momento del sopralluogo, risultavano funzionanti.

Dall'autorimessa confinante con il rustico (bene n. 2) sul lato est, una porta immette ad un corridoio che conduce ad un canile in muratura ricavato sul retro dell'autorimessa (bene n. 3).

L'area esterna è pavimentata con piastre in cemento con finitura di ghiaia lavata.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA MARTIRI DI BELFIORE N. 9

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia di stima è ubicata in Comune di San Giorgio Bigarello, in Via Martiri di Belfiore n. 9, a circa un km a sud dal centro di Mottella, nella zona produttiva adiacente a Via Brennero e consiste nel rustico di pertinenza di un'abitazione.

Dai passi carraio e pedonale comuni sul lato sud si accede all'area cortiliva che circonda l'abitazione (bene n. 1) e su cui affacciano, a nord, il rustico e l'autorimessa (beni n. 2 e n. 3).

L'accesso al rustico avviene dal lato est mediante passaggio dall'autorimessa confinante, non oggetto della presente procedura.

La superficie totale di pavimento è di circa 80 mq e l'altezza interna variabile da 3,25 m a 3,80 m.

Il fabbricato ha struttura con murature in prismi di calcestruzzo e solaio con struttura in travi reticolari in ferro e lastre in fibrocemento.

La pavimentazione interne è in piastre in cemento con finitura di ghiaia lavata.

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico.



BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA MARTIRI DI BELFIORE N. 9

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia di stima è ubicata in Comune di San Giorgio Bigarello, in Via Martiri di Belfiore n. 9, a circa un km a sud dal centro di Mottella, nella zona produttiva adiacente a Via Brennero e consiste nell'autorimessa di pertinenza di un'abitazione.

Dai passi carraio e pedonale comuni sul lato sud si accede all'area cortiliva che circonda l'abitazione (bene n. 1) e su cui affacciano, a nord, il rustico e l'autorimessa (beni n. 2 e n. 3).

L'accesso all'autorimessa avviene dal lato sud attraverso un portone in lamiera.

La superficie totale di pavimento è di circa 16 mq e l'altezza interna media di 2,10 m.

Il fabbricato ha struttura con murature in prismi di calcestruzzo e solaio con struttura in travi di ferro e lastre in fibrocemento.

La pavimentazione interne è in piastre in cemento con finitura di ghiaia lavata.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA MARTIRI DI BELFIORE N. 9

Dal Certificato contestuale di Residenza, di Stato di famiglia rilasciato dall'Ufficiale d'Anagrafe del Comune di San Giorgio Bigarello in data 02/01/2026, allegato in calce, nell'immobile oggetto della presente relazione di stima, identificato con civico 9, risulta residente il nucleo familiare del soggetto esecutato così composto:

**** Omissis ****

**** Omissis ****

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA MARTIRI DI BELFIORE N. 9

Dal Certificato contestuale di Residenza, di Stato di famiglia rilasciato dall'Ufficiale d'Anagrafe del Comune di San Giorgio Bigarello in data 02/01/2026, allegato in calce, nell'immobile oggetto della presente relazione di stima, identificato con civico 9, risulta residente il nucleo familiare del soggetto esecutato così composto:

**** Omissis ****

**** Omissis ****

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA MARTIRI DI BELFIORE N. 9

Dal Certificato contestuale di Residenza, di Stato di famiglia rilasciato dall'Ufficiale d'Anagrafe del Comune di San Giorgio Bigarello in data 02/01/2026, allegato in calce, nell'immobile oggetto della presente relazione di stima, identificato con civico 9, risulta residente il nucleo familiare del soggetto esecutato così composto:



**** Omissis ****

**** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA MARTIRI DI BELFIORE N. 9

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/02/1995 al 09/04/2016	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/04/2016 al 10/10/2025	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			09/04/2016		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mantova	01/12/2016	8677	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Mantova	25/10/2016	2132	9990

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:



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

I dati sopra riportati sono stati puntualmente desunti dalla certificazione notarile del 23/06/2025, effettuata dal Notaio Niccolò Tiecco, agli atti nel fascicolo dell'Esecuzione Immobiliare e dalla visura storica catastale del 09/01/2026.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA MARTIRI DI BELFIORE N.

9

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/02/1995 al 09/04/2016	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/04/2016 al 10/10/2025	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			09/04/2016		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mantova	01/12/2016	8677	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Mantova	25/10/2016	2132	9990

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:



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

I dati sopra riportati sono stati puntualmente desunti dalla certificazione notarile del 23/06/2025, effettuata dal Notaio Niccolò Tiecco, agli atti nel fascicolo dell'Esecuzione Immobiliare e dalla visura storica catastale del 09/01/2026.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA MARTIRI DI BELFIORE N. 9

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/02/1995 al 09/04/2016	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/04/2016 al 10/10/2025	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			09/04/2016		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mantova	01/12/2016	8677	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Mantova	25/10/2016	2132	9990

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:



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

I dati sopra riportati sono stati puntualmente desunti dalla certificazione notarile del 23/06/2025, effettuata dal Notaio Niccolò Tiecco, agli atti nel fascicolo dell'Esecuzione Immobiliare e dalla visura storica catastale del 09/01/2026.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA MARTIRI DI BELFIORE N. 9

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 21/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Mantova il 12/01/2010
Reg. gen. 1445 - Reg. part. 1T
Quota: 100%
Importo: € 165.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 110.000,00
Rogante: Notaio Luca Lubrano Di Ricco
Data: 08/01/2010
N° repertorio: 52142
N° raccolta: 14686

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Mantova il 15/11/2024
Reg. gen. 15141 - Reg. part. 11020
Quota: 100%
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



Oneri di cancellazione

I dati sopra riportati sono stati puntualmente desunti dalla certificazione notarile del 23/06/2025, effettuata dal Notaio Niccolò Tiecco, agli atti nel fascicolo dell'Esecuzione Immobiliare.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA MARTIRI DI BELFIORE N. 9

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 21/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Mantova il 12/01/2010
Reg. gen. 1445 - Reg. part. 1T
Quota: 100%
Importo: € 165.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 110.000,00
Rogante: Notaio Luca Lubrano Di Ricco
Data: 08/01/2010
N° repertorio: 52142
N° raccolta: 14686

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Mantova il 15/11/2024
Reg. gen. 15141 - Reg. part. 11020
Quota: 100%
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

I dati sopra riportati sono stati puntualmente desunti dalla certificazione notarile del 23/06/2025, effettuata dal Notaio Niccolò Tiecco, agli atti nel fascicolo dell'Esecuzione Immobiliare.



BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA MARTIRI DI BELFIORE N. 9

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 21/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Mantova il 12/01/2010
Reg. gen. 1445 - Reg. part. 1T
Quota: 100%
Importo: € 165.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 110.000,00
Rogante: Notaio Luca Lubrano Di Ricco
Data: 08/01/2010
N° repertorio: 52142
N° raccolta: 14686

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Mantova il 15/11/2024
Reg. gen. 15141 - Reg. part. 11020
Quota: 100%
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

I dati sopra riportati sono stati puntualmente desunti dalla certificazione notarile del 23/06/2025, effettuata dal Notaio Niccolò Tiecco, agli atti nel fascicolo dell'Esecuzione Immobiliare.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA MARTIRI DI BELFIORE N. 9

L'area sita nel Comune di San Giorgio Bigarello e distinta al N.C.T. al Foglio n. 20 Mappale/i n. 320 - 247 è urbanisticamente classificata nel vigente Piano per il Governo del Territorio come "AREC 2" Ambiti residenziali consolidati caratterizzati da densità medio-alta, compresi in area di attenzione archeologica ai sensi degli



artt.31-39 del Piano delle Regole.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA MARTIRI DI BELFIORE N. 9

L'area sita nel Comune di San Giorgio Bigarello e distinta al N.C.T. al Foglio n. 20 Mappale/i n. 320 - 247 è urbanisticamente classificata nel vigente Piano per il Governo del Territorio come "AREC 2" Ambiti residenziali consolidati caratterizzati da densità medio-alta, compresi in area di attenzione archeologica ai sensi degli artt.31-39 del Piano delle Regole.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA MARTIRI DI BELFIORE N. 9

L'area sita nel Comune di San Giorgio Bigarello e distinta al N.C.T. al Foglio n. 20 Mappale/i n. 320 - 247 è urbanisticamente classificata nel vigente Piano per il Governo del Territorio come "AREC 2" Ambiti residenziali consolidati caratterizzati da densità medio-alta, compresi in area di attenzione archeologica ai sensi degli artt.31-39 del Piano delle Regole.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA MARTIRI DI BELFIORE N. 9

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

Trattandosi di unico lotto si riporta di seguito l'elenco di tutte le pratiche edilizie riferite agli immobili oggetto di relazione:

- Licenza di Costruzione n. 123 del 15/05/1962 per "la costruzione di un nuovo fabbricato" con Certificato di Abitabilità rilasciato il 24/12/1962 (bene n. 1);
- Licenza di Costruzione n. 8 del 13/02/1965 per "la costruzione di un garage" (unità di altra proprietà non oggetto della presente esecuzione immobiliare);
- Licenza di Costruzione n. 60 del 16/07/1970 per "la costruzione di un rustico" (bene n. 2);
- Concessione Edilizia n. 112 del 17/12/1977 per "la costruzione di garage" (bene n. 2 parte - dalla lettura della pratica si evince che per l'intervento in argomento non è stato correttamente completato l'iter amministrativo con la presentazione della pertinente richiesta di agibilità);
- Condonò Edilizio n. 190 Prot. n. 1813/86 del 24/01/1995 per "abuso in fabbricato residenziale" con Certificato di Agibilità rilasciato il 21/04/1995 (unità di altra proprietà non oggetto della presente esecuzione immobiliare);
- Concessione Edilizia n. 109 del 01/09/1989 Prot. n. 99/89 per "la sostituzione di una finestra con una porta" (bene n. 1);
- Concessione Edilizia n. 106 del 14/08/1991 Prot. n. 63/91 per "la modifica di recinzione esistente".

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.



Dal sopralluogo effettuato si sono riscontrate, rispetto a quanto indicato sugli elaborati progettuali allegati alle pratiche edilizie sopra indicate, le seguenti difformità consistenti in modifiche della distribuzione interna e prospettiche, nonché il modesto ampliamento in altezza del rustico (meglio descritto al bene n. 2) e la creazione di un nuovo volume accessorio destinato ad autorimessa (meglio descritto al bene n. 3) e canile.

Per il bene n. 1:

- le autorimesse previste sono state trasformate in vani d'abitazione ed accorpate agli adiacenti vani pranzo e cucina;
- è stato realizzato il vano centrale termica sul lato ovest del fabbricato con accesso diretto dall'esterno;
- non è stato realizzato l'antibagno;
- nel locale ripostiglio è stato realizzato un vano lavanderia;
- il canile in muratura sul retro dell'autorimessa è stato realizzato in assenza di titolo abilitativo edilizio.

Per la descrizione delle difformità riferite ai beni n. 2 e 3 si rimanda ai pertinenti paragrafi.

Relativamente alla sanabilità delle difformità dell'intero lotto, si può attestare che per dette opere è possibile ottenere giusto accertamento di conformità ovvero provvedere alla messa in pristino, rimanendo fatto salvo un adeguato confronto con l'Ufficio Tecnico Comunale per la definizione della corretta modalità di regolarizzazione.

Fatta una valutazione analitica anche sugli eventuali costi di rimessa in pristino, si ritiene che il "deprezzamento" del 15% applicato al valore di stima nella sezione "STIMA / FORMAZIONE LOTTI" sia congruo sia in caso di sanatoria che di parziale ripristino dello stato dei luoghi.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA MARTIRI DI BELFIORE N. 9

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

Relativamente alle autorizzazioni edilizie si rimanda a quanto riportato per il bene n. 1.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Dal sopralluogo effettuato si sono riscontrate, rispetto a quanto indicato sugli elaborati progettuali allegati alle pratiche edilizie sopra indicate, la realizzazione di una finestra sul prospetto sud e l'avvenuta esecuzione della copertura ad una quota più alta (20-30 cm circa).



Relativamente alla sanabilità della difformità sopra descritte si rimanda a quanto riportato per il bene n. 1.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA MARTIRI DI BELFIORE N. 9

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

Relativamente alle autorizzazioni edilizie si rimanda a quanto riportato per il bene n. 1.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Per l'unità immobiliare in argomento non risulta rilasciato alcun titolo edilizio.

Relativamente alla sanabilità della difformità sopra descritte si rimanda a quanto riportato per il bene n. 1.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Martiri di Belfiore n. 9
Appartamento al piano terra di un fabbricato di civile abitazione a tre piani fuori terra ubicato in Via Martiri di Belfiore n. 9 a Mottella in Comune di San Giorgio Bigarello, in contesto artigianale/commerciale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 247, Sub. 9, Categoria A3, Graffato Mappale 320 Sub 303
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 92.700,00
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Martiri di Belfiore n. 9
Rustico in corpo staccato di fabbricato di civile abitazione ubicato in Via Martiri di Belfiore n. 9 a Mottella in Comune di San Giorgio Bigarello, in contesto artigianale/commerciale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 320, Sub. 302, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 26.100,00
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Martiri di Belfiore n. 9
Autorimessa in corpo staccato di fabbricato di civile abitazione ubicato in Via Martiri di Belfiore n. 9 a



Mottella in Comune di San Giorgio Bigarello, in contesto artigianale/commerciale.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 320, Sub. 301, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 6.480,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento San Giorgio Bigarello (MN) - Via Martiri di Belfiore n. 9	154,50 mq	600,00 €/mq	€ 92.700,00	100,00%	€ 92.700,00
Bene N° 2 - Magazzino San Giorgio Bigarello (MN) - Via Martiri di Belfiore n. 9	43,50 mq	600,00 €/mq	€ 26.100,00	100,00%	€ 26.100,00
Bene N° 3 - Garage San Giorgio Bigarello (MN) - Via Martiri di Belfiore n. 9	10,80 mq	600,00 €/mq	€ 6.480,00	100,00%	€ 6.480,00
				Valore di stima:	€ 125.280,00

Valore di stima: € 125.280,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	15,00	%

Valore finale di stima: € 80.000,00

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.



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Allegato n. 1 - Visure Catastali
- ✓ Altri allegati - Allegato n. 2 - Estratto di Mappa Catastale
- ✓ Altri allegati - Allegato n. 3 - Planimetrie Catastali
- ✓ Altri allegati - Allegato n. 4 - Documentazione Fotografica
- ✓ Altri allegati - Allegato n. 5 - Certificato contestuale di Residenza, di Stato di famiglia
- ✓ Altri allegati - Allegato n. 6 - Licenza di Costruzione n. 123 del 15/05/1962 con Certificato di Abitabilità del 24/12/1962
- ✓ Altri allegati - Allegato n. 7 - Licenza di Costruzione n. 8 del 13/02/1965
- ✓ Altri allegati - Allegato n. 8 - Licenza di Costruzione n. 60 del 16/07/1970
- ✓ Altri allegati - Allegato n. 9 - Concessione Edilizia n. 112 del 17/12/1977
- ✓ Altri allegati - Allegato n. 10 - Condono Edilizio n. 190 Prot. n. 1813/86 del 24/01/1995 con Certificato di Agibilità del 21/04/1995
- ✓ Altri allegati - Allegato n. 11 - Concessione Edilizia n. 109 del 01/09/1989 Prot. n. 99/89
- ✓ Altri allegati - Allegato n. 12 - Concessione Edilizia n. 106 del 14/08/1991 Prot. n. 63/91



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Martiri di Belfiore n. 9
Appartamento al piano terra di un fabbricato di civile abitazione a tre piani fuori terra ubicato in Via Martiri di Belfiore n. 9 a Mottella in Comune di San Giorgio Bigarello, in contesto artigianale/commerciale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 247, Sub. 9, Categoria A3, Graffato Mappale 320 Sub 303
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'area sita nel Comune di San Giorgio Bigarello e distinta al N.C.T. al Foglio n. 20 Mappale/i n. 320 - 247 è urbanisticamente classificata nel vigente Piano per il Governo del Territorio come "AREC 2" Ambiti residenziali consolidati caratterizzati da densità medio-alta, compresi in area di attenzione archeologica ai sensi degli artt.31-39 del Piano delle Regole.
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Martiri di Belfiore n. 9
Rustico in corpo staccato di fabbricato di civile abitazione ubicato in Via Martiri di Belfiore n. 9 a Mottella in Comune di San Giorgio Bigarello, in contesto artigianale/commerciale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 320, Sub. 302, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'area sita nel Comune di San Giorgio Bigarello e distinta al N.C.T. al Foglio n. 20 Mappale/i n. 320 - 247 è urbanisticamente classificata nel vigente Piano per il Governo del Territorio come "AREC 2" Ambiti residenziali consolidati caratterizzati da densità medio-alta, compresi in area di attenzione archeologica ai sensi degli artt.31-39 del Piano delle Regole.
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Martiri di Belfiore n. 9
Autorimessa in corpo staccato di fabbricato di civile abitazione ubicato in Via Martiri di Belfiore n. 9 a Mottella in Comune di San Giorgio Bigarello, in contesto artigianale/commerciale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 320, Sub. 301, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'area sita nel Comune di San Giorgio Bigarello e distinta al N.C.T. al Foglio n. 20 Mappale/i n. 320 - 247 è urbanisticamente classificata nel vigente Piano per il Governo del Territorio come "AREC 2" Ambiti residenziali consolidati caratterizzati da densità medio-alta, compresi in area di attenzione archeologica ai sensi degli artt.31-39 del Piano delle Regole.

Prezzo base d'asta: € 80.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 233/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 80.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	San Giorgio Bigarello (MN) - Via Martiri di Belfiore n. 9		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 247, Sub. 9, Categoria A3, Graffato Mappale 320 Sub 303	Superficie	154,50 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova in discreto stato conservativo anche se con finiture piuttosto datate.		
Descrizione:	Appartamento al piano terra di un fabbricato di civile abitazione a tre piani fuori terra ubicato in Via Martiri di Belfiore n. 9 a Mottella in Comune di San Giorgio Bigarello, in contesto artigianale/commerciale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Dal Certificato contestuale di Residenza, di Stato di famiglia rilasciato dall'Ufficiale d'Anagrafe del Comune di San Giorgio Bigarello in data 02/01/2026, allegato in calce, nell'immobile oggetto della presente relazione di stima, identificato con civico 9, risulta residente il nucleo familiare del soggetto esecutato così composto: **** Omissis **** **** Omissis ****		

Bene N° 2 - Magazzino			
Ubicazione:	San Giorgio Bigarello (MN) - Via Martiri di Belfiore n. 9		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 320, Sub. 302, Categoria C2	Superficie	43,50 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova in mediocre stato conservativo con la copertura danneggiata in più punti a causa di eventi meteorologici.		
Descrizione:	Rustico in corpo staccato di fabbricato di civile abitazione ubicato in Via Martiri di Belfiore n. 9 a Mottella in Comune di San Giorgio Bigarello, in contesto artigianale/commerciale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Dal Certificato contestuale di Residenza, di Stato di famiglia rilasciato dall'Ufficiale d'Anagrafe del Comune di San Giorgio Bigarello in data 02/01/2026, allegato in calce, nell'immobile oggetto della presente relazione di stima, identificato con civico 9, risulta residente il nucleo familiare del soggetto esecutato così composto: **** Omissis **** **** Omissis ****		



Bene N° 3 - Garage			
Ubicazione:	San Giorgio Bigarello (MN) - Via Martiri di Belfiore n. 9		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 320, Sub. 301, Categoria C6	Superficie	10,80 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova in mediocre stato conservativo.		
Descrizione:	Autorimessa in corpo staccato di fabbricato di civile abitazione ubicato in Via Martiri di Belfiore n. 9 a Mottella in Comune di San Giorgio Bigarello, in contesto artigianale/commerciale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Dal Certificato contestuale di Residenza, di Stato di famiglia rilasciato dall'Ufficiale d'Anagrafe del Comune di San Giorgio Bigarello in data 02/01/2026, allegato in calce, nell'immobile oggetto della presente relazione di stima, identificato con civico 9, risulta residente il nucleo familiare del soggetto esecutato così composto: **** Omissis **** **** Omissis ****		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA MARTIRI DI BELFIORE N. 9

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Mantova il 12/01/2010
Reg. gen. 1445 - Reg. part. 1T
Quota: 100%
Importo: € 165.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 110.000,00
Rogante: Notaio Luca Lubrano Di Ricco
Data: 08/01/2010
N° repertorio: 52142
N° raccolta: 14686

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Mantova il 15/11/2024
Reg. gen. 15141 - Reg. part. 11020
Quota: 100%
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA MARTIRI DI BELFIORE N. 9

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Mantova il 12/01/2010
Reg. gen. 1445 - Reg. part. 1T
Quota: 100%
Importo: € 165.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 110.000,00
Rogante: Notaio Luca Lubrano Di Ricco
Data: 08/01/2010



N° repertorio: 52142
N° raccolta: 14686

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Mantova il 15/11/2024
Reg. gen. 15141 - Reg. part. 11020
Quota: 100%
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA MARTIRI DI BELFIORE N. 9

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Mantova il 12/01/2010
Reg. gen. 1445 - Reg. part. 1T
Quota: 100%
Importo: € 165.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 110.000,00
Rogante: Notaio Luca Lubrano Di Ricco
Data: 08/01/2010
N° repertorio: 52142
N° raccolta: 14686

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Mantova il 15/11/2024
Reg. gen. 15141 - Reg. part. 11020
Quota: 100%
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

