
TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Iattoni Stefano, nell'Esecuzione Immobiliare 38/2025 del R.G.E.
promossa da

**** ***Omissis*** ****

contro

**** ***Omissis*** ****

**** ***Omissis*** ****

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Villetta ubicata a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Castiona n.36	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Salvo D'Acquisto n.37	5
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Villetta ubicata a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Castiona n.36	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Salvo D'Acquisto n.37	6
Titolarità	6
Bene N° 1 - Villetta ubicata a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Castiona n.36	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Salvo D'Acquisto n.37	7
Confini.....	7
Bene N° 1 - Villetta ubicata a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Castiona n.36	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Salvo D'Acquisto n.37	7
Consistenza.....	8
Bene N° 1 - Villetta ubicata a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Castiona n.36	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Salvo D'Acquisto n.37	8
Cronistoria Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Villetta ubicata a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Castiona n.36	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Salvo D'Acquisto n.37	9
Dati Catastali	10
Bene N° 1 - Villetta ubicata a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Castiona n.36	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Salvo D'Acquisto n.37	10
Precisazioni.....	11
Bene N° 1 - Villetta ubicata a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Castiona n.36	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Salvo D'Acquisto n.37	11
Stato conservativo	11
Bene N° 1 - Villetta ubicata a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Castiona n.36	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Salvo D'Acquisto n.37	11
Parti Comuni.....	11
Bene N° 1 - Villetta ubicata a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Castiona n.36	12

Bene N° 2 - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Salvo D'Acquisto n.37	12
Servitù, censo, livello, usi civici	12
Bene N° 1 - Villetta ubicata a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Castiona n.36	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Salvo D'Acquisto n.37	12
Caratteristiche costruttive prevalenti	12
Bene N° 1 - Villetta ubicata a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Castiona n.36	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Salvo D'Acquisto n.37	13
Stato di occupazione	13
Bene N° 1 - Villetta ubicata a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Castiona n.36	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Salvo D'Acquisto n.37	14
Provenienze Ventennali	14
Bene N° 1 - Villetta ubicata a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Castiona n.36	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Salvo D'Acquisto n.37	14
Formalità pregiudizievoli	15
Bene N° 1 - Villetta ubicata a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Castiona n.36	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Salvo D'Acquisto n.37	16
Normativa urbanistica	17
Bene N° 1 - Villetta ubicata a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Castiona n.36	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Salvo D'Acquisto n.37	17
Regolarità edilizia	17
Bene N° 1 - Villetta ubicata a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Castiona n.36	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Salvo D'Acquisto n.37	19
Vincoli od oneri condominiali	20
Bene N° 1 - Villetta ubicata a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Castiona n.36	20
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Salvo D'Acquisto n.37	20
Stima / Formazione lotti	21
Riserve e particolarità da segnalare	23
Riepilogo bando d'asta	24
Lotto Unico	24
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 38/2025 del R.G.E.	25
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 109.800,00	25
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	27
Bene N° 1 - Villetta ubicata a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Castiona n.36	27

Bene N° 2 - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Salvo D'Acquisto n.37	27
--	-----------

INCARICO

All'udienza del 07/03/2025, il sottoscritto Arch. Iattoni Stefano, con studio in Via Tazzoli, 7 - 46100 - Mantova (MN), email architetto@stefanoiattoni.it, PEC stefano.iattoni@archiworldpec.it, Tel. 347 9482538, Fax 0376 325497, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/03/2025 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 Castiona n.36
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Salvo D'Acquisto n.37

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA CASTIONA N.36

Unità immobiliare residenziale, facente parte di un fabbricato quadrifamiliare, simmetrico ed isolato di tipo a villette, sita in Comune di San Giorgio Bigarello (MN), e precisamente: abitazione composta al piano terra da porticato e tettoia esterni di pertinenza, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno e scala interna, ed al primo piano da disimpegno, tre vani letto, bagno e loggia, il tutto con annessa area cortiva esterna di pertinenza esclusiva su due lati (antistante anche l'unità garage di cui al Bene 2).

Si precisa che il successivo trasferimento immobiliare non sarà soggetto ad Iva ma ad Imposta di Registro.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in parte con risorse pubbliche all'epoca di realizzazione così come risulta dal titolo di provenienza originario (mutuo con finanziamento agevolato ai sensi della Legge 5 agosto 1978 n. 457).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA SALVO D'ACQUISTO N.37

Unità immobiliare residenziale, facente parte di un fabbricato quadrifamiliare, simmetrico ed isolato di tipo a villette, sita in Comune di San Giorgio Bigarello (MN), e precisamente: garage composto al piano terra da vano unico, con accesso esclusivo dall'area cortiva esterna di pertinenza dell'unità residenziale di cui al Bene 1.

Si precisa che il successivo trasferimento immobiliare non sarà soggetto ad Iva ma ad Imposta di Registro.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in parte con risorse pubbliche all'epoca di realizzazione così come risulta dal titolo di provenienza originario (mutuo con finanziamento agevolato ai sensi della Legge 5 agosto 1978 n. 457).

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Castiona n.36
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Salvo D'Acquisto n.37

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA CASTIONA N.36

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

La documentazione risulta carente per l'assenza dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dei debitori esegutati; il sottoscritto perito ha provveduto a richiedere al Comune di Mantova un estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dei debitori esegutati dal quale risulta che gli stessi, al momento dell'acquisto, fossero tra loro coniugati in regime di separazione dei beni.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA SALVO D'ACQUISTO N.37

Si rimanda a quanto meglio precisato al capitolo "Completezza documentazione ex art. 567" del Bene 1.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA CASTIONA N.36

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

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

nonché ai seguenti comproprietari non esegutati:

- **** Omissis **** (Proprietà per l'area 1/1)

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Si precisa che, come risulta dall'estratto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Mantova in data 17 marzo 2025, allegato alla presente perizia, i debitori eseguiti risultano tra loro coniugati in regime di separazione dei beni.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA SALVO D'ACQUISTO N.37

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

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

nonché ai seguenti comproprietari non eseguiti:

- **** Omissis **** (Proprietà per l'area 1/1)

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

In ordine al regime patrimoniale dei debitori eseguiti si rimanda a quanto meglio specificato nel capitolo "Titolarità dell'immobile" del Bene 1.

CONFINI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA CASTIONA N.36

Confini in corpo unico (del Bene 1 e del Bene 2), come risultanti dal vigente elaborato planimetrico: Via Castiona, mappali 868, 869, 866 e 863.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA SALVO D'ACQUISTO N.37

Si rimanda a quanto meglio precisato al capitolo "Confini" del Bene 1.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA CASTIONA N.36

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	38,00 mq	48,50 mq	1	48,50 mq	2,70 m	T
Abitazione	51,00 mq	59,50 mq	1	59,50 mq	2,70 m	1
Portico	19,50 mq	20,00 mq	0,5	10,00 mq	0,00 m	T
Tettoia	18,00 mq	18,00 mq	0,5	9,00 mq	0,00 m	T
Loggia	3,00 mq	4,00 mq	0,5	2,00 mq	2,70 m	1
Terreno esclusivo	116,00 mq	116,00 mq	0,1	11,60 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				140,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				140,60 mq		

Si precisa che la suddetta consistenza risulta computata in riferimento allo stato autorizzato presso gli uffici tecnici comunali e non allo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo peritale, in quanto, come meglio precisato nel capitolo "Regolarità edilizia", alcune modifiche effettuate (e non autorizzate) comportanti aumento di SLP e Volume di alcuni vani (bagno al piano terra e garage, loggia/veranda al primo piano, tettoia esterna) non risultano autorizzabili secondo le vigenti norme urbanistiche comunali e pertanto tali vani non possono essere conteggiati come consistenza effettiva, allo stato di fatto, in quanto oggetto di necessaria messa in pristino.

Il bene immobile in oggetto non risulta comodamente divisibile in natura in quanto trattasi di un'unica unità residenziale, e relative pertinenze, il cui frazionamento recherebbe pregiudizio alle ragioni della pubblica economia e dell'igiene; non risulta pertanto attuabile una determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento, che possano pertanto formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e senza che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto dell'usuale e pregressa utilizzazione del bene stesso.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA SALVO D'ACQUISTO N.37

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Garage	12,50 mq	14,50 mq	1	14,50 mq	2,70 m	T
Totale superficie convenzionale:				14,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				14,50 mq		

Si rimanda a quanto meglio precisato al capitolo "Consistenza immobile" del Bene 1.

Il bene immobile in oggetto non risulta comodamente divisibile in natura in quanto trattasi di un'unica unità garage, il cui frazionamento recherebbe pregiudizio alle ragioni della pubblica economia e dell'igiene; non risulta pertanto attuabile una determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento, che possano pertanto formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e senza che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto dell'usuale e pregressa utilizzazione del bene stesso.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA CASTIONA N.36

Attualmente l'immobile risulta censito nel Catasto dei Fabbricati del Comune di San Giorgio Bigarello come segue:

- Fg. 18, p.lla 867, sub. 3, Via Castiona n. 36, piano:T-1, Cat. A/2, cl. 2, vani 7, Sup. Cat. mq 124, R.C. Euro 451,90 in forza della denuncia di variazione, per diversa distribuzione degli spazi interni - frazionamento e fusione, del 23 giugno 2025, Pratica n. MN0060039, in atti dal 24 giugno 2025 (n. 60039.1/20258).

In precedenza l'immobile risultava censito nel Catasto dei Fabbricati del Comune di San Giorgio Bigarello come segue:

- Fg. 18, p.lla 867, sub. 1, Via Castiona n. 36, piano:T-1, Cat. A/2, cl. 2, vani 6,5, Sup. Cat. mq 110, R.C. Euro 419,62 in forza della denuncia di variazione, per inserimento in visura dei dati di superficie, del 09 novembre 2015;

- Fg. 18, p.lla 867, sub. 1, Via Castiona n. cm, piano:T-1, Cat. A/2, cl. 2, vani 6,5, R.C. Lire 812.500 (Euro 419,62) in forza della denuncia di costituzione del 22 ottobre 1998, in atti da pari data (n. A01734.1/1998).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA SALVO D'ACQUISTO N.37

Attualmente l'immobile risulta censito nel Catasto dei Fabbricati del Comune di San Giorgio Bigarello come segue:

- Fg. 18, p.lla 867, sub. 4, Via Salvo d'Acquisto n. cm piano: T, Cat. C/6, cl. 3, mq 12, Sup. Cat. mq 14, R.C. Euro 14,87 in forza della denuncia di variazione, per diversa distribuzione degli spazi interni - frazionamento e fusione, del 23 giugno 2025, Pratica n. MN0060039, in atti dal 24 giugno 2025 (n. 60039.1/20258).

In precedenza l'immobile risultava censito nel Catasto dei Fabbricati del Comune di San Giorgio Bigarello come segue:

- Fg. 18, p.lla 867, sub. 2, Via Salvo d'Acquisto n. cm, piano:T, Cat. C/6, cl. 3, mq 13, Sup. Cat. mq 16, R.C. Euro 16,11 in forza della denuncia di variazione, per inserimento in visura dei dati di superficie, del 09 novembre 2015;

- Fg. 18, p.lla, 867 sub. 2, Via Salvo d'Acquisto n. cm, piano:T, Cat. C/6, cl. 3, mq 13, R.C. Euro Lire 31.200 (Euro 16,11) in forza della denuncia di costituzione del 22 ottobre 1998, in atti da pari data (n. A01734.1/1998).

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA CASTIONA N.36

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	867	3		A2	2	7	124 mq	451,9 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Sussiste sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'estratto di mappa catastale nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. Si precisa che lo stato di fatto delle unità immobiliari in oggetto, a seguito degli aggiornamenti resisi necessari sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale (per identificare correttamente l'unità immobiliare nello stato di fatto in cui si trovava al momento del sopralluogo e come meglio descritto al Capitolo "Regolarità Edilizia"), risulta conforme ai dati catastali sopra riportati ed alle planimetrie attualmente depositate in Catasto e l'intestazione catastale risulta conforme alle risultanze dei registri immobiliari.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA SALVO D'ACQUISTO N.37

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	867	4		C6	3	12 mq	14 mq	14,87 €	T	

Corrispondenza catastale

Sussiste sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'estratto di mappa catastale nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. Si precisa che lo stato di fatto delle unità immobiliari in oggetto, a seguito degli aggiornamenti resisi necessari sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale (per identificare correttamente l'unità immobiliare nello stato di fatto in cui si trovava al momento del sopralluogo e come meglio descritto al Capitolo "Regolarità Edilizia"), risulta conforme ai dati catastali sopra riportati ed alle planimetrie attualmente depositate in Catasto e l'intestazione catastale risulta conforme alle risultanze dei registri immobiliari.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA CASTIONA N.36

Si precisa quanto segue:

- l'immobile in oggetto è ricompreso nel piano per l'edilizia economica e popolare (PEEP) ai sensi della Legge 22/10/1971 n. 865 e successive modifiche ed integrazioni di cui alla convenzione, della durata di anni 99, rinnovabili per altri 99 anni, stipulata con atto del Notaio Dr. Fabio Vaini Rep. 9227 del 22 marzo 1993, trascritto a Mantova il 19 aprile 1993 ai nn. 3077/2007 allegato alla presente perizia;
- l'accesso pedonale ai cespiti in oggetto avviene direttamente da Via Castiona attraverso il cancello pedonale che affaccia direttamente al terreno cortivo di pertinenza esclusiva identificato alla p.lla 867;
- l'accesso e recesso, pedonale e carrabile, ai cespiti in oggetto da Via Salvo D'Acquisto avviene attraverso lo stradello (di cui alla p.lla 866, cat. BCNC) posto a sud/est della porzione di terreno di cui alla p.lla 867 (in oggetto), e rappresentato sull'elaborato planimetrico agli atti, come meglio descritto nel titolo di provenienza in capo all'esecutato che testualmente cita: "Le parti si danno atto che il mappale 866 del foglio 18 costituente bene comune non censibile, è in uso esclusivo agli immobili di cui ai mappali 863, 865, 867 (compravenduto con il presente atto) ed 869; ...";
- parte dei confini tra lo stradello (di cui alla p.lla 866, cat. BCNC) e le p.lle limitrofe tra cui la 867 (in oggetto della presente procedura) non risultano materializzati;
- il suddetto stradello, non di pertinenza esclusiva, costituisce nello stato di fatto area di manovra comune ai garage delle unità di cui alle p.lle 863, 865, 867 (in oggetto) ed 869.

Si precisa infine che l'estratto di mappa vigente e risultante agli atti presenta una differente rappresentazione della p.lla 865, di proprietà di terzi, e conseguentemente dello stradello (di cui alla p.lla 866, cat. BCNC) rispetto all'elaborato planimetrico agli atti ed a cui fa riferimento il titolo di provenienza stesso, ma non trattandosi di porzioni oggetto della presente procedura esecutiva il sottoscritto non ha titolo a procedere ad eventuale retifica catastale degli stessi.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA SALVO D'ACQUISTO N.37

Si rimanda a quanto meglio precisato al capitolo "Precisazioni" del Bene 1.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA CASTIONA N.36

In generale l'unità immobiliare in oggetto si presenta in discreto stato di conservazione, come meglio descritto al capitolo "Caratteristiche costruttive prevalenti".

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA SALVO D'ACQUISTO N.37

In generale l'unità immobiliare in oggetto si presenta in discreto stato di conservazione, come meglio descritto al capitolo "Caratteristiche costruttive prevalenti".

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA CASTIONA N.36

Si precisa che il titolo di provenienza, in capo agli esecutati, indica testualmente: "Le parti si danno atto che il mappale 866 del foglio 18 costituente bene comune non censibile, è in uso esclusivo agli immobili di cui ai mappali 863, 865, 867 (compravenduto con il presente atto) ed 869".

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA SALVO D'ACQUISTO N.37

Si rimanda a quanto meglio precisato al capitolo "Parti comuni" del Bene 1.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA CASTIONA N.36

Dalla relazione notarile depositata in atti non risultano gravare sull'immobile diritti di servitù, censo, livello ed usi civici.

Si precisa che come riportato nel titolo di provenienza: "La vendita comprende ogni connesso diritto, accessione, accessorio e pertinenza, servitù attiva e passiva, anche non apparente, parte comune".

I beni pignorati non risultano essere oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Per quanto riguarda l'accesso e recesso si rimanda a quanto meglio indicato al capitolo "Precisazioni".

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA SALVO D'ACQUISTO N.37

Si rimanda a quanto meglio precisato al capitolo "Servitù, censo, livello, usi civici" del Bene 1.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA CASTIONA N.36

Il lotto risulta inserito nel contesto urbano del Comune di San Giorgio Bigarello; il quartiere è caratterizzato principalmente dalla presenza di edifici residenziali mono o plurifamiliari, di più piani fuori terra, di tipo isolato od a cortina, e qualvolta da piccole attività commerciali al piano terra. Il fabbricato, di cui fa parte l'unità in oggetto, è di tipo "quadrifamiliare" posto nel tessuto urbano edificato, con porzione di terreno esterno di pertinenza esclusiva che affaccia su due lati. L'ingresso al cortile di pertinenza avviene attraverso un cancello pedonale che affaccia direttamente sulla pubblica via oppure attraverso i due cancelli, pedonale e carrabile, posteriori su stradello privato, come meglio descritto al capitolo "Precisazioni".

Caratteristiche costruttive generali del fabbricato:

- immobile costituito da due piani fuori terra;
- copertura a padiglione con falde in laterocemento, manto di copertura in coppi, canali di gronda e pluviali in lamiera preverniciata;
- tipologia costruttiva tradizionale mista con muratura portante e pilastri di calcestruzzo armato, solai in laterocemento e finitura esterna ad intonaco "a civile";
- terreno di pertinenza in parte sistemato a prato ed in parte sistemato a cortile con pavimentazione carrabile;
- recinzione perimetrale sul fronte strada realizzata in muretto di calcestruzzo, con sovrastante pannellatura metallica;
- recinzione verso i lotti vicini in parte in rete metallica sorretta da pali, in parte in muratura intonacata con copertina in laterizio;
- cancelli (pedonale e carrabile) in metallo ad ante manuali battenti.

Caratteristiche costruttive dell'unità residenziale in oggetto (di cui al fg. 18, p.lla 867, sub. 3):

- porticato antistante l'ingresso, con pavimentazione da esterni posata diagonalmente e pilastri in muratura a vista;
- porte e finestre esterne con telaio in legno e doppio vetro, bancali in marmo, sistema di oscuramento del tipo a persiane esterne in legno;
- porte interne ad anta battente, o scorrevole a scrigno, in legno tamburato;
- pareti interne in muratura intonacata con tinteggiatura policroma e battiscopa in legno o gres;
- pavimentazione interna in ceramica/gres di vario formato e dimensione, posata ortogonalmente o diagonalmente con fuga;
- rampe scale interne di collegamento tra i piani dotate di rivestimento di pedate, alzate e battiscopa in marmo e ringhiera in metallo con corrimano in legno;
- angolo cucina con rivestimento formato 10 x 10 cm posato ortogonalmente con fuga;
- pavimentazione e rivestimenti del bagno al piano terra in ceramica di grande formato posati ortogonalmente con fuga;
- servizi igienici del bagno al piano terra dotati di water e bidet sospesi, lavabo e doccia con rubinetteria del tipo a miscelatore monocomando;
- pavimentazione del bagno al primo piano in ceramica formato 20 x 20 cm posata ortogonalmente e diagonalmente con fuga e rivestimenti con decori;
- servizi igienici del bagno al primo piano dotati di water, bidet, lavabo e vasca da bagno con rubinetteria del tipo a miscelatore monocomando;
- loggia esterna con pavimentazione in klinker, parapetto in muratura intonacata e serramento esterno in alluminio con veneziana;
- impianto termico composto da radiatori posti nei singoli ambienti e caldaia pensile a gas, posta nel vano cucina, di cui non è stato possibile verificare il funzionamento, ma di cui è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto a gas ai sensi del D.M. 37/08 e s.m.i.;
- impianto di raffrescamento composto da unità interne tipo "split" a parete, poste nei vani interni con gruppi motore pensili esterni, di cui non è stato possibile verificare il funzionamento nè reperire la dichiarazione di conformità ai sensi del D.M. 37/08 e s.m.i.;
- impianto elettrico, realizzato sottotraccia, di cui non è stato possibile verificare il funzionamento, ma di cui è stata reperita la dichiarazione di conformità ai sensi del D.M. 37/08 e s.m.i..

Si precisa che sul terreno di perinenza risulta presente una tettoia esterna realizzata con pilastri in muratura e copertura in legno, posta a confine con il lotto adiacente e simmetricamente ad analoga struttura presente, della cui realizzazione e conformità si rimanda a quanto meglio descritto al Capitolo "Regolarità Edilizia". Si precisa inoltre che sempre sul terreno di perinenza risulta anche presente una casetta per ricovero attrezzi in legno, posta a confine con il lotto adiacente e simmetricamente ad analogo manufatto vicino, la cui realizzazione e caratteristiche risultano conformi alle prescrizioni riportate all'art. 12 delle N.T.A. del P.G.T..

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA SALVO D'ACQUISTO N.37

Caratteristiche costruttive generali del lotto e del fabbricato di pertinenza:

- come da descrizione di cui al Bene 1 del Lotto Unico.

Caratteristiche costruttive dell'unità garage in oggetto (di cui al fg. 18, p.lla 867, sub. 4):

- portone carrabile esterno del tipo basculante in metallo ad apertura manuale;
- pareti interne in muratura tradizionale intonacata con tinteggiatura;
- pavimentazione interna in ceramica/gres posata ortogonalmente con fuga;
- impianto elettrico, realizzato sottotraccia, di cui non è stato possibile verificare il funzionamento ma di cui risulta agli atti la dichiarazione di conformità ai sensi del D.M. 37/08 e s.m.i..

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA CASTIONA N.36

L'immobile al momento del sopralluogo risultava occupato dagli esecutati (sig. **** Omissis **** e sig.ra **** Omissis ****), come in precedenza generalizzati, in linea con quanto riportato sul certificato di residenza rilasciato dall'anagrafe del comune di San Giorgio Bigarello.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA SALVO D'ACQUISTO N.37

L'immobile al momento del sopralluogo risultava occupato dagli esecutati (sig. **** Omissis **** e sig.ra **** Omissis ****), come in precedenza generalizzati, in linea con quanto riportato sul certificato di residenza rilasciato dall'anagrafe del comune di San Giorgio Bigarello.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA CASTIONA N.36

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Come risulta dalla certificazione notarile depositata in atti gli attuali esecutati, signori **** Omissis **** sono divenuti titolari del diritto di proprietà superficiaria, in ragione della quota di un mezzo ciascuno in regime di separazione dei beni, in forza dell'acquisto con scrittura privata autenticata nelle sottoscrizioni dal Notaio Dr. Fabio Vaini in data 15 giugno 1999, Rep. 23427, trascritto a Mantova il giorno 08 luglio 1999 ai nn. 8180/5599.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA SALVO D'ACQUISTO N.37

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 invariata;

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si rimanda a quanto meglio precisato al capitolo "Provenienza ventennale" del Bene 1.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA CASTIONA N.36

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di MANTOVA aggiornate al 03/07/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONTRATTO DI MUTUO
 Iscritto a MANTOVA il 23/09/2008
 Reg. gen. 13804 - Reg. part. 2974
 Quota: 1/1 DI PROPRIETÀ SUPERFICIARIA
 Importo: € 220.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 133.400,00
 Rogante: PIERPAOLO BAROSI
 Data: 04/09/2008
 N° repertorio: 11902
 N° raccolta: 2386
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
 Iscritto a MANTOVA il 30/03/2022
 Reg. gen. 3916 - Reg. part. 654
 Quota: 1/1 DI PROPRIETÀ SUPERFICIARIA
 Importo: € 229.139,78
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 219.731,99
 Rogante: TRIBUNALE DI MANTOVA
 Data: 10/03/2022
 N° repertorio: 4715

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
 Trascritto a MANTOVA il 12/02/2025
 Reg. gen. 1520 - Reg. part. 1102
 Quota: 1/1 DI PROPRIETÀ SUPERFICIARIA
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Si precisa che le imposte per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono a carico della procedura mentre l'onorario del Professionista sarà a carico dell'aggiudicatario.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA SALVO D'ACQUISTO N.37

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di MANTOVA aggiornate al 03/07/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONTRATTO DI MUTUO
Iscritto a MANTOVA il 23/09/2008
Reg. gen. 13804 - Reg. part. 2974
Quota: 1/1 DI PROPRIETA' SUPERFICIARIA
Importo: € 220.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 133.400,00
Rogante: PIERPAOLO BAROSI
Data: 04/09/2008
N° repertorio: 11902
N° raccolta: 2386
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a MANTOVA il 30/03/2022
Reg. gen. 3916 - Reg. part. 654
Quota: 1/1 DI PROPRIETA' SUPERFICIARIA
Importo: € 229.139,78
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 219.731,99
Rogante: TRIBUNALE DI MANTOVA
Data: 10/03/2022
N° repertorio: 4715

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a MANTOVA il 12/02/2025
Reg. gen. 1520 - Reg. part. 1102
Quota: 1/1 DI PROPRIETA' SUPERFICIARIA
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Si precisa che le imposte per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono a carico della procedura mentre l'onorario del Professionista sarà a carico dell'aggiudicatario.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA CASTIONA N.36

Non trattandosi di terreni non si è provveduto a richiedere il C.d.u. (Legge 47/1985).

Si precisa che il lotto risulta inserito nella zonizzazione del vigente PGT di cui all'art. 39 PR - AREC 1 : Ambiti residenziali consolidati caratterizzati da alta densità (If: 2.00 mc/mq). In tale ambito sono consentiti "interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia con divieto di trasferimento volumetrico, nuova costruzione". Sono esclusi dall'obbligo di PA ... i seguenti interventi da attuarsi sugli edifici esistenti: - le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria; - i cambi di destinazioni d'uso ammessi purché attuabili senza interventi edilizi che eccedano la manutenzione straordinaria; - la demolizione totale o parziale degli immobili esistenti e la loro messa in sicurezza.

Le Destinazioni principali ammesse sono:

- uso residenziale, con relative attività complementari e accessorie elencate al comma 2 punto A del art. 15PR, con le seguenti esclusioni: GSV e i Centri Commerciali cov SV>1.500 mq; attività commerciali escluse dall'ambito di applicazione della legge di riforma del commercio - D.lgs 114/98 e attività artigianali (ancorché non inserite nella 1^a e 2^a classe dell'allegato al DM 5.9.94 e s.m.i.), eccedenti gli 800 mq di SLP.

Per maggiori approfondimenti si rimanda a quanto riportato per esteso all'art. 39 delle NTA del Piano delle Regole vigente.

Si precisa infine che risulta agli atti Convenzione urbanistica (in allegato), di cui all'atto del 22/03/1993 del Notaio Fabio Vaini registrato a Mantova al n. 770 del 08/04/1993 e trascritto al n. 3077/2007 del 19/04/1993, con il comune di San Giorgio di Mantova ai sensi della Legge 22 ottobre 1971 n. 865 e s.m.i. con trasferimento del diritto di superficie per 99 anni rinnovabile per 99 anni.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA SALVO D'ACQUISTO N.37

Non trattandosi di terreni non si è provveduto a richiedere il C.d.u. (Legge 47/1985).

Si rimanda a quanto meglio precisato al capitolo "Normativa urbanistica" del Bene 1.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA CASTIONA N.36

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

Dalle informazioni raccolte in archivio comunale si evince che l'immobile di cui fanno parte le unità oggetto di stima, di cui al Lotto Unico, sia stato realizzato in data successiva al 01 settembre 1967, in forza dei seguenti

provvedimenti edilizi:

- Concessione Edilizia n. 38 del 23/03/1993 per la costruzione di n. 14 case a schiera;
- Concessione Edilizia prot. n. 30/96 e R.C. n. 70/96 del 29/07/1996 e successiva prot. n. 5/97 R.C. n. 14/97 del 08/03/1997 in Variante alla C.E. n. 38 da schiera a palazzine e quadrifamiliari;
- DIA n. 108/98 del 13/07/1998 prot. n. 4601 in Variante alla C.E. n. 38;
- Attestazione Agibilità prot. n. 6545 del 16/05/2005 e successiva integrazione del 2008;
- DIA n. 60/2001 del 12/05/2001 prot. n. 5197 per apertura passo carraio;
- Concessione Edilizia n. 26 del 08/04/2022 per la costruzione di tettoia a confine.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte del sottoscritto di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto (in ordine alle limitazioni d'indagine esposte) lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo altresivolto a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Si precisa pertanto che al momento del sopralluogo l'unità immobiliare presentava rispondenza con le planimetrie allegate ai provvedimenti edilizi sopra riportati ad esclusione di alcune opere quali:

- difformità minori senza aumento di SLP e/o Volume (differente posizione e dimensione di alcune porte e finestre esterne e di alcune tramezze e porte interne al piano terra e del muretto di recinzione posteriore e relativi cancelli);
- difformità con aumento di SLP e/o Volume o variazioni essenziali (riduzione superficie garage ed ampliamento bagno al piano terra – chiusura della loggia al primo piano con serramento esterno – differente dimensione e posizione della tettoia esterna e differente struttura e materiali).

In riferimento alle "difformità minori" sopra indicate, per quanto riguarda la sola parte delle opere eccedenti le tolleranze costruttive (di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, Art. 34-bis, per le quali sarà necessario allegare asseverazione, a firma di tecnico abilitato, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie di cui al comma 3 del suddetto articolo), la sanatoria delle stesse risulta ipotizzabile, in quanto trattasi di opere conformi alla disciplina urbanistica odierna vigente, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione; è stato pertanto possibile valutarne il costo della

pratica di sanatoria necessaria con un importo complessivo pari ad € 9.000,00 circa, comprensivo di sanzione amministrativa, protocollo agli uffici comunali e spese tecniche, fatto salvo diversa quantificazione da parte degli uffici stessi al momento della presentazione della pratica. Si precisa che la sanatoria delle suddette opere è altresì soggetta a preventiva valutazione della sicurezza delle strutture oggetto di modifica (forometrie esterne su parete portante), volta a determinare l'entità delle azioni che la struttura sia in grado di sostenere con il livello di sicurezza minimo richiesto dalla presente normativa, le cui computazioni e calcoli non possono essere oggi espresse in sede della presente perizia di stima, ma solo al momento della presentazione della pratica stessa (non rientrando quest'ultima nell'incarico conferitomi), non risultando pertanto oggi quantificabili le eventuali opere di consolidamento necessarie.

In riferimento alle "difformità con aumento di SLP e/o Volume o variazioni essenziali", trattandosi di opere realizzate in parziale difformità dal titolo edilizio o talune in totale difformità e che si configurano come "variazioni essenziali" del titolo edilizio reperito agli atti secondo quanto riportato all'Art. 54, comma 1, lettera c), della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12, considerati i limiti di edificabilità imposti dalla normativa urbanistica oggi vigente oltre che le prescrizioni riportate nei regolamenti comunali vigenti, si relaziona rispettivamente quanto segue:

- non risulta sanabile la riduzione della superficie del garage ed ampliamento del bagno al piano terra in quanto non rispetta la superficie minima delle autorimesse di pertinenza prevista dall'art. 26 delle N.T.A. e pertanto considerato che il costo di realizzazione di un nuovo garage esterno (aventi tali caratteristiche) risulterebbe considerevolmente superiore, e pertanto anti-economico, rispetto al costo di ripristino dei luoghi, se ne quantifica pertanto la più economica messa in pristino della parete di separazione tra bagno e garage allo stato autorizzato;

- non risulta sanabile la chiusura della loggia al primo piano con serramento esterno in quanto comporterebbe la trasformazione dell'attuale camera, che prende luce ed aria proprio dalla loggia stessa, da spazio di abitazione a semplice spazio accessorio (quale ad esempio ripostiglio) per mancanza di aero-illuminazione diretta verso l'esterno (secondo le prescrizioni riportate sul Regolamento di Igiene del comune) e necessiterebbe inoltre di un preventivo accordo con l'unità limitrofa al fine di uniformare la facciata, e pertanto considerati comunque i costi e le criticità suddette in rapporto al costo della più semplice rimozione del serramento di tamponamento rilevato, se ne quantifica pertanto la seconda ipotesi di messa in pristino risultando la più economica;

- non risulta sanabile la differente dimensione e posizione della tettoia esterna e la differente struttura e materiali con cui la stessa risulta essere stata in parte realizzata in quanto non rispetta le distanze dai confini con i lotti limitrofi ed il rapporto di copertura RC massimo, previsti dall'art. 12 delle N.T.A., ridurrebbe sensibilmente il rapporto aero-illuminante del soggiorno al piano terra (secondo le prescrizioni riportate sul Regolamento di Igiene del comune) e necessiterebbe inoltre di preventivo rilascio della dichiarazione asseverata da parte di uno strutturista abilitato circa essere interventi privi di rilevanza nei riguardi della pubblica incolumità e di valutazione della sicurezza delle strutture in relazione alla normativa antisismica, le cui computazioni e calcoli non possono essere oggi espresse in sede della presente perizia di stima, ma solo al momento della presentazione della pratica stessa (non rientrando quest'ultima nell'incarico conferitomi) e pertanto, in considerazione delle problematiche sopra esposte, se ne quantifica la necessaria messa in pristino allo stato autorizzato.

Pertanto, per tali opere, in considerazione delle motivazioni urbanistiche ed edilizie suddette, è stato necessario valutarne in via cautelativa il costo della conseguente messa in pristino delle stesse con una percentuale di deprezzamento, come meglio riportato al capitolo "Stima / formazione lotti".

Si precisa infine che a seguito del provvedimento del D.G. Ambiente, energia e sviluppo sostenibile D.d.u.o. 18 gennaio 2016 n.224, che ha integrato le disposizioni in merito alla disciplina per l'efficienza energetica degli edifici approvate con decreto del 30 luglio 2015, è stato chiarito che sono esclusi dall'obbligo di allegazione dell'APE i trasferimenti di immobili conseguenti a procedure esecutive individuali e concorsuali, come la presente.

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

Dalle informazioni raccolte in archivio comunale si evince che l'immobile di cui fanno parte le unità oggetto di stima, di cui al Lotto Unico, sia stato realizzato in data successiva al 01 settembre 1967, in forza dei seguenti provvedimenti edilizi:

- Concessione Edilizia n. 38 del 23/03/1993 per la costruzione di n. 14 case a schiera;
- Concessione Edilizia prot. n. 30/96 e R.C. n. 70/96 del 29/07/1996 e successiva prot. n. 5/97 R.C. n. 14/97 del 08/03/1997 in Variante alla C.E. n. 38 da schiera a palazzine e quadrifamiliari;
- DIA n. 108/98 del 13/07/1998 prot. n. 4601 in Variante alla C.E. n. 38;
- Attestazione Agibilità prot. n. 6545 del 16/05/2005 e successiva integrazione del 2008;
- DIA n. 60/2001 del 12/05/2001 prot. n. 5197 per apertura passo carraio;
- Concessione Edilizia n. 26 del 08/04/2022 per la costruzione di tettoia a confine.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Si rimanda a quanto meglio precisato al capitolo "Regolarità edilizia" del Bene 1.

Si precisa infine che a seguito del provvedimento del D.G. Ambiente, energia e sviluppo sostenibile D.d.u.o. 18 gennaio 2016 n.224, che ha integrato le disposizioni in merito alla disciplina per l'efficienza energetica degli edifici approvate con decreto del 30 luglio 2015, è stato chiarito che sono esclusi dall'obbligo di allegazione dell'APE i trasferimenti di immobili conseguenti a procedure esecutive individuali e concorsuali, come la presente.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA CASTIONA N.36

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

Dalle informazioni reperite in sede di sopralluogo non risultano presenti vincoli od oneri di natura condominiale.

Per quanto riguarda l'accesso comune si rimanda a quanto meglio indicato al capitolo "Precisazioni".

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA SALVO D'ACQUISTO N.37

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

Si rimanda a quanto meglio precisato al capitolo "Vincoli od oneri condominiali" del Bene 1.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Trattandosi di una sola unità residenziale con relative pertinenze ed accessori si è provveduto alla formazione di un Lotto Unico.

Nel caso in esame, si è ritenuto realistico determinare il valore venale del bene basandosi sul procedimento della stima comparativa, con la quale vengono considerati i valori unitari di consistenza reperiti da indagini di comparare e mediare i prezzi indicati dal servizio O.M.I. (Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate) e dal Borsino Immobiliare con la relativa svalutazione anche in conseguenza dell'incerto periodo e della scarsa quantità di transazioni in essere. Gli elementi tecnico-economici considerati nella stima comparativa sono:

- la localizzazione;
- l'epoca di costruzione;
- la destinazione d'uso;
- la tipologia edilizia;
- la superficie commerciale dell'immobile;
- i valori unitari attuali accertati mediante una accurata analisi di mercato e parametri alle circostanze differenziali quali: caratteristiche costruttive, vetustà, grado di finitura e manutenzione, razionalità degli ambienti, livello del piano, ecc..

Si è tenuto conto dell'ubicazione, della viabilità, delle dimensioni e di tutte quelle circostanze che possono influire sulla determinazione del più probabile valore di mercato e su tutte le circostanze esposte nella presente relazione.

Dopo aver analizzato le condizioni intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima, nonché il mercato delle compravendite per beni similari avvenute nella zona, e dopo aver tenuto conto di tutti quei parametri richiamati nel paragrafo che precede, è stato determinato il prezzo unitario al metro quadrato. Si precisa altresì che la stima è da considerarsi al netto di eventuali inquinamenti/passività ambientali per suolo, sottosuolo, soprassuolo e di qualsiasi natura (es. inquinamento elettromagnetico, da radioattività, ecc.).

Si evidenzia che tutte le pertinenze e gli spazi comuni sono già compresi nel prezzo unitario al metro quadrato.

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 Castiona n.36

Unità immobiliare residenziale, facente parte di un fabbricato quadrifamiliare, simmetrico ed isolato di tipo a villette, sita in Comune di San Giorgio Bigarello (MN), e precisamente: abitazione composta al piano terra da porticato e tettoia esterni di pertinenza, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno e scala interna, ed al primo piano da disimpegno, tre vani letto, bagno e loggia, il tutto con annessa area cortiva esterna di pertinenza esclusiva su due lati (antistante anche l'unità garage di cui al Bene 2). Si precisa che il successivo trasferimento immobiliare non sarà soggetto ad Iva ma ad Imposta di Registro.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 867, Sub. 3, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Valore di stima del bene: € 163.096,00

Si precisa che la quota in vendita è pari al 100% ma che, come precisato ai capitoli precedenti, il diritto di proprietà di cui sono titolari i debitori esecutati riguarda la mera proprietà superficiaria in quanto la proprietà dell'area risulta in capo al Comune di San Giorgio Bigarello (c.f. 80004610202), e che pertanto a seguito delle computazioni effettuate dagli uffici comunali (ed allegate alla perizia) e della conseguente determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli, calcolato in applicazione dell'art. 31 comma 49 bis della L. 23/12/1998 n. 448, come stabilito dalle deliberazioni comunali in materia vigente, sono state quantificate le spese per la trasfomazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, come meglio riportato si seguito.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Salvo D'Acquisto n.37
Unità immobiliare residenziale, facente parte di un fabbricato quadrifamiliare, simmetrico ed isolato di tipo a villette, sita in Comune di San Giorgio Bigarello (MN), e precisamente: garage composto al piano terra da vano unico, con accesso esclusivo dall'area cortiva esterna di pertinenza dell'unità residenziale di cui al Bene 1. Si precisa che il successivo trasferimento immobiliare non sarà soggetto ad Iva ma ad Imposta di Registro.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 867, Sub. 4, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Valore di stima del bene: € 8.120,00

Si precisa che la quota in vendita è pari al 100% ma che, come precisato ai capitoli precedenti, il diritto di proprietà di cui sono titolari i debitori esecutati riguarda la mera proprietà superficiaria in quanto la proprietà dell'area risulta in capo al Comune di San Giorgio Bigarello (c.f. 80004610202), e che pertanto a seguito delle computazioni effettuate dagli uffici comunali (ed allegate alla perizia) e della conseguente determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli, calcolato in applicazione dell'art. 31 comma 49 bis della L. 23/12/1998 n. 448, come stabilito dalle deliberazioni comunali in materia vigente, sono state quantificate le spese per la trasfomazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, come meglio riportato si seguito.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta San Giorgio Bigarello (MN) - Via Castiona n.36	140,60 mq	1.160,00 €/mq	€ 163.096,00	100,00%	€ 163.096,00
Bene N° 2 - Garage San Giorgio Bigarello (MN) - Via Salvo D'Acquisto n.37	14,50 mq	560,00 €/mq	€ 8.120,00	100,00%	€ 8.120,00
Valore di stima:					€ 171.216,00

Valore di stima: € 171.216,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri e spese di regolarizzazione urbanistica	9000,00	€
Deprezzamento per rimessa in pristino difformità non sanabili	20,00	%
Stato di possesso - spese per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà	1000,00	€

Valore finale di stima: € 109.800,00

La presente valutazione è da intendersi a corpo, nonostante l'indicazione delle superfici commerciali, e non a misura, essendo il calcolo della consistenza immobiliare dello stato autorizzato puramente orientativo per le motivazioni espresse ai capitoli precedenti.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si precisa che il sopralluogo effettuato è stato di tipo "ricognitivo" pertanto senza l'applicazione di verifiche di tipo invasivo e/o adoperando qualsiasi metodologia che potesse alterare lo stato dei luoghi, compreso lo spostamento di eventuale arredo/materiale di varia natura presente: pertanto lo scrivente si solleva da ogni e qualsiasi responsabilità in merito ad eventuali presenti di vizi, difetti, materiali/rifiuti (pericolosi, nocivi, etc.) occulti, e qualsiasi altro elemento non riscontrabile durante il sopralluogo peritale stesso ma che dovesse emergere in futuro anche se non relazionato.

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 02/08/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Iattoni Stefano

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Ricerche anagrafiche, corrispondenza ed altri allegati - Lotto Unico
- ✓ Visure e schede catastali - in ordine cronologico - Lotto Unico
- ✓ Planimetrie catastali - in ordine cronologico - Lotto Unico
- ✓ Estratti di mappa - in ordine cronologico - Lotto Unico
- ✓ Atto di provenienza - Visure ipotecarie - Lotto Unico
- ✓ Altri allegati - Documentazione Comunale ed Urbanistica - Lotto Unico
- ✓ Altri allegati - Accertamento contratti di locazione - Lotto Unico
- ✓ Altri allegati - Documentazione fotografica - Lotto Unico
- ✓ Altri allegati - TIPO MAPPALE e DOCFA - Lotto Unico
- ✓ Altri allegati - Svincolo immobili concessi in diritto di superficie - Lotto Unico

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Castiona n.36
Unità immobiliare residenziale, facente parte di un fabbricato quadrifamiliare, simmetrico ed isolato di tipo a villette, sita in Comune di San Giorgio Bigarello (MN), e precisamente: abitazione composta al piano terra da porticato e tettoia esterni di pertinenza, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno e scala interna, ed al primo piano da disimpegno, tre vani letto, bagno e loggia, il tutto con annessa area cortiva esterna di pertinenza esclusiva su due lati (antistante anche l'unità garage di cui al Bene 2). Si precisa che il successivo trasferimento immobiliare non sarà soggetto ad Iva ma ad Imposta di Registro.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 867, Sub. 3, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)
Destinazione urbanistica: Non trattandosi di terreni non si è provveduto a richiedere il C.d.u. (Legge 47/1985). Si precisa che il lotto risulta inserito nella zonizzazione del vigente PGT di cui all'art. 39 PR - AREC 1 : Ambiti residenziali consolidati caratterizzati da alta densità (If: 2.00 mc/mq). In tale ambito sono consentiti "interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia con divieto di trasferimento volumetrico, nuova costruzione". Sono esclusi dall'obbligo di PA ... i seguenti interventi da attuarsi sugli edifici esistenti: - le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria; - i cambi di destinazioni d'uso ammessi purché attuabili senza interventi edilizi che eccedano la manutenzione straordinaria; - la demolizione totale o parziale degli immobili esistenti e la loro messa in sicurezza. Le Destinazioni principali ammesse sono: - uso residenziale, con relative attività complementari e accessorie elencate al comma 2 punto A del art. 15PR, con le seguenti esclusioni: GSV e i Centri Commerciali cov SV>1.500 mq; attività commerciali escluse dall'ambito di applicazione della legge di riforma del commercio - D.lgs 114/98 e attività artigianali (ancorché non inserite nella 1^ e 2^ classe dell'allegato al DM 5.9.94 e s.m.i.), eccedenti gli 800 mq di SLP. Per maggiori approfondimenti si rimanda a quanto riportato per esteso all'art. 39 delle NTA del Piano delle Regole vigente. Si precisa infine che risulta agli atti Convenzione urbanistica (in allegato), di cui all'atto del 22/03/1993 del Notaio Fabio Vaini registrato a Mantova al n. 770 del 08/04/1993 e trascritto al n. 3077/2007 del 19/04/1993, con il comune di San Giorgio di Mantova ai sensi della Legge 22 ottobre 1971 n. 865 e s.m.i. con trasferimento del diritto di superficie per 99 anni rinnovabile per 99 anni.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Salvo D'Acquisto n.37
Unità immobiliare residenziale, facente parte di un fabbricato quadrifamiliare, simmetrico ed isolato di tipo a villette, sita in Comune di San Giorgio Bigarello (MN), e precisamente: garage composto al piano terra da vano unico, con accesso esclusivo dall'area cortiva esterna di pertinenza dell'unità residenziale di cui al Bene 1. Si precisa che il successivo trasferimento immobiliare non sarà soggetto ad Iva ma ad Imposta di Registro.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 867, Sub. 4, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)
Destinazione urbanistica: Non trattandosi di terreni non si è provveduto a richiedere il C.d.u. (Legge 47/1985). Si rimanda a quanto meglio precisato al capitolo "Normativa urbanistica" del Bene 1.

Prezzo base d'asta: € 109.800,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 38/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 109.800,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	San Giorgio Bigarello (MN) - Via Castiona n.36		
Diritto reale:	Proprietà superficiaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 867, Sub. 3, Categoria A2	Superficie	140,60 mq
Stato conservativo:	In generale l'unità immobiliare in oggetto si presenta in discreto stato di conservazione, come meglio descritto al capitolo "Caratteristiche costruttive prevalenti".		
Descrizione:	Unità immobiliare residenziale, facente parte di un fabbricato quadrifamiliare, simmetrico ed isolato di tipo a villette, sita in Comune di San Giorgio Bigarello (MN), e precisamente: abitazione composta al piano terra da porticato e tettoia esterni di pertinenza, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno e scala interna, ed al primo piano da disimpegno, tre vani letto, bagno e loggia, il tutto con annessa area cortiva esterna di pertinenza esclusiva su due lati (antistante anche l'unità garage di cui al Bene 2). Si precisa che il successivo trasferimento immobiliare non sarà soggetto ad Iva ma ad Imposta di Registro.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile al momento del sopralluogo risultava occupato dagli esecutati (sig. **** Omissis **** e sig.ra **** Omissis ****), come in precedenza generalizzati, in linea con quanto riportato sul certificato di residenza rilasciato dall'anagrafe del comune di San Giorgio Bigarello.		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	San Giorgio Bigarello (MN) - Via Salvo D'Acquisto n.37		
Diritto reale:	Proprietà superficiaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 867, Sub. 4, Categoria C6	Superficie	14,50 mq
Stato conservativo:	In generale l'unità immobiliare in oggetto si presenta in discreto stato di conservazione, come meglio descritto al capitolo "Caratteristiche costruttive prevalenti".		
Descrizione:	Unità immobiliare residenziale, facente parte di un fabbricato quadrifamiliare, simmetrico ed isolato di tipo a villette, sita in Comune di San Giorgio Bigarello (MN), e precisamente: garage composto al piano terra da vano unico, con accesso esclusivo dall'area cortiva esterna di pertinenza dell'unità residenziale di cui al Bene 1. Si precisa che il successivo trasferimento immobiliare non sarà soggetto ad Iva ma ad Imposta di Registro.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Stato di occupazione:	L'immobile al momento del sopralluogo risultava occupato dagli esecutati (sig. **** Omissis **** e sig.ra **** Omissis ****), come in precedenza generalizzati, in linea con quanto riportato sul certificato di residenza rilasciato dall'anagrafe del comune di San Giorgio Bigarello.
------------------------------	--

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA CASTIONA N.36

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONTRATTO DI MUTUO

Iscritto a MANTOVA il 23/09/2008

Reg. gen. 13804 - Reg. part. 2974

Quota: 1/1 DI PROPRIETÀ SUPERFICIARIA

Importo: € 220.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 133.400,00

Rogante: PIERPAOLO BAROSI

Data: 04/09/2008

N° repertorio: 11902

N° raccolta: 2386

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a MANTOVA il 30/03/2022

Reg. gen. 3916 - Reg. part. 654

Quota: 1/1 DI PROPRIETÀ SUPERFICIARIA

Importo: € 229.139,78

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 219.731,99

Rogante: TRIBUNALE DI MANTOVA

Data: 10/03/2022

N° repertorio: 4715

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a MANTOVA il 12/02/2025

Reg. gen. 1520 - Reg. part. 1102

Quota: 1/1 DI PROPRIETÀ SUPERFICIARIA

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA SALVO D'ACQUISTO N.37

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONTRATTO DI MUTUO

Iscritto a MANTOVA il 23/09/2008

Reg. gen. 13804 - Reg. part. 2974

Quota: 1/1 DI PROPRIETA' SUPERFICIARIA

Importo: € 220.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 133.400,00

Rogante: PIERPAOLO BAROSI

Data: 04/09/2008

N° repertorio: 11902

N° raccolta: 2386

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a MANTOVA il 30/03/2022

Reg. gen. 3916 - Reg. part. 654

Quota: 1/1 DI PROPRIETA' SUPERFICIARIA

Importo: € 229.139,78

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 219.731,99

Rogante: TRIBUNALE DI MANTOVA

Data: 10/03/2022

N° repertorio: 4715

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a MANTOVA il 12/02/2025

Reg. gen. 1520 - Reg. part. 1102

Quota: 1/1 DI PROPRIETA' SUPERFICIARIA

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura