

TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Iattoni Stefano, nell'Esecuzione Immobiliare 71/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Alcide De Gasperi n.12G	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Alcide De Gasperi n.12G	5
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Alcide De Gasperi n.12G	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Alcide De Gasperi n.12G	6
Titolarità	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Alcide De Gasperi n.12G	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Alcide De Gasperi n.12G	7
Confini.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Alcide De Gasperi n.12G	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Alcide De Gasperi n.12G	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Alcide De Gasperi n.12G	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Alcide De Gasperi n.12G	8
Cronistoria Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Alcide De Gasperi n.12G	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Alcide De Gasperi n.12G	9
Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Alcide De Gasperi n.12G	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Alcide De Gasperi n.12G	10
Precisazioni.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Alcide De Gasperi n.12G.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Alcide De Gasperi n.12G	10
Stato conservativo	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Alcide De Gasperi n.12G.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Alcide De Gasperi n.12G	11
Parti Comuni.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Alcide De Gasperi n.12G.....	11

Bene N° 2 - Garage ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Alcide De Gasperi n.12G	11
Servitù, censo, livello, usi civici	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Alcide De Gasperi n.12G.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Alcide De Gasperi n.12G	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Alcide De Gasperi n.12G.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Alcide De Gasperi n.12G	13
Stato di occupazione	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Alcide De Gasperi n.12G.....	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Alcide De Gasperi n.12G	13
Provenienze Ventennali	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Alcide De Gasperi n.12G.....	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Alcide De Gasperi n.12G	14
Formalità pregiudizievoli	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Alcide De Gasperi n.12G.....	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Alcide De Gasperi n.12G	15
Normativa urbanistica	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Alcide De Gasperi n.12G.....	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Alcide De Gasperi n.12G	17
Regolarità edilizia	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Alcide De Gasperi n.12G.....	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Alcide De Gasperi n.12G	18
Vincoli od oneri condominiali.....	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Alcide De Gasperi n.12G.....	20
Bene N° 2 - Garage ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Alcide De Gasperi n.12G	20
Stima / Formazione lotti.....	20
Riserve e particolarità da segnalare	22
Riepilogo bando d'asta.....	24
Lotto Unico	24
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 71/2025 del R.G.E.....	25
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 89.100,00	25
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	27
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Alcide De Gasperi n.12G.....	27



All'udienza del 24/04/2025, 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 29/04/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Alcide De Gasperi n.12G
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Alcide De Gasperi n.12G

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO SAN VITO (MN) - VIA ALCIDE DE GASPERI N.12G

Unità immobiliare residenziale, facente parte di un fabbricato condominiale, denominato "Condominio II Glicine", sita in Comune di Bagnolo San Vito (MN) in Via Alcide De Gasperi n.12G, e precisamente: appartamento composto al piano terra da porticato di ingresso, soggiorno, corridoio, cucina, due camere da letto, bagno, il tutto con annessa area cortiva pertinenziale antistante da cui avviene l'accesso pedonale. 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 non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BAGNOLO SAN VITO (MN) - VIA ALCIDE DE GASPERI N.12G

Unità immobiliare residenziale, facente parte di un fabbricato condominiale, denominato "Condominio II Glicine", sita in Comune di Bagnolo San Vito (MN) in Via Alcide De Gasperi n.12, e precisamente: garage al piano terra, comunicante attraverso porta interna con l'appartamento di cui al Bene 1 e di cui costituisce pertinenza esclusiva, con accesso diretto attraverso lo spazio di manovra di pertinenza comune.

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 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 Bagnolo San Vito (MN) - Via Alcide De Gasperi n.12G
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Alcide De Gasperi n.12G

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO SAN VITO (MN) - VIA ALCIDE DE GASPERI N.12G

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

Si precisa che la documentazione depositata in atto risulta incompleta in quanto mancante dell'estratto dell'atto di matrimonio dei debitori eseguiti.

Il sottoscritto Perito estimatore ha richiesto detto estratto al Comune di Bagnolo San Vito (MN) che, tuttavia, non ha potuto rilasciare alcun certificato in quanto il matrimonio estero non risulta trascritto nei registri italiani (di cui alla risposta allegata alla presente).

Si precisa tuttavia che nel titolo di provenienza i debitori eseguiti sono stati indicati come coniugati in regime di comunione legale dei beni.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BAGNOLO SAN VITO (MN) - VIA ALCIDE DE GASPERI N.12G

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

Si richiama quanto indicato nel capitolo "Completezza documentazione" del Bene n. 1.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO SAN VITO (MN) - VIA ALCIDE DE GASPERI N.12G

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

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BAGNOLO SAN VITO (MN) - VIA ALCIDE DE GASPERI N.12G

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

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO SAN VITO (MN) - VIA ALCIDE DE GASPERI N.12G

Confini in corpo unico del Bene 1 e del Bene 2: Via de Gasperi (mapp.391), passaggio comune di cui al mapp. 392/54, ingresso, ascensore e vano scale di cui al mapp. 392/53, garage di cui al mapp. 392/30 e spazio di manovra comune di cui al mapp. 392/54.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BAGNOLO SAN VITO (MN) - VIA ALCIDE DE GASPERI N.12G

Si richiama quanto riportato nel Capitolo "Confini" del Bene 1.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO SAN VITO (MN) - VIA ALCIDE DE GASPERI N.12G

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	80,00 mq	95,00 mq	1	95,00 mq	2,70 m	T
Portico	9,00 mq	10,00 mq	0,25	2,50 mq	2,70 m	T
Cortile	63,00 mq	63,00 mq	0,1	6,30 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				103,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				103,80 mq		

Il bene immobile in oggetto non risulta comodamente divisibile in natura in quanto trattasi di un'unica unità residenziale 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 BAGNOLO SAN VITO (MN) - VIA ALCIDE DE GASPERI N.12G

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	25,00 mq	29,00 mq	1	29,00 mq	2,70 m	T
Totale superficie convenzionale:				29,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				29,00 mq		

Il bene immobile in oggetto non risulta comodamente divisibile in natura in quanto trattasi di un'unica unità garage, di pertinenza esclusiva della relativa unità residenziale, 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 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO SAN VITO (MN) - VIA ALCIDE DE GASPERI N.12G

Attualmente l'immobile risulta censito nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Bagnolo San Vito (MN) al Fg 35:

- Mapp. 392 sub. 35, Via Alcide de Gasperi n. cm, piano: T, Cat. A/2, cl. 2, vani 5, Sup. Cat. mq 104, R.C. Euro 284,05 in forza della denuncia di variazione, per inserimento in visura dei dati di superficie, del 09/11/2015;
- Mapp. 392 sub. 35, Via Alcide de Gasperi n. cm, piano: T, Cat. A/3, cl. 3, vani 4,5, in forza della denuncia di variazione per ampliamento - ultimazione di fabbricato urbano del 20 marzo 2006 Pratica n. MN0025719, in atti da pari data (n. 1874.1/2006);
- Mapp. 392 sub. 35, Strada di Lottizzazione P.L. 14, n. cm, piano: T, Cat. F/3 in forza della denuncia di costituzione del 13 ottobre 2005 Pratica n.MN0090927, in atti da pari data (n. 1844.1/2005).

Al Catasto Terreni il mapp. 392 di attuali mq 2469 deriva dal mapp.360 di mq. 5222 in forza del frazionamento del 23 settembre 2005, Pratica n. MN0084297 in atti da pari data (n. 84297.1/2005).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BAGNOLO SAN VITO (MN) - VIA ALCIDE DE GASPERI N.12G

Attualmente l'immobile risulta censito nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Bagnolo San Vito (MN) al Fg 35:

- Mapp. 392 sub. 31, Via Alcide de Gasperi n. cm, piano: T, Cat. C/6, cl. 3, mq 25, Sup. Cat. mq 30, R.C. Euro 56,81 in forza della denuncia di variazione, per inserimento in visura dei dati di superficie, del 09/11/2015;
- Mapp. 392 sub. 31, Via Alcide de Gasperi n. cm, piano: T, Cat. C/6, cl. 2, mq 25, R.C. Euro 47,77 in forza della denuncia di variazione per ampliamento - ultimazione di fabbricato urbano del 20 marzo 2006 Pratica n. MN0025719, in atti da pari data (n. 1874.1/2006);
- Mapp. 392 sub. 31, Strada di Lottizzazione P.L. 14, n. cm, piano: T, Cat. F/3 in forza della denuncia di costituzione del 13 ottobre 2005 Pratica n.MN0090927, in atti da pari data (n. 1844.1/2005).

Al Catasto Terreni il mapp. 392 di attuali mq 2469 deriva dal mapp.360 di mq. 5222 in forza del frazionamento del 23 settembre 2005, Pratica n. MN0084297 in atti da pari data (n. 84297.1/2005).

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO SAN VITO (MN) - VIA ALCIDE DE GASPERI N.12G

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	35	392	35		A2	2	5 vani	104 mq	284,05 €	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, 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.

Si precisa inoltre che, in riferimento alla Circolare n. 2 del 09/07/2010 prot. n. 36607 dell'Agenzia del

Territorio (oggi Agenzia delle Entrate), punto e), sulle planimetrie agli atti sono presenti piccole imprecisioni grafiche quali il lieve spostamento della posizione di un tramezzo e di una porta interna ma che le stesse, come indicato sulla succitata circolare stessa, non comportano l'obbligo della presentazione di una nuova planimetria in catasto in quanto non variano il numero di vani e la loro funzionalità e non sono incidenti sulla consistenza dei beni iscritta negli atti, e conseguentemente sulla attribuzione della categoria e della classe.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BAGNOLO SAN VITO (MN) - VIA ALCIDE DE GASPERI N.12G

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	35	392	31		C6	3	25 mq	30 mq	56,81 €	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, 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.

Si precisa inoltre che, in riferimento alla Circolare n. 2 del 09/07/2010 prot. n. 36607 dell'Agenzia del Territorio (oggi Agenzia delle Entrate), punto e), sulle planimetrie agli atti sono presenti piccole imprecisioni grafiche quali il lieve spostamento di una porzione di un tamponamento interno e di una porta interna ma che le stesse, come indicato sulla succitata circolare stessa, non comportano l'obbligo della presentazione di una nuova planimetria in catasto in quanto non variano il numero di vani e la loro funzionalità e non sono incidenti sulla consistenza dei beni iscritta negli atti, e conseguentemente sulla attribuzione della categoria e della classe.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO SAN VITO (MN) - VIA ALCIDE DE GASPERI N.12G

Si precisa che l'accesso ed il recesso pedonale all'unità in oggetto (appartamento e pertinenze) avviene attraverso l'area comune di cui al fg. 35 p.lla 391 (B.C.N.C.) e l'attigua Via Alcide De Gasperi.

Si rimanda inoltre a quanto meglio riportato ai capitoli "Parti Comuni", "Servitù, censo, livello, usi civici" e "Vincoli ed oneri condominiali".

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BAGNOLO SAN VITO (MN) - VIA ALCIDE DE GASPERI N.12G

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

Si rimanda inoltre a quanto meglio riportato ai capitoli "Parti Comuni", "Servitù, censo, livello, usi civici" e

"Vincoli ed oneri condominiali".

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO SAN VITO (MN) - VIA ALCIDE DE GASPERI N.12G

In generale l'unità immobiliare in oggetto si presenta in scarso stato di conservazione, con evidenti segni di ammaloramento di parte degli intonaci e tinteggiature per presunte problematiche di umidità di risalita sulle murature (delle quali non è stato possibile effettuare accertamenti tecnici in sede di sopralluogo).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BAGNOLO SAN VITO (MN) - VIA ALCIDE DE GASPERI N.12G

In generale l'unità immobiliare in oggetto si presenta in scarso stato di conservazione, con evidenti segni di ammaloramento di parte degli intonaci e tinteggiature per presunte problematiche di umidità di risalita sulle murature (delle quali non è stato possibile effettuare accertamenti tecnici in sede di sopralluogo).

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO SAN VITO (MN) - VIA ALCIDE DE GASPERI N.12G

Come si evince dal titolo di provenienza competono al Bene in oggetto le quote proporzionali sulle parti comuni e condominiali quali definite dall'art. 1117 C.C. e dai titoli di provenienza che riportano precisamente: "La vendita comprende la quota di comproprietà degli enti comuni e/o condominiali per Legge o per destinazione, con particolare riguardo agli enti identificati al Catasto dei Fabbricati del Comune di Bagnolo San Vito al foglio 35, mappali 392 sub 51, 392 sub 52, 382 sub 53 e 392 sub 54."

Si precisa tuttavia che, come si rileva dall'elenco degli immobili allegato all'elaborato planimetrico presentato il 20 marzo 2006 l'unico B.C.N.C. all'immobile in oggetto, risulta essere il sub. 54 che identifica il passaggio fra le abitazioni di cui ai subb. 32, 33, 34 e 35, nonché lo spazio di manovra a servizio di tutti i garage che circonda quasi completamente il fabbricato.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BAGNOLO SAN VITO (MN) - VIA ALCIDE DE GASPERI N.12G

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

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO SAN VITO (MN) - VIA ALCIDE DE GASPERI N.12G

Come indicato all'art 3) del titolo di provenienza di cui all'atto del notaio Barosi rep. 10529 del 20 settembre 2006, i cespiti vengono trasferiti nel loro attuale stato di fatto con ogni accessione e pertinenza, con le servitù attive e passive anche non apparenti, con le comunioni quali derivano dalla tipologia degli immobili e con tutti gli obblighi, le servitù e le limitazioni contenuti negli atti di provenienza con particolare riguardo:

A) alla servitù di passaggio con ogni mezzo gravante porzione dell'originario mappale 360, di cui all'atto di compravendita in data 14 febbraio 2000 n. 63835 del notaio Cavandoli, trascritto a Mantova il 06 marzo 2000 ai nn. 2643/1792); in detto atto (che si allega alla presente perizia) viene costituita la servitù di passaggio e non di sosta con ogni mezzo su una porzione dell'originario mapp. 360 che dovrà collegare la nuova strada di lottizzazione all'abitazione di cui al mapp.79 del fg. 35 (vedi art. 2c).

B) ai diritti convenuti nell'atto di compravendita in data 28 dicembre 1972, rep. 4576 del notaio Marocchi, trascritto a Mantova il 27 gennaio 1973 ai nn. 1646/1463 (che si allega alla presente perizia).

Dalla documentazione depositata in atti, dalle visure ipotecarie e dal titolo di provenienza, non risultano gravare sull'immobile diritti di censo, livello ed usi civici. Si rimanda inoltre a quanto indicato al capitolo "Parti comuni".

Si precisa inoltre che i beni pignorati non risultano essere oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Si precisa infine che, come risulta dal titolo di provenienza, con atto del Notaio Pierpaolo Barosi, Rep. 10402 del 27 luglio 2006, trascritto a Mantova il giorno 11 agosto 2006 ai nn. 14584/8231 è stato costituito un vincolo di pertinenzialità fra il garage di cui al sub. 31 e l'appartamento di cui al sub. 35 per cui le stesse non potranno essere alienate separatamente l'una dall'altra.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BAGNOLO SAN VITO (MN) - VIA ALCIDE DE GASPERI N.12G

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

Si precisa infine che, come risulta dal titolo di provenienza, con atto del Notaio Pierpaolo Barosi, Rep. 10402 del 27 luglio 2006, trascritto a Mantova il giorno 11 agosto 2006 ai nn. 14584/8231 è stato costituito un vincolo di pertinenzialità fra il garage di cui al sub. 31 e l'appartamento di cui al sub. 35 per cui le stesse non potranno essere alienate separatamente l'una dall'altra.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO SAN VITO (MN) - VIA ALCIDE DE GASPERI N.12G

Il lotto risulta inserito in un quartiere urbano centrale del comune di Bagnolo San Vito; il contesto è caratterizzato

principalmente dalla presenza di edifici residenziali di tipo mono e plurifamiliare e da piccole attività commerciali al piano terra. Il lotto si colloca su un lotto interno ed intercluso con affaccio diretto su area comune, di cui al fg. 35 p.lla 391, ed alla limitrofa Via Alcide De Gasperi.

Il fabbricato, di cui fa parte l'unità in oggetto, è di tipo a blocco di carattere condominiale, con area di pertinenza esterna comune, che circonda il fabbricato stesso; l'accesso pedonale avviene liberamente dalla pubblica via attraverso la suddetta area comune, su cui affacciano sia l'ingresso esclusivo all'appartamento, e relative pertinenze in oggetto, che gli ingressi comuni alle altre rispettive unità residenziali.

Caratteristiche costruttive generali del fabbricato:

- immobile costituito da tre piani fuori terra;
- copertura a padiglione, con struttura in laterocemento e sovrastante manto di copertura in coppi, dotato di canali di gronda e pluviali in lamiera preverniciata;
- tipologia tradizionale mista con muratura in laterizio e pilastri di calcestruzzo armato, solai in laterocemento o predalles in calcestruzzo, finitura esterna ad intonaco "civile" e tinteggiatura ma con alcuni elementi in mattone "faccia a vista";
- marciapiede perimetrale verso strada con pavimentazione in battuto di cemento liscio e muretti perimetrali che delimitano gli spazi esterni privati in muratura a "prismi" con sovrastante copertina in calcestruzzo prefabbricato e cancelletti pedonali con inferriata metallica.

Caratteristiche costruttive dell'unità residenziale al piano terra in oggetto (di cui al fg. 35, p.lla 392, sub. 35):

- area esterna di pertinenza esclusiva sistemata a prato con pavimentazione di accesso in gres posata diagonalmente con fuga ed elementi decorativi;
- porta-finestra di ingresso ad ante a due battenti con struttura in legno e specchiatura vetrata;
- finestre esterne aventi telaio in legno e vetro camera, dotati di sistema di oscuramento del tipo ad antoni

esterni a battente, zanzariera e bancali in marmo;

- porte interne ad anta a battente in legno tamburato;
- pareti interne in muratura tradizionale intonacata con tinteggiatura e battiscopa in legno;
- pavimentazione interna in ceramica/gres formato 30 x 30 cm posata diagonalmente con fuga;
- pavimentazione e rivestimenti del bagno in ceramica di vario formato e con decori, posati con fuga fino ad un'altezza di 2,00 mt circa;
- servizi igienici del bagno dotati di water, bidet, lavabo e cabina doccia con rubinetteria del tipo a miscelatore monocomando;
- impianto termico di riscaldamento, e di produzione acqua calda sanitaria, dotato di caldaia pensile a gas, termosifoni posizionati nei singoli ambienti, e termostato, di cui non è stato possibile verificare il funzionamento ma è stata reperita 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 è stata reperita la dichiarazione di conformità ai sensi del D.M. 37/08 e s.m.i..

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BAGNOLO SAN VITO (MN) - VIA ALCIDE DE GASPERI N.12G

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 pertinenziale in oggetto (di cui al fg. 35, p.lla 392, sub 31):

- portone esterno carrabile del tipo a basculante in metallo con sistema di apertura manuale;
- porta interna di comunicazione con l'unità residenziale di pertinenza (di cui al Bene 1 del Lotto Unico) del tipo "REI" ad anta battente in metallo;
- pareti interne in muratura tradizionale intonacata con tinteggiatura e battiscopa in legno;
- solaio superiore (soffitto) in predalles di calcestruzzo solo tinteggiate;
- pavimentazione interna in ceramica/gres formato 30 x 30 cm posata diagonalmente con fuga.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO SAN VITO (MN) - VIA ALCIDE DE GASPERI N.12G

L'immobile al momento del sopralluogo risultava occupato da uno degli esecutati (Sig. **** Omissis ****) e dal figlio.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BAGNOLO SAN VITO (MN) - VIA ALCIDE DE GASPERI N.12G

L'immobile al momento del sopralluogo risultava occupato da uno degli esecutati (Sig. **** Omissis ****) e dal figlio.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO SAN VITO (MN) - VIA ALCIDE DE GASPERI N.12G

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.

Come risulta dalla certificazione notarile depositata in atti:

- 1) Sin da oltre il ventennio il terreno apparteneva alla società **** Omissis ****, per averlo acquistato con atto in data 14 febbraio 2000 a rogito del Notaio Dr. Stanislao Cavandoli, Rep. 63835 trascritto a Mantova il 06 marzo 2000, Rp. n. 1792;
- 2) Con atto di compravendita in data 14 settembre 2006 a rogito del Notaio Dr. Pierpaolo Barosi, Rep. 10493, trascritto a Mantova il 4 ottobre 2006, RP.n. 9213 l'immobile è pervenuto alla società **** Omissis ****;
- 3) Con atto di compravendita in data 20 settembre 2006 a rogito del Notaio Dr. Pierpaolo Barosi, Rep. 10529, trascritto a Mantova il 14 ottobre 2006, ai nn. 17389/9573 l'immobile è pervenuto, in ragione della quota di 1/2 ciascuno, in regime di comunione legale dei beni agli esecutati **** Omissis ****.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BAGNOLO SAN VITO (MN) - VIA ALCIDE DE GASPERI N.12G

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.

Si rimanda a quanto indicato nel Capitolo "Provenienza ventennale" del Bene n. 1

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO SAN VITO (MN) - VIA ALCIDE DE GASPERI N.12G

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di MANTOVA aggiornate al 05/08/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO IPOTECARIO
Iscritto a MANTOVA il 14/10/2006
Reg. gen. 17390 - Reg. part. 4644

Quota: 1/1
Importo: € 202.160,49
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 134.773,66
Rogante: PIERPAOLO BAROSI
Data: 20/09/2006
N° repertorio: 10530
N° raccolta: 1563

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a MANTOVA il 14/11/2024
Reg. gen. 15054 - Reg. part. 2539
Quota: 1/2
Importo: € 10.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 2.800,00
Rogante: GIUDICE DI PACE DI MANTOVA
Data: 17/10/2024
N° repertorio: 979

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a MANTOVA il 16/04/2025
Reg. gen. 4850 - Reg. part. 3448
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Si precisa che le imposte di cancellazione delle formalità pregiudizievoli saranno a carico della procedura mentre l'onorario del professionista delegato sarà a carico dell'aggiudicatario.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BAGNOLO SAN VITO (MN) - VIA ALCIDE DE GASPERI N.12G

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di MANTOVA aggiornate al 05/08/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

• **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO IPOTECARIO

Iscritto a MANTOVA il 14/10/2006

Reg. gen. 17390 - Reg. part. 4644

Quota: 1/1

Importo: € 202.160,49

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 134.773,66

Rogante: PIERPAOLO BAROSI

Data: 20/09/2006

N° repertorio: 10530

N° raccolta: 1563

• **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a MANTOVA il 14/11/2024

Reg. gen. 15054 - Reg. part. 2539

Quota: 1/2

Importo: € 10.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 2.800,00

Rogante: GIUDICE DI PACE DI MANTOVA

Data: 17/10/2024

N° repertorio: 979

Trascrizioni

• **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a MANTOVA il 16/04/2025

Reg. gen. 4850 - Reg. part. 3448

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Si precisa che le imposte di cancellazione delle formalità pregiudizievoli saranno a carico della procedura mentre l'onorario del professionista delegato sarà a carico dell'aggiudicatario.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO SAN VITO (MN) - VIA ALCIDE DE GASPERI N.12G

Trattandosi di area di pertinenza di fabbricato urbano in linea alla normativa vigente non risulta necessario richiedere il C.d.u. (Legge 47/1985).

Si precisa che il lotto risulta inserito all'interno del TUC (tessuto urbano consolidato) in zona di cui all'art. 23 delle N.T.A. del P.G.T. - Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale a media densità (ZTR2).

Appartengono al tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale a media densità le aree dei centri abitati aventi un valore ambientale di insieme degno di conservazione pur senza elementi di interesse architettonico, con la presenza di numerosi interventi successivi al primitivo impianto, anche di nuova costruzione prevalentemente unifamiliari ed in linea. Nel tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale a media densità sono ammissibili interventi diretti sul patrimonio edilizio esistente di manutenzione ordinaria e straordinaria, recupero, ristrutturazione edilizia e nuova costruzione. Sono ammessi ampliamenti e/o sopralzi di edifici con aumento contenuto entro il 10% della SL esistente. Gli ampliamenti e i sopralzi devono comunque rispettare tutte le prescrizioni igienico sanitarie riguardanti le condizioni di abitabilità previste dai regolamenti vigenti, fatta salva l'altezza media ponderale minima di m 2,40 (calcolata dividendo il volume della parte di sottotetto la cui altezza superi m 1,50 per la superficie relativa). Negli edifici destinati in tutto o in parte a residenza (U1) è, inoltre, consentito il recupero a solo scopo residenziale del piano sottotetto esistente secondo il disposto di cui agli artt. 63 e ss. della L.R. 12/2005 e s.m.i..

Si precisa infine che l'area risulta essere a MEDIA classe di sensibilità paesistica.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BAGNOLO SAN VITO (MN) - VIA ALCIDE DE GASPERI N.12G

Trattandosi di area di pertinenza di fabbricato urbano in linea alla normativa vigente non risulta necessario richiedere il C.d.u. (Legge 47/1985).

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

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO SAN VITO (MN) - VIA ALCIDE DE GASPERI N.12G

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 fa parte l'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:

- Permesso di Costruire in Sanatoria n. 47/04 del 13/12/2004 per la costruzione di edificio plurifamiliare a seguito di richiesta di rilascio Permesso di Costruire prot. n. 6440 del 14/10/2004 per nuova costruzione edificio condominiale di n. 18 unità immobiliari trasformata poi in richiesta di Autorizzazione in sanatoria per opere (di fondazione) iniziate in assenza di Permesso di Costruire conseguente all'Accertamento di violazioni edilizie di cui al Verbale prot. n. 7732 del 04/12/2004 e relativa Ordinanza di Sospensione n. 41 prot. n. 7817 del 10/12/2004;

- DIA prot. n. 2012 del 17/03/2006 per Variante e recupero sotto tetto edificio condominiale (Respinta ed Archiviata);

- Permesso di Costruire n. 18/06 (di cui risultano citati solo gli estremi dell'avvenuto rilascio nella successiva agibilità ma non risulta agli atti copia del titolo stesso e della relativa data di rilascio) a seguito di richiesta di rilascio Permesso di Costruire prot. 2660 del 14/04/2006 per Variante e recupero sotto tetto edificio condominiale;

- Certificazione di Agibilità del 21/11/2009 di cui ai P.C. 47/04 e P.C. 18/06.

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- 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 residenziale (di cui alla p.lla 392 sub 35) presentava rispondenza con le planimetrie allegate all'ultimo provvedimento edilizio sopra riportato ad esclusione solo di piccole opere interne quali il lieve spostamento della posizione e dimensione di un tramezzo e di una porta interna. In riferimento alle difformità sopra indicate le stesse risultano riconducibili al campo di applicazione delle 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), non comportando pertanto violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e pregiudizio circa l'agibilità dell'immobile.

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.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BAGNOLO SAN VITO (MN) - VIA ALCIDE DE GASPERI N.12G

Dalle informazioni raccolte in archivio comunale si evince che l'immobile di cui fa parte l'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:

- Permesso di Costruire in Sanatoria n. 47/04 del 13/12/2004 per la costruzione di edificio plurifamiliare a seguito di richiesta di rilascio Permesso di Costruire prot. n. 6440 del 14/10/2004 per nuova costruzione edificio condominiale di n. 18 unità immobiliari trasformata poi in richiesta di Autorizzazione in sanatoria per opere (di fondazione) iniziate in assenza di Permesso di Costruire conseguente all'Accertamento di violazioni edilizie di cui al Verbale prot. n. 7732 del 04/12/2004 e relativa Ordinanza di Sospensione n. 41 prot. n. 7817

del 10/12/2004;

- DIA prot. n. 2012 del 17/03/2006 per Variante e recupero sotto tetto edificio condominiale (Respinta ed Archiviata);

- Permesso di Costruire n. 18/06 (di cui risultano citati solo gli estremi dell'avvenuto rilascio nella successiva agibilità ma non risulta agli atti copia del titolo stesso e della relativa data di rilascio) a seguito di richiesta di rilascio Permesso di Costruire prot. 2660 del 14/04/2006 per Variante e recupero sotto tetto edificio condominiale;

- Certificazione di Agibilità del 21/11/2009 di cui ai P.C. 47/04 e P.C. 18/06.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- 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 residenziale (di cui alla p.lla 392 sub 31) presentava rispondenza con le planimetrie allegate all'ultimo provvedimento edilizio sopra riportato ad esclusione solo di piccole opere interne quali il lieve spostamento di una porzione di un tamponamento interno e di una porta interna. In riferimento alle difformità sopra indicate le stesse risultano riconducibili al campo di applicazione delle 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), non comportando pertanto violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e pregiudizio circa l'agibilità dell'immobile.

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 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO SAN VITO (MN) - VIA ALCIDE DE GASPERI N.12G

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Si precisa che dalle ricerche effettuate e dalle informazioni raccolte in sede di sopralluogo, oltre che dalle richieste effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, il cespite in oggetto risulta far parte del fabbricato registrato come "Condominio II Glicine", cod. fisc. 93048700202, Via Alcide De Gasperi n.12, Bagnolo San Vito (MN), ed amministrato dal Per. Ind. Paolo Pierobon, con sede in Via P. Nenni n.1 - 46030 Borgo Virgilio (MN).

Pertanto, come meglio riportato nelle comunicazioni ricevute dal suddetto amministratore (ed allegate alla perizia), a tutto il 31 dicembre 2024 è stato rilevato un onere presunto gravante sui cespiti in oggetto pari ad € 3.115,54, di cui € 909,86 relativo al consuntivo di gestione 2023 ed € 1.088,22 relativo al consuntivo di gestione 2024; i restanti € 1.117,46 sono relativi alle gestioni delle precedenti annualità.

Risultano inoltre inserite a preventivo di gestione 2025 complessivamente € 1.289,02, ripartite rispettivamente in € 1.146,51 per spese ordinarie ed € 142,81 per le manutenzioni straordinarie; risulta infatti deliberato ed in corso di esecuzione l'intervento di allaccio all'acquedotto municipale, i cui lavori risultano iniziati nel 2023 e pertanto non risultano accertati eventuali importi a conguaglio della gestione 2025 in corso al momento.

Si precisa infine che gli eventuali oneri condominiali insoluti al momento dell'atto di vendita dovranno essere saldati come previsto a norma di legge.

Si precisa inoltre che, come risulta dal titolo di provenienza, il regolamento condominiale e le relative tabelle millesimali sono allegate all'atto del Notaio Cavandoli rep. 76562 del 02 maggio 2006 trascritto a Mantova il 18 maggio 2006 ai nn. 8496/4703.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BAGNOLO SAN VITO (MN) - VIA ALCIDE DE GASPERI N.12G

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Si rimanda a quanto meglio indicato 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 mercato delle compravendite per beni con analoghe caratteristiche e contemporaneamente si è provveduto a comparare e mediare i prezzi indicati dal servizio O.M.I. (Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate) e dalle tabelle dei valori agricoli medi dei terreni della provincia di Mantova, 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** - Appartamento ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Alcide De Gasperi n.12G
Unità immobiliare residenziale, facente parte di un fabbricato condominiale, denominato "Condominio Il Glicine", sita in Comune di Bagnolo San Vito (MN) in Via Alcide De Gasperi n.12G, e precisamente: appartamento composto al piano terra da porticato di ingresso, soggiorno, corridoio, cucina, due camere da letto, bagno, il tutto con annessa area cortiva pertinenziale antistante da cui avviene l'accesso pedonale. Si precisa che il successivo trasferimento immobiliare non sarà soggetto ad Iva ma ad Imposta di Registro.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 392, Sub. 35, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 88.230,00
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Alcide De Gasperi n.12G
Unità immobiliare residenziale, facente parte di un fabbricato condominiale, denominato "Condominio Il Glicine", sita in Comune di Bagnolo San Vito (MN) in Via Alcide De Gasperi n.12, e precisamente: garage al piano terra, comunicante attraverso porta interna con l'appartamento di cui al Bene 1 e di cui costituisce pertinenza esclusiva, con accesso diretto attraverso lo spazio di manovra di pertinenza comune. Si precisa che il successivo trasferimento immobiliare non sarà soggetto ad Iva ma ad Imposta di Registro.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 392, Sub. 31, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 14.500,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Bagnolo San Vito (MN) - Via Alcide De Gasperi n.12G	103,80 mq	850,00 €/mq	€ 88.230,00	100,00%	€ 88.230,00
Bene N° 2 - Garage Bagnolo San Vito (MN) - Via Alcide De Gasperi	29,00 mq	500,00 €/mq	€ 14.500,00	100,00%	€ 14.500,00

n.12G				
Valore di stima:				€ 102.730,00

Valore di stima: € 102.730,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Spese condominiali insolute	3287,10	€

Valore finale di stima: € 89.100,00

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 01/09/2025

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 oneri condominiali - Lotto Unico
- ✓ Altri allegati - Accertamento contratti di locazione - Lotto Unico
- ✓ Altri allegati - Documentazione fotografica - Lotto Unico



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Alcide De Gasperi n.12G
Unità immobiliare residenziale, facente parte di un fabbricato condominiale, denominato "Condominio II Glicine", sita in Comune di Bagnolo San Vito (MN) in Via Alcide De Gasperi n.12G, e precisamente: appartamento composto al piano terra da porticato di ingresso, soggiorno, corridoio, cucina, due camere da letto, bagno, il tutto con annessa area cortiva pertinenziale antistante da cui avviene l'accesso pedonale. Si precisa che il successivo trasferimento immobiliare non sarà soggetto ad Iva ma ad Imposta di Registro.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 392, Sub. 35, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: Trattandosi di area di pertinenza di fabbricato urbano in linea alla normativa vigente non risulta necessario richiedere il C.d.u. (Legge 47/1985). Si precisa che il lotto risulta inserito all'interno del TUC (tessuto urbano consolidato) in zona di cui all'art. 23 delle N.T.A. del P.G.T. - Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale a media densità (ZTR2). Appartengono al tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale a media densità le aree dei centri abitati aventi un valore ambientale di insieme degno di conservazione pur senza elementi di interesse architettonico, con la presenza di numerosi interventi successivi al primitivo impianto, anche di nuova costruzione prevalentemente unifamiliari ed in linea. Nel tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale a media densità sono ammissibili interventi diretti sul patrimonio edilizio esistente di manutenzione ordinaria e straordinaria, recupero, ristrutturazione edilizia e nuova costruzione. Sono ammessi ampliamenti e/o sopralzi di edifici con aumento contenuto entro il 10% della SL esistente. Gli ampliamenti e i sopralzi devono comunque rispettare tutte le prescrizioni igienico sanitarie riguardanti le condizioni di abitabilità previste dai regolamenti vigenti, fatta salva l'altezza media ponderale minima di m 2,40 (calcolata dividendo il volume della parte di sottotetto la cui altezza superi m 1,50 per la superficie relativa). Negli edifici destinati in tutto o in parte a residenza (U1) è, inoltre, consentito il recupero a solo scopo residenziale del piano sottotetto esistente secondo il disposto di cui agli artt. 63 e ss. della L.R. 12/2005 e s.m.i.. Si precisa infine che l'area risulta essere a MEDIA classe di sensibilità paesistica.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Alcide De Gasperi n.12G
Unità immobiliare residenziale, facente parte di un fabbricato condominiale, denominato "Condominio II Glicine", sita in Comune di Bagnolo San Vito (MN) in Via Alcide De Gasperi n.12, e precisamente: garage al piano terra, comunicante attraverso porta interna con l'appartamento di cui al Bene 1 e di cui costituisce pertinenza esclusiva, con accesso diretto attraverso lo spazio di manovra di pertinenza comune. Si precisa che il successivo trasferimento immobiliare non sarà soggetto ad Iva ma ad Imposta di Registro.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 392, Sub. 31, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: Trattandosi di area di pertinenza di fabbricato urbano in linea alla normativa vigente non risulta necessario richiedere il C.d.u. (Legge 47/1985). Si rimanda a quanto meglio indicato al capitolo "Normativa urbanistica" del Bene 1.

Prezzo base d'asta: € 89.100,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 71/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 89.100,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Bagnolo San Vito (MN) - Via Alcide De Gasperi n.12G		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 392, Sub. 35, Categoria A2	Superficie	103,80 mq
Stato conservativo:	In generale l'unità immobiliare in oggetto si presenta in scarso stato di conservazione, con evidenti segni di ammaloramento di parte degli intonaci e tinteggiature per presunte problematiche di umidità di risalita sulle murature (delle quali non è stato possibile effettuare accertamenti tecnici in sede di sopralluogo).		
Descrizione:	Unità immobiliare residenziale, facente parte di un fabbricato condominiale, denominato "Condominio II Glicine", sita in Comune di Bagnolo San Vito (MN) in Via Alcide De Gasperi n.12G, e precisamente: appartamento composto al piano terra da porticato di ingresso, soggiorno, corridoio, cucina, due camere da letto, bagno, il tutto con annessa area cortiva pertinenziale antistante da cui avviene l'accesso pedonale. 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 da uno degli esecutati (Sig. **** Omissis ****) e dal figlio.		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Bagnolo San Vito (MN) - Via Alcide De Gasperi n.12G		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 392, Sub. 31, Categoria C6	Superficie	29,00 mq
Stato conservativo:	In generale l'unità immobiliare in oggetto si presenta in scarso stato di conservazione, con evidenti segni di ammaloramento di parte degli intonaci e tinteggiature per presunte problematiche di umidità di risalita sulle murature (delle quali non è stato possibile effettuare accertamenti tecnici in sede di sopralluogo).		
Descrizione:	Unità immobiliare residenziale, facente parte di un fabbricato condominiale, denominato "Condominio II Glicine", sita in Comune di Bagnolo San Vito (MN) in Via Alcide De Gasperi n.12, e precisamente: garage al piano terra, comunicante attraverso porta interna con l'appartamento di cui al Bene 1 e di cui costituisce pertinenza esclusiva, con accesso diretto attraverso lo spazio di manovra di pertinenza comune. 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 da uno degli esecutati (Sig. **** Omissis ****) e dal figlio.



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO SAN VITO (MN) - VIA ALCIDE DE GASPERI N.12G

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO IPOTECARIO

Iscritto a MANTOVA il 14/10/2006

Reg. gen. 17390 - Reg. part. 4644

Quota: 1/1

Importo: € 202.160,49

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 134.773,66

Rogante: PIERPAOLO BAROSI

Data: 20/09/2006

N° repertorio: 10530

N° raccolta: 1563

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a MANTOVA il 14/11/2024

Reg. gen. 15054 - Reg. part. 2539

Quota: 1/2

Importo: € 10.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 2.800,00

Rogante: GIUDICE DI PACE DI MANTOVA

Data: 17/10/2024

N° repertorio: 979

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a MANTOVA il 16/04/2025

Reg. gen. 4850 - Reg. part. 3448

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BAGNOLO SAN VITO (MN) - VIA ALCIDE DE GASPERI N.12G

Iscrizioni

• **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO IPOTECARIO

Iscritto a MANTOVA il 14/10/2006

Reg. gen. 17390 - Reg. part. 4644

Quota: 1/1

Importo: € 202.160,49

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 134.773,66

Rogante: PIERPAOLO BAROSI

Data: 20/09/2006

N° repertorio: 10530

N° raccolta: 1563

• **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a MANTOVA il 14/11/2024

Reg. gen. 15054 - Reg. part. 2539

Quota: 1/2

Importo: € 10.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 2.800,00

Rogante: GIUDICE DI PACE DI MANTOVA

Data: 17/10/2024

N° repertorio: 979

Trascrizioni

• **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a MANTOVA il 16/04/2025

Reg. gen. 4850 - Reg. part. 3448

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura