

TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Conte Maria, nell'Esecuzione Immobiliare 45/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Villetta ubicata a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Don Bolzani	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Don Bolzani	5
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Villetta ubicata a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Don Bolzani	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Don Bolzani	6
Titolarità	6
Bene N° 1 - Villetta ubicata a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Don Bolzani	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Don Bolzani	7
Confini.....	7
Bene N° 1 - Villetta ubicata a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Don Bolzani	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Don Bolzani	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Villetta ubicata a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Don Bolzani	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Don Bolzani	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Villetta ubicata a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Don Bolzani	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Don Bolzani	8
Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Villetta ubicata a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Don Bolzani	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Don Bolzani	9
Patti	10
Bene N° 1 - Villetta ubicata a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Don Bolzani	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Don Bolzani	10
Stato conservativo	10
Bene N° 1 - Villetta ubicata a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Don Bolzani	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Don Bolzani	11
Parti Comuni.....	11
Bene N° 1 - Villetta ubicata a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Don Bolzani	11

Bene N° 2 - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Don Bolzani.....	11
Servitù, censo, livello, usi civici.....	11
Bene N° 1 - Villetta ubicata a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Don Bolzani	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Don Bolzani.....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Bene N° 1 - Villetta ubicata a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Don Bolzani	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Don Bolzani.....	12
Stato di occupazione	13
Bene N° 1 - Villetta ubicata a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Don Bolzani	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Don Bolzani.....	13
Provenienze Ventennali	13
Bene N° 1 - Villetta ubicata a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Don Bolzani	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Don Bolzani.....	14
Formalità pregiudizievoli	14
Bene N° 1 - Villetta ubicata a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Don Bolzani	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Don Bolzani.....	15
Normativa urbanistica	16
Bene N° 1 - Villetta ubicata a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Don Bolzani	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Don Bolzani.....	17
Regolarità edilizia	17
Bene N° 1 - Villetta ubicata a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Don Bolzani	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Don Bolzani.....	19
Vincoli od oneri condominiali.....	21
Bene N° 1 - Villetta ubicata a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Don Bolzani	21
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Don Bolzani.....	21
Stima / Formazione lotti.....	21
Riserve e particolarità da segnalare	23
Riepilogo bando d'asta.....	25
Lotto Unico	25
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 45/2024 del R.G.E.	26
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 161.780,00	26
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	28
Bene N° 1 - Villetta ubicata a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Don Bolzani	28



In data 05/04/2024, il sottoscritto Arch. Conte Maria, con studio in C.So Garibaldi 133 - 46100 - Mantova (MN), email arch_mariaconte@libero.it, PEC maria.conte3@archiworldpec.it, Tel. 0376 220338, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/04/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Don Bolzani
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Don Bolzani

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA DON BOLZANI

Appartamento in villino con giardino e area di manovra distribuito su due livelli e così composto: al piano terra portici, ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno e bagno; al piano primo soppalco con ampio ripostiglio, disimpegno, bagno, due camere, guardaroba, terrazze; al piano secondo sottotetto accessibile tramite scala removibile. L'immobile è comunicante con sub 2 (autorimessa facente parte del medesimo lotto). Presenti accesso pedonale e carrabile; il tutto posto in località Stradella a circa 3 km dai servizi comunali.

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.

Primo sopralluogo svolto alla presenza **** Omissis **** in data 18.06.2024; ulteriore sopralluogo in data 27.08.2024.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA DON BOLZANI

Autorimessa in villino comunicante con sub 3(ex sub 1-appartamento in villino facente parte del medesimo lotto) posta in località Stradella a circa 3 km dai servizi comunali.

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.

Primo sopralluogo svolto alla presenza **** Omissis **** in data 18.06.2024; ulteriore sopralluogo in data 27.08.2024.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Don Bolzani
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Don Bolzani

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA DON BOLZANI

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA DON BOLZANI

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA DON BOLZANI

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

**** Omissis **** è debitore non datore di ipoteca.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA DON BOLZANI

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

**** Omissis **** è debitore non datore di ipoteca.

CONFINI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA DON BOLZANI

Per l'intero lotto in vendita, da nord in senso orario: mapp 457, mapp 625, mapp 294, via Don Bolzani, mapp 414 e 413.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA DON BOLZANI

Per l'intero lotto in vendita, da nord in senso orario: mapp 457, mapp 625, mapp 294, via Don Bolzani, mapp 414 e 413.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA DON BOLZANI

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
sub 3(ex sub 1)_Abitazione	182,00 mq	221,00 mq	1	221,00 mq	0,00 m	T-1
sub 3(ex sub 1)_porticati	36,00 mq	36,00 mq	0,4	14,40 mq	2,70 m	T
sub 3(ex sub 1)_area scoperta	669,00 mq	669,00 mq	0,1	66,90 mq	0,00 m	T
sub 3(ex sub 1)_terrazze/balconi	14,00 mq	14,00 mq	0,25	3,50 mq	0,00 m	1
sub 3(ex sub 1)_soffitta	53,00 mq	60,00 mq	0,20	12,00 mq	2,35 m	2
Totale superficie convenzionale:				317,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				317,80 mq		

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA DON BOLZANI

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
sub 2_autorimessa	32,00 mq	37,00 mq	1	37,00 mq	2,70 m	T
Totale superficie convenzionale:				37,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				37,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA DON BOLZANI**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/10/2007 al 07/09/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 293, Sub. 1 Categoria A7 Cl.3, Cons. 9 vani Rendita € 929,62 Piano T-1-2 Graffato no
Dal 06/09/2024 al 07/09/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 293, Sub. 3 Categoria A7 Cl.3, Cons. 9 vani Rendita € 929,62 Piano T-1-2 Graffato no

VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2019 in atti dal 15/04/2019 LEGGE REGIONALE LOMBARDIA N. 28/2018 proveniente dal comune di Bigarello A866; trasferito al comune di San Giorgio Bigarello sezione Bigarello H883A. (n. 15/2019).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA DON BOLZANI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/10/2007 al 07/09/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 293, Sub. 2 Categoria C6 Cl.1, Cons. 32 mq Rendita € 47,93 Piano T Graffato no

VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2019 in atti dal 15/04/2019 LEGGE REGIONALE LOMBARDIA N. 28/2018 proveniente dal comune di Bigarello A866; trasferito al comune di San Giorgio Bigarello sezione

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA DON BOLZANI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	24	293	3		A7	3	9 vani		929,62 €	T-1-2	no

Corrispondenza catastale

Tale scheda planimetrica è risultata conforme allo stato dei luoghi ad eccezione di:

- mancanza di rappresentazione di guardaroba/disimpegno al piano primo;
- mancanza di rappresentazione della soffitta al piano secondo.

E' stata dunque redatta e registrata tramite procedura DOCFA una nuova scheda aggiornata (vedi allegato 07): VARIAZIONE del 05/09/2024 Pratica n. MN0104190 in atti dal 06/09/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEVST1.REGISTRO UFFICIALE.3741079.05/09/2024 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 104190.1/2024).

La pratica DOCFA di aggiornamento ha previsto:

- la soppressione del mapp 293 sub 1 e la nuova costituzione del mapp 293 sub 3, con aggiornamento planimetrico dell'u.i., con modifica dell'identificativo, senza modifica della rendita.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA DON BOLZANI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	24	293	2		C6	1	32 mq		47,93 €	T	no

Corrispondenza catastale

Tale scheda planimetrica è risultata conforme allo stato dei luoghi ad eccezione di:

- errata indicazione dell'area cortiva.

E' stata dunque redatta e registrata tramite procedura DOCFA una nuova scheda aggiornata (vedi allegato 07):
VARIAZIONE del 05/09/2024 Pratica n. MN0104191 in atti dal 06/09/2024 Protocollo NSD n.
ENTRATE.AGEVST1.REGISTRO UFFICIALE.3741096.05/09/2024 esatta rappresentazione grafica (n.
104191.1/2024).

La pratica DOCFA di aggiornamento ha previsto:

-il deposito di nuova scheda planimetrica, senza modifica dell'identificativo, senza modifica della rendita.



PATTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA DON BOLZANI

Nell'atto di provenienza not. Vaini n. 658 di rep. si indica:

"Convenzione urbanistica con atto 15.02.1996 n. 44032 di rep. Dott. Omero Araldi, trascritto a Mantova l'11.03.1996 ai n. 2237/1634 [...]. Accordi:

- a carico di parte venditrice: spese e oneri opere di urbanizzazione primaria come da convenzione;
- a carico acquirente: in ragione di quota, come da convenzione, oneri e tributi, oneri urbanizzazione secondaria;
- a carico acquirente: in ragione di quota, come da convenzione, oneri, contributi e tasse richiesti da Consorzio di Bonifica competente relativi alla bonifica e all'irrigazione;
- ripartite $\frac{1}{2}$ con confinanti: spese per recinzioni est e ovest e costituite da muretto di calcestruzzo di ml 0,50-0,70 poggiate su adeguate fondazioni e sovrastante rete plastificata posta a cavaliere della linea di confine;
- recinzione fronte strada e nord in fregio al mapp 285 totalmente a cura della parte acquirente."

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA DON BOLZANI

Nell'atto di provenienza not. Vaini n. 658 di rep. si indica:

"Convenzione urbanistica con atto 15.02.1996 n. 44032 di rep. Dott. Omero Araldi, trascritto a Mantova l'11.03.1996 ai n. 2237/1634 [...]. Accordi:

- a carico di parte venditrice: spese e oneri opere di urbanizzazione primaria come da convenzione;
- a carico acquirente: in ragione di quota, come da convenzione, oneri e tributi, oneri urbanizzazione secondaria;
- a carico acquirente: in ragione di quota, come da convenzione, oneri, contributi e tasse richiesti da Consorzio di Bonifica competente relativi alla bonifica e all'irrigazione;
- ripartite $\frac{1}{2}$ con confinanti: spese per recinzioni est e ovest e costituite da muretto di calcestruzzo di ml 0,50-0,70 poggiate su adeguate fondazioni e sovrastante rete plastificata posta a cavaliere della linea di confine;
- recinzione fronte strada e nord in fregio al mapp 285 totalmente a cura della parte acquirente."

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA DON BOLZANI

Lo stato generale di conservazione dell'intero fabbricato è compatibile con l'epoca di costruzione.

Si segnala tuttavia che alcune opere di finitura, quali la pavimentazione dei porticati e del vialetto di ingresso, i rivestimenti dei relativi pilastri, l'illuminazione esterna, la posa dei cancelli (pedonale e carrabile), l'eventuale piantumazione dell'area verde, non sono mai state ultimate.

Si precisa inoltre che:

- la recinzione esterna verso via Bolzani è incompiuta e danneggiata;



- la mancanza di idonea impermeabilizzazione e finitura delle pavimentazioni esterne ha provocato nel tempo degradi diffusi, con particolare riguardo alle zone di scolo dei pluviali;
- l'accesso all'autorimessa (basculante) non è funzionante;
- in corrispondenza del perimetro interno del vano soggiorno, avente quota di pavimento inferiore a quella esterna, si rileva la posa di una controparete in cartongesso per un'altezza di circa 70 cm volta a ridurre l'impatto visivo degli esiti derivanti da fenomeni correlati alla presenza di umidità nelle porzioni inferiori della muratura e che a seguito di indagini approfondite potrebbe non rivelarsi risolutiva della problematica;
- in corrispondenza degli intradossi sottostanti le terrazze e in corrispondenza dei loro perimetri al piano primo si rilevano distacchi e degradi che indicano la presenza di criticità per quanto riguarda la manutenzione delle impermeabilizzazioni e/o lo scolo delle acque piovane;
- la maggior parte degli scuretti esterni richiedono interventi di manutenzione;
- lieve quadro fessurativo al piano primo che interessa le partizioni interne.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA DON BOLZANI

Lo stato generale di conservazione dell'intero fabbricato è compatibile con l'epoca di costruzione.

Si segnala tuttavia che alcune opere di finitura, quali la pavimentazione dei porticati e del vialetto di ingresso, i rivestimenti dei relativi pilastri, l'illuminazione esterna, la posa dei cancelli (pedonale e carrabile), l'eventuale piantumazione dell'area verde, non sono mai state ultimate.

Si precisa inoltre che:

- la recinzione esterna verso via Bolzani è incompiuta e danneggiata;
- la mancanza di idonea impermeabilizzazione e finitura delle pavimentazioni esterne ha provocato nel tempo degradi diffusi, con particolare riguardo alle zone di scolo dei pluviali;
- l'accesso all'autorimessa (basculante) non è funzionante;
- in corrispondenza del perimetro interno del vano soggiorno, avente quota di pavimento inferiore a quella esterna, si rileva la posa di una controparete in cartongesso per un'altezza di circa 70 cm volta a ridurre l'impatto visivo degli esiti derivanti da fenomeni correlati alla presenza di umidità nelle porzioni inferiori della muratura e che a seguito di indagini approfondite potrebbe non rivelarsi risolutiva della problematica;
- in corrispondenza degli intradossi sottostanti le terrazze e in corrispondenza dei loro perimetri al piano primo si rilevano distacchi e degradi che indicano la presenza di criticità per quanto riguarda la manutenzione delle impermeabilizzazioni e/o lo scolo delle acque piovane;
- la maggior parte degli scuretti esterni richiedono interventi di manutenzione;
- lieve quadro fessurativo al piano primo che interessa le partizioni interne.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA DON BOLZANI

L'area cortiva di cui al sub 3 (ex sub 1), costituisce area di manovra funzionale all'accesso al sub 2.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA DON BOLZANI

L'area cortiva di cui al sub 3 (ex sub 1), costituisce area di manovra funzionale all'accesso al sub 2.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA DON BOLZANI

L'atto di provenienza not. Vaini n. 19658 di prot, cita:

"[...] servitù di acquedotto a favore del Consorzio Acquedotti Mantova e Uniti, in forza di atto in data 05.04.1993 n. 46768 di rep. Cavandoli trascritto a Mantova il 04.05.1993 n.3498/2288 [..]".

Si allega nota di trascrizione e visura storica del mapp 57 a cui si riferisce (ALLEGATO 12).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA DON BOLZANI

L'atto di provenienza not. Vaini n. 19658 di prot, cita:

"[...] servitù di acquedotto a favore del Consorzio Acquedotti Mantova e Uniti, in forza di atto in data 05.04.1993 n. 46768 di rep. Cavandoli trascritto a Mantova il 04.05.1993 n.3498/2288 [..]".

Si allega nota di trascrizione e visura storica del mapp 57 a cui si riferisce (ALLEGATO 12).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA DON BOLZANI

Da relazione tecnica di progetto e esito di sopralluoghi, si evincono le seguenti per il lotto in vendita nel suo complesso:

Fondazioni: continue e a plinto in c.a.;

Struttura portante: in termo-laterizio con muri perimetrali da 30 cm, travi in c.a. e solai in laterocemento; copertura in tegole di cemento;

Altezza interna utile: almeno 2,70 m nei locali principali;

Pareti esterne ed interne: intonacate e tinteggiate (soffitta al grezzo);

Pavimentazione interna: principalmente in cotto e parquet;

Pavimentazioni esterne: assenti; previsti rivestimenti dei pilastri e della pavimentazione di porticati e marciapiedi, ma non eseguiti;

Infissi esterni ed interni: in legno, con vetrocamera, bancale in marmo, zanzariere, scuretti in legno;

Scala interna: pedate in marmo e ringhiera in metallo; scaletta in metallo retrattile di collegamento interno con soffitta;

Impianto elettrico: sottotraccia;

Impianto idrico: allaccio alla fornitura pubblica;

Impianto termico: autonomo, con sistema di generazione a caldaia a gas murale esterna, sistema di distribuzione ed emissione a pavimento;

Area cortiva: in parte a prato, in parte in ghiaia (zona di manovra); la recinzione è incompiuta e mancano sia il cancello pedonale che quello carrabile;

Autorimessa: pavimentata con serramento di accesso elettrico basculante in legno (al momento non funzionante); comunicazione interna con ambienti principali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA DON BOLZANI

Da relazione tecnica di progetto e esito di sopralluoghi, si evincono le seguenti per il lotto in vendita nel suo complesso:

Fondazioni: continue e a plinto in c.a.;

Struttura portante: in termo-laterizio con muri perimetrali da 30 cm, travi in c.a. e solai in laterocemento; copertura in tegole di cemento;

Altezza interna utile: almeno 2,70 m nei locali principali;
Pareti esterne ed interne: intonacate e tinteggiate (soffitta al grezzo);
Pavimentazione interna: principalmente in cotto e parquet;
Pavimentazioni esterne: assenti; previsti rivestimenti dei pilastri e della pavimentazione di porticati e marciapiedi, ma non eseguiti;
Infissi esterni ed interni: in legno, con vetrocamera, bancale in marmo, zanzariere, scuretti in legno;
Scala interna: pedate in marmo e ringhiera in metallo; scaletta in metallo retrattile di collegamento interno con soffitta;
Impianto elettrico: sottotraccia;
Impianto idrico: allaccio alla fornitura pubblica;
Impianto termico: autonomo, con sistema di generazione a caldaia a gas murale esterna, sistema di distribuzione ed emissione a pavimento;
Area cortiva: in parte a prato, in parte in ghiaia (zona di manovra); la recinzione è incompiuta e mancano sia il cancello pedonale che quello carrabile;
Autorimessa: pavimentata con serramento di accesso elettrico basculante in legno (al momento non funzionante); comunicazione interna con ambienti principali.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA DON BOLZANI

L'immobile risulta occupato dal debitore con il coniuge e il figlio.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA DON BOLZANI

L'immobile risulta occupato dal debitore con il coniuge e il figlio.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA DON BOLZANI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/12/1997	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Vaini	05/12/1997	19658	

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Mantova	24/12/1997	11669	7907
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA DON BOLZANI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/12/1997	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Vaini	05/12/1997	19658	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	24/12/1997	11669	7907
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA DON BOLZANI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 27/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO FONDIARIO
 Iscritto a MANTOVA il 02/08/2004
 Reg. gen. 11809 - Reg. part. 2727
 Importo: € 314.500,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 185.000,00
 Rogante: VAINI
 Note: **** Omissis **** è debitore non datore di ipoteca.
- IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
 Iscritto a MANTOVA il 14/10/2005

Reg. gen. 15773 - Reg. part. 4000

Importo: € 15.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 9.259,46

- **IPOTECA LEGALE** derivante da ART. 77 DPR 602/73

Iscritto a MANTOVA il 29/11/2005

Reg. gen. 18172 - Reg. part. 4594

Importo: € 32.406,70

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 16.203,35

- **IPOTECA LEGALE** derivante da ART. 77 DPR 602/73

Iscritto a MANTOVA il 17/08/2012

Reg. gen. 8708 - Reg. part. 1252

Importo: € 298.779,74

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 149.389,87

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a MANTOVA il 26/03/2024

Reg. gen. 3918 - Reg. part. 2902

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

Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

SI RICONTRA DEPOSITO DI RICORSO PER INTERVENTO EX ART 499 CPC DI AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE, creditrice nei confronti di **** Omissis **** della somma di 187.840,11 euro per imposte diverse, compresi gli accessori di legge.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA DON BOLZANI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 27/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO FONDIARIO

Iscritto a MANTOVA il 02/08/2004

Reg. gen. 11809 - Reg. part. 2727

Importo: € 314.500,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 185.000,00

Rogante: VAINI

Note: **** Omissis **** è debitore non datore di ipoteca.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a MANTOVA il 14/10/2005

Reg. gen. 15773 - Reg. part. 4000

Importo: € 15.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 9.259,46

- **IPOTECA LEGALE** derivante da ART. 77 DPR 602/73

Iscritto a MANTOVA il 29/11/2005

Reg. gen. 18172 - Reg. part. 4594

Importo: € 32.406,70

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 16.203,35

- **IPOTECA LEGALE** derivante da ART. 77 DPR 602/73

Iscritto a MANTOVA il 17/08/2012

Reg. gen. 8708 - Reg. part. 1252

Importo: € 298.779,74

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 149.389,87

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a MANTOVA il 26/03/2024

Reg. gen. 3918 - Reg. part. 2902

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

Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

SI RICONTRA DEPOSITO DI RICORSO PER INTERVENTO EX ART 499 CPC DI AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE, creditrice nei confronti di **** Omissis **** della somma di 187.840,11 euro per imposte diverse, compresi gli accessori di legge.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA DON BOLZANI

Dall'analisi dei documenti di pianificazione del territorio (<https://www.comune.sangiorgiobigarello.mn.it/it/page/60248>) e dall'interrogazione del SIT, si rileva che l'immobile risulta edificato in:

- area residenziale AREC 3 : Ambiti residenziali consolidati caratterizzati da densità bassa
- AMBITO A SENSIBILITÀ PAESAGGISTICA: BASSA
- CLASSE DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA: seconda (con modeste limitazioni) (AREE PIANEGGIANTI CON PROBABILE PRESENZA DI UN IMMEDIATO SOTTOSUOLO CONTRADDISTINTO DA CARATTERISTICHE GEOTECNICHE NON OTTIMALI PER LA SOGGIACENZA DELLA FALDA, A CAUSA DELLE ESCURSIONI DELLA PIEZOMETRICA)
- ZONA DI PERICOLOSITÀ SISMICA LOCALE Z4A/Zona di fondovalle con presenza di depositi alluvionali granulari e coesivi (vedi allegato 10)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA DON BOLZANI

Dall'analisi dei documenti di pianificazione del territorio (<https://www.comune.sangiorgiobigarello.mn.it/it/page/60248>) e dall'interrogazione del SIT, si rileva che l'immobile risulta edificato in:

- area residenziale AREC 3 : Ambiti residenziali consolidati caratterizzati da densità bassa
- AMBITO A SENSIBILITÀ PAESAGGISTICA: BASSA
- CLASSE DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA: seconda (con modeste limitazioni) (AREE PIANEGGIANTI CON PROBABILE PRESENZA DI UN IMMEDIATO SOTTOSUOLO CONTRADDISTINTO DA CARATTERISTICHE GEOTECNICHE NON OTTIMALI PER LA SOGGIACENZA DELLA FALDA, A CAUSA DELLE ESCURSIONI DELLA PIEZOMETRICA)
- ZONA DI PERICOLOSITÀ SISMICA LOCALE Z4A/Zona di fondovalle con presenza di depositi alluvionali granulari e coesivi (vedi allegato 10)

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA DON BOLZANI

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

A seguito della richiesta inoltrata dalla scrivente presso l'ufficio tecnico del comune di San Giorgio Bigarello sono stati visionati i seguenti fascicoli (ALLEGATO 09):

- PRATICA EDILIZIA N. 24 DEL 1998 per "costruzione casa di civile abitazione". La pratica contiene: domanda di costruzione presentata il 01.04.1998 prot. 2117, concessione edilizia con contributo del 29.07.1998, elaborati progettuali oltre a pareri ASL, richieste di integrazione;
- PRATICA EDILIZIA N. 13 DEL 1999 per "realizzazione di bifamiliare". La pratica contiene: domanda di concessione presentata il 28.11.1998 prot. 2117, concessione edilizia onerosa del 05.05.1999, elaborati progettuali oltre a pareri ASL del 02.03.1999 e del 17.04.1999 che indica "la porta di ingresso dovrà essere del tipo vetrato per consentire la corretta aeroilluminazione nel caso che non sia prevista porta di separazione tra soggiorno e ingresso al piano terreno, in corrispondenza del soggiorno al piano terra sia previsto abbassamento del marciapiede che dovrà essere più basso di almeno 2,5 cm rispetto al piano interno; la distribuzione interna è da ritenersi accettabile solamente nel caso che la bifamiliare sia abitata dallo stesso nucleo familiare, in caso contrario dovrà essere prevista separazione fisica tra i due appartamenti; [...] ", richieste di integrazione, comunicazione di inizio lavori del 01.03.1999, richiesta di proroga della concessione presentata l'08.01.2004 prot. N. 84 e relativa risposta del comune del 16.01.2004 che non concede la suddetta proroga;

-PRATICA EDILIZIA N. 15 DEL 2004 per "realizzazione opere di finitura in casa di civile abitazione unifamiliare al grezzo concessionata con CE 13 del 05.05.1999 scaduta in data 12.05.2002". La pratica contiene: permesso di costruire oneroso n. 15/2004, parere ASL dell'08.04.2004 che indica "la porta di comunicazione tra autorimessa e altri locali a diversa destinazione dovrà essere di tipo metallico pieno a chiusura automatica. La cucina dovrà essere dotata di cappa aspirante ed i vapori e i fumi prodotti dalla cottura dovranno essere allontanati oltre il tetto mediante canne di esalazione; [...]"; richiesta di agibilità dell'11.01.2008 con relativi allegati;

-DENUNCIA C.A.. DEL 23.11.2007 prot. 7554.

Con riferimento all'intero lotto in vendita, a seguito di sopralluoghi è stato accertato che sussistono le seguenti difformità tra la documentazione di progetto dell'ultima pratica edilizia e lo stato di fatto:

- la dimensione del varco tra ingresso e disimpegno;
- la dimensione del varco tra ingresso e soggiorno (viene rappresentato in pianta con ampiezza di 2,10 mt cm ma risulta realizzato con ampiezza di 3,00 mt);
- il setto sotto la scala (zona soggiorno) non risulta realizzato;
- la zona cottura indicata nel vano soggiorno (rif.piante piano primo) non è presente;
- il guardaroba/disimpegno realizzato al piano primo non era previsto in progetto;
- la dimensione della finestra dell'autorimessa al piano terra viene rappresentata in pianta di 120x110 cm ma risulta realizzata di 120x150;
- il gradino rappresentato nella zona ingresso non è stato realizzato (la zona ingresso si presenta infatti su un unico livello);
- il solaio piano sopra la zona soppalcata non è stato realizzato (la copertura si presenta invece a falda visibile dall'interno, realizzata in legno) con conseguente variazione delle altezze interne rispetto a quanto previsto;
- il solaio piano sopra la soffitta non è stato realizzato (la copertura si presenta invece a falde visibili dall'interno, realizzate in c.a. e laterizio, al grezzo) con conseguente variazione delle altezze interne rispetto a quanto previsto;
- la scala presenta differenze sia nello sviluppo che nello sbarco al piano primo;
- uno dei due pilastri del portico della cucina non è stato realizzato;
- il disegno dei due gradini tra ingresso e soggiorno non corrisponde allo stato di progetto;
- la porta di accesso non è vetrata e disattende pertanto la prescrizione del ASL "la porta di ingresso dovrà essere del tipo vetrato per consentire la corretta aeroilluminazione nel caso che non sia prevista porta di separazione tra soggiorno e ingresso al piano terreno" in quanto non esiste porta di separazione tra soggiorno e ingresso;
- la soffitta non è rappresentata in pianta né menzionata in relazione; non è quindi possibile un raffronto tra indicazioni di progetto o meno con particolare riferimento alla riscontrata presenza di setto/divisione interni;
- la tavola allegata alla denuncia dei c.a. indica la presenza di due coperture in c.a., entrambe ad una sola falda, e di copertura in legno sul soppalco; gli elaborati progettuali architettonici non trovano corrispondenza con quanto indicato nella denuncia: viene infatti accertato in sede di sopralluogo che la sua porzione di copertura della soffitta sia della camera lato ovest sono state realizzate a più falde;
- all'esito del rilievo in sede di sopralluogo, la pendenza interna e quella esterna della falda interna del soggiorno/soppalco non coincidono per probabile presenza di controsoffitto in legno non indicato in progetto;
- gli sporti di gronda non corrispondono pienamente alle geometrie di progetto (portico della cucina, autorimessa, ecc);
- la falda dell'autorimessa sul fronte nord non corrisponde al progetto;
- il collaudo indica un'altezza in gronda di 5,80 mt, che non corrisponde alla quota indicata nell'elaborato di progetto e a quanto effettivamente realizzato;
- presenza di velux sul tetto non disegnato;
- presenza di travature in legno non meglio identificate dal punto di vista funzionale/strutturale negli elaborati di progetto architettonici e /o strutturali.

Si segnalano inoltre le seguenti criticità emerse con riferimento alla tavola allegata alla denuncia dei c.a.:

- la tavola allegata alla denuncia dei c.a. non contiene la rappresentazione del secondo solaio (tra zona notte e sottotetto/soffitta) ma soltanto quella del primo solaio e delle coperture;
- la pianta delle coperture indicate nella tavola allegata alla denuncia dei c.a. non corrisponde alla pianta delle coperture dell'architettonico e all'effettivo stato di fatto delle stesse;
- le geometrie e gli appoggi del primo solaio indicate nella tavola allegata alla denuncia dei c.a. non corrispondono allo stato di fatto (cfr. luce vano apertura tra ingresso e soggiorno).

Per quanto sopra indicato, dovrà essere avviata la procedura per l'acquisizione del titolo in sanatoria. I costi di presentazione della pratica o di eliminazione degli abusi in caso di parere non favorevole vengono stimati in un importo pari a circa 15000,00 Euro. Poiché non può essere esclusa l'eventualità per cui risulti necessario non solo effettuare interventi di adeguamento strutturale o di modifica delle coperture, così come la redazione di un nuovo collaudo ai fini dell'ottenimento/perfezionamento dell'agibilità, si stimano ulteriori costi di regolarizzazione in un importo di circa 25000,00 euro.

Si precisa che le informazioni sopra fornite rispetto alla possibilità ed ai costi per l'ottenimento del titolo in sanatoria o al perfezionamento delle pratiche in atti si riferiscono all'intero lotto in vendita e non possono essere tese a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze, l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli stessi uffici rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di apposita pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, quanto contenuto al presente paragrafo è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, prudenziali. Si aggiunga infine che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni in quanto assunto in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA DON BOLZANI

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

A seguito della richiesta inoltrata dalla scrivente presso l'ufficio tecnico del comune di San Giorgio Bigarello sono stati visionati i seguenti fascicoli (ALLEGATO 09):

-PRATICA EDILIZIA N. 24 DEL 1998 per "costruzione casa di civile abitazione". La pratica contiene: domanda di costruzione presentata il 01.04.1998 prot. 2117, concessione edilizia con contributo del 29.07.1998, elaborati progettuali oltre a pareri ASL, richieste di integrazione;

-PRATICA EDILIZIA N. 13 DEL 1999 per "realizzazione di bifamiliare". La pratica contiene: domanda di concessione presentata il 28.11.1998 prot. 2117, concessione edilizia onerosa del 05.05.1999, elaborati progettuali oltre a pareri ASL del 02.03.1999 e del 17.04.1999 che indica "la porta di ingresso dovrà essere del tipo vetrato per consentire la corretta aeroilluminazione nel caso che non sia prevista porta di separazione tra soggiorno e ingresso al piano terreno, in corrispondenza del soggiorno al piano terra sia previsto abbassamento del marciapiede che dovrà essere più basso di almeno 2,5 cm rispetto al piano interno; la distribuzione interna è da ritenersi accettabile solamente nel caso che la bifamiliare sia abitata dallo stesso nucleo familiare, in caso contrario dovrà essere prevista separazione fisica tra i due appartamenti; [...] ", richieste di integrazione, comunicazione di inizio lavori del 01.03.1999, richiesta di proroga della concessione presentata l'08.01.2004 prot. N. 84 e relativa risposta del comune del 16.01.2004 che non concede la suddetta proroga;

-PRATICA EDILIZIA N. 15 DEL 2004 per "realizzazione opere di finitura in casa di civile abitazione unifamiliare al grezzo concessionata con CE 13 del 05.05.1999 scaduta in data 12.05.2002". La pratica contiene: permesso di costruire oneroso n. 15/2004, parere ASL dell'08.04.2004 che indica "la porta di comunicazione tra autorimessa e altri locali a diversa destinazione dovrà essere di tipo metallico pieno a chiusura automatica. La cucina dovrà essere dotata di cappa aspirante ed i vapori e i fumi prodotti dalla cottura dovranno essere

allontanati oltre il tetto mediante canne di esalazione; [...]”; richiesta di agibilità dell’11.01.2008 con relativi allegati;

-DENUNCIA C.A.. DEL 23.11.2007 prot. 7554.

Con riferimento all’intero lotto in vendita, a seguito di sopralluoghi è stato accertato che sussistono le seguenti difformità tra la documentazione di progetto dell’ultima pratica edilizia e lo stato di fatto:

- la dimensione del varco tra ingresso e disimpegno;
- la dimensione del varco tra ingresso e soggiorno (viene rappresentato in pianta con ampiezza di 2,10 mt cm ma risulta realizzato con ampiezza di 3,00 mt);
- il setto sotto la scala (zona soggiorno) non risulta realizzato;
- la zona cottura indicata nel vano soggiorno (rif.piante piano primo) non è presente;
- il guardaroba/disimpegno realizzato al piano primo non era previsto in progetto;
- la dimensione della finestra dell’autorimessa al piano terra viene rappresentata in pianta di 120x110 cm ma risulta realizzata di 120x150;
- il gradino rappresentato nella zona ingresso non è stato realizzato (la zona ingresso si presenta infatti su un unico livello);
- il solaio piano sopra la zona soppalcata non è stato realizzato (la copertura si presenta invece a falda visibile dall’interno, realizzata in legno) con conseguente variazione delle altezze interne rispetto a quanto previsto;
- il solaio piano sopra la soffitta non è stato realizzato (la copertura si presenta invece a falde visibili dall’interno, realizzate in c.a. e laterizio, al grezzo) con conseguente variazione delle altezze interne rispetto a quanto previsto;
- la scala presenta differenze sia nello sviluppo che ne nello sbarco al piano primo;
- uno dei due pilastri del portico della cucina non è stato realizzato;
- il disegno dei due gradini tra ingresso e soggiorno non corrisponde allo stato di progetto;
- la porta di accesso non è vetrata e disattende pertanto la prescrizione del ASL “la porta di ingresso dovrà essere del tipo vetrato per consentire la corretta aeroilluminazione nel caso che non sia prevista porta di separazione tra soggiorno e ingresso al piano terreno” in quanto non esiste porta di separazione tra soggiorno e ingresso;
- la soffitta non è rappresentata in pianta né menzionata in relazione; non è quindi possibile un raffronto tra indicazioni di progetto o meno con particolare riferimento alla riscontrata presenza di setto/divisione interni;
- la tavola allegata alla denuncia dei c.a. indica la presenza di due coperture in c.a., entrambe ad una sola falda, e di copertura in legno sul soppalco; gli elaborati progettuali architettonici non trovano corrispondenza con quanto indicato nella denuncia: viene infatti accertato in sede di sopralluogo che la sia porzione di copertura della soffitta sia della camera lato ovest sono state realizzate a più falde;
- all’esito del rilievo in sede di sopralluogo, la pendenza interna e quella esterna della falda interna del soggiorno/soppalco non coincidono per probabile presenza di controsoffitto in legno non indicato in progetto;
- gli sporti di gronda non corrispondono pienamente alle geometrie di progetto (portico della cucina, autorimessa, ecc);
- la falda dell’autorimessa sul fronte nord non corrisponde al progetto;
- il collaudo indica un’altezza in gronda di 5,80 mt, che non corrisponde alla quota indicata nell’elaborato di progetto e a quanto effettivamente realizzato;
- presenza di velux sul tetto non disegnato;
- presenza di travature in legno non meglio identificate dal punto di vista funzionale/strutturale negli elaborati di progetto architettonici e /o strutturali.

Si segnalano inoltre le seguenti criticità emerse con riferimento alla tavola allegata alla denuncia dei c.a.:

- la tavola allegata alla denuncia dei c.a. non contiene la rappresentazione del secondo solaio (tra zona notte e sottotetto/soffitta) ma soltanto quella del primo solaio e delle coperture;
- la pianta delle coperture indicate nella tavola allegata alla denuncia dei c.a. non corrisponde alla pianta delle

coperture dell'architettonico e all'effettivo stato di fatto delle stesse;
-le geometrie e gli appoggi del primo solaio indicate nella tavola allegata alla denuncia dei c.a. non corrispondono allo stato di fatto (cfr. luce vano apertura tra ingresso e soggiorno).

Per quanto sopra indicato, dovrà essere avviata la procedura per l'acquisizione del titolo in sanatoria. I costi di presentazione della pratica o di eliminazione degli abusi in caso di parere non favorevole vengono stimati in un importo pari a circa 15000,00 Euro. Poiché non può essere esclusa l'eventualità per cui risulti necessario non solo effettuare interventi di adeguamento strutturale o di modifica delle coperture, così come la redazione di un nuovo collaudo ai fini dell'ottenimento/perfezionamento dell'agibilità, si stimano ulteriori costi di regolarizzazione in un importo di circa 25000,00 euro.

Si precisa che le informazioni sopra fornite rispetto alla possibilità ed ai costi per l'ottenimento del titolo in sanatoria o al perfezionamento delle pratiche in atti si riferiscono all'intero lotto in vendita e non possono essere tese a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze, l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli stessi uffici rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di apposita pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, quanto contenuto al presente paragrafo è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, prudenziali. Si aggiunga infine che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni in quanto assunto in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA DON BOLZANI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

E' annualmente dovuto al Consorzio di Bonifica Territori del Mincio un importo di 25,69 euro.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA DON BOLZANI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

E' annualmente dovuto al Consorzio di Bonifica Territori del Mincio un importo di 25,69 euro.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Don Bolzani
Appartamento in villino con giardino e area di manovra distribuito su due livelli e così composto: al piano terra portici, ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno e bagno; al piano primo soppalco con ampio

ripostiglio, disimpegno, bagno, due camere, guardaroba, terrazze; al piano secondo sottotetto accessibile tramite scala removibile. L'immobile è comunicante con sub 2 (autorimessa facente parte del medesimo lotto). Presenti accesso pedonale e carrabile; il tutto posto in località Stradella a circa 3 km dai servizi comunali.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 293, Sub. 3, Categoria A7, Graffato no

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

Valore di stima del bene: € 238.350,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile; caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento; collocazione dell'unità nell'ambito del contesto di fabbricati e sue specifiche peculiarità; presenza, qualità e fruibilità di spazi e impianti; stato di manutenzione e conservazione; consistenza ed utilizzo; stato di occupazione; sussistenza di vincoli e servitù attive o passive; dati metrici, geometrici ed esposizione; della situazione edilizia ed urbanistica ed eventuali opere necessarie alla regolarizzazione e/o ultimazione delle opere non completate; dello stato di conservazione e funzionamento delle dotazioni impiantistiche; della situazione del mercato, della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza con l'esame di documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima e definibile sulla base di un prezzo unitario di 750,00 Euro al mq.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Don Bolzani

Autorimessa in villino comunicante con sub 3(ex sub 1-appartamento in villino facente parte del medesimo lotto) posta in località Stradella a circa 3 km dai servizi comunali.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 293, Sub. 2, Categoria C6, Graffato no

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

Valore di stima del bene: € 13.875,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile; caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento; collocazione dell'unità nell'ambito del contesto di fabbricati e sue specifiche peculiarità; presenza, qualità e fruibilità di spazi e impianti; stato di manutenzione e conservazione; consistenza ed utilizzo; stato di occupazione; sussistenza di vincoli e servitù attive o passive; dati metrici, geometrici ed esposizione; della situazione edilizia ed urbanistica ed eventuali opere necessarie alla regolarizzazione e/o ultimazione delle opere non completate; dello stato di conservazione e funzionamento delle dotazioni impiantistiche; della situazione del mercato, della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza con l'esame di documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima e definibile sulla base di un prezzo unitario di 375,00 Euro al mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta San Giorgio Bigarello (MN) - Via Don Bolzani	317,80 mq	750,00 €/mq	€ 238.350,00	100,00%	€ 238.350,00
Bene N° 2 - Garage San Giorgio Bigarello	37,00 mq	375,00 €/mq	€ 13.875,00	100,00%	€ 13.875,00

(MN) - Via Don Bolzani				
				Valore di stima: € 252.225,00

Valore di stima: € 252.225,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	20,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	40000,00	€

Valore finale di stima: € 161.780,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

CONTROLLI PRELIMINARI

1) COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE DI CUI EX ART. 567 : COMPLETA (cfr § "Completezza documentazione ex art. 567")

Si precisa che:

- il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva;
- la certificazione risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario trascritto in data antecedente di almeno 20 anni la trascrizione del pignoramento.

2) DATI CATASTALI ATTUALI E STORICI

- i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella certificazione;
- il creditore procedente non aveva provveduto al deposito delle visure e della documentazione catastale che pertanto viene allegata alla presente relazione, anche in virtù degli aggiornamenti apportati (ALLEGATI 05-06-07-08).

3) STATO CIVILE

Con riferimento allo stato civile dell'esecutato si evidenzia che:

- non è stato prodotto dal procedente;
- si è provveduto all'acquisizione del certificato in data 17.06.2024 presso l'ufficio anagrafe del Comune di San Giorgio Bigarello (ALLEGATO 11);
- si rileva esistenza di rapporto di coniugio e regime di separazione dei beni.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

1) L'immobile NON risulta edificato in regime di edilizia residenziale pubblica.

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 07/09/2024



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Conte Maria

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - 01_MODULO DI CONTROLLO
- ✓ Altri allegati - 02_IDENTIFICATIVI CATASTALI WORD
- ✓ Altri allegati - 03_REPERTORIO FOTOGRAFICO
- ✓ Altri allegati - 04_SELEZIONE FOTO PER PUBBLICITA'
- ✓ Altri allegati - 05_VISURE (ANTE E POST DOCFA)
- ✓ Altri allegati - 06 ESTRATTO DI MAPPA
- ✓ Altri allegati - 07a_SCHEDE PLANIMETRICHE SUB 3 (ex sub 1) (ante e post docfa)
- ✓ Altri allegati - 07b_SCHEDA PLANIMETRICA SUB 2 (ante e post docfa)
- ✓ Altri allegati - 08_DOCFA (BENE 1 e BENE 2)
- ✓ Altri allegati - 09_ PRATICHE EDILIZIE
- ✓ Altri allegati - 10_ NORMATIVA URBANISTICA
- ✓ Altri allegati - 11_ CERTIFICATO STATO CIVILE E MATRIMONIO
- ✓ Altri allegati - 12_SERVITU' E VISURA STORICA RELATIVO MAPPALE

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Don Bolzani
Appartamento in villino con giardino e area di manovra distribuito su due livelli e così composto: al piano terra portici, ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno e bagno; al piano primo soppalco con ampio ripostiglio, disimpegno, bagno, due camere, guardaroba, terrazze; al piano secondo sottotetto accessibile tramite scala removibile. L'immobile è comunicante con sub 2 (autorimessa facente parte del medesimo lotto). Presenti accesso pedonale e carrabile; il tutto posto in località Stradella a circa 3 km dai servizi comunali.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 293, Sub. 3, Categoria A7, Graffato no
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dall'analisi dei documenti di pianificazione del territorio (<https://www.comune.sangiorgiobigarello.mn.it/it/page/60248>) e dall'interrogazione del SIT, si rileva che l'immobile risulta edificato in: -area residenziale AREC 3 : Ambiti residenziali consolidati caratterizzati da densità bassa -AMBITO A SENSIBILITÀ PAESAGGISTICA: BASSA -CLASSE DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA: seconda (con modeste limitazioni) (AREE PIANEGGIANTI CON PROBABILE PRESENZA DI UN IMMEDIATO SOTTOSUOLO CONTRADDISTINTO DA CARATTERISTICHE GEOTECNICHE NON OTTIMALI PER LA SOGGIACENZA DELLA FALDA, A CAUSA DELLE ESCURSIONI DELLA PIEZOMETRICA) -ZONA DI PERICOLOSITÀ SISMICA LOCALE Z4A/Zona di fondovalle con presenza di depositi alluvionali granulari e coesivi (vedi allegato 10)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Don Bolzani
Autorimessa in villino comunicante con sub 3(ex sub 1-appartamento in villino facente parte del medesimo lotto) posta in località Stradella a circa 3 km dai servizi comunali.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 293, Sub. 2, Categoria C6, Graffato no
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dall'analisi dei documenti di pianificazione del territorio (<https://www.comune.sangiorgiobigarello.mn.it/it/page/60248>) e dall'interrogazione del SIT, si rileva che l'immobile risulta edificato in: -area residenziale AREC 3 : Ambiti residenziali consolidati caratterizzati da densità bassa -AMBITO A SENSIBILITÀ PAESAGGISTICA: BASSA -CLASSE DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA: seconda (con modeste limitazioni) (AREE PIANEGGIANTI CON PROBABILE PRESENZA DI UN IMMEDIATO SOTTOSUOLO CONTRADDISTINTO DA CARATTERISTICHE GEOTECNICHE NON OTTIMALI PER LA SOGGIACENZA DELLA FALDA, A CAUSA DELLE ESCURSIONI DELLA PIEZOMETRICA) -ZONA DI PERICOLOSITÀ SISMICA LOCALE Z4A/Zona di fondovalle con presenza di depositi alluvionali granulari e coesivi (vedi allegato 10)

Prezzo base d'asta: € 161.780,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 45/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 161.780,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	San Giorgio Bigarello (MN) - Via Don Bolzani		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 293, Sub. 3, Categoria A7, Graffato no	Superficie	317,80 mq
Stato conservativo:	Lo stato generale di conservazione dell'intero fabbricato è compatibile con l'epoca di costruzione. Si segnala tuttavia che alcune opere di finitura, quali la pavimentazione dei porticati e del vialetto di ingresso, i rivestimenti dei relativi pilastri, l'illuminazione esterna, la posa dei cancelli (pedonale e carrabile), l'eventuale piantumazione dell'area verde, non sono mai state ultimate. Si precisa inoltre che: -la recinzione esterna verso via Bolzani è incompiuta e danneggiata; -la mancanza di idonea impermeabilizzazione e finitura delle pavimentazioni esterne ha provocato nel tempo degradi diffusi, con particolare riguardo alle zone di scolo dei pluviali; -l'accesso all'autorimessa (basculante) non è funzionante; -in corrispondenza del perimetro interno del vano soggiorno, avente quota di pavimento inferiore a quella esterna, si rileva la posa di una controparete in cartongesso per un'altezza di circa 70 cm volta a ridurre l'impatto visivo degli esiti derivanti da fenomeni correlati alla presenza di umidità nelle porzioni inferiori della muratura e che a seguito di indagini approfondite potrebbe non rivelarsi risolutiva della problematica; -in corrispondenza degli intradossi sottostanti le terrazze e in corrispondenza dei loro perimetri al piano primo si rilevano distacchi e degradi che indicano la presenza di criticità per quanto riguarda la manutenzione delle impermeabilizzazioni e/o lo scolo delle acque piovane; -la maggior parte degli scuretti esterni richiedono interventi di manutenzione; -lieve quadro fessurativo al piano primo che interessa le partizioni interne.		
Descrizione:	Appartamento in villino con giardino e area di manovra distribuito su due livelli e così composto: al piano terra portici, ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno e bagno; al piano primo soppalco con ampio ripostiglio, disimpegno, bagno, due camere, guardaroba, terrazze; al piano secondo sottotetto accessibile tramite scala removibile. L'immobile è comunicante con sub 2 (autorimessa facente parte del medesimo lotto). Presenti accesso pedonale e carrabile; il tutto posto in località Stradella a circa 3 km dai servizi comunali.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore con il coniuge e il figlio.		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	San Giorgio Bigarello (MN) - Via Don Bolzani		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 293, Sub. 2, Categoria C6, Graffato no	Superficie	37,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato generale di conservazione dell'intero fabbricato è compatibile con l'epoca di costruzione. Si segnala tuttavia che alcune opere di finitura, quali la pavimentazione dei porticati e del vialetto di ingresso, i rivestimenti dei relativi pilastri, l'illuminazione esterna, la posa dei cancelli (pedonale e carrabile), l'eventuale piantumazione dell'area verde, non sono mai state ultimate. Si precisa inoltre che: -la recinzione esterna verso via Bolzani è incompiuta e danneggiata; -la mancanza di idonea impermeabilizzazione e finitura delle pavimentazioni esterne ha provocato nel tempo degradi diffusi, con		

	particolare riguardo alle zone di scolo dei pluviali; -l'accesso all'autorimessa (basculante) non è funzionante; -in corrispondenza del perimetro interno del vano soggiorno, avente quota di pavimento inferiore a quella esterna, si rileva la posa di una controparete in cartongesso per un'altezza di circa 70 cm volta a ridurre l'impatto visivo degli esiti derivanti da fenomeni correlati alla presenza di umidità nelle porzioni inferiori della muratura e che a seguito di indagini approfondite potrebbe non rivelarsi risolutiva della problematica; -in corrispondenza degli intradossi sottostanti le terrazze e in corrispondenza dei loro perimetri al piano primo si rilevano distacchi e degradi che indicano la presenza di criticità per quanto riguarda la manutenzione delle impermeabilizzazioni e/o lo scolo delle acque piovane; -la maggior parte degli scuretti esterni richiedono interventi di manutenzione; -lieve quadro fessurativo al piano primo che interessa le partizioni interne.
Descrizione:	Autorimessa in villino comunicante con sub 3(ex sub 1-appartamento in villino facente parte del medesimo lotto) posta in località Stradella a circa 3 km dai servizi comunali.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore con il coniuge e il figlio.



BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA DON BOLZANI

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO FONDIARIO

Iscritto a MANTOVA il 02/08/2004

Reg. gen. 11809 - Reg. part. 2727

Importo: € 314.500,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 185.000,00

Rogante: VAINI

Note: **** Omissis **** è debitore non datore di ipoteca.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a MANTOVA il 14/10/2005

Reg. gen. 15773 - Reg. part. 4000

Importo: € 15.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 9.259,46

- **IPOTECA LEGALE** derivante da ART. 77 DPR 602/73

Iscritto a MANTOVA il 29/11/2005

Reg. gen. 18172 - Reg. part. 4594

Importo: € 32.406,70

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 16.203,35

- **IPOTECA LEGALE** derivante da ART. 77 DPR 602/73

Iscritto a MANTOVA il 17/08/2012

Reg. gen. 8708 - Reg. part. 1252

Importo: € 298.779,74

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 149.389,87

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a MANTOVA il 26/03/2024

Reg. gen. 3918 - Reg. part. 2902

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

Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA DON BOLZANI

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO FONDIARIO

Iscritto a MANTOVA il 02/08/2004

Reg. gen. 11809 - Reg. part. 2727

Importo: € 314.500,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 185.000,00

Rogante: VAINI

Note: **** Omissis **** è debitore non datore di ipoteca.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a MANTOVA il 14/10/2005

Reg. gen. 15773 - Reg. part. 4000

Importo: € 15.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 9.259,46

- **IPOTECA LEGALE** derivante da ART. 77 DPR 602/73

Iscritto a MANTOVA il 29/11/2005

Reg. gen. 18172 - Reg. part. 4594

Importo: € 32.406,70

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 16.203,35

- **IPOTECA LEGALE** derivante da ART. 77 DPR 602/73

Iscritto a MANTOVA il 17/08/2012

Reg. gen. 8708 - Reg. part. 1252

Importo: € 298.779,74

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 149.389,87

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a MANTOVA il 26/03/2024

Reg. gen. 3918 - Reg. part. 2902

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

Contro **** Omissis ****