

TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bonaffini Massimo, nell'Esecuzione Immobiliare 62/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

Incarico	5
Premessa	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Sordello n. 5, piano Terra-primo	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Sordello n. 5, piano Terra	5
Bene N° 3 - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Sordello n. 5, piano Seminterrato.....	6
Bene N° 4 - Villetta ubicata a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Sordello n. 5, piano Piano terra rialzato-primo.....	6
Lotto Unico	7
Completezza documentazione ex art. 567.....	7
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Sordello n. 5, piano Terra-primo	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Sordello n. 5, piano Terra	7
Bene N° 3 - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Sordello n. 5, piano Seminterrato.....	7
Bene N° 4 - Villetta ubicata a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Sordello n. 5, piano Piano terra rialzato-primo.....	8
Titolarità.....	8
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Sordello n. 5, piano Terra-primo	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Sordello n. 5, piano Terra	8
Bene N° 3 - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Sordello n. 5, piano Seminterrato.....	9
Bene N° 4 - Villetta ubicata a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Sordello n. 5, piano Piano terra rialzato-primo.....	9
Confini	10
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Sordello n. 5, piano Terra-primo	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Sordello n. 5, piano Terra	10
Bene N° 3 - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Sordello n. 5, piano Seminterrato.....	10
Bene N° 4 - Villetta ubicata a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Sordello n. 5, piano Piano terra rialzato-primo.....	10
Consistenza	10
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Sordello n. 5, piano Terra-primo	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Sordello n. 5, piano Terra	11
Bene N° 3 - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Sordello n. 5, piano Seminterrato.....	12
Bene N° 4 - Villetta ubicata a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Sordello n. 5, piano Piano terra rialzato-primo.....	12
Dati Catastali.....	13

Bene N° 1 - Ufficio ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Sordello n. 5, piano Terra-primò	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Sordello n. 5, piano Terra	14
Bene N° 3 - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Sordello n. 5, piano Seminterrato.....	14
Bene N° 4 - Villetta ubicata a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Sordello n. 5, piano Piano terra rialzato-primò.....	15
Stato conservativo	16
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Sordello n. 5, piano Terra-primò	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Sordello n. 5, piano Terra	16
Bene N° 3 - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Sordello n. 5, piano Seminterrato.....	16
Bene N° 4 - Villetta ubicata a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Sordello n. 5, piano Piano terra rialzato-primò.....	16
Parti Comuni	17
Bene N° 4 - Villetta ubicata a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Sordello n. 5, piano Piano terra rialzato-primò.....	17
Servitù, censo, livello, usi civici	17
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Sordello n. 5, piano Terra-primò	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Sordello n. 5, piano Terra	17
Bene N° 3 - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Sordello n. 5, piano Seminterrato.....	17
Bene N° 4 - Villetta ubicata a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Sordello n. 5, piano Piano terra rialzato-primò.....	17
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	18
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Sordello n. 5, piano Terra-primò	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Sordello n. 5, piano Terra	18
Bene N° 3 - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Sordello n. 5, piano Seminterrato.....	19
Bene N° 4 - Villetta ubicata a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Sordello n. 5, piano Piano terra rialzato-primò.....	20
Stato di occupazione.....	21
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Sordello n. 5, piano Terra-primò	21
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Sordello n. 5, piano Terra	21
Bene N° 3 - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Sordello n. 5, piano Seminterrato.....	21
Bene N° 4 - Villetta ubicata a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Sordello n. 5, piano Piano terra rialzato-primò.....	22
Provenienze Ventennali.....	22
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Sordello n. 5, piano Terra-primò	22

Bene N° 2 - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Sordello n. 5, piano Terra	23
Bene N° 3 - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Sordello n. 5, piano Seminterrato.....	24
Bene N° 4 - Villetta ubicata a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Sordello n. 5, piano Piano terra rialzato- primo.....	25
Formalità pregiudizievoli.....	26
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Sordello n. 5, piano Terra-primo	26
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Sordello n. 5, piano Terra	28
Bene N° 3 - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Sordello n. 5, piano Seminterrato.....	29
Bene N° 4 - Villetta ubicata a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Sordello n. 5, piano Piano terra rialzato- primo.....	30
Normativa urbanistica.....	31
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Sordello n. 5, piano Terra-primo	31
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Sordello n. 5, piano Terra	32
Bene N° 3 - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Sordello n. 5, piano Seminterrato.....	32
Bene N° 4 - Villetta ubicata a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Sordello n. 5, piano Piano terra rialzato- primo.....	33
Regolarità edilizia.....	34
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Sordello n. 5, piano Terra-primo	34
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Sordello n. 5, piano Terra	35
Bene N° 3 - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Sordello n. 5, piano Seminterrato.....	35
Bene N° 4 - Villetta ubicata a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Sordello n. 5, piano Piano terra rialzato- primo.....	36
Stima / Formazione lotti.....	37
Riepilogo bando d'asta	42
Lotto Unico	42
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 62/2024 del R.G.E.....	45
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 391.849,00	45
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	47
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Sordello n. 5, piano Terra-primo	47
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Sordello n. 5, piano Terra	48
Bene N° 3 - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Sordello n. 5, piano Seminterrato.....	49
Bene N° 4 - Villetta ubicata a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Sordello n. 5, piano Piano terra rialzato- primo.....	50

All'udienza del 27/04/2024, il sottoscritto Arch. Bonaffini Massimo, con studio in Via Corridoni, 38 - 46100 - Mantova (MN), email massimo.bonaffini@libero.it, PEC massimo.bonaffini@archiworldpec.it, Tel. 0376 326788, Fax 0376 326788, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 01/05/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Sordello n. 5, piano Terra-primo
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Sordello n. 5, piano Terra
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Sordello n. 5, piano Seminterrato
- **Bene N° 4** - Villetta ubicata a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Sordello n. 5, piano Piano terra rialzato-primo

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA SORDELLO N. 5, PIANO TERRA-PRIMO

L'immobile, costituito da un ufficio al piano terra e da un rustico al primo piano, è collocato nel comune di S. Giorgio Bigarello (MN) in Via Sordello n° 5.

L'ufficio e il rustico, sono adiacenti all'abitazione e addossati all'autorimessa (tutti della stessa proprietà).

Nell'intorno, sono presenti altre abitazioni e attività commerciali.

Si accede al fabbricato da Via Sordello; l'ufficio è costituito da due locali, un disimpegno, uno spogliatoio una camera con ingresso dall'esterno (ex vano per deposito olii) ed un bagno.

Il rustico, è costituito da un unico locale raggiunto da un vano scala esterno coperto.

E' presente in adiacenza dell'ufficio e del rustico, un serbatoio combustibile.

Allegato n° 1

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 SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA SORDELLO N. 5, PIANO TERRA

L'immobile, costituito da un'autorimessa al piano terra, è collocato nel comune di S. Giorgio Bigarello (MN) in Via Sordello n° 5.

Nell'intorno, sono presenti altre abitazioni e attività commerciali.

Si accede al fabbricato da Via Sordello e dagli uffici adiacenti; l'autorimessa è costituita al piano terra da un unico locale.

Allegato n° 1

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA SORDELLO N. 5, PIANO SEMINTERRATO

L'immobile, costituito da un'autorimessa al piano seminterrato, è collocato nel comune di S. Giorgio Bigarello (MN) in Via Sordello n° 5.

L'autorimessa, è adiacente all'ufficio, al magazzino, all'altra autorimessa e sottostante all'abitazione. (tutti della stessa proprietà); l'immobile è anche affiancato ad una autorimessa di altra proprietà.

Nell'intorno, sono presenti altre abitazioni e attività commerciali.

Si accede all'autorimessa da Via Sordello attraverso un ingresso carrabile e direttamente dall'abitazione; l'immobile, è costituito oltre che dall'autorimessa, anche da una centrale termica e da un ripostiglio.

Allegato n° 1

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° 4 - VILLETTA UBICATA A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA SORDELLO N. 5, PIANO PIANO TERRA RIALZATO-PRIMO

L'immobile, costituito da un'abitazione al piano terra rialzato e primo con area cortiva di pertinenza, è collocato nel comune di S. Giorgio Bigarello (MN) in Via Sordello n° 5.

L'abitazione, è adiacente all'ufficio, al magazzino e all'autorimessa (tutti della stessa proprietà); è inoltre, affiancata da un'altra abitazione di altra proprietà.

Nell'intorno, sono presenti altre abitazioni e attività commerciali.

Si accede all'immobile da Via Sordello attraverso un accesso pedonale; una rampa di scale, conduce all'ingresso dell'abitazione al piano rialzato.

l'abitazione, è costituita al piano terra da soggiorno, cucina, e bagno e al piano primo da un disimpegno, due

camere da letto matrimoniali, due bagni ed un ripostiglio nell'ammezzato.

Allegato n° 1

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** - Ufficio ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Sordello n. 5, piano Terra-primò
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Sordello n. 5, piano Terra
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Sordello n. 5, piano Seminterrato
- **Bene N° 4** - Villetta ubicata a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Sordello n. 5, piano Piano terra rialzato-primò

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA SORDELLO N. 5, PIANO TERRA-PRIMO

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

Allegato n° 2

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA SORDELLO N. 5, PIANO TERRA

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

Allegato n° 2

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA SORDELLO N. 5, PIANO SEMINTERRATO

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

BENE N° 4 - VILLETTA UBICATA A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA SORDELLO N. 5, PIANO PIANO TERRA RIALZATO-PRIMO

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

Allegato n° 2

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA SORDELLO N. 5, PIANO TERRA-PRIMO

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

- **** Omissis **** (Proprietà 2/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 4/6)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 2/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 4/6)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

**** Omissis **** stato libero

Allegato n° 5

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA SORDELLO N. 5, PIANO TERRA

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

- **** Omissis **** (Proprietà 2/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 4/6)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 2/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 4/6)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

**** Omissis **** stato libero

Allegato n* 5

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA SORDELLO N. 5, PIANO SEMINTERRATO

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

- **** Omissis **** (Proprietà 2/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 4/6)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 2/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 4/6)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

**** Omissis **** stato libero

Allegato n° 5

BENE N° 4 - VILLETTA UBICATA A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA SORDELLO N. 5, PIANO PIANO TERRA RIALZATO-PRIMO

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

- **** Omissis **** (Proprietà 2/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 4/6)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 2/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 4/6)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

**** Omissis **** stato libero

CONFINI

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA SORDELLO N. 5, PIANO TERRA-PRIMO

Piano terra e primo:

in senso orario: a nord con mapp. 600, ad est con mapp. 600, a sud con mapp. 433, ad ovest con mapp. 600.

Allegato n° 7

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA SORDELLO N. 5, PIANO TERRA

Piano terra:

in senso orario: a nord con part. 433, ad est con part. 600, a sud con part. 156, ad ovest con part. 600.

Allegato n° 7

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA SORDELLO N. 5, PIANO SEMINTERRATO

Piano seminterato:

in senso orario: a nord con part. 600, ad est con part. 301, a sud con part. 600, ad ovest con part. 600 e part. 433.

Allegato n° 7

BENE N° 4 - VILLETTA UBICATA A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA SORDELLO N. 5, PIANO PIANO TERRA RIALZATO-PRIMO

Piano terra e primo:

in senso orario: a nord con part. 600 area cortiva esclusiva, ad est con part. 301, a sud con part. 600 area cortiva esclusiva, ad ovest con part. 433 e part. 600 area cortiva esclusiva.

Area cortiva di pertinenza:

in senso orario: a nord con part. 1114, ad est con part. 301, a sud con part. 156, ad ovest con acque.

Allegato n° 7

CONSISTENZA

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA SORDELLO N. 5, PIANO TERRA-PRIMO

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie	Altezza	Piano
--------------	------------	------------	--------------	------------	---------	-------

	Netta	Lorda		Convenzionale		
Ufficio	56,62 mq	69,50 mq	1	69,50 mq	2,70 m	Terra
Portico	11,00 mq	11,00 mq	0,5	5,50 mq	0,00 m	Terra
Rustico	59,50 mq	71,78 mq	0,5	35,89 mq	2,86 m	Primo
Scala	11,00 mq	11,00 mq	0,5	5,50 mq	0,00 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				116,39 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				116,39 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Allegato n° 3

Sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, si è verificato che all'atto della notifica del pignoramento in data 08/02/2024 la parte esecutata era intestataria dell'immobile stesso in forza ad atti regolarmente trascritti presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Mantova in data 21/11/2001 ai nn. 14203/9269, in data 26/07/2001 ai nn. 21/1354, in data 06/08/1982 ai nn. 6193/4174.

Allegato n° 4

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA SORDELLO N. 5, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	68,61 mq	77,00 mq	0,5	38,50 mq	2,20 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				38,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				38,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Allegato n° 3

Sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, si è verificato che all'atto della notifica del pignoramento in data 08/02/2024 la parte esecutata era intestataria dell'immobile stesso in forza di atti regolarmente trascritti presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Mantova in data 21/11/2001 ai nn. 14203/9269, in data 26/07/2001 ai nn. 21/1354, in data 06/08/1982 ai nn. 6193/4174.

Allegato n° 4

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA SORDELLO N. 5, PIANO SEMINTERRATO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	59,74 mq	70,44 mq	0,5	35,22 mq	2,10 m	Seminterrato
Totale superficie convenzionale:				35,22 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				35,22 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Allegato n° 3

Sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, si è verificato che all'atto della notifica del pignoramento in data 08/02/2024 la parte esecutata era intestataria dell'immobile stesso in forza di atti regolarmente trascritti presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Mantova in data 21/11/2001 ai nn. 14203/9269, in data 26/07/2001 ai nn. 21/1354, in data 06/08/1982 ai nn. 6193/4174.

Allegato n° 4

BENE N° 4 - VILLETTA UBICATA A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA SORDELLO N. 5, PIANO PIANO TERRA RIALZATO-PRIMO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villino	56,65 mq	70,39 mq	1,00	70,39 mq	2,98 m	Terra
Area esclusiva	140,78 mq	140,78 mq	0,10	14,08 mq	0,00 m	Terra
Area esclusiva	411,83 mq	411,83 mq	0,02	8,24 mq	0,00 m	Terra
Villino	55,70 mq	70,39 mq	1,00	70,39 mq	2,74 m	Primo e ammezzato
Balcone	8,00 mq	8,00 mq	0,25	2,00 mq	0,00 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				165,10 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				165,10 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Allegato n° 3

Sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, si è verificato che all'atto della notifica del pignoramento in data 08/02/2024 la parte esecutata era intestataria dell'immobile stesso in forza di atti regolarmente trascritti presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Mantova in data 21/11/2001 ai nn. 14203/9269, in data 26/07/2001 ai nn. 21/1354, in data 06/08/1982 ai nn. 6193/4174.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA SORDELLO N. 5, PIANO TERRA-PRIMO

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
U	20	433	301		A10	2	3,5 vani	137 mq	623,62 €	Terra-primo		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Accatastamento precedente:

Ufficio e rustico: Foglio 20, Particella 433, Sub. 301, Categoria A/10, Classe 2, Consistenza 3,5 vani, Superficie Catastale 94,00 mq, Rendita Catastale di € 623,62

Allegato n° 6

Accatastamento attuale:

Ufficio e rustico: Foglio 20, Particella 433, Sub. 301, Categoria A/10, Classe 2, Consistenza 3,5 vani, Superficie Catastale 137 mq, Rendita Catastale di € 623,62.

Allegato n° 7

Durante il sopralluogo in data 14/06/2024 sono state riscontrate incongruenze nello stato di fatto attuale rispetto alla planimetria catastale esistente, riguardanti:

- esatta rappresentazione grafica;
- aggiornamento del tipo mappale.

In seguito alle modifiche riscontrate, si è provveduto all'aggiornamento della planimetria catastale dell'immobile e del tipo mappale.

N.B.

Il confine tra le particelle 433 e 600 e la particella 156 in mappa, è rappresentato in linea retta e parallela alla casa. In loco si è osservato, che la linea fa una piccola spezzata.

Si consiglia la verifica del confine in oggetto.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA SORDELLO N. 5, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
U	20	433	302		C6	3	69 mq	78 mq	85,53 €	Terra		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Accatastamento precedente:

Autorimessa: Foglio 20, Particella 433, Sub. 302, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 69 mq, Superficie Catastale 69 mq, Rendita Catastale di € 85,53.

Allegato n° 6

Accatastamento attuale:

Autorimessa: Foglio 20, Particella 433, Sub. 302, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 69 mq, Superficie Catastale 78 mq, Rendita Catastale di € 85,53.

Allegato n° 7

Durante il sopralluogo in data 14/06/2024 sono state riscontrate incongruenze nello stato di fatto attuale rispetto alla planimetria catastale esistente, riguardanti:

- esatta rappresentazione grafica;
- aggiornamento del tipo mappale.

In seguito alle modifiche riscontrate, si è provveduto all'aggiornamento della planimetria catastale dell'immobile e del tipo mappale.

N.B.

Il confine tra le particelle 433 e 600 e la particella 156 in mappa, è rappresentato in linea retta e parallela alla casa. In loco si è osservato, che la linea fa una piccola spezzata.

Si consiglia la verifica del confine in oggetto.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA SORDELLO N. 5, PIANO SEMINTERRATO

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
U	20	600	4		C6	1	50 mq	62 mq	43,9 €	Seminterrato		

Non sussiste corrispondenza catastale.

Accatastamento precedente:

Autorimessa: Foglio 20, Particella 600, Sub. 1, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 50 mq, Superficie Catastale 50 mq, Rendita Catastale di € 43,90.

Allegato n° 6

Accatastamento attuale:

Autorimessa: Foglio 20, Particella 600, Sub. 4, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 50 mq, Superficie Catastale 62 mq, Rendita Catastale di € 43,90.

Allegato n° 7

Durante il sopralluogo in data 14/06/2024 sono state riscontrate incongruenze nello stato di fatto attuale rispetto alla planimetria catastale esistente, riguardanti:

- esatta rappresentazione grafica;
- costruzione di ripostiglio.

In seguito alle modifiche riscontrate, si è provveduto all'aggiornamento della planimetria catastale dell'immobile.

BENE N° 4 - VILLETTA UBICATA A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA SORDELLO N. 5, PIANO PIANO TERRA RIALZATO-PRIMO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
U	20	600	3		A7	3	6,5 vani	139 mq mq	453,19 €	Terra- primo	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Accatastamento precedente:

Abitazione: Foglio 20, Particella 600, Sub. 2, Categoria A/7, Classe 3, Consistenza 6 vani, Superficie Catastale 140 mq, Rendita Catastale di € 418,33.

Allegato n° 6

Accatastamento attuale:

Abitazione: Foglio 20, Particella 600, Sub. 3, Categoria A/7, Classe 3, Consistenza 6,5 vani, Superficie Catastale 139 mq, Rendita Catastale di € 453.19.
Allegato n° 7

Durante il sopralluogo in data 14/06/2024 sono state riscontrate incongruenze nello stato di fatto attuale rispetto alla planimetria catastale esistente, riguardanti:

- esatta rappresentazione grafica.

In seguito alle modifiche riscontrate, si è provveduto all'aggiornamento della planimetria catastale dell'immobile.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA SORDELLO N. 5, PIANO TERRA-PRIMO

il piano terra è in buono stato di conservazione.
Il piano primo si presenta al grezzo.

Allegato n° 1

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA SORDELLO N. 5, PIANO TERRA

Il fabbricato è in buono stato di conservazione.

Allegato n° 1

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA SORDELLO N. 5, PIANO SEMINTERRATO

L'autorimessa è in buono stato di conservazione.

Allegato n° 1

BENE N° 4 - VILLETTA UBICATA A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA SORDELLO N. 5, PIANO PIANO TERRA RIALZATO-PRIMO

-Piano terra e primo in buono stato di conservazione.
-Area esclusiva antistante l'abitazione in buono stato di conservazione.
-Area esclusiva di fianco all'abitazione in trascurato stato di manutenzione.
-Area esclusiva retrostante l'abitazione in buono stato di conservazione.

Allegato n° 1

PARTI COMUNI

BENE N° 4 - VILLETTA UBICATA A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA SORDELLO N. 5, PIANO PIANO TERRA RIALZATO-PRIMO

N.B.

Si fa presente che l'ingresso pedonale proveniente dalla strada e la scala di accesso all'abitazione in oggetto, sono collocati come da rilievi sul luogo e da estratto di mappa, sulla proprietà adiacente. Il passaggio pedonale in essere, viene quindi attualmente usufruito da entrambi i proprietari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA SORDELLO N. 5, PIANO TERRA-PRIMO

Il bene pignorato non risulta oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Si specifica che l'accesso all'immobile è possibile attraverso i mappali 1516 e 1517 di altre proprietà e il mappale 1114 della stessa proprietà.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA SORDELLO N. 5, PIANO TERRA

Il bene pignorato non risulta oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Si specifica che l'accesso all'immobile è possibile attraverso i mappali 1516 e 1517 di altre proprietà e il mappale 1114 della stessa proprietà.

Atto di vincolo per reliquato di proprietà al fine di recuperare volumetria all'area contigua di proprietà dei signori **** Omissis **** in data 06/03/1997.

Allegato n. 13

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA SORDELLO N. 5, PIANO SEMINTERRATO

Il bene pignorato non risulta oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Si specifica che l'accesso all'immobile è possibile attraverso i mappali 1516 e 1517 di altre proprietà e il mappale 1114 della stessa proprietà.

BENE N° 4 - VILLETTA UBICATA A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA SORDELLO N. 5, PIANO PIANO TERRA RIALZATO-PRIMO

Il bene pignorato non risulta oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Si specifica che l'accesso all'immobile è possibile attraverso i mappali 1516 e 1517 di altre proprietà e il mappale 1114 della stessa proprietà.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA SORDELLO N. 5, PIANO TERRA-PRIMO

Fabbricato:

- esposizione nord-sud-ovest;
- struttura portante in cemento armato;
- pareti esterne ad intonaco civile tinteggiato di bianco con qualche traccia di umidità;
- copertura a capanna a due falde;
- manto di copertura con coppi di laterizio;
- canali di gronda, pluviali, scossaline, realizzati in lamiera preverniciata;

Il fabbricato è in buono stato di conservazione.

Ufficio:

piano terra

- esposizione nord-ovest;
- altezza interna utile ml 2,70;
- tramezze in mattoni di laterizio;
- pavimento in piastrelle di ceramica monocottura;
- bagno con rivestimento in ceramica monocottura, non sono presenti i sanitari;
- infissi esterni in ferro e vetro;
- infissi interni non presenti con falso telaio;
- pareti e soffitti intonacati e tinteggiati di grigio;
- impianto elettrico sottotraccia alimentato da distributore pubblico-privato di energia;
- impianto idrico non funzionante;
- impianto di riscaldamento non presente.

il piano terra è in buono stato di conservazione.

Rustico:

piano primo

- esposizione nord-sud-ovest;
- altezza interna utile ml 2,86;
- pavimento in cemento rasato;
- infissi esterni in ferro e vetro;
- pareti con intonaco grezzo e soffitto in latero cemento grezzo;
- scala esterna con struttura in cemento armato a vista grezzo e ringhiera in legno grezzo;
- impianto elettrico sottotraccia e in vista alimentato dal distributore pubblico-privato di energia;
- impianto idrico non presente;
- impianto di riscaldamento non presente.

Il piano primo si presenta al grezzo.

Allegato n° 1

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA SORDELLO N. 5, PIANO TERRA

Piano terra:

- esposizione sud-est-ovest;
- altezza interna utile ml 2,20;
- muratura portante in blocchi di cemento;

- solaio in cemento armato;
- pareti esterne con blocchi di cemento a vista;
- pareti interne in parte con blocchi di cemento a vista e in parte intonacate; soffitto con intonaco;
- copertura piana;
- manto di copertura con pannelli di guaina impermeabile;
- canali di gronda, pluviali, scossaline, realizzati in lamiera preverniciata;
- pavimentazione in piastrelle di gres porcellanato;
- infissi esterni in ferro e vetro e basculante in ferro con sopra luce;
- è presente una porta tagliafuoco tra l'autorimessa e l'ufficio;
- impianto elettrico sottotraccia e in vista alimentato dal distributore pubblico-privato di energia;
- impianto idrico non presente;
- impianto di riscaldamento non presente.

Il fabbricato è in buono stato di conservazione.

Allegato n° 1

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA SORDELLO N. 5, PIANO SEMINTERRATO

Fabbricato:

- esposizione nord-sud-ovest;
 - struttura portante in cemento armato;
 - pareti esterne ad intonaco civile tinteggiato di grigio;
 - copertura a capanna ad una falda;
 - manto di copertura con coppi di laterizio;
 - canali di gronda, pluviali, scossaline, realizzati in lamiera preverniciata;
- Il fabbricato è in buono stato di conservazione.

Autorimessa:

piano seminterrato

- esposizione nord-sud-ovest;
 - altezza interna utile ml 2,10;
 - tramezze in mattoni di laterizio e sopra luce in legno e vetro;
 - pavimentazione in piastrelle di ceramica monocottura di colore chiaro;
 - centrale termica con pavimento e rivestimento in piastrelle di ceramica monocottura, sono presenti una doccia e un lavandino, porta tagliafuoco;
 - Infissi esterni in legno e vetro con inferriate e zanzariere;
 - infissi interni in legno e vetro;
 - pareti e soffitti intonacati e tinteggiati di bianco;
 - scala con struttura in cemento armato e pavimento in marmo;
 - impianto elettrico sottotraccia alimentato da distributore pubblico-privato di energia;
 - impianto idrico presente solo nella centrale termica alimentato da acquedotto comunale; -impianto di riscaldamento presente solo nella centrale termica alimentato da distributore pubblico-privato di energia;
- Sono presenti evidenti tracce di umidità.
L'autorimessa è in buono stato di conservazione.

Allegato n° 1

BENE N° 4 - VILLETTA UBICATA A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA SORDELLO N. 5, PIANO PIANO TERRA RIALZATO-PRIMO

Fabbricato:

- esposizione nord-sud-ovest;
 - struttura portante in cemento armato;
 - pareti esterne ad intonaco civile tinteggiato di grigio;
 - copertura a capanna ad una falda;
 - manto di copertura con coppi di laterizio;
 - canali di gronda, pluviali, scossaline, realizzati in lamiera preverniciata;
- Il fabbricato è in buono stato di conservazione.

Abitazione:

piano terra rialzato

- esposizione nord-sud ovest;
 - altezza interna utile ml 2,98;
 - tramezze in mattoni di laterizio;
 - pavimento in piastrelle di ceramica monocottura di colore chiaro;
 - pareti intonacate, in parte tinteggiate e in parte con perlinato in legno e soffitto in perlinato di legno;
 - cucina con rivestimento in ceramica monocottura di colore chiaro;
 - bagno con sanitari bianchi e pavimento e rivestimento in ceramica monocottura di colore bianco con rifiniture blu;
 - Infissi esterni in legno con tapparelle, inferriate e zanzariere, porta d'ingresso in legno con sopra luce;
 - infissi interni in legno con specchiature;
 - scala con struttura in cemento armato, pavimento e ringhiera in legno;
 - impianto elettrico sottotraccia alimentato dal distributore pubblico-privato di energia;
 - impianto idrico alimentato dall'acquedotto comunale; si specifica che da informazioni presso gli esecutati, il contatore dell'acqua è in comune con l'abitazione adiacente;
 - impianto di riscaldamento alimentato dal distributore pubblico privato di energia e caldaia nella centrale termica al piano cantina; si specifica che da informazioni presso gli esecutati, il contatore del gas è in comune con l'abitazione adiacente.
 - radiatori in ghisa;
- il piano terra rialzato è in buono stato di conservazione.

Piano primo e ammezzato

- esposizione nord-sud ovest;
- altezza interna utile ml 2,74; -tramezze in mattoni di laterizio;
- pavimento in piastrelle di legno parquet di colore scuro;
- pareti intonacate, in parte tinteggiate e in parte con carta da parati;
- primo bagno con sanitari bianchi e pavimento e rivestimento in ceramica monocottura di colore bianco con rifiniture rosse;
- secondo bagno con sanitari bianchi e pavimento e rivestimento in ceramica monocottura di colore azzurro;
- Infissi esterni in legno con tapparelle, inferriate e zanzariere;
- infissi interni in legno con specchiature;
- balcone con pavimento in ceramica monocottura e ringhiera in ferro;
- impianto elettrico sottotraccia alimentato dal distributore pubblico-privato di energia;
- impianto idrico alimentato dall'acquedotto comunale; si specifica che da informazioni presso gli esecutati, il contatore dell'acqua è in comune con l'abitazione adiacente;
- impianto di riscaldamento alimentato dal distributore pubblico privato di energia e caldaia nella centrale termica al piano cantina; si specifica che da informazioni presso gli esecutati, il contatore del gas è in comune con l'abitazione adiacente.
- radiatori in ghisa;

il piano primo è in buono stato di conservazione.

Area di pertinenza antistante l'abitazione

- pavimentazione in porfido;
 - marciapiede in cemento;
 - aiuole in terra e erba con piccole alberature;
 - scala in cemento armato con rivestimento in pietra e ringhiera in ferro;
 - recinzione con muretto in cemento e copertina in coppi e alluminio;
 - ingressi pedonale e carrabile in alluminio;
- è in buono stato di conservazione.

Area di pertinenza di fianco all'abitazione

- trattata con erba, terra e ghiaia;
 - non sono presenti recinzioni;
- è in trascurato stato di conservazione.

Area di pertinenza retrostante l'abitazione

- trattata con erba e terra con piccole alberature;
 - marciapiede in cemento;
 - recinzione con struttura in ferro e rete metallica.
- è in buono stato di conservazione.

Allegato n° 1

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA SORDELLO N. 5, PIANO TERRA-PRIMO

Occupato da **** Omissis ****, debitore.

Occupato da **** Omissis ****, coniuge.

Allegato n° 8

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA SORDELLO N. 5, PIANO TERRA

Occupato da **** Omissis ****, debitore.

Occupato da **** Omissis ****, coniuge.

Allegato n° 8

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA SORDELLO N. 5, PIANO SEMINTERRATO

Occupato da **** Omissis ****, debitore.

Occupato da **** Omissis ****, coniuge.

BENE N° 4 - VILLETTA UBICATA A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA SORDELLO N. 5, PIANO PIANO TERRA RIALZATO-PRIMO

Occupato da **** Omissis ****, debitore.

Occupato da **** Omissis ****, coniuge.

Allegato n° 8

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA SORDELLO N. 5, PIANO TERRA-PRIMO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/07/1982 al 02/02/2001	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Mario Nicolini	29/07/1982	16895	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	06/08/1982	6193	4174
		Registrazione			
		Reg. N°	Vol. N°		
Dal 02/02/2001 al 23/10/2001	**** Omissis ****	Atto di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro	02/02/2001		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Registro	29/05/2002	6759	4252
		Registrazione			
		Reg. N°	Vol. N°		
Dal 23/10/2001 al 09/07/2024	**** Omissis ****	Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Nicolini Mario	23/10/2001	63868	

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Mantova	21/11/2001	14203	9269
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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.

Allegato n° 4

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA SORDELLO N. 5, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/07/1982 al 02/02/2001	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Mario Nicolini	29/07/1982	16895	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	06/08/1982	6193	4174
		Registrazione			
		Reg. N°	Vol. N°		
Dal 02/02/2001 al 23/10/2001	**** Omissis ****	Atto di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro	02/02/2001		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	29/05/2002	6759	4252
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Mantova	26/07/2001	21	1354
Dal 23/10/2001 al 09/07/2024	**** Omissis ****	Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Nicolini Mario	23/10/2001	63868	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	21/11/2001	14203	9269
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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.

Allegato n° 4

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA SORDELLO N. 5, PIANO SEMINTERRATO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/07/1982 al 02/02/2001	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Mario Nicolini	29/07/1982	16895	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	06/08/1982	6193	4174
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 02/02/2001 al 23/10/2001	**** Omissis ****	Atto di successione	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°

		Ufficio del Registro	02/02/2001		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	29/05/2002	6759	4252
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Mantova	26/07/2001	21	1354
Dal 23/10/2001 al 09/07/2024	**** Omissis ****	Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Nicolini Mario	23/10/2001	63868	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	21/11/2001	14203	9269
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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.

Allegato n° 4

BENE N° 4 - VILLETTA UBICATA A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA SORDELLO N. 5, PIANO PIANO TERRA RIALZATO-PRIMO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/07/1982 al 02/02/2001	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Mario Nicolini	29/07/1982	16895	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	06/08/1982	6193	4174

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/02/2001 al 23/10/2001	**** Omissis ****	Atto di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro	02/02/2001		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	29/05/2002	6759	4252
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Mantova	26/07/2001	21	1354		
Dal 23/10/2001 al 09/07/2024	**** Omissis ****	Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Nicolini Mario	23/10/2001	63868	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	21/11/2001	14203	9269
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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.

Allegato n° 4

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA SORDELLO N. 5, PIANO TERRA-PRIMO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 09/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Titolo
Iscritto a Mantova il 22/12/2014
Reg. gen. 12070 - Reg. part. 1619
Importo: € 216.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 200.000,00
Data: 15/04/2014
N° repertorio: 1731
N° raccolta: 2014
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Titolo
Iscritto a Mantova il 22/12/2014
Reg. gen. 12068 - Reg. part. 1618
Importo: € 70.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 57.593,05
Data: 15/04/2014
N° repertorio: 1730
N° raccolta: 2014
- **Ipoteca della riscossione** derivante da Titolo
Iscritto a Roma il 09/04/2018
Reg. gen. 4406 - Reg. part. 604
Importo: € 183.406,92
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 91.703,46
Data: 05/04/2018
N° repertorio: 1435
N° raccolta: 6418

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Mantova il 13/03/2024
Reg. gen. 3364 - Reg. part. 2472
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA SORDELLO N. 5, PIANO TERRA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 09/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Titolo
Iscritto a Mantova il 22/12/2014
Reg. gen. 12070 - Reg. part. 1619
Importo: € 216.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 200.000,00
Data: 15/04/2014
N° repertorio: 1731
N° raccolta: 2014
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Titolo
Iscritto a Mantova il 22/12/2014
Reg. gen. 12068 - Reg. part. 1618
Importo: € 70.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 57.593,05
Data: 15/04/2014
N° repertorio: 1730
N° raccolta: 2014
- **Ipoteca della riscossione** derivante da Titolo
Iscritto a Roma il 09/04/2018
Reg. gen. 4406 - Reg. part. 604
Importo: € 183.406,92
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 91.703,46
Data: 05/04/2018
N° repertorio: 1435
N° raccolta: 6418

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Mantova il 13/03/2024
Reg. gen. 3364 - Reg. part. 2472

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Allegato n° 4

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA SORDELLO N. 5, PIANO SEMINTERRATO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 09/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Titolo
Iscritto a Mantova il 22/12/2014
Reg. gen. 12070 - Reg. part. 1619
Importo: € 216.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 200.000,00
Data: 15/04/2014
N° repertorio: 1731
N° raccolta: 2014
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Titolo
Iscritto a Mantova il 22/12/2014
Reg. gen. 12068 - Reg. part. 1618
Importo: € 70.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 57.593,05
Data: 15/04/2014
N° repertorio: 1730
N° raccolta: 2014
- **Ipoteca della riscossione** derivante da Titolo
Iscritto a Roma il 09/04/2018
Reg. gen. 4406 - Reg. part. 604
Importo: € 183.406,92
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 91.703,46
Data: 05/04/2018
N° repertorio: 1435
N° raccolta: 6418

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Mantova il 13/03/2024

Reg. gen. 3364 - Reg. part. 2472

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

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

Formalità a carico della procedura

Allegato n° 4

BENE N° 4 - VILLETTA UBICATA A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA SORDELLO N. 5, PIANO PIANO TERRA RIALZATO-PRIMO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 09/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Titolo

Iscritto a Mantova il 22/12/2014

Reg. gen. 12070 - Reg. part. 1619

Importo: € 216.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 200.000,00

Data: 15/04/2014

N° repertorio: 1731

N° raccolta: 2014

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Titolo

Iscritto a Mantova il 22/12/2014

Reg. gen. 12068 - Reg. part. 1618

Importo: € 70.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 57.593,05

Data: 15/04/2014

N° repertorio: 1730

N° raccolta: 2014

- **Ipoteca della riscossione** derivante da Titolo

Iscritto a Roma il 09/04/2018

Reg. gen. 4406 - Reg. part. 604

Importo: € 183.406,92

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura
Capitale: € 91.703,46
Data: 05/04/2018
N° repertorio: 1435
N° raccolta: 6418

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Mantova il 13/03/2024
Reg. gen. 3364 - Reg. part. 2472
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Allegato n° 4

NORMATIVA URBANISTICA

**BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA SORDELLO N. 5, PIANO
TERRA-PRIMO**

S. Giorgio Bigarello, lì 20/05/2024

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
Art. 30 del D.P.R. 6 Giugno 2001 n° 380 e s.m.i.

Il Dirigente/Responsabile dello Sportello Unico Edilizia del Comune di San Giorgio Bigarello (MN):

VISTA la richiesta in data 11/05/2024 (Prot. comunale n° 8813 del 13/05/2024) presentata da Bonaffini Massimo residente a Mantova (MN) – Vicolo Pace n° 1 di certificazione urbanistica dell'area/e sita/e nel Comune di San Giorgio Bigarello (MN) così catastalmente individuata/e:

Fg. 20 - Mappale/i n° 433 – 600

VISTE le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area/le aree interessata/e di cui al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) del Comune di San Giorgio di Mantova (MN) approvato con D.C.C. n° 31 del 05/06/2012 e pubblicato sul B.U.R.L. n° 34 del 22/08/2012 – serie Avvisi e Concorsi.

VISTA la Legge Regione Lombardia n° 28 del 28/12/2018 pubblicata sul B.U.R.L. Supplemento n° 53 del 31/12/2018 con la quale l'ex Comune di Bigarello è stato incorporato nel Comune di San Giorgio di Mantova con la conseguente denominazione del nuovo Comune in "Comune di San Giorgio Bigarello".

VISTI gli artt. 30 e 136 del D.P.R. 6 Giugno 2001 n° 380 e s.m.i.;

CERTIFICA

che l'area/e di seguito individuata/e sono urbanisticamente classificata/e come di seguito elencato:

Allegato n° 9

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA SORDELLO N. 5, PIANO TERRA

S. Giorgio Bigarello, lì 20/05/2024

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
Art. 30 del D.P.R. 6 Giugno 2001 n° 380 e s.m.i.

Il Dirigente/Responsabile dello Sportello Unico Edilizia del Comune di San Giorgio Bigarello (MN):

VISTA la richiesta in data 11/05/2024 (Prot. comunale n° 8813 del 13/05/224) presentata da Bonaffini Massimo residente a Mantova (MN) - Vicolo Pace n° 1 di certificazione urbanistica dell'area/e sita/e nel Comune di San Giorgio Bigarello (MN) così catastalmente individuata/e:

Fg. 20 - Mappale/i n° 433 - 600

VISTE le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area/le aree interessata/e di cui al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) del Comune di San Giorgio di Mantova (MN) approvato con D.C.C. n° 31 del 05/06/2012 e pubblicato sul B.U.R.L. n° 34 del 22/08/2012 - serie Avvisi e Concorsi.

VISTA la Legge Regione Lombardia n° 28 del 28/12/2018 pubblicata sul B.U.R.L. Supplemento n° 53 del 31/12/2018 con la quale l'ex Comune di Bigarello è stato incorporato nel Comune di San Giorgio di Mantova con la conseguente denominazione del nuovo Comune in "Comune di San Giorgio Bigarello".

VISTI gli artt. 30 e 136 del D.P.R. 6 Giugno 2001 n° 380 e s.m.i.;

CERTIFICA

che l'area/e di seguito individuata/e sono urbanisticamente classificata/e come di seguito elencato:

Fg. Mappale/i Destinazione P.G.T. Rif. articolo/i P.d.R.

20 433 - 600 "AREC 2" - Ambiti residenziali consolidati caratterizzati da densità medio-alta Art. 39

Allegato n° 9

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA SORDELLO N. 5, PIANO SEMINTERRATO

S. Giorgio Bigarello, lì 20/05/2024

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
Art. 30 del D.P.R. 6 Giugno 2001 n° 380 e s.m.i.

Il Dirigente/Responsabile dello Sportello Unico Edilizia del Comune di San Giorgio Bigarello (MN):

VISTA la richiesta in data 11/05/2024 (Prot. comunale n° 8813 del 13/05/224) presentata da Bonaffini Massimo residente a Mantova (MN) – Vicolo Pace n° 1 di certificazione urbanistica dell'area/e sita/e nel Comune di San Giorgio Bigarello (MN) così catastalmente individuata/e:

Fg. 20 - Mappale/i n° 433 – 600

VISTE le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area/le aree interessata/e di cui al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) del Comune di San Giorgio di Mantova (MN) approvato con D.C.C. n° 31 del 05/06/2012 e pubblicato sul B.U.R.L. n° 34 del 22/08/2012 – serie Avvisi e Concorsi.

VISTA la Legge Regione Lombardia n° 28 del 28/12/2018 pubblicata sul B.U.R.L. Supplemento n° 53 del 31/12/2018 con la quale l'ex Comune di Bigarello è stato incorporato nel Comune di San Giorgio di Mantova con la conseguente denominazione del nuovo Comune in "Comune di San Giorgio Bigarello".

VISTI gli artt. 30 e 136 del D.P.R. 6 Giugno 2001 n° 380 e s.m.i.;

CERTIFICA

che l'area/e di seguito individuata/e sono urbanisticamente classificata/e come di seguito elencato:

Fg. Mappale/i Destinazione P.G.T. Rif. articolo/i P.d.R.

20 433 – 600 "AREC 2" – Ambiti residenziali consolidati caratterizzati da densità medio-alta Art. 39

Allegato n° 9

BENE N° 4 - VILLETTA UBICATA A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA SORDELLO N. 5, PIANO PIANO TERRA RIALZATO-PRIMO

S. Giorgio Bigarello, lì 20/05/2024

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Art. 30 del D.P.R. 6 Giugno 2001 n° 380 e s.m.i.

Il Dirigente/Responsabile dello Sportello Unico Edilizia del Comune di San Giorgio Bigarello (MN):

VISTA la richiesta in data 11/05/2024 (Prot. comunale n° 8813 del 13/05/224) presentata da Bonaffini Massimo residente a Mantova (MN) – Vicolo Pace n° 1 di certificazione urbanistica dell'area/e sita/e nel Comune di San Giorgio Bigarello (MN) così catastalmente individuata/e:

Fg. 20 - Mappale/i n° 433 – 600

VISTE le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area/le aree interessata/e di cui al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) del Comune di San Giorgio di Mantova (MN) approvato con D.C.C. n° 31 del 05/06/2012 e pubblicato sul B.U.R.L. n° 34 del 22/08/2012 – serie Avvisi e Concorsi.

VISTA la Legge Regione Lombardia n° 28 del 28/12/2018 pubblicata sul B.U.R.L. Supplemento n° 53 del 31/12/2018 con la quale l'ex Comune di Bigarello è stato incorporato nel Comune di San Giorgio di Mantova con la conseguente denominazione del nuovo Comune in "Comune di San Giorgio Bigarello".

VISTI gli artt. 30 e 136 del D.P.R. 6 Giugno 2001 n° 380 e s.m.i.;

CERTIFICA

che l'area/e di seguito individuata/e sono urbanisticamente classificata/e come di seguito elencato:

Fg. Mappale/i Destinazione P.G.T. Rif. articolo/i P.d.R.

20 433 – 600 “AREC 2” – Ambiti residenziali consolidati caratterizzati da densità medio-alta Art. 39

Allegato n° 9

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA SORDELLO N. 5, PIANO

TERRA-PRIMO

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

A seguito della richiesta di accesso agli atti presso il Comune di S. Giorgio Bigarello, sono state reperite le seguenti pratiche edilizie che riguardano l'immobile in oggetto:

-Concessione Edilizia n. 104/96 in data 28/10/1996.
Allegato n° 10

-Concessione Edilizia n. 60/97 in data 20/09/1997.
Allegato n° 11

-Concessione Edilizia n. 125/99 in data 7/10/1999.
Allegato n° 12

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Durante il sopralluogo in data 14/06/2024 sono state riscontrate incongruenze nello stato di fatto attuale rispetto alle Concessioni Edilizie:

- completamento lavori;
- non è presente l'abitabilità.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA SORDELLO N. 5, PIANO TERRA

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

A seguito della richiesta di accesso agli atti presso il Comune di S. Giorgio Bigarello, sono state reperite le seguenti pratiche edilizie che riguardano l'immobile in oggetto:

-Concessione Edilizia n. 104/96 in data 28/10/1996.
Allegato n. 10

-Concessione Edilizia n. 60/97 in data 20/09/1997.
Allegato n. 11

-Concessione Edilizia n. 125/99 in data 7/10/1999.
Allegato n. 12

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Durante il sopralluogo in data 14/06/2024 sono state riscontrate incongruenze nello stato di fatto attuale rispetto alle Concessioni Edilizie:

- non è presente l'abitabilità.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA SORDELLO N. 5, PIANO SEMINTERRATO

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

A seguito della richiesta di accesso agli atti presso il Comune di S. Giorgio Bigarello, sono state reperite le seguenti pratiche edilizie che riguardano l'immobile in oggetto:

-Licenza di Costruzione n. 36/68 in data 11/05/1968.
Allegato n. 14

-Concessione Edilizia n. 72/81 in data 17/12/1981.
Allegato n. 15

-Concessione Edilizia n. 1/85 in data 14/02/1985.
Allegato n. 16

-Concessione Edilizia n. 22/86 in data 29/01/1986.
Allegato n. 17

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Durante il sopralluogo in data 14/06/2024 sono state riscontrate incongruenze nello stato di fatto attuale rispetto alle Concessioni Edilizie:

- costruzione di ripostiglio.

BENE N° 4 - VILLETTA UBICATA A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA SORDELLO N. 5, PIANO PIANO TERRA RIALZATO-PRIMO

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

A seguito della richiesta di accesso agli atti presso il Comune di S. Giorgio Bigarello, sono state reperite le seguenti pratiche edilizie che riguardano l'immobile in oggetto:

-Licenza di Costruzione n. 36/68 in data 11/05/1968.
Allegato n. 14

-Concessione Edilizia n. 72/81 in data 17/12/1981.
Allegato n. 15

-Concessione Edilizia n. 1/85 in data 14/02/1985.
Allegato n. 16

-Concessione Edilizia n. 22/86 in data 29/01/1986.
Allegato n. 17

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Durante il sopralluogo in data 14/06/2024 non sono state riscontrate incongruenze nello stato di fatto attuale rispetto alle Concessioni Edilizie.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune 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, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Sordello n. 5, piano Terra-primo
L'immobile, costituito da un ufficio al piano terra e da un rustico al primo piano, è collocato nel comune di S. Giorgio Bigarello (MN) in Via Sordello n° 5. L'ufficio e il rustico, sono adiacenti all'abitazione e addossati all'autorimessa (tutti della stessa proprietà). Nell'intorno, sono presenti altre abitazioni e attività commerciali. Si accede al fabbricato da Via Sordello; l'ufficio è costituito da due locali, un disimpegno, uno spogliatoio una camera con ingresso dall'esterno (ex vano per deposito olii) ed un bagno. Il rustico, è costituito da un unico locale raggiunto da un vano scala esterno coperto. E' presente in adiacenza dell'ufficio e del rustico, un serbatoio combustibile. Allegato n° 1
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 433, Sub. 301, Categoria A10
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 104.751,00
I valori unitari applicati sono congruenti con i valori di mercato locale; inoltre risultano congruenti con i valori dell'"Osservatorio immobiliare" dell'Agenzia del Territorio relativamente al Comune di S. Giorgio Bigarello (MN).

Si quantificano le spese di massima per completare l'immobile e per le pratiche dell'abitabilità:

- Completamento lavori
€ 15.000,00;
- pratiche per abitabilità
€ 5.000,00

- Bene N° 2** - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Sordello n. 5, piano Terra
L'immobile, costituito da un'autorimessa al piano terra, è collocato nel comune di S. Giorgio Bigarello (MN) in Via Sordello n° 5. Nell'intorno, sono presenti altre abitazioni e attività commerciali. Si accede al fabbricato da Via Sordello e dagli uffici adiacenti; l'autorimessa è costituita al piano terra da un unico locale. Allegato n° 1
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 433, Sub. 302, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 34.650,00
I valori unitari applicati sono congruenti con i valori di mercato locale; inoltre risultano congruenti con i valori dell'"Osservatorio immobiliare" dell'Agenzia del Territorio relativamente al Comune di S. Giorgio Bigarello (MN).

Si quantificano le spese di massima per le pratiche dell'abitabilità:

- pratiche per abitabilità
€ 5.000,00 (già conteggiate)

- Bene N° 3** - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Sordello n. 5, piano Seminterrato
L'immobile, costituito da un'autorimessa al piano seminterrato, è collocato nel comune di S. Giorgio Bigarello (MN) in Via Sordello n° 5. L'autorimessa, è adiacente all'ufficio, al magazzino, all'altra autorimessa e sottostante all'abitazione. (tutti della stessa proprietà); l'immobile è anche affiancato ad una autorimessa di altra proprietà. Nell'intorno, sono presenti altre abitazioni e attività commerciali. Si accede all'autorimessa da Via Sordello attraverso un ingresso carrabile e direttamente dall'abitazione; l'immobile, è costituito oltre che dall'autorimessa, anche da una centrale termica e da un ripostiglio. Allegato n° 1
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 600, Sub. 4, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 49.308,00
I valori unitari applicati sono congruenti con i valori di mercato locale; inoltre risultano congruenti con i valori dell'"Osservatorio immobiliare" dell'Agenzia del Territorio relativamente al Comune di S. Giorgio Bigarello (MN).

Attualmente, da informazioni presso l'Ufficio Tecnico del Comune di S. Giorgio Bigarello (MN), si è verificato che le modifiche eseguite senza pratiche edilizie sono sanabili e si determinano quindi, attualmente, le spese di massima della sanatoria:

spese di massima presunte: € 3.000,00.

N.B.

Si specifica che da informazioni presso l'Ufficio Tecnico del Comune di S. Giorgio Bigarello, il ripostiglio, all'interno dell'autorimessa, determina volume.
Da verifiche sul luogo e dai dati in possesso, è risultato che c'è la possibilità di un aumento volumetrico. Si consiglia, comunque, di verificare questa possibilità con il tecnico comunale.

N.B.

si specifica che il costo dell'oblazione di € 1.032,00 (art. 36 bis) è indicativo e si consiglia di verificare

- **Bene N° 4** - Villetta ubicata a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Sordello n. 5, piano Piano terra rialzato-primo

L'immobile, costituito da un'abitazione al piano terra rialzato e primo con area cortiva di pertinenza, è collocato nel comune di S. Giorgio Bigarello (MN) in Via Sordello n° 5. L'abitazione, è adiacente all'ufficio, al magazzino e all'autorimessa (tutti della stessa proprietà); è inoltre, affiancata da un'altra abitazione di altra proprietà. Nell'intorno, sono presenti altre abitazioni e attività commerciali. Si accede all'immobile da Via Sordello attraverso un accesso pedonale; una rampa di scale, conduce all'ingresso dell'abitazione al piano rialzato. l'abitazione, è costituita al piano terra da soggiorno, cucina, e bagno e al piano primo da un disimpegno, due camere da letto matrimoniali, due bagni ed un ripostiglio nell'ammezzato. Allegato n° 1

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 600, Sub. 3, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 231.140,00

I valori unitari applicati sono congruenti con i valori di mercato locale; inoltre risultano congruenti con i valori dell'“Osservatorio immobiliare” dell'Agazia del Territorio relativamente al Comune di S. Giorgio Bigarello (MN).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Ufficio San Giorgio Bigarello (MN) - Via Sordello n. 5, piano Terra-primo	116,39 mq	900,00 €/mq	€ 104.751,00	100,00%	€ 104.751,00
Bene N° 2 - Garage San Giorgio Bigarello (MN) - Via Sordello n. 5, piano Terra	38,50 mq	900,00 €/mq	€ 34.650,00	100,00%	€ 34.650,00
Bene N° 3 - Garage San Giorgio Bigarello (MN) - Via Sordello n. 5, piano Seminterrato	35,22 mq	1.400,00 €/mq	€ 49.308,00	100,00%	€ 49.308,00
Bene N° 4 - Villetta San Giorgio Bigarello (MN) - Via Sordello n. 5, piano Piano terra rialzato-primo	165,10 mq	1.400,00 €/mq	€ 231.140,00	100,00%	€ 231.140,00
				Valore di stima:	€ 419.849,00

Valore di stima: € 419.849,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	23000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	5000,00	€

Valore finale di stima: € 391.849,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Mantova, li 12/07/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Bonaffini Massimo

- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 14/06/2024)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Scheda di controllo
- ✓ N° 3 Altri allegati - Planimetrie con superfici (Aggiornamento al 14/06/2024)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Ispezione ipotecaria (Aggiornamento al 09/07/2024)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Estratto di matrimonio (Aggiornamento al 24/05/2024)
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - Catasto precedente (Aggiornamento al 02/05/2024)
- ✓ N° 7 Visure e schede catastali - Catasto attuale (Aggiornamento al 09/07/2024)
- ✓ N° 8 Altri allegati - Residenza_Stato di famiglia_Stato civile_Cittadinanza (Aggiornamento al 14/05/2024)
- ✓ N° 9 Certificato destinazione urbanistica - CDU (Aggiornamento al 20/05/2024)
- ✓ N° 10 Concessione edilizia - C.E. 104/96 (Aggiornamento al 28/10/1996)
- ✓ N° 11 Concessione edilizia - C.E.60/97 (Aggiornamento al 20/09/1997)
- ✓ N° 12 Concessione edilizia - C.E. 125/99 (Aggiornamento al 07/10/1999)
- ✓ N° 13 Altri allegati - Atto di vincolo (Aggiornamento al 19/03/1997)
- ✓ N° 14 Concessione edilizia - L.C. 36/68 (Aggiornamento al 11/05/1968)
- ✓ N° 15 Concessione edilizia - C.E. 72/81 (Aggiornamento al 17/12/1981)
- ✓ N° 16 Concessione edilizia - C.E. 1/85 (Aggiornamento al 14/02/1985)
- ✓ N° 17 Concessione edilizia - C.E. 22/86 (Aggiornamento al 29/01/1986)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Sordello n. 5, piano Terra-primo
L'immobile, costituito da un ufficio al piano terra e da un rustico al primo piano, è collocato nel comune di S. Giorgio Bigarello (MN) in Via Sordello n° 5. L'ufficio e il rustico, sono adiacenti all'abitazione e addossati all'autorimessa (tutti della stessa proprietà). Nell'intorno, sono presenti altre abitazioni e attività commerciali. Si accede al fabbricato da Via Sordello; l'ufficio è costituito da due locali, un disimpegno, uno spogliatoio una camera con ingresso dall'esterno (ex vano per deposito olii) ed un bagno. Il rustico, è costituito da un unico locale raggiunto da un vano scala esterno coperto. E' presente in adiacenza dell'ufficio e del rustico, un serbatoio combustibile. Allegato n° 1
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 433, Sub. 301, Categoria A10
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: S. Giorgio Bigarello, li 20/05/2024 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA Art. 30 del D.P.R. 6 Giugno 2001 n° 380 e s.m.i. Il Dirigente/Responsabile dello Sportello Unico Edilizia del Comune di San Giorgio Bigarello (MN): VISTA la richiesta in data 11/05/2024 (Prot. comunale n° 8813 del 13/05/224) presentata da Bonaffini Massimo residente a Mantova (MN) - Vicolo Pace n° 1 di certificazione urbanistica dell'area/e sita/e nel Comune di San Giorgio Bigarello (MN) così catastalmente individuata/e: Fg. 20 - Mappale/i n° 433 - 600 VISTE le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area/le aree interessata/e di cui al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) del Comune di San Giorgio di Mantova (MN) approvato con D.C.C. n° 31 del 05/06/2012 e pubblicato sul B.U.R.L. n° 34 del 22/08/2012 - serie Avvisi e Concorsi. VISTA la Legge Regione Lombardia n° 28 del 28/12/2018 pubblicata sul B.U.R.L. Supplemento n° 53 del 31/12/2018 con la quale l'ex Comune di Bigarello è stato incorporato nel Comune di San Giorgio di Mantova con la conseguente denominazione del nuovo Comune in "Comune di San Giorgio Bigarello". VISTI gli artt. 30 e 136 del D.P.R. 6 Giugno 2001 n° 380 e s.m.i.; CERTIFICA che l'area/e di seguito individuata/e sono urbanisticamente classificata/e come di seguito elencato: Fg. Mappale/i Destinazione P.G.T. Rif. articolo/i P.d.R. 20 433 - 600 "AREC 2" - Ambiti residenziali consolidati caratterizzati da densità medio-alta Art. 39 Allegato n° 9
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Sordello n. 5, piano Terra
L'immobile, costituito da un'autorimessa al piano terra, è collocato nel comune di S. Giorgio Bigarello (MN) in Via Sordello n° 5. Nell'intorno, sono presenti altre abitazioni e attività commerciali. Si accede al fabbricato da Via Sordello e dagli uffici adiacenti; l'autorimessa è costituita al piano terra da un unico locale. Allegato n° 1
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 433, Sub. 302, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: S. Giorgio Bigarello, li 20/05/2024 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA Art. 30 del D.P.R. 6 Giugno 2001 n° 380 e s.m.i. Il Dirigente/Responsabile dello Sportello Unico Edilizia del Comune di San Giorgio Bigarello (MN): VISTA la richiesta in data 11/05/2024 (Prot. comunale n° 8813 del 13/05/224) presentata da Bonaffini Massimo residente a Mantova (MN) - Vicolo Pace n° 1 di certificazione urbanistica dell'area/e sita/e nel Comune di San Giorgio Bigarello (MN) così catastalmente individuata/e: Fg. 20 - Mappale/i n° 433 - 600 VISTE le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area/le aree interessata/e di cui al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) del Comune di San Giorgio di Mantova (MN) approvato con D.C.C. n° 31 del 05/06/2012 e pubblicato sul B.U.R.L. n° 34 del 22/08/2012 - serie Avvisi e Concorsi. VISTA la Legge Regione Lombardia n° 28 del 28/12/2018 pubblicata sul B.U.R.L. Supplemento n° 53 del 31/12/2018 con la quale l'ex Comune di Bigarello è stato incorporato nel Comune di San Giorgio di Mantova con la conseguente denominazione del nuovo Comune in "Comune di San Giorgio Bigarello". VISTI gli artt. 30

e 136 del D.P.R. 6 Giugno 2001 n° 380 e s.m.i.; CERTIFICA che l'area/e di seguito individuata/e sono urbanisticamente classificata/e come di seguito elencato: Fg. Mappale/i Destinazione P.G.T. Rif. articolo/i P.d.R. 20 433 - 600 "AREC 2" - Ambiti residenziali consolidati caratterizzati da densità medio-alta Art. 39 Allegato n° 9

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Sordello n. 5, piano Seminterrato
L'immobile, costituito da un'autorimessa al piano seminterrato, è collocato nel comune di S. Giorgio Bigarello (MN) in Via Sordello n° 5. L'autorimessa, è adiacente all'ufficio, al magazzino, all'altra autorimessa e sottostante all'abitazione. (tutti della stessa proprietà); l'immobile è anche affiancato ad una autorimessa di altra proprietà. Nell'intorno, sono presenti altre abitazioni e attività commerciali. Si accede all'autorimessa da Via Sordello attraverso un ingresso carrabile e direttamente dall'abitazione; l'immobile, è costituito oltre che dall'autorimessa, anche da una centrale termica e da un ripostiglio.
Allegato n° 1
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 600, Sub. 4, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: S. Giorgio Bigarello, li 20/05/2024 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA Art. 30 del D.P.R. 6 Giugno 2001 n° 380 e s.m.i. Il Dirigente/Responsabile dello Sportello Unico Edilizia del Comune di San Giorgio Bigarello (MN): VISTA la richiesta in data 11/05/2024 (Prot. comunale n° 8813 del 13/05/224) presentata da Bonaffini Massimo residente a Mantova (MN) - Vicolo Pace n° 1 di certificazione urbanistica dell'area/e sita/e nel Comune di San Giorgio Bigarello (MN) così catastalmente individuata/e: Fg. 20 - Mappale/i n° 433 - 600 VISTE le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area/le aree interessata/e di cui al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) del Comune di San Giorgio di Mantova (MN) approvato con D.C.C. n° 31 del 05/06/2012 e pubblicato sul B.U.R.L. n° 34 del 22/08/2012 - serie Avvisi e Concorsi. VISTA la Legge Regione Lombardia n° 28 del 28/12/2018 pubblicata sul B.U.R.L. Supplemento n° 53 del 31/12/2018 con la quale l'ex Comune di Bigarello è stato incorporato nel Comune di San Giorgio di Mantova con la conseguente denominazione del nuovo Comune in "Comune di San Giorgio Bigarello". VISTI gli artt. 30 e 136 del D.P.R. 6 Giugno 2001 n° 380 e s.m.i.; CERTIFICA che l'area/e di seguito individuata/e sono urbanisticamente classificata/e come di seguito elencato: Fg. Mappale/i Destinazione P.G.T. Rif. articolo/i P.d.R. 20 433 - 600 "AREC 2" - Ambiti residenziali consolidati caratterizzati da densità medio-alta Art. 39 Allegato n° 9
- **Bene N° 4** - Villetta ubicata a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Sordello n. 5, piano Piano terra rialzato-primario
L'immobile, costituito da un'abitazione al piano terra rialzato e primo con area cortiva di pertinenza, è collocato nel comune di S. Giorgio Bigarello (MN) in Via Sordello n° 5. L'abitazione, è adiacente all'ufficio, al magazzino e all'autorimessa (tutti della stessa proprietà); è inoltre, affiancata da un'altra abitazione di altra proprietà. Nell'intorno, sono presenti altre abitazioni e attività commerciali. Si accede all'immobile da Via Sordello attraverso un accesso pedonale; una rampa di scale, conduce all'ingresso dell'abitazione al piano rialzato. l'abitazione, è costituita al piano terra da soggiorno, cucina, e bagno e al piano primo da un disimpegno, due camere da letto matrimoniali, due bagni ed un ripostiglio nell'ammezzato.
Allegato n° 1
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 600, Sub. 3, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: S. Giorgio Bigarello, li 20/05/2024 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA Art. 30 del D.P.R. 6 Giugno 2001 n° 380 e s.m.i. Il Dirigente/Responsabile dello Sportello Unico Edilizia del Comune di San Giorgio Bigarello (MN): VISTA la richiesta in data 11/05/2024 (Prot. comunale n° 8813 del 13/05/224) presentata da Bonaffini Massimo residente a Mantova (MN) - Vicolo Pace n° 1 di certificazione urbanistica dell'area/e sita/e nel Comune di San Giorgio Bigarello (MN) così catastalmente individuata/e: Fg. 20 - Mappale/i n° 433 - 600 VISTE le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area/le aree interessata/e di cui al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) del Comune di San Giorgio di Mantova (MN) approvato con D.C.C. n° 31 del

05/06/2012 e pubblicato sul B.U.R.L. n° 34 del 22/08/2012 - serie Avvisi e Concorsi. VISTA la Legge Regione Lombardia n° 28 del 28/12/2018 pubblicata sul B.U.R.L. Supplemento n° 53 del 31/12/2018 con la quale l'ex Comune di Bigarello è stato incorporato nel Comune di San Giorgio di Mantova con la conseguente denominazione del nuovo Comune in "Comune di San Giorgio Bigarello". VISTI gli artt. 30 e 136 del D.P.R. 6 Giugno 2001 n° 380 e s.m.i.; CERTIFICA che l'area/e di seguito individuata/e sono urbanisticamente classificata/e come di seguito elencato: Fg. Mappale/i Destinazione P.G.T. Rif. articolo/i P.d.R. 20 433 - 600 "AREC 2" - Ambiti residenziali consolidati caratterizzati da densità medio-alta Art. 39 Allegato n° 9

Prezzo base d'asta: € 391.849,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 62/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 391.849,00

Bene N° 1 - Ufficio			
Ubicazione:	San Giorgio Bigarello (MN) - Via Sordello n. 5, piano Terra-primo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 433, Sub. 301, Categoria A10	Superficie	116,39 mq
Stato conservativo:	il piano terra è in buono stato di conservazione. Il piano primo si presenta al grezzo. Allegato n° 1		
Descrizione:	L'immobile, costituito da un ufficio al piano terra e da un rustico al primo piano, è collocato nel comune di S. Giorgio Bigarello (MN) in Via Sordello n° 5. L'ufficio e il rustico, sono adiacenti all'abitazione e addossati all'autorimessa (tutti della stessa proprietà). Nell'intorno, sono presenti altre abitazioni e attività commerciali. Si accede al fabbricato da Via Sordello; l'ufficio è costituito da due locali, un disimpegno, uno spogliatoio una camera con ingresso dall'esterno (ex vano per deposito olii) ed un bagno. Il rustico, è costituito da un unico locale raggiunto da un vano scala esterno coperto. E' presente in adiacenza dell'ufficio e del rustico, un serbatoio combustibile. Allegato n° 1		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da **** Omissis ****, debitore. Occupato da **** Omissis ****, coniuge. Allegato n° 8		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	San Giorgio Bigarello (MN) - Via Sordello n. 5, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 433, Sub. 302, Categoria C6	Superficie	38,50 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato è in buono stato di conservazione. Allegato n° 1		
Descrizione:	L'immobile, costituito da un'autorimessa al piano terra, è collocato nel comune di S. Giorgio Bigarello (MN) in Via Sordello n° 5. Nell'intorno, sono presenti altre abitazioni e attività commerciali. Si accede al fabbricato da Via Sordello e dagli uffici adiacenti; l'autorimessa è costituita al piano terra da un unico locale. Allegato n° 1		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da **** Omissis ****, debitore. Occupato da **** Omissis ****, coniuge. Allegato n° 8		

Bene N° 3 - Garage			

Ubicazione:	San Giorgio Bigarello (MN) - Via Sordello n. 5, piano Seminterrato		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 600, Sub. 4, Categoria C6	Superficie	35,22 mq
Stato conservativo:	L'autorimessa è in buono stato di conservazione. Allegato n° 1		
Descrizione:	L'immobile, costituito da un'autorimessa al piano seminterrato, è collocato nel comune di S. Giorgio Bigarello (MN) in Via Sordello n° 5. L'autorimessa, è adiacente all'ufficio, al magazzino, all'altra autorimessa e sottostante all'abitazione. (tutti della stessa proprietà); l'immobile è anche affiancato ad una autorimessa di altra proprietà. Nell'intorno, sono presenti altre abitazioni e attività commerciali. Si accede all'autorimessa da Via Sordello attraverso un ingresso carrabile e direttamente dall'abitazione; l'immobile, è costituito oltre che dall'autorimessa, anche da una centrale termica e da un ripostiglio. Allegato n° 1		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da **** Omissis ****, debitore. Occupato da **** Omissis ****, coniuge. Allegato n° 8		

Bene N° 4 - Villetta			
Ubicazione:	San Giorgio Bigarello (MN) - Via Sordello n. 5, piano Piano terra rialzato-primo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 600, Sub. 3, Categoria A7	Superficie	165,10 mq
Stato conservativo:	-Piano terra e primo in buono stato di conservazione. -Area esclusiva antistante l'abitazione in buono stato di conservazione. -Area esclusiva di fianco all'abitazione in trascurato stato di manutenzione. -Area esclusiva retrostante l'abitazione in buono stato di conservazione. Allegato n° 1		
Descrizione:	L'immobile, costituito da un'abitazione al piano terra rialzato e primo con area cortiva di pertinenza, è collocato nel comune di S. Giorgio Bigarello (MN) in Via Sordello n° 5. L'abitazione, è adiacente all'ufficio, al magazzino e all'autorimessa (tutti della stessa proprietà); è inoltre, affiancata da un'altra abitazione di altra proprietà. Nell'intorno, sono presenti altre abitazioni e attività commerciali. Si accede all'immobile da Via Sordello attraverso un accesso pedonale; una rampa di scale, conduce all'ingresso dell'abitazione al piano rialzato. L'abitazione, è costituita al piano terra da soggiorno, cucina, e bagno e al piano primo da un disimpegno, due camere da letto matrimoniali, due bagni ed un ripostiglio nell'ammezzato. Allegato n° 1		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da **** Omissis ****, debitore. Occupato da **** Omissis ****, coniuge. Allegato n° 8		

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA SORDELLO N. 5, PIANO
TERRA-PRIMO

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Titolo
Iscritto a Mantova il 22/12/2014
Reg. gen. 12068 - Reg. part. 1618
Importo: € 70.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 57.593,05
Data: 15/04/2014
N° repertorio: 1730
N° raccolta: 2014
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Titolo
Iscritto a Mantova il 22/12/2014
Reg. gen. 12070 - Reg. part. 1619
Importo: € 216.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 200.000,00
Data: 15/04/2014
N° repertorio: 1731
N° raccolta: 2014
- **Ipoteca della riscossione** derivante da Titolo
Iscritto a Roma il 09/04/2018
Reg. gen. 4406 - Reg. part. 604
Importo: € 183.406,92
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 91.703,46
Data: 05/04/2018
N° repertorio: 1435
N° raccolta: 6418

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Mantova il 13/03/2024
Reg. gen. 3364 - Reg. part. 2472
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN GIORGIO BIGARELLO (MN) - VIA SORDELLO N. 5, PIANO TERRA

Iscrizioni

- Ipoteca Giudiziale** derivante da Titolo
 Iscritto a Mantova il 22/12/2014
 Reg. gen. 12068 - Reg. part. 1618
 Importo: € 70.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 57.593,05
 Data: 15/04/2014
 N° repertorio: 1730
 N° raccolta: 2014
- Ipoteca Giudiziale** derivante da Titolo
 Iscritto a Mantova il 22/12/2014
 Reg. gen. 12070 - Reg. part. 1619
 Importo: € 216.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 200.000,00
 Data: 15/04/2014
 N° repertorio: 1731
 N° raccolta: 2014
- Ipoteca della riscossione** derivante da Titolo
 Iscritto a Roma il 09/04/2018
 Reg. gen. 4406 - Reg. part. 604
 Importo: € 183.406,92
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 91.703,46
 Data: 05/04/2018
 N° repertorio: 1435
 N° raccolta: 6418

Trascrizioni

- Verbale di pignoramento**
 Trascritto a Mantova il 13/03/2024
 Reg. gen. 3364 - Reg. part. 2472
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Titolo
Iscritto a Mantova il 22/12/2014
Reg. gen. 12068 - Reg. part. 1618
Importo: € 70.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 57.593,05
Data: 15/04/2014
N° repertorio: 1730
N° raccolta: 2014
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Titolo
Iscritto a Mantova il 22/12/2014
Reg. gen. 12070 - Reg. part. 1619
Importo: € 216.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 200.000,00
Data: 15/04/2014
N° repertorio: 1731
N° raccolta: 2014
- **Ipoteca della riscossione** derivante da Titolo
Iscritto a Roma il 09/04/2018
Reg. gen. 4406 - Reg. part. 604
Importo: € 183.406,92
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 91.703,46
Data: 05/04/2018
N° repertorio: 1435
N° raccolta: 6418

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Mantova il 13/03/2024
Reg. gen. 3364 - Reg. part. 2472
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Titolo
Iscritto a Mantova il 22/12/2014
Reg. gen. 12068 - Reg. part. 1618
Importo: € 70.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 57.593,05
Data: 15/04/2014
N° repertorio: 1730
N° raccolta: 2014
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Titolo
Iscritto a Mantova il 22/12/2014
Reg. gen. 12070 - Reg. part. 1619
Importo: € 216.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 200.000,00
Data: 15/04/2014
N° repertorio: 1731
N° raccolta: 2014
- **Ipoteca della riscossione** derivante da Titolo
Iscritto a Roma il 09/04/2018
Reg. gen. 4406 - Reg. part. 604
Importo: € 183.406,92
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 91.703,46
Data: 05/04/2018
N° repertorio: 1435
N° raccolta: 6418

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Mantova il 13/03/2024
Reg. gen. 3364 - Reg. part. 2472
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura