

# 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
<b>Bene N° 1</b> - Ufficio ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Sordello n. 5, piano Terra-primo .....	5
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Sordello n. 5, piano Terra .....	5
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Sordello n. 5, piano Seminterrato.....	6
<b>Bene N° 4</b> - 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
<b>Bene N° 1</b> - Ufficio ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Sordello n. 5, piano Terra-primo .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Sordello n. 5, piano Terra .....	7
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Sordello n. 5, piano Seminterrato.....	7
<b>Bene N° 4</b> - Villetta ubicata a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Sordello n. 5, piano Piano terra rialzato-primo.....	8
Titolarità.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Ufficio ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Sordello n. 5, piano Terra-primo .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Sordello n. 5, piano Terra .....	8
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Sordello n. 5, piano Seminterrato.....	9
<b>Bene N° 4</b> - Villetta ubicata a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Sordello n. 5, piano Piano terra rialzato-primo.....	9
Confini .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Ufficio ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Sordello n. 5, piano Terra-primo .....	10
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Sordello n. 5, piano Terra .....	10
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Sordello n. 5, piano Seminterrato.....	10
<b>Bene N° 4</b> - Villetta ubicata a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Sordello n. 5, piano Piano terra rialzato-primo.....	10
Consistenza .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Ufficio ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Sordello n. 5, piano Terra-primo .....	10
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Sordello n. 5, piano Terra .....	11
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Sordello n. 5, piano Seminterrato.....	12
<b>Bene N° 4</b> - Villetta ubicata a San Giorgio Bigarello (MN) - Via Sordello n. 5, piano Piano terra rialzato-primo.....	12
Dati Catastali.....	13

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

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

### 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
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>116,39 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>116,39 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Allegato n° 3

Sulla scorta della documentazione dell'Agencia 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
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>38,50 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>38,50 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Allegato n° 3

Sulla scorta della documentazione dell'Agencia 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
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>35,22 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>35,22 mq</b>		

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
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>165,10 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>165,10 mq</b>		

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 ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Mario Nicolini	29/07/1982	16895	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	06/08/1982	6193	4174
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 02/02/2001 al 23/10/2001	**** Omissis ****	<b>Atto di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Ufficio del Registro	02/02/2001		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ufficio del Registro	29/05/2002	6759	4252
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 23/10/2001 al 09/07/2024	**** Omissis ****	<b>Atto di divisione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		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			
		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 ****	<b>Atto di divisione</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Nicolini Mario	23/10/2001	63868	
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	21/11/2001	14203	9269
		<b>Registrazione</b>			
		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 ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Mario Nicolini	29/07/1982	16895	
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	06/08/1982	6193	4174
		<b>Registrazione</b>			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 02/02/2001 al 23/10/2001	**** Omissis ****	<b>Atto di successione</b>	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°

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

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 ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Mario Nicolini	29/07/1982	16895	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	06/08/1982	6193	4174

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

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.;

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

**Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

- 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.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

- costruzione di ripostiglio.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**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.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

-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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

- 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
<b>Bene N° 1</b> - 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
<b>Bene N° 2</b> - 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
<b>Bene N° 3</b> - 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
<b>Bene N° 4</b> - 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-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)  
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			
<b>Ubicazione:</b>	San Giorgio Bigarello (MN) - Via Sordello n. 5, piano Terra-primo		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 433, Sub. 301, Categoria A10	<b>Superficie</b>	116,39 mq
<b>Stato conservativo:</b>	il piano terra è in buono stato di conservazione. Il piano primo si presenta al grezzo. Allegato n° 1		
<b>Descrizione:</b>	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		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da **** Omissis ****, debitore. Occupato da **** Omissis ****, coniuge. Allegato n° 8		

Bene N° 2 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	San Giorgio Bigarello (MN) - Via Sordello n. 5, piano Terra		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 433, Sub. 302, Categoria C6	<b>Superficie</b>	38,50 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il fabbricato è in buono stato di conservazione. Allegato n° 1		
<b>Descrizione:</b>	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		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da **** Omissis ****, debitore. Occupato da **** Omissis ****, coniuge. Allegato n° 8		

Bene N° 3 - Garage			

<b>Ubicazione:</b>	San Giorgio Bigarello (MN) - Via Sordello n. 5, piano Seminterrato		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 600, Sub. 4, Categoria C6	<b>Superficie</b>	35,22 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'autorimessa è in buono stato di conservazione. Allegato n° 1		
<b>Descrizione:</b>	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		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da **** Omissis ****, debitore. Occupato da **** Omissis ****, coniuge. Allegato n° 8		

<b>Bene N° 4 - Villetta</b>			
<b>Ubicazione:</b>	San Giorgio Bigarello (MN) - Via Sordello n. 5, piano Piano terra rialzato-primo		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 600, Sub. 3, Categoria A7	<b>Superficie</b>	165,10 mq
<b>Stato conservativo:</b>	-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		
<b>Descrizione:</b>	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		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	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