

# TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Cirelli Roberto, nell'Esecuzione Immobiliare 146/2024 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali .....	5
Stato conservativo .....	5
Parti Comuni .....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia .....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riserve e particolarità da segnalare .....	13
Riepilogo bando d'asta.....	15
<b>Lotto Unico</b> .....	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 146/2024 del R.G.E. ....	16
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 29.500,00</b> .....	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	17



All'udienza del 07/08/2024, il sottoscritto Geom. Cirelli Roberto, con studio in Via Caduti del Lavoro, 11 - 46010 - Curtatone (MN), email geometra.cirelli@gmail.com, PEC roberto.cirelli@geopec.it, Tel. 0376 328887, Fax 0376 262280, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Quistello (MN) - VIA GABBIANA, 11/A

Abitazione unifamiliare su due livelli.

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.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Quistello (MN) - VIA GABBIANA, 11/A

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Si comunica che il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

- La Certificazione si estende per un periodo di almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento ed è stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulta essere proprietario.

#### TITOLARITÀ

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



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

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

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

## CONFINI

L'unità abitativa, confina:

- A Nord Ovest con altra ragione di cui al mapp. 14;
- Ad Nord Est con altra ragione di cui al mapp. 14;
- A Sud Est con corte di cui al mapp. 24;
- Ad Sud Ovest con altra ragione di cui al mapp. 16.

Il rustico invece confina:

- A Nord Ovest con altre ragioni di cui ai mapp. 27 e 17;
- Ad Nord Est con corte di cui al mapp. 24;
- A Sud Est con altra ragione di cui al mapp. 224;
- Ad Sud Ovest con altra ragione di cui al mapp. 224.

Salvo più precisi riferimenti in mappa e di fatto.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	67,83 mq	79,80 mq	1	79,80 mq	2,60 m	PT-P1
Rustico	17,26 mq	19,18 mq	0,5	9,59 mq	3,00 m	PT
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>89,39 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>89,39 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------



Dal 09/11/2004 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 36, Part. 20, Sub. 301 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4 Rendita € 148,74 Piano PT-P1 Graffato 18-301
Dal 09/11/2015 al 31/12/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 36, Part. 18, Sub. 302 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4 Superficie catastale 77 mq Rendita € 148,74 Piano PT-P1 Graffato 20-302

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	36	18	302		A3	2	4	77 mq	148,74 €	PT-P1	20-302

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Durante il sopralluogo è emersa solo la mancata rappresentazione di un piccolo soppalco realizzato all'interno del rustico. Tuttavia, nonostante la difformità evidenziata, preme precisare come non sia possibile provvedere all'aggiornamento catastale in quanto la difformità evidenziata non risulta sanabile. Infatti, a parere dello scrivente, il piccolo soppalco non denota ne una struttura sufficiente ne dimensione geometriche adatte e quindi da demolire.

### STATO CONSERVATIVO

L'unità si presenta ad oggi in mediocre stato conservativo.

### PARTI COMUNI

Seppur l'immobile oggetto di valutazione non sia inserito in contesto condominiale si evidenzia la presenza dell'area cortiva identificata al mappale 24 quale bene di uso comune con le altre unità attigue.

Per questi motivi non si esclude la possibilità che l'unità venga chiamata a partecipare alle spese di manutenzione ordinaria o straordinaria di tale corte che di fatto permette l'accesso dalla pubblica Via.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano servitù, censi, livelli o usi civici trascritti sull'immobile oggetto di pignoramento.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato si sviluppa su due piani fuori terra. L'unità è composta al piano terra da: ingresso, bagno, soggiorno e cucina. Il piano primo, raggiungibile da una scala in legno interna posta nella cucina, è composto da un unico ambiente destinato a camera matrimoniale.

Pertinenziale all'unità, si trova un piccolo rustico con annessa piccola area cortiva esclusiva, in posizione staccata rispetto al fabbricato principale. Il fabbricato possiede struttura in elevazione portante costituita da travi e pilastri in c.a. e murature in blocchi di laterizio intonacati ambo i lati, solai interpiano tradizionale in legno con rivestimento sottostante in cartongesso. Le divisorie interne sono intonacate con finitura al civile. Le linee elettriche risultano in sottotraccia con punti luce a soffitto ed a parete di tipo semplice. Prese da 10A in ogni locale. L'unità è dotata di impianto di produzione di acqua calda sanitaria autonomo con boiler elettrico installato in cucina. L'unità è dotata di radiatori, attualmente non collegati ad alcun generatore di acqua calda. L'unità risulta solo parzialmente predisposta alla climatizzazione estiva. Pavimentazioni e rivestimenti in bicottura tinta chiara.

Serramenti esterni in legno con vetro camera, oscuri esterni in legno ad oscuramento. Porte interne in legno tamburato e

porta di ingresso in alluminio con inserti in vetro non blindata. Si evidenzia la rottura del vetro della parte bassa della porta di ingresso. Sanitari, lavabo e piatto doccia in porcellana bianca, vetusti ed in mediocre stato manutentivo. Si evidenzia che l'unico bagno esistente, non è dotato di serramento esterno ne di sistema di ricambio aria.

La scala di collegamento fra piano terra e piano primo denota una struttura in legno e una balaustra in ferro e legno. L'area cortiva di cui al mapp. 24, denota una pavimentazione in battuto di cemento in mediocre stato manutentivo. La corte di cui al mapp. 24 non risulta delimitata da mura di cinta ne tantomeno da cancelli carrai ma solo dalle murature dei fabbricati adiacenti. Esternamente, con accesso dalla corte di cui al mapp. 24, si trova un piccolo rustico. L'unità denota struttura portante in murature di laterizio con solaio di copertura di tipo tradizionale, in latero cemento. Le pareti e il Solaio di copertura risultano lasciate al grezzo con il solo intonaco esternamente e lasciate con mattone a vista internamente. All'interno di questa struttura si trova una pavimentazione in battuto di cemento, serramento esterno in legno in pessimo e una porta pedonale di accesso in legno, non blindata. L'unità è dotata solo di una luce installata a parete con il collegamento convogliato in tubazione in pvc. All'interno dell'unità si riscontra l'esistenza di un piccolo soppalco con struttura in legno, in pessimo stato manutentivo.

Gli impianti tecnologici, realizzati in epoca ante 1990, non sono provvisti di certificazione di conformità e quindi

si prevede precauzionalmente, un costo per la messa a norma della parte impiantistica pari a:

- Impianto elettrico: circa 5.000,00 € (diconsì Euro cinquemila/00);
- Impianto idraulico: circa 8.000,00 € (diconsì Euro ottomila/00).

Con riferimento a quanto sopra esposto, il tecnico può asserire che all'atto della visita, l'unità denota una tipologia delle finiture di scarsa qualità e uno stato di manutenzione e conservazione che può essere definito nel complesso "mediocre".

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 06/11/2023
- Scadenza contratto: 31/10/2027
- Scadenza disdetta: 30/04/2027

**Stato della causa in corso per il rilascio**

L'immobile risulta occupato dal \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con contratto di locazione opponibile.

**Canoni di locazione**

Canone mensile: € 150,00

**PROVENIENZE VENTENNALI**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/12/2004	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Carla Mele	21/12/2004	3802	450
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	22/12/2004	18519	11014
		<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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 10/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a Mantova il 22/12/2004  
Reg. gen. 18520 - Reg. part. 4463  
Quota: 1/1  
Importo: € 136.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 68.000,00  
Rogante: Carla Mele  
Data: 21/12/2004  
N° repertorio: 3803  
N° raccolta: 451
- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a Mantova il 08/11/2024  
Reg. gen. 14767 - Reg. part. 2490  
Quota: 1/1  
Importo: € 136.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 68.000,00  
Rogante: Carla Mele  
Data: 21/12/2004  
N° repertorio: 3803

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Mantova il 17/01/2018  
Reg. gen. 684 - Reg. part. 471



Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Mantova il 27/06/2024

Reg. gen. 8618 - Reg. part. 6363

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

### **Oneri di cancellazione**

Le imposte per la cancellazione di trascrizioni, iscrizioni e annotazioni sono a carico della procedura e vengono detratte in via pregiudiziale dal prezzo di aggiudicazione, rimangono a carico dell'aggiudicatario solo gli onorari spettanti al delegato per l'espletamento di tali incombenze. Sono da considerarsi inoltre a carico della procedura gli oneri fiscali, mentre gli onorari del delegato sono da considerarsi a carico dell'aggiudicatario.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

Il Comune di Quistello ha destinato la zona del complesso come:

### **Art.19 Ambiti destinati a verde privato**

#### **19.1 Definizione**

1. Sono gli ambiti, di pertinenza di edifici o di complessi di edifici pubblici o privati, sistemati a parco o a giardino, caratterizzati dalla presenza di patrimonio arboreo di pregio.

#### **19.2 Obiettivi e finalità delle trasformazioni**

1. Le trasformazioni realizzabili in tali ambiti devono essere finalizzate:

alla tutela, conservazione e manutenzione della flora e del disegno complessivo;

alla cura e manutenzione del patrimonio arboreo (ivi compresa la sostituzione programmata, autorizzata dalle autorità competenti);

alla conservazione della unitarietà dell'area a parco e giardino con il patrimonio edificato di cui l'area costituisce pertinenza; valorizzazione e fruizione turistica e del tempo libero.

#### **19.3 Destinazioni d'uso**

Le aree libere a parco e giardino devono essere mantenute a tale destinazione; per le costruzioni esistenti le destinazioni devono essere adatte alle caratteristiche architettoniche, funzionali, distributive e tecnologiche della edificazione esistente: sono vietate le destinazioni "Pia" produttive (ad eccezione dell'artigianato di servizio), le destinazioni "A" agricole e le destinazioni "MSV" commerciali della media dimensione fatte salve, in entrambi i casi, quelle già presenti; in questi ambiti è possibile l'insediamento di nuove attrezzature in sostituzione delle esistenti se finalizzate a migliorare l'accessibilità di persone e di merci e a rendere più compatibile con il contesto l'accumulazione e la rimozione dei rifiuti.



#### 19.4 Interventi sul patrimonio edilizio esistente

1. In questi ambiti è possibile realizzare, con permesso di costruire, gli interventi previsti per gli edifici o i complessi di edifici di cui le aree sono pertinenza; sono comunque sempre ammessi interventi di restauro conservativo, mentre per gli edifici non soggetti a intervento di restauro è ammessa la ristrutturazione e l'ampliamento in misura non superiore al 20% della SIp e della Sc, e purché non venga in alcun modo ridotta la superficie di terreno destinata a verde.

2. In ogni caso devono essere salvaguardate le eventuali caratteristiche di pregio derivanti dai rapporti funzionali e formali fra edificazione, parco, giardino e patrimonio arboreo; parimenti devono essere tutelati e salvaguardati gli esemplari di alberature di valore storico.

3. Ove i parchi o giardini ricadano in ambiti con destinazione agricola, le superfici relative possono essere computate ai fini della realizzazione di interventi di nuova edificazione connessi con l'attività agricola da realizzare in altre zone. Il permesso di costruire per tali interventi è rilasciato esclusivamente ai soggetti di cui all'art. 60 della L.R. n 12/2005.

4. Il progetto di intervento è soggetto al parere della Commissione del Paesaggio

#### REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione 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.

Dalla ricerca effettuata presso il comune di Quistello, sono emersi i seguenti procedimenti:

- Concessione edilizia n. 37/91 - Prot. 1144/91 per la costruzione di autorimessa;
- Concessione edilizia n. 2909/98 del 09/09/1998 per la ristrutturazione di una civile abitazione.

#### **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 sono emerse diverse difformità fra quanto rappresentato nelle planimetrie allegata alla concessione edilizia e quanto esistente in realtà, quali:

- La posizione della divisoria al piano terra fra soggiorno e cucina risulta difforme;
- L'apertura di collegamento fra cucina e soggiorno risulta difforme;
- Il posizionamento e il verso di salita della scala interna risultano difformi;
- Al piano primo non risulta realizzato il bagno indicato;
- Al piano primo non risulta realizzata la trasformazione da finestra a porta finestra;
- Al piano terra era prevista una altezza interna pari a 2,70 mt contrariamente all'altezza attuale di mt. 2,60;

- Al piano primo era prevista una altezza minima di 2,60 mt contrariamente all'altezza attuale di mt. 2,40;
- Al piano primo era previsto un solaio di copertura a vista mentre si è riscontrato un solaio orizzontale posto a mt. 2,40.
- Il rustico pertinenziale risultava autorizzato come autorimessa ma ad oggi si trova solo una porta pedonale per l'accesso e non risulta realizzato il portone carraio.

Inoltre si evidenzia come, entrambi i titoli edilizi non risultano perfezionati con inizio lavori, fine lavori o richiesta di agibilità finale.

Per la pratica urbanistica, l'eventuale acquirente, dovrà depositare procedimento edilizio in sanatoria per poter mantenere parte della situazione attuale. Ai fini della presentazione e verifica positiva da parte degli organi di controllo, del procedimento in sanatoria, si ritiene vi sia la necessità di reperire: Relazione di sicurezza statica, da parte di professionista abilitato, in quanto le opere hanno interessato parti strutturali e le dichiarazioni di rispondenza degli impianti realizzati senza autorizzazione. Alcune difformità come la creazione del soppalco nel rustico, a parere dello scrivente, non può essere sanato in quanto non possiede le caratteristiche strutturali minime.

Per l'intero iter urbanistico si stimano cautelativamente € 4.000,00 per i costi tecnici, € 2.000,00 per la redazione della Relazione di sicurezza statica e la redazione delle dichiarazioni di rispondenza e € 3.000,00 per gli oneri urbanistici salvo maggiori e più ampie indicazioni dell'ufficio tecnico del Comune di Quistello per tutte le opere sanabili. Inoltre si stimano € 1.000,00 per la demolizione della struttura non sanabile comprensivi di oneri di conferimento in discarica e smaltimento.

Visto quanto sopra specificato e definito, l'onere complessivo da sostenere per la regolarizzazione urbanistica può essere stimato in 10.000,00 € (diecimila/00 euro).

Tutti i costi sopra riportati sono al netto di IVA e oneri accessori.

Quanto stimato e preventivato in modo raziocinante ai fini della procedura di richiesta di sanatoria dell'intervento, potrà essere confermato o disatteso unicamente con il deposito e conclusione dell'istanza di Permesso di Costruire in Sanatoria, in un confronto diretto con l'ufficio preposto del comune di Quistello.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Seppur l'immobile oggetto di valutazione non sia inserito in contesto condominiale si evidenzia la presenza dell'area cortiva identificata al mappale 24 quale bene di uso comune con le altre unità attigue. Per questi motivi non si esclude la possibilità che l'unità venga chiamata a partecipare alle spese di manutenzione ordinaria o straordinaria di tale corte che di fatto permette l'accesso dalla pubblica Via.

## 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.

Gli immobili, oggetto di esecuzione, ai sensi dell'art. 10 del DPR 633/1972, Come modificato dall'art. 35, comma 8, della legge 248/2006; dall'art.1, comma 330, della legge 296/2006; dall'art. 1, comma 86, della legge 220/2010 dall'art. 57 del D.L. 1/2012, convertito nella legge n. 27/2012 e da ultimo, completamente riscritto dall'art. 9 del

D.L 83/2012, convertito, con modifiche, nella legge 134/2012 non sono soggetti ad I.V.A. in quanto la proprietà non è società in possesso di partita I.V.A. e in quanto i lavori di costruzione o ristrutturazione risultano terminati da più di 5 anni.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Quistello (MN) - VIA GABBIANA, 11/A  
Abitazione unifamiliare su due livelli.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 18, Sub. 302, Categoria A3, Graffato 20-302  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 53.634,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Quistello (MN) - VIA GABBIANA, 11/A	89,39 mq	600,00 €/mq	€ 53.634,00	100,00%	€ 53.634,00
Valore di stima:					€ 53.634,00

Valore di stima: € 53.634,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	20,00	%
Stato di possesso	5,00	%

**Valore finale di stima: € 29.500,00**

Al fine della presente valutazione non è stato possibile effettuare nessun tipo di indagine del sottosuolo volta ad individuare le caratteristiche chimico-fisiche dei terreni, l'eventuale presenza di sostanze inquinanti e/o presenza di materiale incompatibile con la destinazione urbanistica del suolo stesso; inoltre si precisa che non è stata effettuata alcuna rilevazione/misurazione atta a verificare la coincidenza fra la superficie reale e quella catastale e la corrispondenza dei confini se materializzati.

Riserve sulla descrizione degli immobili:

In merito alle caratteristiche delle strutture e degli impianti degli immobili oggetto della presente relazione, si precisa che le stesse, quando non direttamente verificabili in fase di sopralluogo, sono state desunte dalla documentazione reperita durante l'accesso atti presso il Comune di Quistello (MN).

Riserve sulla conformità urbanistica:

In merito alle verifiche di emendabilità delle eventuali difformità riscontrate sugli immobili oggetto di stima, pur nella precipua volontà da parte dello scrivente di fornire dati e informazioni completi nel rispetto dell'incarico ricevuto, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi oblativi, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità di stima; pertanto è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della presente relazione.

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.

Curtatone, li 27/12/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Cirelli Roberto

#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - Documentazione Fotografica (Aggiornamento al 13/12/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura catastale storica (Aggiornamento al 07/08/2024)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Mappa (Aggiornamento al 07/08/2024)
- ✓ N° 1 Ortofoto - Ortofoto (Aggiornamento al 27/12/2024)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale (Aggiornamento al 07/08/2024)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Urbanistica (Aggiornamento al 09/12/2024)



- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificato notarile (Aggiornamento al 05/07/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Elenco sintetico delle formalità (Aggiornamento al 10/12/2024)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Note pregiudizievoli (Aggiornamento al 10/12/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Contratto di locazione (Aggiornamento al 24/09/2024)



**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Quistello (MN) - VIA GABBIANA, 11/A  
Abitazione unifamiliare su due livelli.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 18, Sub. 302, Categoria A3, Graffato 20-302  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il Comune di Quistello ha destinato la zona del complesso come: Art.19  
Ambiti destinati a verde privato 19.1 Definizione 1. Sono gli ambiti, di pertinenza di edifici o di complessi di edifici pubblici o privati, sistemati a parco o a giardino, caratterizzati dalla presenza di patrimonio arboreo di pregio. 19.2 Obiettivi e finalità delle trasformazioni 1. Le trasformazioni realizzabili in tali ambiti devono essere finalizzate: alla tutela, conservazione e manutenzione della flora e del disegno complessivo; alla cura e manutenzione del patrimonio arboreo (ivi compresa la sostituzione programmata, autorizzata dalle autorità competenti); alla conservazione della unitarietà dell'area a parco e giardino con il patrimonio edificato di cui l'area costituisce pertinenza; valorizzazione e fruizione turistica e del tempo libero. 19.3 Destinazioni d'uso Le aree libere a parco e giardino devono essere mantenute a tale destinazione; per le costruzioni esistenti le destinazioni devono essere adatte alle caratteristiche architettoniche, funzionali, distributive e tecnologiche della edificazione esistente: sono vietate le destinazioni "Pia" produttive (ad eccezione dell'artigianato di servizio), le destinazioni "A" agricole e le destinazioni "MSV" commerciali della media dimensione fatte salve, in entrambi i casi, quelle già presenti; in questi ambiti è possibile l'insediamento di nuove attrezzature in sostituzione delle esistenti se finalizzate a migliorare l'accessibilità di persone e di merci e a rendere più compatibile con il contesto l'accumulazione e la rimozione dei rifiuti. 19.4 Interventi sul patrimonio edilizio esistente 1. In questi ambiti è possibile realizzare, con permesso di costruire, gli interventi previsti per gli edifici o i complessi di edifici di cui le aree sono pertinenza; sono comunque sempre ammessi interventi di restauro conservativo, mentre per gli edifici non soggetti a intervento di restauro è ammessa la ristrutturazione e l'ampliamento in misura non superiore al 20% della SIp e della Sc, e purché non venga in alcun modo ridotta la superficie di terreno destinata a verde. 2. In ogni caso devono essere salvaguardate le eventuali caratteristiche di pregio derivanti dai rapporti funzionali e formali fra edificazione, parco, giardino e patrimonio arboreo; parimenti devono essere tutelati e salvaguardati gli esemplari di alberature di valore storico. 3. Ove i parchi o giardini ricadano in ambiti con destinazione agricola, le superfici relative possono essere computate ai fini della realizzazione di interventi di nuova edificazione connessi con l'attività agricola da realizzare in altre zone. Il permesso di costruire per tali interventi è rilasciato esclusivamente ai soggetti di cui all'art. 60 della L.R. n 12/2005. 4. Il progetto di intervento è soggetto al parere della Commissione del Paesaggio

**Prezzo base d'asta: € 29.500,00**



**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 29.500,00**

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
<b>Ubicazione:</b>	Quistello (MN) - VIA GABBIANA, 11/A		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 18, Sub. 302, Categoria A3, Graffato 20-302	<b>Superficie</b>	89,39 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità si presenta ad oggi in mediocre stato conservativo.		
<b>Descrizione:</b>	Abitazione unifamiliare su due livelli.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		



**Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a Mantova il 22/12/2004

Reg. gen. 18520 - Reg. part. 4463

Quota: 1/1

Importo: € 136.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 68.000,00

Rogante: Carla Mele

Data: 21/12/2004

N° repertorio: 3803

N° raccolta: 451

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a Mantova il 08/11/2024

Reg. gen. 14767 - Reg. part. 2490

Quota: 1/1

Importo: € 136.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 68.000,00

Rogante: Carla Mele

Data: 21/12/2004

N° repertorio: 3803

**Trascrizioni**

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Mantova il 17/01/2018

Reg. gen. 684 - Reg. part. 471

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Mantova il 27/06/2024

Reg. gen. 8618 - Reg. part. 6363

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

