

TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Agr. Veroni Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 152/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	8
Premessa	8
Descrizione	8
Bene N° 1 - Casa colonica ubicata a Quistello (MN) - Via Argine Secchia Sud 15, piano T-1-2	8
Bene N° 2 - Fabbricato rurale ubicato a Quistello (MN) - Via Argine Secchia Sud 12, piano T-1-2	9
Bene N° 3 - Unità collabente ubicato a Quistello (MN) - Via Argine Secchia Sud 12, piano T.....	9
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Quistello (MN) - Via Argine Secchia Sud SNC, piano T.....	10
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Quistello (MN) - Via Argine Secchia Sud SNC, piano T.....	11
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Quistello (MN) - Via Argine Secchia Sud SNC, piano T.....	11
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Quistello (MN) - Via Argine Secchia Sud SNC, piano T.....	12
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Quistello (MN) - Via Argine Secchia Sud SNC, piano T.....	12
Lotto Unico.....	13
Completezza documentazione ex art. 567.....	13
Bene N° 1 - Casa colonica ubicata a Quistello (MN) - Via Argine Secchia Sud 15, piano T-1-2	13
Bene N° 2 - Fabbricato rurale ubicato a Quistello (MN) - Via Argine Secchia Sud 12, piano T-1-2.....	13
Bene N° 3 - Unità collabente ubicato a Quistello (MN) - Via Argine Secchia Sud 12, piano T.....	14
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Quistello (MN) - Via Argine Secchia Sud SNC, piano T.....	14
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Quistello (MN) - Via Argine Secchia Sud SNC, piano T.....	14
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Quistello (MN) - Via Argine Secchia Sud SNC, piano T.....	14
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Quistello (MN) - Via Argine Secchia Sud SNC, piano T.....	14
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Quistello (MN) - Via Argine Secchia Sud SNC, piano T.....	14
Titolarità	15
Bene N° 1 - Casa colonica ubicata a Quistello (MN) - Via Argine Secchia Sud 15, piano T-1-2	15
Bene N° 2 - Fabbricato rurale ubicato a Quistello (MN) - Via Argine Secchia Sud 12, piano T-1-2.....	15
Bene N° 3 - Unità collabente ubicato a Quistello (MN) - Via Argine Secchia Sud 12, piano T.....	15
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Quistello (MN) - Via Argine Secchia Sud SNC, piano T.....	16
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Quistello (MN) - Via Argine Secchia Sud SNC, piano T.....	16
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Quistello (MN) - Via Argine Secchia Sud SNC, piano T.....	16
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Quistello (MN) - Via Argine Secchia Sud SNC, piano T.....	16
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Quistello (MN) - Via Argine Secchia Sud SNC, piano T.....	17
Confini	17
Bene N° 1 - Casa colonica ubicata a Quistello (MN) - Via Argine Secchia Sud 15, piano T-1-2	17

Bene N° 2 - Fabbricato rurale ubicato a Quistello (MN) - Via Argine Secchia Sud 12, piano T-1-2.....	17
Bene N° 3 - Unità collabente ubicato a Quistello (MN) - Via Argine Secchia Sud 12, piano T.....	17
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Quistello (MN) - Via Argine Secchia Sud SNC, piano T.....	18
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Quistello (MN) - Via Argine Secchia Sud SNC, piano T.....	18
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Quistello (MN) - Via Argine Secchia Sud SNC, piano T.....	18
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Quistello (MN) - Via Argine Secchia Sud SNC, piano T.....	18
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Quistello (MN) - Via Argine Secchia Sud SNC, piano T.....	18
Consistenza.....	18
Bene N° 1 - Casa colonica ubicata a Quistello (MN) - Via Argine Secchia Sud 15, piano T-1-2	19
Bene N° 2 - Fabbricato rurale ubicato a Quistello (MN) - Via Argine Secchia Sud 12, piano T-1-2.....	19
Bene N° 3 - Unità collabente ubicato a Quistello (MN) - Via Argine Secchia Sud 12, piano T.....	20
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Quistello (MN) - Via Argine Secchia Sud SNC, piano T.....	20
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Quistello (MN) - Via Argine Secchia Sud SNC, piano T.....	21
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Quistello (MN) - Via Argine Secchia Sud SNC, piano T.....	21
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Quistello (MN) - Via Argine Secchia Sud SNC, piano T.....	21
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Quistello (MN) - Via Argine Secchia Sud SNC, piano T.....	22
Dati Catastali	22
Bene N° 1 - Casa colonica ubicata a Quistello (MN) - Via Argine Secchia Sud 15, piano T-1-2	22
Bene N° 2 - Fabbricato rurale ubicato a Quistello (MN) - Via Argine Secchia Sud 12, piano T-1-2.....	23
Bene N° 3 - Unità collabente ubicato a Quistello (MN) - Via Argine Secchia Sud 12, piano T.....	23
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Quistello (MN) - Via Argine Secchia Sud SNC, piano T.....	24
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Quistello (MN) - Via Argine Secchia Sud SNC, piano T.....	24
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Quistello (MN) - Via Argine Secchia Sud SNC, piano T.....	25
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Quistello (MN) - Via Argine Secchia Sud SNC, piano T.....	25
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Quistello (MN) - Via Argine Secchia Sud SNC, piano T.....	25
Precisazioni.....	26
Bene N° 1 - Casa colonica ubicata a Quistello (MN) - Via Argine Secchia Sud 15, piano T-1-2	26
Bene N° 2 - Fabbricato rurale ubicato a Quistello (MN) - Via Argine Secchia Sud 12, piano T-1-2.....	26
Bene N° 3 - Unità collabente ubicato a Quistello (MN) - Via Argine Secchia Sud 12, piano T.....	26
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Quistello (MN) - Via Argine Secchia Sud SNC, piano T.....	27
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Quistello (MN) - Via Argine Secchia Sud SNC, piano T.....	27

Bene N° 6 - Terreno ubicato a Quistello (MN) - Via Argine Secchia Sud SNC, piano T.....	27
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Quistello (MN) - Via Argine Secchia Sud SNC, piano T.....	28
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Quistello (MN) - Via Argine Secchia Sud SNC, piano T.....	28
Patti	28
Bene N° 1 - Casa colonica ubicata a Quistello (MN) - Via Argine Secchia Sud 15, piano T-1-2	28
Bene N° 2 - Fabbricato rurale ubicato a Quistello (MN) - Via Argine Secchia Sud 12, piano T-1-2.....	28
Bene N° 3 - Unità collabente ubicato a Quistello (MN) - Via Argine Secchia Sud 12, piano T.....	29
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Quistello (MN) - Via Argine Secchia Sud SNC, piano T.....	29
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Quistello (MN) - Via Argine Secchia Sud SNC, piano T.....	29
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Quistello (MN) - Via Argine Secchia Sud SNC, piano T.....	29
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Quistello (MN) - Via Argine Secchia Sud SNC, piano T.....	29
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Quistello (MN) - Via Argine Secchia Sud SNC, piano T.....	29
Stato conservativo	29
Bene N° 1 - Casa colonica ubicata a Quistello (MN) - Via Argine Secchia Sud 15, piano T-1-2	29
Bene N° 2 - Fabbricato rurale ubicato a Quistello (MN) - Via Argine Secchia Sud 12, piano T-1-2.....	30
Bene N° 3 - Unità collabente ubicato a Quistello (MN) - Via Argine Secchia Sud 12, piano T.....	30
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Quistello (MN) - Via Argine Secchia Sud SNC, piano T.....	30
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Quistello (MN) - Via Argine Secchia Sud SNC, piano T.....	30
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Quistello (MN) - Via Argine Secchia Sud SNC, piano T.....	30
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Quistello (MN) - Via Argine Secchia Sud SNC, piano T.....	30
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Quistello (MN) - Via Argine Secchia Sud SNC, piano T.....	30
Parti Comuni.....	30
Bene N° 1 - Casa colonica ubicata a Quistello (MN) - Via Argine Secchia Sud 15, piano T-1-2	30
Bene N° 2 - Fabbricato rurale ubicato a Quistello (MN) - Via Argine Secchia Sud 12, piano T-1-2.....	31
Bene N° 3 - Unità collabente ubicato a Quistello (MN) - Via Argine Secchia Sud 12, piano T.....	31
Servitù, censo, livello, usi civici	31
Bene N° 1 - Casa colonica ubicata a Quistello (MN) - Via Argine Secchia Sud 15, piano T-1-2	31
Bene N° 2 - Fabbricato rurale ubicato a Quistello (MN) - Via Argine Secchia Sud 12, piano T-1-2.....	31
Bene N° 3 - Unità collabente ubicato a Quistello (MN) - Via Argine Secchia Sud 12, piano T.....	31
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Quistello (MN) - Via Argine Secchia Sud SNC, piano T.....	32
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Quistello (MN) - Via Argine Secchia Sud SNC, piano T.....	32

Bene N° 6 - Terreno ubicato a Quistello (MN) - Via Argine Secchia Sud SNC, piano T.....	32
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Quistello (MN) - Via Argine Secchia Sud SNC, piano T.....	32
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Quistello (MN) - Via Argine Secchia Sud SNC, piano T.....	32
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	32
Bene N° 1 - Casa colonica ubicata a Quistello (MN) - Via Argine Secchia Sud 15, piano T-1-2.....	32
Bene N° 2 - Fabbricato rurale ubicato a Quistello (MN) - Via Argine Secchia Sud 12, piano T-1-2.....	33
Bene N° 3 - Unità collabente ubicato a Quistello (MN) - Via Argine Secchia Sud 12, piano T.....	34
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Quistello (MN) - Via Argine Secchia Sud SNC, piano T.....	35
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Quistello (MN) - Via Argine Secchia Sud SNC, piano T.....	35
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Quistello (MN) - Via Argine Secchia Sud SNC, piano T.....	35
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Quistello (MN) - Via Argine Secchia Sud SNC, piano T.....	35
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Quistello (MN) - Via Argine Secchia Sud SNC, piano T.....	36
Stato di occupazione	36
Bene N° 1 - Casa colonica ubicata a Quistello (MN) - Via Argine Secchia Sud 15, piano T-1-2.....	36
Bene N° 2 - Fabbricato rurale ubicato a Quistello (MN) - Via Argine Secchia Sud 12, piano T-1-2.....	36
Bene N° 3 - Unità collabente ubicato a Quistello (MN) - Via Argine Secchia Sud 12, piano T.....	36
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Quistello (MN) - Via Argine Secchia Sud SNC, piano T.....	37
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Quistello (MN) - Via Argine Secchia Sud SNC, piano T.....	37
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Quistello (MN) - Via Argine Secchia Sud SNC, piano T.....	38
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Quistello (MN) - Via Argine Secchia Sud SNC, piano T.....	38
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Quistello (MN) - Via Argine Secchia Sud SNC, piano T.....	38
Provenienze Ventennali	39
Bene N° 1 - Casa colonica ubicata a Quistello (MN) - Via Argine Secchia Sud 15, piano T-1-2.....	39
Bene N° 2 - Fabbricato rurale ubicato a Quistello (MN) - Via Argine Secchia Sud 12, piano T-1-2.....	41
Bene N° 3 - Unità collabente ubicato a Quistello (MN) - Via Argine Secchia Sud 12, piano T.....	42
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Quistello (MN) - Via Argine Secchia Sud SNC, piano T.....	44
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Quistello (MN) - Via Argine Secchia Sud SNC, piano T.....	46
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Quistello (MN) - Via Argine Secchia Sud SNC, piano T.....	48
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Quistello (MN) - Via Argine Secchia Sud SNC, piano T.....	49
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Quistello (MN) - Via Argine Secchia Sud SNC, piano T.....	51
Formalità pregiudizievoli	53

Bene N° 1 - Casa colonica ubicata a Quistello (MN) - Via Argine Secchia Sud 15, piano T-1-2	53
Bene N° 2 - Fabbricato rurale ubicato a Quistello (MN) - Via Argine Secchia Sud 12, piano T-1-2.....	53
Bene N° 3 - Unità collabente ubicato a Quistello (MN) - Via Argine Secchia Sud 12, piano T.....	54
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Quistello (MN) - Via Argine Secchia Sud SNC, piano T.....	54
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Quistello (MN) - Via Argine Secchia Sud SNC, piano T.....	54
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Quistello (MN) - Via Argine Secchia Sud SNC, piano T.....	54
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Quistello (MN) - Via Argine Secchia Sud SNC, piano T.....	55
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Quistello (MN) - Via Argine Secchia Sud SNC, piano T.....	55
Normativa urbanistica	55
Bene N° 1 - Casa colonica ubicata a Quistello (MN) - Via Argine Secchia Sud 15, piano T-1-2	56
Bene N° 2 - Fabbricato rurale ubicato a Quistello (MN) - Via Argine Secchia Sud 12, piano T-1-2.....	56
Bene N° 3 - Unità collabente ubicato a Quistello (MN) - Via Argine Secchia Sud 12, piano T.....	56
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Quistello (MN) - Via Argine Secchia Sud SNC, piano T.....	56
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Quistello (MN) - Via Argine Secchia Sud SNC, piano T.....	57
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Quistello (MN) - Via Argine Secchia Sud SNC, piano T.....	57
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Quistello (MN) - Via Argine Secchia Sud SNC, piano T.....	57
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Quistello (MN) - Via Argine Secchia Sud SNC, piano T.....	57
Regolarità edilizia	58
Bene N° 1 - Casa colonica ubicata a Quistello (MN) - Via Argine Secchia Sud 15, piano T-1-2	58
Bene N° 2 - Fabbricato rurale ubicato a Quistello (MN) - Via Argine Secchia Sud 12, piano T-1-2.....	59
Bene N° 3 - Unità collabente ubicato a Quistello (MN) - Via Argine Secchia Sud 12, piano T.....	62
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Quistello (MN) - Via Argine Secchia Sud SNC, piano T.....	63
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Quistello (MN) - Via Argine Secchia Sud SNC, piano T.....	64
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Quistello (MN) - Via Argine Secchia Sud SNC, piano T.....	64
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Quistello (MN) - Via Argine Secchia Sud SNC, piano T.....	64
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Quistello (MN) - Via Argine Secchia Sud SNC, piano T.....	64
Vincoli od oneri condominiali.....	65
Bene N° 1 - Casa colonica ubicata a Quistello (MN) - Via Argine Secchia Sud 15, piano T-1-2	65
Bene N° 2 - Fabbricato rurale ubicato a Quistello (MN) - Via Argine Secchia Sud 12, piano T-1-2.....	65
Bene N° 3 - Unità collabente ubicato a Quistello (MN) - Via Argine Secchia Sud 12, piano T.....	65
Stima / Formazione lotti.....	65

Riserve e particolarità da segnalare	70
Riepilogo bando d'asta.....	73
Lotto Unico	73
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 152/2024 del R.G.E.	76
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 147.000,00	76



In data 06/08/2024, il sottoscritto Dott. Agr. Veroni Alessandro, con studio in Vicolo Prato, 12 A - 46100 - Mantova (MN), email studiotechico.veroni@gmail.com, PEC a.veroni@epap.conafpec.it, Tel. 348 3668015, Fax 0376 323111, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/08/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Casa colonica ubicata a Quistello (MN) - Via Argine Secchia Sud 15, piano T-1-2 (Coord. Geografiche: 44.997007, 10.961789)
- **Bene N° 2** - Fabbricato rurale ubicato a Quistello (MN) - Via Argine Secchia Sud 12, piano T-1-2 (Coord. Geografiche: 44.997007, 10.961789)
- **Bene N° 3** - Unità collabente ubicato a Quistello (MN) - Via Argine Secchia Sud 12, piano T (Coord. Geografiche: 44.997007, 10.961789)
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Quistello (MN) - Via Argine Secchia Sud SNC, piano T
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Quistello (MN) - Via Argine Secchia Sud SNC, piano T
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Quistello (MN) - Via Argine Secchia Sud SNC, piano T
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Quistello (MN) - Via Argine Secchia Sud SNC, piano T
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Quistello (MN) - Via Argine Secchia Sud SNC, piano T

BENE N° 1 - CASA COLONICA UBICATA A QUISTELLO (MN) - VIA ARGINE SECCHIA SUD 15, PIANO T-1-2

Oggetto dell'esecuzione è una casa colonica facente parte di un più ampio complesso agricolo. Il cespite in oggetto si trova in Via Argine Secchia Sud n. 12 a ridosso dell'argine del fiume Secchia, nella zona agricola del comune di Quistello (MN), posto a circa 3 km di distanza da quello che potremmo definire centro cittadino.

Il bene in oggetto si trova in un contesto di tipo agricolo caratteristico della pianura padana, lo stesso è dislocato su tre piani fuori terra ed è composto come di seguito descritto; piano terra: ingresso, cucina, soggiorno, ripostiglio, due bagni e locale tecnico; piano primo: tre stanze, lavanderia, corridoio, ripostiglio e due bagni; piano secondo: soffitta suddivisa in quattro zone.

Il compendio agricolo che comprende l'unità immobiliare in argomento è inserito in un lotto di forma poligonale. Accesso e recesso avvengono dalla pubblica via tramite uno stradello interpoderale di collegamento con Via Argine Secchia Sud.

Per una migliore descrizione delle finiture e delle strutture si rimanda ai paragrafi delle caratteristiche costruttive prevalenti e delle consistenze, oltre alla presa visione della documentazione catastale in allegato alla presente relazione di stima.

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.

Successivamente al sopralluogo preventivo effettuato dall'I.V.G., quest'ultima nominata quale custode dell'immobile, si constataba che il cespite risultava libero ed il soggetto esecutato non era presente. A seguito di contatto telefonico con il custode, in data 16/10/2024 mi recavo presso l'unità oggetto di pignoramento effettuando tutte le operazioni peritali ritenute necessarie. Successivamente al primo sopralluogo, lo scrivente si è recato presso le unità oggetto di pignoramento una seconda volta in data 06/11/2024.

BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA ARGINE SECCHIA SUD 12, PIANO T-1-2

Oggetto dell'esecuzione è un fabbricato rurale facente parte di un più ampio complesso agricolo, composto da cinque corpi di fabbrica distinguibili in: fienile con deposito dislocato su due piani fuori terra, deposito dislocato su tre piani fuori terra, due rustici dislocati al piano terreno ed una concimaia. Il cespite in oggetto si trova in Via Argine Secchia Sud n. 12 a ridosso dell'argine del fiume Secchia, nella zona agricola del comune di Quistello (MN), posto a circa 3 km di distanza da quello che potremmo definire centro cittadino.

Il bene in oggetto si trova in un contesto di tipo agricolo caratteristico della pianura padana.

Il compendio agricolo che comprende l'unità immobiliare in argomento è inserito in un lotto di forma poligonale. Accesso e recesso avvengono dalla pubblica via tramite uno stradello interpoderale di collegamento con Via Argine Secchia Sud.

Per una migliore descrizione delle finiture e delle strutture si rimanda ai paragrafi delle caratteristiche costruttive prevalenti e delle consistenze, oltre alla presa visione della documentazione catastale in allegato alla presente relazione di stima.

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.

Successivamente al sopralluogo preventivo effettuato dall'I.V.G., quest'ultima nominata quale custode dell'immobile, si constataba che il cespite risultava libero ed il soggetto esecutato non era presente. A seguito di contatto telefonico con il custode, in data 16/10/2024 mi recavo presso l'unità oggetto di pignoramento effettuando tutte le operazioni peritali ritenute necessarie. Successivamente al primo sopralluogo, lo scrivente si è recato presso le unità oggetto di pignoramento una seconda volta in data 06/11/2024.

BENE N° 3 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA ARGINE SECCHIA SUD 12, PIANO T

Oggetto dell'esecuzione è un fabbricato rurale collabente, più specificatamente trattasi di rustico in legno parzialmente crollato. Il cespite in oggetto si trova in Via Argine Secchia Sud n. 12 a ridosso dell'argine del fiume Secchia, nella zona agricola del comune di Quistello (MN), posto a circa 3 km di distanza da quello che potremmo definire centro cittadino.

Il bene in oggetto si trova in un contesto di tipo agricolo caratteristico della pianura padana.

Il compendio agricolo che comprende l'unità immobiliare in argomento è inserito in un lotto di forma poligonale. Accesso e recesso avvengono dalla pubblica via tramite uno stradello interpoderale di collegamento con Via Argine Secchia Sud.

Per una migliore descrizione delle finiture e delle strutture si rimanda ai paragrafi delle caratteristiche costruttive prevalenti e delle consistenze, oltre alla presa visione della documentazione catastale in allegato alla presente relazione di stima.

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.

Successivamente al sopralluogo preventivo effettuato dall'I.V.G., quest'ultima nominata quale custode dell'immobile, si constatava che il cespite risultava libero ed il soggetto esecutato non era presente. A seguito di contatto telefonico con il custode, in data 16/10/2024 mi recavo presso l'unità oggetto di pignoramento effettuando tutte le operazioni peritali ritenute necessarie. Successivamente al primo sopralluogo, lo scrivente si è recato presso le unità oggetto di pignoramento una seconda volta in data 06/11/2024.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA ARGINE SECCHIA SUD SNC, PIANO T

Trattasi di terreno agricolo di mq 2.080, posto nelle vicinanze di Via Argine Secchia Sud a ridosso dell'argine del fiume Secchia, nella zona agricola del comune di Quistello (MN), posizionato a circa 3 km di distanza da quello che potremmo definire centro cittadino.

Il bene in oggetto si trova in un contesto di tipo agricolo caratteristico della pianura padana. (Per una migliore descrizione si rimanda al paragrafo caratteristiche costruttive prevalenti);

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.

Successivamente al sopralluogo preventivo effettuato dall'I.V.G., quest'ultima nominata quale custode dell'immobile, si constatava che il cespite risultava libero ed il soggetto esecutato non era presente. A seguito di contatto telefonico con il custode, in data 16/10/2024 mi recavo presso l'unità oggetto di pignoramento

effettuando tutte le operazioni peritali ritenute necessarie. Successivamente al primo sopralluogo, lo scrivente si è recato presso le unità oggetto di pignoramento una seconda volta in data 06/11/2024.

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA ARGINE SECCHIA SUD SNC,
PIANO T**

Trattasi di terreno agricolo di mq 2.940, posto nelle vicinanze di Via Argine Secchia Sud a ridosso dell'argine del fiume Secchia, nella zona agricola del comune di Quistello (MN), posizionato a circa 3 km di distanza da quello che potremmo definire centro cittadino.

Il bene in oggetto si trova in un contesto di tipo agricolo caratteristico della pianura padana. (Per una migliore descrizione si rimanda al paragrafo caratteristiche costruttive prevalenti);

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.

Successivamente al sopralluogo preventivo effettuato dall'I.V.G., quest'ultima nominata quale custode dell'immobile, si constatava che il cespite risultava libero ed il soggetto esecutato non era presente. A seguito di contatto telefonico con il custode, in data 16/10/2024 mi recavo presso l'unità oggetto di pignoramento effettuando tutte le operazioni peritali ritenute necessarie. Successivamente al primo sopralluogo, lo scrivente si è recato presso le unità oggetto di pignoramento una seconda volta in data 06/11/2024.

**BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA ARGINE SECCHIA SUD SNC,
PIANO T**

Trattasi di terreno agricolo di mq 14, posto nelle vicinanze di Via Argine Secchia Sud a ridosso dell'argine del fiume Secchia, nella zona agricola del comune di Quistello (MN), posizionato a circa 3 km di distanza da quello che potremmo definire centro cittadino.

Il bene in oggetto si trova in un contesto di tipo agricolo caratteristico della pianura padana. (Per una migliore descrizione si rimanda al paragrafo caratteristiche costruttive prevalenti);

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.

Successivamente al sopralluogo preventivo effettuato dall'I.V.G., quest'ultima nominata quale custode dell'immobile, si constatava che il cespite risultava libero ed il soggetto esecutato non era presente. A seguito di contatto telefonico con il custode, in data 16/10/2024 mi recavo presso l'unità oggetto di pignoramento effettuando tutte le operazioni peritali ritenute necessarie. Successivamente al primo sopralluogo, lo scrivente si è recato presso le unità oggetto di pignoramento una seconda volta in data 06/11/2024.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA ARGINE SECCHIA SUD SNC, PIANO T

Trattasi di terreno agricolo di mq 5.828, posto nelle vicinanze di Via Argine Secchia Sud a ridosso dell'argine del fiume Secchia, nella zona agricola del comune di Quistello (MN), posizionato a circa 3 km di distanza da quello che potremmo definire centro cittadino.

Il bene in oggetto si trova in un contesto di tipo agricolo caratteristico della pianura padana. (Per una migliore descrizione si rimanda al paragrafo caratteristiche costruttive prevalenti);

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.

Successivamente al sopralluogo preventivo effettuato dall'I.V.G., quest'ultima nominata quale custode dell'immobile, si constatava che il cespite risultava libero ed il soggetto esecutato non era presente. A seguito di contatto telefonico con il custode, in data 16/10/2024 mi recavo presso l'unità oggetto di pignoramento effettuando tutte le operazioni peritali ritenute necessarie. Successivamente al primo sopralluogo, lo scrivente si è recato presso le unità oggetto di pignoramento una seconda volta in data 06/11/2024.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA ARGINE SECCHIA SUD SNC, PIANO T

Trattasi di terreno agricolo di mq 1.510, posto nelle vicinanze di Via Argine Secchia Sud a ridosso dell'argine del fiume Secchia, nella zona agricola del comune di Quistello (MN), posizionato a circa 3 km di distanza da quello che potremmo definire centro cittadino.

Il bene in oggetto si trova in un contesto di tipo agricolo caratteristico della pianura padana. (Per una migliore descrizione si rimanda al paragrafo caratteristiche costruttive prevalenti);

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.

Successivamente al sopralluogo preventivo effettuato dall'I.V.G., quest'ultima nominata quale custode dell'immobile, si constatava che il cespite risultava libero ed il soggetto esecutato non era presente. A seguito di contatto telefonico con il custode, in data 16/10/2024 mi recavo presso l'unità oggetto di pignoramento effettuando tutte le operazioni peritali ritenute necessarie. Successivamente al primo sopralluogo, lo scrivente si è recato presso le unità oggetto di pignoramento una seconda volta in data 06/11/2024.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Casa colonica ubicata a Quistello (MN) - Via Argine Secchia Sud 15, piano T-1-2
- **Bene N° 2** - Fabbricato rurale ubicato a Quistello (MN) - Via Argine Secchia Sud 12, piano T-1-2
- **Bene N° 3** - Unità collabente ubicato a Quistello (MN) - Via Argine Secchia Sud 12, piano T
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Quistello (MN) - Via Argine Secchia Sud SNC, piano T
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Quistello (MN) - Via Argine Secchia Sud SNC, piano T
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Quistello (MN) - Via Argine Secchia Sud SNC, piano T
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Quistello (MN) - Via Argine Secchia Sud SNC, piano T
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Quistello (MN) - Via Argine Secchia Sud SNC, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - CASA COLONICA UBICATA A QUISTELLO (MN) - VIA ARGINE SECCHIA SUD 15, PIANO T-1-2

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

Dall'esame della documentazione posta agli atti, non risultava del tutto completa la documentazione di cui all'art. 567, secondo comma, del codice di procedura civile. La documentazione mancante è stata integrata dallo scrivente.

BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA ARGINE SECCHIA SUD 12, PIANO T-1-2

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

Dall'esame della documentazione posta agli atti, non risultava del tutto completa la documentazione di cui all'art. 567, secondo comma, del codice di procedura civile. La documentazione mancante è stata integrata dallo scrivente.

BENE N° 3 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA ARGINE SECCHIA SUD 12, PIANO T

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

Dall'esame della documentazione posta agli atti, non risultava del tutto completa la documentazione di cui all'art. 567, secondo comma, del codice di procedura civile. La documentazione mancante è stata integrata dallo scrivente.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA ARGINE SECCHIA SUD SNC, PIANO T

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

Dall'esame della documentazione posta agli atti, non risultava del tutto completa la documentazione di cui all'art. 567, secondo comma, del codice di procedura civile. La documentazione mancante è stata integrata dallo scrivente.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA ARGINE SECCHIA SUD SNC, PIANO T

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

Dall'esame della documentazione posta agli atti, non risultava del tutto completa la documentazione di cui all'art. 567, secondo comma, del codice di procedura civile. La documentazione mancante è stata integrata dallo scrivente.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA ARGINE SECCHIA SUD SNC, PIANO T

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

Dall'esame della documentazione posta agli atti, non risultava del tutto completa la documentazione di cui all'art. 567, secondo comma, del codice di procedura civile. La documentazione mancante è stata integrata dallo scrivente.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA ARGINE SECCHIA SUD SNC, PIANO T

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

Dall'esame della documentazione posta agli atti, non risultava del tutto completa la documentazione di cui all'art. 567, secondo comma, del codice di procedura civile. La documentazione mancante è stata integrata dallo scrivente.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA ARGINE SECCHIA SUD SNC, PIANO T

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

Dall'esame della documentazione posta agli atti, non risultava del tutto completa la documentazione di cui all'art. 567, secondo comma, del codice di procedura civile. La documentazione mancante è stata integrata dallo scrivente.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - CASA COLONICA UBICATA A QUISTELLO (MN) - VIA ARGINE SECCHIA SUD 15, PIANO T-1-2

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)

BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA ARGINE SECCHIA SUD 12, PIANO T-1-2

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)

BENE N° 3 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA ARGINE SECCHIA SUD 12, PIANO T

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)

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA ARGINE SECCHIA SUD SNC, PIANO T

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)

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA ARGINE SECCHIA SUD SNC, PIANO T

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)

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA ARGINE SECCHIA SUD SNC, PIANO T

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)

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA ARGINE SECCHIA SUD SNC, PIANO T

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)

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA ARGINE SECCHIA SUD SNC, PIANO T

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**BENE N° 1 - CASA COLONICA UBICATA A QUISTELLO (MN) - VIA ARGINE SECCHIA SUD 15, PIANO T-1-2**

Coerenze da nord in senso orario (nord, est, sud, ovest) della casa colonica (Fg. 39 Mapp. 116 Sub. 5):

- nord: area cortiliva map. 116 sub.8;
- est: area cortiliva map. 116 sub.8;
- sud: area cortiliva map. 116 sub.8;
- ovest: altra u.i.u. map. 116 sub.8;

BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA ARGINE SECCHIA SUD 12, PIANO T-1-2

Coerenze da nord in senso orario (nord, est, sud, ovest) del fabbricato rurale (Fg. 39 Mapp. 115 Sub. 3 Graf. Map. 116 Sub. 8):

- nord: map.137;
- est: map. 143;
- sud: map. 143, 145, 146;
- ovest: map. 137, 145;

BENE N° 3 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA ARGINE SECCHIA SUD 12, PIANO T

Coerenze da nord in senso orario (nord, est, sud, ovest) del fabbricato rurale collabente (Fg. 39 Mapp. 116 Sub. 7):

- nord: altra u.i.u map. 116 sub. 8;
- est: map. 145;
- sud: map. 145;
- ovest: map. 137;

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA ARGINE SECCHIA SUD SNC, PIANO T

Coerenze da nord in senso orario (nord, est, sud, ovest) della terreno (Fig. 39 Mapp. 135):

- nord: map.80;
- est: map. 137;
- sud: map. 136;
- ovest: map. 65 e fiume Secchia;

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA ARGINE SECCHIA SUD SNC, PIANO T

Coerenze da nord in senso orario (nord, est, sud, ovest) della terreno (Fig. 39 Mapp. 137):

- nord: map.135;
- est: Via Argine Secchia Sud e map. 140, 143, 116, 145, 141;
- sud: map. 38;
- ovest: map. 135;

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA ARGINE SECCHIA SUD SNC, PIANO T

Coerenze da nord in senso orario (nord, est, sud, ovest) della terreno (Fig. 39 Mapp. 141):

- nord: map.137;
- est: map. 145;
- sud: map. 142;
- ovest: map. 137;

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA ARGINE SECCHIA SUD SNC, PIANO T

Coerenze da nord in senso orario (nord, est, sud, ovest) della terreno (Fig. 39 Mapp. 143):

- nord: map. 137;
- est: map. 140;
- sud: map. 140;
- ovest: map. 144, 115, 116;

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA ARGINE SECCHIA SUD SNC, PIANO T

Coerenze da nord in senso orario (nord, est, sud, ovest) della terreno (Fig. 39 Mapp. 145):

- nord: map. 116;
- est: map. 116, 144;
- sud: map. 140;
- ovest: map. 141, 137;

CONSISTENZA

BENE N° 1 - CASA COLONICA UBICATA A QUISTELLO (MN) - VIA ARGINE SECCHIA SUD 15, PIANO T-1-2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Casa colonica	0,00 mq	288,00 mq	1	288,00 mq	3,00 m	T-1
Soffitta	0,00 mq	144,00 mq	0,3	43,20 mq	3,20 m	2
Totale superficie convenzionale:				331,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				331,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Lo scrivente ritiene doveroso precisare che nonostante si siano riportate le consistenze dei cespiti in esame, la presente valutazione è da considerarsi a corpo e le altezze interne indicate sono medie.

BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA ARGINE SECCHIA SUD 12, PIANO T-1-2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Fienile corpo "A"	0,00 mq	503,00 mq	1	503,00 mq	3,60 m	T-1
Deposito corpo "B"	0,00 mq	180,00 mq	0,5	90,00 mq	2,90 m	T-1-2
Portico deposito corpo "B"	0,00 mq	37,00 mq	0,25	9,25 mq	0,00 m	T
Deposito corpo "C"	0,00 mq	49,00 mq	0,25	12,25 mq	2,68 m	T
Deposito corpo "D"	0,00 mq	1,60 mq	0,1	0,16 mq	0,00 m	T
Concimaia corpo E"	0,00 mq	107,00 mq	0,1	10,70 mq	0,00 m	T
Area cortiliva	0,00 mq	1385,00 mq	0,025	34,63 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				659,99 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				659,99 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Lo scrivente ritiene doveroso precisare che nonostante si siano riportate le consistenze dei cespiti in esame, la presente valutazione è da considerarsi a corpo e le altezze interne indicate sono medie. Le indicazioni dei corpi di fabbrica fanno riferimento all'elaborato planimetrico in allegato alla presente perizia.

BENE N° 3 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA ARGINE SECCHIA SUD 12, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Rustico collabente	0,00 mq	14,00 mq	0,01	0,14 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				0,14 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				0,14 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Lo scrivente ritiene doveroso precisare che nonostante si siano riportate le consistenze dei cespiti in esame, la presente valutazione è da considerarsi a corpo e le altezze interne indicate sono medie. Le indicazioni dei corpi di fabbrica fanno riferimento all'elaborato planimetrico in allegato alla presente perizia. Il coefficiente applicato è pari a quello utilizzato per l'area cortiliva, in quanto il fabbricato risulta inutilizzabile.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA ARGINE SECCHIA SUD SNC, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	0,00 mq	2080,00 mq	1	2080,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				2080,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2080,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Trattasi di n. 1 terreni agricoli di complessivi mq 2.080 (superficie catastale).

Vista la natura del bene, la consistenza e la posizione, si ritiene possibile in via del tutto preliminare prevedere la divisione in lotti.

Lo scrivente ritiene doveroso precisare che nonostante si siano riportate le consistenze dei cespiti in esame, la presente valutazione è da considerarsi a corpo.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA ARGINE SECCHIA SUD SNC, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Terreno agricolo	0,00 mq	2940,00 mq	1	2940,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				2940,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2940,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Trattasi di n. 1 terreni agricoli di complessivi mq 2.940 (superficie catastale).

Vista la natura del bene, la consistenza e la posizione, si ritiene possibile in via del tutto preliminare prevedere la divisione in lotti.

Lo scrivente ritiene doveroso precisare che nonostante si siano riportate le consistenze dei cespiti in esame, la presente valutazione è da considerarsi a corpo.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA ARGINE SECCHIA SUD SNC, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Terreno agricolo	0,00 mq	14,00 mq	1	14,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				14,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				14,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Trattasi di n. 1 terreni agricoli di complessivi mq 14 (superficie catastale).

Vista la natura del bene, la consistenza e la posizione, si ritiene possibile in via del tutto preliminare prevedere la divisione in lotti.

Lo scrivente ritiene doveroso precisare che nonostante si siano riportate le consistenze dei cespiti in esame, la presente valutazione è da considerarsi a corpo.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA ARGINE SECCHIA SUD SNC, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional	Altezza	Piano
--------------	---------------------	---------------------	--------------	----------------------------	---------	-------

Terreno agricolo	0,00 mq	5828,00 mq	1	5828,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				5828,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				5828,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Trattasi di n. 1 terreni agricoli di complessivi mq 5.828 (superficie catastale).

Vista la natura del bene, la consistenza e la posizione, si ritiene possibile in via del tutto preliminare prevedere la divisione in lotti.

Lo scrivente ritiene doveroso precisare che nonostante si siano riportate le consistenze dei cespiti in esame, la presente valutazione è da considerarsi a corpo.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA ARGINE SECCHIA SUD SNC, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Terreno agricolo	0,00 mq	1510,00 mq	1	1510,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				1510,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1510,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Trattasi di n. 1 terreni agricoli di complessivi mq 1.510 (superficie catastale).

Vista la natura del bene, la consistenza e la posizione, si ritiene possibile in via del tutto preliminare prevedere la divisione in lotti.

Lo scrivente ritiene doveroso precisare che nonostante si siano riportate le consistenze dei cespiti in esame, la presente valutazione è da considerarsi a corpo.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - CASA COLONICA UBICATA A QUISTELLO (MN) - VIA ARGINE SECCHIA SUD 15, PIANO T-1-2

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	39	116	5		A2	5	13,0	363 mq	1007,09 €	T-1-2	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA ARGINE SECCHIA SUD 12, PIANO T-1-2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	39	115	3		D10				1547,48 €	T-1-2	Map. 116 Sub. 8

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si fa presente che al momento del sopralluogo, nonché a seguito di esame della documentazione catastale ed urbanistica reperita, è emerso quanto segue: L'immobile presentava alcune discrasie rispetto alle planimetrie catastali depositate. Per tale motivo si è reso necessario l'aggiornamento della documentazione catastale con presentazione di nuova scheda planimetrica in data 25/11/2024 prot. MN0149828, per FRAZIONAMENTO E FUSIONE, con conseguente variazione dei dati catastali come da visure aggiornate allegate. Si precisa che, a seguito dell'aggiornamento effettuato, l'atto di pignoramento reca i precedenti identificativi catastali.

BENE N° 3 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA ARGINE SECCHIA SUD 12, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Piano	Graffato

			Cens.	a	nza	catasta	e			
	39	116	7		F2				T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si fa presente che al momento del sopralluogo, nonché a seguito di esame della documentazione catastale ed urbanistica reperita, è emerso quanto segue: L'immobile risultava collabente. Per tale motivo si è reso necessario l'aggiornamento della documentazione catastale con presentazione di nuova scheda planimetrica in data 25/11/2024 prot. MN0149828, per FRAZIONAMENTO E FUSIONE, con conseguente variazione dei dati catastali come da visure aggiornate allegate. Si precisa che, a seguito dell'aggiornamento effettuato, l'atto di pignoramento reca i precedenti identificativi catastali.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA ARGINE SECCHIA SUD SNC, PIANO T

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
39	135				Bosco ceduo	U	00.20.80 mq	3,22 €	0,64 €	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA ARGINE SECCHIA SUD SNC, PIANO T

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
39	137				Prato	U	00.29.40 mq	12,15 €	11,39 €	

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

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA ARGINE SECCHIA SUD SNC, PIANO T

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
39	141				Seminativo	3	00.00.14 mq	0,12 €	0,09 €	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA ARGINE SECCHIA SUD SNC, PIANO T

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
39	143				Seminativo irriguo	1	00.58.28 mq	84,28 €	55,68 €	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA ARGINE SECCHIA SUD SNC, PIANO T

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato

39	145				Seminativ o irriguo	1	00.15.10 mq	21,84 €	14,43 €	
----	-----	--	--	--	------------------------	---	----------------	---------	---------	--

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - CASA COLONICA UBICATA A QUISTELLO (MN) - VIA ARGINE SECCHIA SUD 15, PIANO T-1-2

L'immobile sarà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come visto e gradito dalla parte acquirente, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti. La situazione descritta è quella desumibile dal sopralluogo di tipo visivo, senza lo svolgimento di indagini diagnostiche, pertanto allo stato attuale non è possibile rilevare eventuali materiali pericolosi, inquinanti, cancerogeni, ecc. Per maggiori dettagli si rimanda alla consultazione del repertorio fotografico.

L'immobile è stato venduto con particolare riferimento alla servitù di passaggio trascritta a Mantova il 22/02/2019 al n. 1508 di R.P., a carico del Map. 137 del Fg. 39 ed a favore delle ragioni **** Omissis **** di cui ai mappali 81, 136, 138, 140 e 142 del foglio 39 e dei mappali 1, 3, 4, 5, 136 e 137 del foglio 43.

Altresì, si evidenzia che nell'atto di provenienza è indicato che il compendio è "ricorrentemente interessato da straripamenti del fiume secchia che scorre sulla proprietà", si rimanda alla documentazione in allegato per ulteriori delucidazioni.

BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA ARGINE SECCHIA SUD 12, PIANO T-1-2

L'immobile sarà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come visto e gradito dalla parte acquirente, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti. La situazione descritta è quella desumibile dal sopralluogo di tipo visivo, senza lo svolgimento di indagini diagnostiche, pertanto allo stato attuale non è possibile rilevare eventuali materiali pericolosi, inquinanti, cancerogeni, ecc. Per maggiori dettagli si rimanda alla consultazione del repertorio fotografico.

L'immobile è stato venduto con particolare riferimento alla servitù di passaggio trascritta a Mantova il 22/02/2019 al n. 1508 di R.P., a carico del Map. 137 del Fg. 39 ed a favore delle ragioni **** Omissis **** di cui ai mappali 81, 136, 138, 140 e 142 del foglio 39 e dei mappali 1, 3, 4, 5, 136 e 137 del foglio 43.

Altresì, si evidenzia che nell'atto di provenienza è indicato che il compendio è "ricorrentemente interessato da straripamenti del fiume secchia che scorre sulla proprietà", si rimanda alla documentazione in allegato per ulteriori delucidazioni.

BENE N° 3 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA ARGINE SECCHIA SUD 12, PIANO T

L'immobile sarà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come visto e gradito dalla parte acquirente, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti. La situazione descritta è quella desumibile dal sopralluogo di tipo visivo, senza lo svolgimento di indagini diagnostiche, pertanto allo stato

attuale non è possibile rilevare eventuali materiali pericolosi, inquinanti, cancerogeni, ecc. Per maggiori dettagli si rimanda alla consultazione del repertorio fotografico.

L'immobile è stato venduto con particolare riferimento alla servitù di passaggio trascritta a Mantova il 22/02/2019 al n. 1508 di R.P., a carico del Map. 137 del Fg. 39 ed a favore delle ragioni **** Omissis **** di cui ai mappali 81, 136, 138, 140 e 142 del foglio 39 e dei mappali 1, 3, 4, 5, 136 e 137 del foglio 43.

Altresì, si evidenzia che nell'atto di provenienza è indicato che il compendio è "ricorrentemente interessato da straripamenti del fiume secchia che scorre sulla proprietà", si rimanda alla documentazione in allegato per ulteriori delucidazioni.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA ARGINE SECCHIA SUD SNC, PIANO T

L'immobile sarà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come visto e gradito dalla parte acquirente, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti. La situazione descritta è quella desumibile dal sopralluogo di tipo visivo, senza lo svolgimento di indagini diagnostiche, pertanto allo stato attuale non è possibile rilevare eventuali materiali pericolosi, inquinanti, cancerogeni, ecc. Per maggiori dettagli si rimanda alla consultazione del repertorio fotografico.

L'immobile è stato venduto con particolare riferimento alla servitù di passaggio trascritta a Mantova il 22/02/2019 al n. 1508 di R.P., a carico del Map. 137 del Fg. 39 ed a favore delle ragioni **** Omissis **** di cui ai mappali 81, 136, 138, 140 e 142 del foglio 39 e dei mappali 1, 3, 4, 5, 136 e 137 del foglio 43.

Altresì, si evidenzia che nell'atto di provenienza è indicato che il compendio è "ricorrentemente interessato da straripamenti del fiume secchia che scorre sulla proprietà", si rimanda alla documentazione in allegato per ulteriori delucidazioni.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA ARGINE SECCHIA SUD SNC, PIANO T

L'immobile sarà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come visto e gradito dalla parte acquirente, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti. La situazione descritta è quella desumibile dal sopralluogo di tipo visivo, senza lo svolgimento di indagini diagnostiche, pertanto allo stato attuale non è possibile rilevare eventuali materiali pericolosi, inquinanti, cancerogeni, ecc. Per maggiori dettagli si rimanda alla consultazione del repertorio fotografico.

L'immobile è stato venduto con particolare riferimento alla servitù di passaggio trascritta a Mantova il 22/02/2019 al n. 1508 di R.P., a carico del Map. 137 del Fg. 39 ed a favore delle ragioni **** Omissis **** di cui ai mappali 81, 136, 138, 140 e 142 del foglio 39 e dei mappali 1, 3, 4, 5, 136 e 137 del foglio 43.

Altresì, si evidenzia che nell'atto di provenienza è indicato che il compendio è "ricorrentemente interessato da straripamenti del fiume secchia che scorre sulla proprietà", si rimanda alla documentazione in allegato per ulteriori delucidazioni.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA ARGINE SECCHIA SUD SNC, PIANO T

L'immobile sarà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come visto e gradito dalla parte acquirente, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti. La situazione descritta è quella desumibile dal sopralluogo di tipo visivo, senza lo svolgimento di indagini diagnostiche, pertanto allo stato attuale non è possibile rilevare eventuali materiali pericolosi, inquinanti, cancerogeni, ecc. Per maggiori dettagli si rimanda alla consultazione del repertorio fotografico.

L'immobile è stato venduto con particolare riferimento alla servitù di passaggio trascritta a Mantova il 22/02/2019 al n. 1508 di R.P., a carico del Map. 137 del Fg. 39 ed a favore delle ragioni **** Omissis **** di cui

ai mappali 81, 136, 138, 140 e 142 del foglio 39 e dei mappali 1, 3, 4, 5, 136 e 137 del foglio 43.

Altresì, si evidenzia che nell'atto di provenienza è indicato che il compendio è "ricorrentemente interessato da straripamenti del fiume secchia che scorre sulla proprietà", si rimanda alla documentazione in allegato per ulteriori delucidazioni.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA ARGINE SECCHIA SUD SNC, PIANO T

L'immobile sarà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come visto e gradito dalla parte acquirente, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti. La situazione descritta è quella desumibile dal sopralluogo di tipo visivo, senza lo svolgimento di indagini diagnostiche, pertanto allo stato attuale non è possibile rilevare eventuali materiali pericolosi, inquinanti, cancerogeni, ecc. Per maggiori dettagli si rimanda alla consultazione del repertorio fotografico.

L'immobile è stato venduto con particolare riferimento alla servitù di passaggio trascritta a Mantova il 22/02/2019 al n. 1508 di R.P., a carico del Map. 137 del Fg. 39 ed a favore delle ragioni **** Omissis **** di cui ai mappali 81, 136, 138, 140 e 142 del foglio 39 e dei mappali 1, 3, 4, 5, 136 e 137 del foglio 43.

Altresì, si evidenzia che nell'atto di provenienza è indicato che il compendio è "ricorrentemente interessato da straripamenti del fiume secchia che scorre sulla proprietà", si rimanda alla documentazione in allegato per ulteriori delucidazioni.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA ARGINE SECCHIA SUD SNC, PIANO T

L'immobile sarà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come visto e gradito dalla parte acquirente, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti. La situazione descritta è quella desumibile dal sopralluogo di tipo visivo, senza lo svolgimento di indagini diagnostiche, pertanto allo stato attuale non è possibile rilevare eventuali materiali pericolosi, inquinanti, cancerogeni, ecc. Per maggiori dettagli si rimanda alla consultazione del repertorio fotografico.

L'immobile è stato venduto con particolare riferimento alla servitù di passaggio trascritta a Mantova il 22/02/2019 al n. 1508 di R.P., a carico del Map. 137 del Fg. 39 ed a favore delle ragioni **** Omissis **** di cui ai mappali 81, 136, 138, 140 e 142 del foglio 39 e dei mappali 1, 3, 4, 5, 136 e 137 del foglio 43.

Altresì, si evidenzia che nell'atto di provenienza è indicato che il compendio è "ricorrentemente interessato da straripamenti del fiume secchia che scorre sulla proprietà", si rimanda alla documentazione in allegato per ulteriori delucidazioni.

PATTI

BENE N° 1 - CASA COLONICA UBICATA A QUISTELLO (MN) - VIA ARGINE SECCHIA SUD 15, PIANO T-1-2

Come da certificato contestuale di residenza e di stato civile, prodotto dal Comune di Castellucchio, prot. ANPR 190844854 del 12/08/2024, l'esecutato **** Omissis ****. Risulta di stato **** Omissis ****. Risulta iscritto all'indirizzo: **** Omissis ****.

BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA ARGINE SECCHIA SUD 12, PIANO T-1-2

Come da certificato contestuale di residenza e di stato civile, prodotto dal Comune di Castelluccio, prot. ANPR 190844854 del 12/08/2024, l'esecutato **** Omissis ****. Risulta di stato **** Omissis ****. Risulta iscritto all'indirizzo: **** Omissis ****.

BENE N° 3 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA ARGINE SECCHIA SUD 12, PIANO T

Come da certificato contestuale di residenza e di stato civile, prodotto dal Comune di Castelluccio, prot. ANPR 190844854 del 12/08/2024, l'esecutato **** Omissis ****. Risulta di stato **** Omissis ****. Risulta iscritto all'indirizzo: **** Omissis ****.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA ARGINE SECCHIA SUD SNC, PIANO T

Come da certificato contestuale di residenza e di stato civile, prodotto dal Comune di Castelluccio, prot. ANPR 190844854 del 12/08/2024, l'esecutato **** Omissis ****. Risulta di stato **** Omissis ****. Risulta iscritto all'indirizzo: **** Omissis ****.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA ARGINE SECCHIA SUD SNC, PIANO T

Come da certificato contestuale di residenza e di stato civile, prodotto dal Comune di Castelluccio, prot. ANPR 190844854 del 12/08/2024, l'esecutato **** Omissis ****. Risulta di stato **** Omissis ****. Risulta iscritto all'indirizzo: **** Omissis ****.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA ARGINE SECCHIA SUD SNC, PIANO T

Come da certificato contestuale di residenza e di stato civile, prodotto dal Comune di Castelluccio, prot. ANPR 190844854 del 12/08/2024, l'esecutato **** Omissis ****. Risulta di stato **** Omissis ****. Risulta iscritto all'indirizzo: **** Omissis ****.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA ARGINE SECCHIA SUD SNC, PIANO T

Come da certificato contestuale di residenza e di stato civile, prodotto dal Comune di Castelluccio, prot. ANPR 190844854 del 12/08/2024, l'esecutato **** Omissis ****. Risulta di stato **** Omissis ****. Risulta iscritto all'indirizzo: **** Omissis ****.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA ARGINE SECCHIA SUD SNC, PIANO T

Come da certificato contestuale di residenza e di stato civile, prodotto dal Comune di Castelluccio, prot. ANPR 190844854 del 12/08/2024, l'esecutato **** Omissis ****. Risulta di stato **** Omissis ****. Risulta iscritto all'indirizzo: **** Omissis ****.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - CASA COLONICA UBICATA A QUISTELLO (MN) - VIA ARGINE SECCHIA SUD 15, PIANO T-1-2

Al momento del sopralluogo l'unità verteva in insufficiente stato manutentivo. Si rimanda al paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" per ulteriori precisazioni.

BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA ARGINE SECCHIA SUD 12, PIANO T-1-2

Al momento del sopralluogo l'unità verteva in insufficiente stato manutentivo. Si rimanda al paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" per ulteriori precisazioni.

BENE N° 3 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA ARGINE SECCHIA SUD 12, PIANO T

Al momento del sopralluogo l'unità verteva in pessimo stato manutentivo, tale da non poter essere utilizzata. Si rimanda al paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" per ulteriori precisazioni.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA ARGINE SECCHIA SUD SNC, PIANO T

Al momento del sopralluogo il terreno si presentava non coltivato.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA ARGINE SECCHIA SUD SNC, PIANO T

Al momento del sopralluogo il terreno si presentava non coltivato.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA ARGINE SECCHIA SUD SNC, PIANO T

Al momento del sopralluogo il terreno si presentava lavorato.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA ARGINE SECCHIA SUD SNC, PIANO T

Al momento del sopralluogo il terreno si presentava lavorato.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA ARGINE SECCHIA SUD SNC, PIANO T

Al momento del sopralluogo il terreno si presentava lavorato.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - CASA COLONICA UBICATA A QUISTELLO (MN) - VIA ARGINE SECCHIA SUD 15, PIANO T-1-2

L'unità immobiliare pignorata è inclusa in un unico compendio con più cespiti costituenti la corte rurale e pertanto aventi parti comuni, nello specifico la stessa è edificata in aderenza al Map. 116 sub. 8. Quindi l'eventuale trasferimento degli immobili in argomento dovrà comprendere i connessi diritti, accessori, accessioni, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive, diritti ed oneri e con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del compendio del quale il cespite in argomento è parte, così come ai sensi e per gli effetti di legge.

BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA ARGINE SECCHIA SUD 12, PIANO T-1-2

L'unità immobiliare pignorata è inclusa in un unico compendio con più cespiti costituenti la corte rurale e pertanto aventi parti comuni, nello specifico la stessa è edificata parzialmente in aderenza al Map. 116 sub. 5. Quindi l'eventuale trasferimento degli immobili in argomento dovrà comprendere i connessi diritti, accessori, accessioni, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive, diritti ed oneri e con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del compendio del quale il cespite in argomento è parte, così come ai sensi e per gli effetti di legge.

BENE N° 3 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA ARGINE SECCHIA SUD 12, PIANO T

L'unità immobiliare pignorata è inclusa in un unico compendio con più cespiti costituenti la corte rurale e pertanto aventi parti comuni. Quindi l'eventuale trasferimento degli immobili in argomento dovrà comprendere i connessi diritti, accessori, accessioni, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive, diritti ed oneri e con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del compendio del quale il cespite in argomento è parte, così come ai sensi e per gli effetti di legge.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - CASA COLONICA UBICATA A QUISTELLO (MN) - VIA ARGINE SECCHIA SUD 15, PIANO T-1-2

Dallo studio degli atti forniti (certificazione notarile), lo scrivente ha rilevato che il presente bene non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità, non risultano diritti di censo e/o livello.

L'immobile è stato venduto con particolare riferimento alla servitù di passaggio trascritta a Mantova il 22/02/2019 al n. 1508 di R.P., a carico del Map. 137 del Fg. 39 ed a favore delle ragioni **** Omissis **** di cui ai mappali 81, 136, 138, 140 e 142 del foglio 39 e dei mappali 1, 3, 4, 5, 136 e 137 del foglio 43.

BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA ARGINE SECCHIA SUD 12, PIANO T-1-2

Dallo studio degli atti forniti (certificazione notarile), lo scrivente ha rilevato che il presente bene non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità, non risultano diritti di censo e/o livello.

L'immobile è stato venduto con particolare riferimento alla servitù di passaggio trascritta a Mantova il 22/02/2019 al n. 1508 di R.P., a carico del Map. 137 del Fg. 39 ed a favore delle ragioni **** Omissis **** di cui ai mappali 81, 136, 138, 140 e 142 del foglio 39 e dei mappali 1, 3, 4, 5, 136 e 137 del foglio 43.

BENE N° 3 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA ARGINE SECCHIA SUD 12, PIANO T

Dallo studio degli atti forniti (certificazione notarile), lo scrivente ha rilevato che il presente bene non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità, non risultano diritti di censo e/o livello.

L'immobile è stato venduto con particolare riferimento alla servitù di passaggio trascritta a Mantova il 22/02/2019 al n. 1508 di R.P., a carico del Map. 137 del Fg. 39 ed a favore delle ragioni **** Omissis **** di cui ai mappali 81, 136, 138, 140 e 142 del foglio 39 e dei mappali 1, 3, 4, 5, 136 e 137 del foglio 43.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA ARGINE SECCHIA SUD SNC, PIANO T

Dallo studio degli atti forniti (certificazione notarile), lo scrivente ha rilevato che il presente bene non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità, non risultano diritti di censo e/o livello.

L'immobile è stato venduto con particolare riferimento alla servitù di passaggio trascritta a Mantova il 22/02/2019 al n. 1508 di R.P., a carico del Map. 137 del Fg. 39 ed a favore delle ragioni **** Omissis **** di cui ai mappali 81, 136, 138, 140 e 142 del foglio 39 e dei mappali 1, 3, 4, 5, 136 e 137 del foglio 43.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA ARGINE SECCHIA SUD SNC, PIANO T

Dallo studio degli atti forniti (certificazione notarile), lo scrivente ha rilevato che il presente bene non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità, non risultano diritti di censo e/o livello.

L'immobile è stato venduto con particolare riferimento alla servitù di passaggio trascritta a Mantova il 22/02/2019 al n. 1508 di R.P., a carico del Map. 137 del Fg. 39 ed a favore delle ragioni **** Omissis **** di cui ai mappali 81, 136, 138, 140 e 142 del foglio 39 e dei mappali 1, 3, 4, 5, 136 e 137 del foglio 43.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA ARGINE SECCHIA SUD SNC, PIANO T

Dallo studio degli atti forniti (certificazione notarile), lo scrivente ha rilevato che il presente bene non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità, non risultano diritti di censo e/o livello.

L'immobile è stato venduto con particolare riferimento alla servitù di passaggio trascritta a Mantova il 22/02/2019 al n. 1508 di R.P., a carico del Map. 137 del Fg. 39 ed a favore delle ragioni **** Omissis **** di cui ai mappali 81, 136, 138, 140 e 142 del foglio 39 e dei mappali 1, 3, 4, 5, 136 e 137 del foglio 43.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA ARGINE SECCHIA SUD SNC, PIANO T

Dallo studio degli atti forniti (certificazione notarile), lo scrivente ha rilevato che il presente bene non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità, non risultano diritti di censo e/o livello.

L'immobile è stato venduto con particolare riferimento alla servitù di passaggio trascritta a Mantova il 22/02/2019 al n. 1508 di R.P., a carico del Map. 137 del Fg. 39 ed a favore delle ragioni **** Omissis **** di cui ai mappali 81, 136, 138, 140 e 142 del foglio 39 e dei mappali 1, 3, 4, 5, 136 e 137 del foglio 43.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA ARGINE SECCHIA SUD SNC, PIANO T

Dallo studio degli atti forniti (certificazione notarile), lo scrivente ha rilevato che il presente bene non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità, non risultano diritti di censo e/o livello.

L'immobile è stato venduto con particolare riferimento alla servitù di passaggio trascritta a Mantova il 22/02/2019 al n. 1508 di R.P., a carico del Map. 137 del Fg. 39 ed a favore delle ragioni **** Omissis **** di cui ai mappali 81, 136, 138, 140 e 142 del foglio 39 e dei mappali 1, 3, 4, 5, 136 e 137 del foglio 43.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - CASA COLONICA UBICATA A QUISTELLO (MN) - VIA ARGINE SECCHIA SUD 15, PIANO T-1-2

A seguito dei sopralluoghi effettuati, è emerso che l'unità immobiliare oggetto di stima verteva in insufficiente stato manutentivo (vedere documentazione fotografica allegata). La stessa è ubicata in un contesto rurale e si affaccia su tre lati (nord, est e sud) nonché, si evidenzia che non sono presenti a breve distanza ostacoli che possano ostruire l'illuminazione diretta dei cespiti.

STRUTTURE

Struttura portante in elevazione e fondazioni prevalentemente in muratura, tramezzature in muratura o laterizio, solai prevalentemente con struttura lignea e travi di rinforzo metalliche ove presenti. Tetto con struttura e orditura prevalentemente lignea, manto di copertura in coppi. Dalla documentazione reperita presso l'ufficio tecnico del comune di Quistello, è possibile evincere che il fabbricato è stato oggetto di interventi di consolidamento strutturale e miglioramento antisismico tra gli anni 2014 e 2018.

FINITURE E INFISSI

Pavimenti prevalentemente in mattoni. Bagni con pavimenti e rivestimenti in ceramica ove presenti, alcuni bagni risultano incompleti. Serramenti esterni prevalentemente in legno con vetro singolo, oscuri esterni in legno ove presenti. Porte interne in legno ove presenti. Pareti interne prevalentemente intonacate e tinteggiate in insufficiente stato di manutenzione.

IMPIANTI

Non è stato possibile verificare il funzionamento degli impianti.

Nell'unità sono presenti impianto elettrico ed idraulico prevalentemente sottotraccia.

L'impianto di riscaldamento è autonomo, dotato caldaia murale e emissione mediante radiatori a parete, questi ultimi non presenti in tutte le zone.

Le altezze medie presenti nel cespite sono di 3,0 ml, per una migliore identificazione delle stesse si rimanda alla planimetria catastale in allegato.

Per un migliore riconoscimento di quanto sopra descritto si rimanda alla documentazione fotografica in allegato.

BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA ARGINE SECCHIA SUD 12, PIANO T-1-2

A seguito dei sopralluoghi effettuati, è emerso che l'unità immobiliare oggetto di stima verteva in insufficiente stato manutentivo (vedere documentazione fotografica allegata). La stessa è ubicata in un contesto rurale nonché, si evidenzia che non sono presenti a breve distanza ostacoli che possano ostruire l'illuminazione diretta dei cespiti.

CORPO "A"

STRUTTURE

Facciate prevalentemente intonacate. Struttura portante in elevazione e fondazioni prevalentemente in muratura, tramezzature in muratura o laterizio, solai prevalentemente in muratura o laterizio. Tetto con struttura e orditura prevalentemente lignea, manto di copertura in coppi. Dalla documentazione reperita presso l'ufficio tecnico del comune di Quistello, è possibile evincere che il fabbricato è stato oggetto di interventi di consolidamento strutturale e miglioramento antisismico tra gli anni 2014 e 2018.

FINITURE E INFISSI

Pavimenti prevalentemente in mattoni o battuto di cemento. Bagno privo di sanitari con pavimento in ceramica. Serramenti esterni prevalentemente in metallo con vetro singolo. Porte di accesso in metallo o legno ove presenti. Pareti interne prevalentemente intonacate in insufficiente stato di manutenzione.

IMPIANTI

Non è stato possibile verificare il funzionamento degli impianti.

Nell'unità sono presenti impianto elettrico ed idraulico prevalentemente fuori traccia.

Le altezze medie presenti nel cespite sono di 3,6 ml, per una migliore identificazione delle stesse si rimanda alla planimetria catastale in allegato.

CORPO "B" STRUTTURE

Struttura portante in elevazione e fondazioni prevalentemente in muratura, tramezzature in muratura o laterizio, solai prevalentemente in muratura o laterizio. Tetto con struttura e orditura prevalentemente lignea, manto di copertura in coppi in pessime condizioni. È presente una zona deposito sotto ad un porticato edificato in aderenza al corpo principale, tale portico presenta struttura portante e di copertura in legno.

FINITURE E INFISSI

Facciate con mattoni a vista prive di intonaco. Pavimenti prevalentemente in battuto di cemento. Serramenti esterni prevalentemente in metallo con vetro singolo. Porte di accesso prevalentemente in legno ove presenti. Pareti interne prevalentemente intonacate in insufficiente stato di manutenzione.

IMPIANTI

Non è stato possibile verificare il funzionamento degli impianti.
Solo in alcuni locali è presente l'impianto elettrico prevalentemente fuori traccia.

Le altezze medie presenti nel cespite sono di 2,9 ml, per una migliore identificazione delle stesse si rimanda alla planimetria catastale in allegato.

CORPO "C" STRUTTURE

Trattasi di fabbricato aperto su tre lati. Struttura portante e del tetto in legno, manto di copertura composto da lastre ondulate. Il tutto si trova in pessime condizioni.

IMPIANTI

Non si è rilevata la presenza di impianti.

Le altezze medie presenti nel cespite sono di 2,68 ml, per una migliore identificazione delle stesse si rimanda alla planimetria catastale in allegato.

CORPO "D" STRUTTURE

Struttura in elevazione e di copertura in laterizio, manto copertura in coppi. Il tutto si trova in pessime condizioni.

IMPIANTI

Non si è rilevata la presenza di impianti.

CORPO "E"

Trattasi di concimaia con struttura in calcestruzzo.

Per un migliore riconoscimento di quanto sopra descritto si rimanda alla documentazione fotografica in allegato.

BENE N° 3 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA ARGINE SECCHIA SUD 12, PIANO T

A seguito dei sopralluoghi effettuati, è emerso che l'unità immobiliare oggetto di stima verteva in pessimo stato manutentivo (vedere documentazione fotografica allegata), trattasi di unità collabente. La stessa è ubicata in un contesto rurale.

STRUTTURE

Struttura portante in elevazione e di copertura lignea.

FINITURE E INFISSI

Privo di infissi, non è stato possibile visionare la pavimentazione a causa della presenza di vegetazione spontanea.

Per un migliore riconoscimento di quanto sopra descritto si rimanda alla documentazione fotografica in allegato.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA ARGINE SECCHIA SUD SNC, PIANO T

Trattasi di n. 1 terreno agricolo a giacitura lievemente acclive, al momento del sopralluogo risultava non coltivato, con tessitura a medio impasto tipica della pianura padana. L'esposizione non è ottimale. Il terreno forma un lotto uniforme poligonale di complessivi mq 2.080, ubicato nella zona agricola del Comune di Quistello (MN). Il Comune è composto da circa 5.250 abitanti, ha una estensione di 45,44 km² ed è ubicato nella zona sud-est della provincia di Mantova, ad un'altitudine di circa 16m s.l.m.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA ARGINE SECCHIA SUD SNC, PIANO T

Trattasi di n. 1 terreno agricolo a giacitura lievemente acclive, al momento del sopralluogo risultava non coltivato, con tessitura a medio impasto tipica della pianura padana. L'esposizione non è ottimale. Il terreno forma un lotto uniforme poligonale di complessivi mq 2.940, ubicato nella zona agricola del Comune di Quistello (MN). Il Comune è composto da circa 5.250 abitanti, ha una estensione di 45,44 km² ed è ubicato nella zona sud-est della provincia di Mantova, ad un'altitudine di circa 16m s.l.m.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA ARGINE SECCHIA SUD SNC, PIANO T

Trattasi di n. 1 terreno agricolo a giacitura pianeggiante, al momento del sopralluogo risultava coltivato, con tessitura a medio impasto tipica della pianura padana. L'esposizione è buona, in quanto il lotto è prevalentemente soleggiato per la maggior parte della giornata e per tutte le stagioni. Il terreno forma un lotto uniforme poligonale di complessivi mq 14, ubicato nella zona agricola del Comune di Quistello (MN). Il Comune è composto da circa 5.250 abitanti, ha una estensione di 45,44 km² ed è ubicato nella zona sud-est della provincia di Mantova, ad un'altitudine di circa 16m s.l.m.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA ARGINE SECCHIA SUD SNC, PIANO T

Trattasi di n. 1 terreno agricolo a giacitura pianeggiante, al momento del sopralluogo risultava coltivato, con tessitura a medio impasto tipica della pianura padana. L'esposizione è buona, in quanto il lotto è prevalentemente soleggiato per la maggior parte della giornata e per tutte le stagioni. Il terreno forma un lotto uniforme poligonale di complessivi mq 5.828, ubicato nella zona agricola del Comune di Quistello (MN). Il Comune è composto da circa 5.250 abitanti, ha una estensione di 45,44 km² ed è ubicato nella zona sud-est della provincia di Mantova, ad un'altitudine di circa 16m s.l.m.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA ARGINE SECCHIA SUD SNC, PIANO T

Trattasi di n. 1 terreno agricolo a giacitura pianeggiante, al momento del sopralluogo risultava coltivato, con tessitura a medio impasto tipica della pianura padana. L'esposizione è buona, in quanto il lotto è prevalentemente soleggiato per la maggior parte della giornata e per tutte le stagioni. Il terreno forma un lotto uniforme poligonale di complessivi mq 1.510, ubicato nella zona agricola del Comune di Quistello (MN). Il Comune è composto da circa 5.250 abitanti, ha una estensione di 45,44 km2 ed è ubicato nella zona sud-est della provincia di Mantova, ad un'altitudine di circa 16m s.l.m.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - CASA COLONICA UBICATA A QUISTELLO (MN) - VIA ARGINE SECCHIA SUD 15, PIANO T-1-2

Il sottoscritto sulla base delle informazioni assunte durante i sopralluoghi effettuati, pur non avendo dati assoluti e/o certi, presume quanto di seguito relazionato.

Durante le visite in loco eseguite in data 16/10/2024 e 06/11/2024, al fine di prendere visione dello stato dei luoghi, la proprietà esecutata non era presente. L'immobile risultava libero da persone ma con presenza di mobilio e materiale di vario genere, si presume che lo stesso non sia abitato da tempo. Si precisa che non sono stati forniti allo scrivente contratti di locazione e che lo stesso ha chiesto verifica dell'esistenza degli stessi all'agenzia delle entrate, quest'ultima ha comunicato la non sussistenza di contratti inerenti al cespite. Dal certificato di residenza emerge che l'esecutato risiede in un altro comune. Dal fascicolo aziendale dell'esecutato emerge che il fabbricato è dichiarato come condotto da quest'ultimo.

BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA ARGINE SECCHIA SUD 12, PIANO T-1-2

Il sottoscritto sulla base delle informazioni assunte durante i sopralluoghi effettuati, pur non avendo dati assoluti e/o certi, presume quanto di seguito relazionato.

Durante le visite in loco eseguite in data 16/10/2024 e 06/11/2024, al fine di prendere visione dello stato dei luoghi, la proprietà esecutata non era presente. L'immobile risultava libero da persone ma con presenza di mobilio e materiale di vario genere, si presume che lo stesso non sia utilizzato da tempo. Si precisa che non sono stati forniti allo scrivente contratti di locazione e che lo stesso ha chiesto verifica dell'esistenza degli stessi all'agenzia delle entrate, quest'ultima ha comunicato la non sussistenza di contratti inerenti al cespite. Dal certificato di residenza emerge che l'esecutato risiede in un altro comune. Dal fascicolo aziendale dell'esecutato emerge che il fabbricato è dichiarato come condotto da quest'ultimo.

BENE N° 3 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA ARGINE SECCHIA SUD 12, PIANO T

Il sottoscritto sulla base delle informazioni assunte durante i sopralluoghi effettuati, pur non avendo dati assoluti e/o certi, presume quanto di seguito relazionato.

Durante le visite in loco eseguite in data 16/10/2024 e 06/11/2024, al fine di prendere visione dello stato dei luoghi, la proprietà esecutata non era presente. L'immobile risultava libero da persone ma con presenza di mobilio e materiale di vario genere, si presume che lo stesso non sia utilizzato da tempo. Si precisa che non sono stati forniti allo scrivente contratti di locazione e che lo stesso ha chiesto verifica dell'esistenza degli stessi all'agenzia delle entrate, quest'ultima ha comunicato la non sussistenza di contratti inerenti al cespite. Dal certificato di residenza emerge che l'esecutato risiede in un altro comune. Dal fascicolo aziendale dell'esecutato emerge che il fabbricato è dichiarato come condotto da quest'ultimo.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA ARGINE SECCHIA SUD SNC, PIANO T

Il sottoscritto sulla base delle informazioni assunte durante i sopralluoghi effettuati, pur non avendo dati assoluti e/o certi, presume quanto di seguito relazionato.

Durante le visite in loco eseguite in data 16/10/2024 e 06/11/2024, al fine di prendere visione dello stato dei luoghi, la proprietà esecutata non era presente.

L'esecutato ha fornito allo scrivente il fascicolo aziendale contenente i terreni dai lui condotti come agricoltore, in quest'ultimo documento è annoverato anche il terreno oggetto di stima.

Si precisa che non sono stati forniti allo scrivente contratti di locazione e che lo stesso ha chiesto verifica dell'esistenza degli stessi all'agenzia delle entrate, quest'ultima ha comunicato la non sussistenza di contratti inerenti al cespite. Dal certificato di residenza emerge che l'esecutato risiede in un altro comune.

Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione depositata tra gli allegati della presente relazione.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA ARGINE SECCHIA SUD SNC, PIANO T

Il sottoscritto sulla base delle informazioni assunte durante i sopralluoghi effettuati, pur non avendo dati assoluti e/o certi, presume quanto di seguito relazionato.

Durante le visite in loco eseguite in data 16/10/2024 e 06/11/2024, al fine di prendere visione dello stato dei luoghi, la proprietà esecutata non era presente.

L'esecutato ha fornito allo scrivente il fascicolo aziendale contenente i terreni dai lui condotti come agricoltore, in quest'ultimo documento è annoverato anche il terreno oggetto di stima.

Si precisa che non sono stati forniti allo scrivente contratti di locazione e che lo stesso ha chiesto verifica dell'esistenza degli stessi all'agenzia delle entrate, quest'ultima ha comunicato la non sussistenza di contratti inerenti al cespite. Dal certificato di residenza emerge che l'esecutato risiede in un altro comune.

Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione depositata tra gli allegati della presente relazione.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA ARGINE SECCHIA SUD SNC, PIANO T

Il sottoscritto sulla base delle informazioni assunte durante i sopralluoghi effettuati, pur non avendo dati assoluti e/o certi, presume quanto di seguito relazionato.

Durante le visite in loco eseguite in data 16/10/2024 e 06/11/2024, al fine di prendere visione dello stato dei luoghi, la proprietà esecutata non era presente.

L'esecutato ha fornito allo scrivente il fascicolo aziendale contenente i terreni dai lui condotti come agricoltore, in quest'ultimo documento è annoverato anche il terreno oggetto di stima.

Si precisa che non sono stati forniti allo scrivente contratti di locazione e che lo stesso ha chiesto verifica dell'esistenza degli stessi all'agenzia delle entrate, quest'ultima ha comunicato la non sussistenza di contratti inerenti al cespite. Dal certificato di residenza emerge che l'esecutato risiede in un altro comune.

Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione depositata tra gli allegati della presente relazione.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA ARGINE SECCHIA SUD SNC, PIANO T

Il sottoscritto sulla base delle informazioni assunte durante i sopralluoghi effettuati, pur non avendo dati assoluti e/o certi, presume quanto di seguito relazionato.

Durante le visite in loco eseguite in data 16/10/2024 e 06/11/2024, al fine di prendere visione dello stato dei luoghi, la proprietà esecutata non era presente.

L'esecutato ha fornito allo scrivente il fascicolo aziendale contenente i terreni dai lui condotti come agricoltore, in quest'ultimo documento è annoverato anche il terreno oggetto di stima.

Si precisa che non sono stati forniti allo scrivente contratti di locazione e che lo stesso ha chiesto verifica dell'esistenza degli stessi all'agenzia delle entrate, quest'ultima ha comunicato la non sussistenza di contratti inerenti al cespite. Dal certificato di residenza emerge che l'esecutato risiede in un altro comune.

Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione depositata tra gli allegati della presente relazione.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA ARGINE SECCHIA SUD SNC, PIANO T

Il sottoscritto sulla base delle informazioni assunte durante i sopralluoghi effettuati, pur non avendo dati assoluti e/o certi, presume quanto di seguito relazionato.

Durante le visite in loco eseguite in data 16/10/2024 e 06/11/2024, al fine di prendere visione dello stato dei luoghi, la proprietà esecutata non era presente.

L'esecutato ha fornito allo scrivente il fascicolo aziendale contenente i terreni dai lui condotti come agricoltore, in quest'ultimo documento è annoverato anche il terreno oggetto di stima.

Si precisa che non sono stati forniti allo scrivente contratti di locazione e che lo stesso ha chiesto verifica dell'esistenza degli stessi all'agenzia delle entrate, quest'ultima ha comunicato la non sussistenza di contratti inerenti al cespite. Dal certificato di residenza emerge che l'esecutato risiede in un altro comune.

Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione depositata tra gli allegati della presente relazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - CASA COLONICA UBICATA A QUISTELLO (MN) - VIA ARGINE SECCHIA SUD 15, PIANO T-1-2

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.

Per quanto concerne il presente paragrafo, si trascrive quanto contenuto nel certificato sostitutivo ai sensi dell'art. 567 c.p.c., depositato dal creditore procedente presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, si rimanda allo stesso per ulteriori delucidazioni.

Nel sopracitato certificato, redatto dal Notaio Dott. Giuseppe Caprino, dall'esame delle visure catastali e delle risultanze dei Registri Immobiliari per l'intero ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento sopra indicato aggiornate sino alla data del giorno 30/07/2024.

Attesta quanto segue.

- Anteriormente il ventennio i terreni in Comune di Quistello (MN) già identificati al Catasto Terreni al Fg. 39 Map.li 1,2,3,4,5 e 79, risultavano essere intestati a **** Omissis ****;

- atto del Notaio Egisto Romani del 20/12/1920 rep. 4417, registrato a Revere il 03/01/1921 n. 769 vol. 87 Mod. I e trascritto a Mantova il 01/02/1921 al n. 475 di R.P., con il quale **** Omissis **** ha venduto a **** Omissis ****, sopra generalizzato e **** Omissis ****, che hanno acquistato per la quota di 1/2 ciascuno;

- atto del Notaio Arcangelo Pradella del 14/10/1967 rep. 12244/6587 registrato a Revere il 28/10/1967 n. 1259 vol. 158 trascritto a Mantova il 08/11/1967 al n. 5116 di R.P., con il quale **** Omissis **** ha ricevuto a titolo di permuta dal Sig. **** Omissis ****, sopra generalizzato, la sua quota di 1/2 di proprietà.

- per successione in morte del Sig. **** Omissis ****, sopra generalizzato, apertasi il 03/11/1978, denuncia n. 20 vol. 685 del 07/03/1979 Ufficio del Registro di Mantova ed ivi trascritta il 17/07/1979 al n. 3925 di R.P., la piena proprietà dei terreni in Comune di Quistello (MN) già identificati al Catasto Terreni al Fg. 39 Map.li 1,2,3,4,5 e 79, è stata devoluta, per legge, in parti uguali, a favore dei figli: **** Omissis **** e **** Omissis ****. Si precisa che non risulta trascritta accettazione di eredità in morte del signor **** Omissis ****.

- Per successione in morte del Sig. **** Omissis ****, sopra generalizzato, apertasi il 29/08/2005, denuncia n. 48 vol. 90 Ufficio del Registro di Mantova trascritta a Mantova il 10/06/2006 al n. 5591 di R.P., la sua quota di 1/2 dei terreni in Comune di Quistello (MN) già identificati al Catasto Terreni al Fg. 39 Map.li 1,2,3,4,5 e 79, è stata devoluta, per legge, per la quota di 1/4 ciascuno, a favore dei figli: **** Omissis **** e **** Omissis ****;

- In data 17/12/2009 al n. 9063 di R.P., è stata trascritta accettazione tacita di eredità a favore dei sopra generalizzati Sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis ****, contro **** Omissis ****, sopra generalizzato, in dipendenza di atto del Notaio Fabio Vaini di Mantova in data 13/12/2005 rep. 38439/7994.

- Con atto di compravendita a ministero Notaio Fabio Vaini di Mantova del 13/12/2005 rep. 38439/7994, trascritto a Mantova il 22/12/2005 al n. 11362 di R.P., i signori **** Omissis ****, sopra generalizzati, hanno venduto la loro quota di 1/4 ciascuno dei terreni in Comune di Quistello (MN) già identificati al Catasto Terreni al Fg. 39 Map.li 1,2,3,4,5 e 79 al signor: **** Omissis ****, che ha acquistato a titolo di bene personale, divenendo in tal modo pieno proprietario dei terreni in oggetto.

- Con atto di donazione a ministero Notaio Fabio Vaini di Mantova in data 13/12/2005 rep. 38440/7995, trascritto a Mantova il 22/12/2005 al n. 11364 di R.P., il signor **** Omissis ****, sopra generalizzato, riservandosi il diritto di usufrutto, ha donato la quota di 1/2 della nuda proprietà dei terreni in Comune di Quistello (MN) già identificati al Catasto Terreni al Fg. 39 Map.li 1,2,3,4,5 e 79 alle figlie: **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, che hanno acquistato per la quota di 1/6 ciascuna di nuda proprietà.

- Per successione in morte del Sig. **** Omissis ****, sopra generalizzato, apertasi il 19/01/2009, denuncia n. 21 vol. 1647 Ufficio Del Registro di Mantova ed ivi trascritta il 07/09/2009 al n. 6529 di R.P., l'usufrutto ad esso spettante sulla quota di 1/2 si è consolidata alla nuda proprietà e la restante quota di 1/2 della piena proprietà degli immobili in Comune di Quistello (MN) censiti al Catasto Terreni Fg. 39 Mapp.li 2,3,4 e 5 ed al catasto Fabbricati al Fg. 39 Map. 1 Sub. 1 e Map. 1 Sub. 2 graffato al Map. 79, è stata devoluta per legge a favore di: **** Omissis ****, coniuge, per quota di 9/54; **** Omissis ****, figlia, per la quota di 6/54; **** Omissis ****, figlia, per la quota di 6/54; **** Omissis ****, figlia, per la quota di 6/54;

- In data 28/12/2009 al n. 9420 di R.P. è stata trascritta accettazione tacita di eredità a favore di **** Omissis ****, sopra generalizzate contro **** Omissis ****, sopra generalizzato, in dipendenza di atto del Notaio Luca Lubrano di Ricco di Mantova in data 23/12/2009 rep. 52132/14679;

- Con atto di compravendita del Notaio Luca Lubrano di Ricco di Mantova in data 23/12/2009 rep. 52132/14679, trascritto a Mantova il 28/12/2009 al n. 9421 di R.P., le signore **** Omissis ****, sopra generalizzate, hanno venduto la piena proprietà degli immobili in Comune di Quistello (MN) censiti al Catasto Terreni Fg. 39 Mapp.li 2,3,4 e 5 ed al catasto Fabbricati al Fg. 39 Map. 1 Sub. 1 e Map. 1 Sub. 2 graffato al Map. 79, alla società **** Omissis ****.

- Con atto di compravendita a ministero del Notaio Augusto Chizzini di Viadana in data 24/05/2022 rep. 47174/30792, trascritto a Mantova il 07/06/2022 al n. 5147 di R.P., la società **** Omissis ****, sopra generalizzata, ha venduto la piena proprietà degli immobili in oggetto censiti al Catasto Fabbricati al Fg. 39 Map. 116 Sub. 5 e Map.li 116 sub. 4 e 115 sub. 2 graffate insieme ed al Catasto Terreni Fg. 39 Map.li 135, 137, 141, 143 e 145 al Sig. **** Omissis ****, che ha acquistato quale titolare dell'omonima impresa individuale.

L'immobile è stato venduto con particolare riferimento alla servitù di passaggio trascritta a Mantova il 22/02/2019 al n. 1508 di R.P., a carico del Map. 137 del Fg. 39 ed a favore delle ragioni **** Omissis **** di cui ai mappali 81, 136, 138, 140 e 142 del foglio 39 e dei mappali 1, 3, 4, 5, 136 e 137 del foglio 43.

Quanto sopra riportato fa espresso riferimento alla certificazione notarile già in atti, alla quale si rimanda per eventuali ulteriori specifiche.

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.

Per quanto concerne il presente paragrafo, si trascrive quanto contenuto nel certificato sostitutivo ai sensi dell'art. 567 c.p.c., depositato dal creditore procedente presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, si rimanda allo stesso per ulteriori delucidazioni.

Nel sopracitato certificato, redatto dal Notaio Dott. Giuseppe Caprino, dall'esame delle visure catastali e delle risultanze dei Registri Immobiliari per l'intero ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento sopra indicato aggiornate sino alla data del giorno 30/07/2024.

Attesta quanto segue.

- Anteriormente il ventennio i terreni in Comune di Quistello (MN) già identificati al Catasto Terreni al Fg. 39 Map.li 1,2,3,4,5 e 79, risultavano essere intestati a **** Omissis ****;

- atto del Notaio Egisto Romani del 20/12/1920 rep. 4417, registrato a Revere il 03/01/1921 n. 769 vol. 87 Mod. I e trascritto a Mantova il 01/02/1921 al n. 475 di R.P., con il quale **** Omissis **** ha venduto a **** Omissis ****, sopra generalizzato e **** Omissis ****, che hanno acquistato per la quota di 1/2 ciascuno;

- atto del Notaio Arcangelo Pradella del 14/10/1967 rep. 12244/6587 registrato a Revere il 28/10/1967 n. 1259 vol. 158 trascritto a Mantova il 08/11/1967 al n. 5116 di R.P., con il quale **** Omissis **** ha ricevuto a titolo di permuta dal Sig. **** Omissis ****, sopra generalizzato, la sua quota di 1/2 di proprietà.

- per successione in morte del Sig. **** Omissis ****, sopra generalizzato, apertasi il 03/11/1978, denuncia n. 20 vol. 685 del 07/03/1979 Ufficio del Registro di Mantova ed ivi trascritta il 17/07/1979 al n. 3925 di R.P., la piena proprietà dei terreni in Comune di Quistello (MN) già identificati al Catasto Terreni al Fg. 39 Map.li 1,2,3,4,5 e 79, è stata devoluta, per legge, in parti uguali, a favore dei figli: **** Omissis **** e **** Omissis ****. Si precisa che non risulta trascritta accettazione di eredità in morte del signor **** Omissis ****.

- Per successione in morte del Sig. **** Omissis ****, sopra generalizzato, apertasi il 29/08/2005, denuncia n. 48 vol. 90 Ufficio del Registro di Mirandola trascritta a Mantova il 10/06/2006 al n. 5591 di R.P., la sua quota di 1/2 dei terreni in Comune di Quistello (MN) già identificati al Catasto Terreni al Fg. 39 Map.li 1,2,3,4,5 e 79, è stata devoluta, per legge, per la quota di 1/4 ciascuno, a favore dei figli: **** Omissis **** e **** Omissis ****;

- In data 17/12/2009 al n. 9063 di R.P., è stata trascritta accettazione tacita di eredità a favore dei sopra generalizzati Sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis ****, contro **** Omissis ****, sopra generalizzato, in dipendenza di atto del Notaio Fabio Vaini di Mantova in data 13/12/2005 rep. 38439/7994.

- Con atto di compravendita a ministero Notaio Fabio Vaini di Mantova del 13/12/2005 rep. 38439/7994, trascritto a Mantova il 22/12/2005 al n. 11362 di R.P., i signori **** Omissis ****, sopra generalizzati, hanno venduto la loro quota di 1/4 ciascuno dei terreni in Comune di Quistello (MN) già identificati al Catasto Terreni al Fg. 39 Map.li 1,2,3,4,5 e 79 al signor: **** Omissis ****, che ha acquistato a titolo di bene personale, divenendo in tal modo pieno proprietario dei terreni in oggetto.

- Con atto di donazione a ministero Notaio Fabio Vaini di Mantova in data 13/12/2005 rep. 38440/7995, trascritto a Mantova il 22/12/2005 al n. 11364 di R.P., il signor **** Omissis ****, sopra generalizzato, riservandosi il diritto di usufrutto, ha donato la quota di 1/2 della nuda proprietà dei terreni in Comune di Quistello (MN) già identificati al Catasto Terreni al Fg. 39 Map.li 1,2,3,4,5 e 79 alle figlie: **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, che hanno acquistato per la quota di 1/6 ciascuna di nuda proprietà.

- Per successione in morte del Sig. **** Omissis ****, sopra generalizzato, apertasi il 19/01/2009, denuncia n. 21 vol. 1647 Ufficio Del Registro di Mantova ed ivi trascritta il 07/09/2009 al n. 6529 di R.P., l'usufrutto ad esso spettante sulla quota di 1/2 si è consolidata alla nuda proprietà e la restante quota di 1/2 della piena proprietà degli immobili in Comune di Quistello (MN) censiti al Catasto Terreni Fg. 39 Mapp.li 2,3,4 e 5 ed al catasto Fabbricati al Fg. 39 Map. 1 Sub. 1 e Map. 1 Sub. 2 graffato al Map. 79, è stata devoluta per legge a favore di: **** Omissis ****, coniuge, per quota di 9/54; **** Omissis ****, figlia, per la quota di 6/54; **** Omissis ****, figlia, per la quota di 6/54; **** Omissis ****, figlia, per la quota di 6/54;

- In data 28/12/2009 al n. 9420 di R.P. è stata trascritta accettazione tacita di eredità a favore di **** Omissis ****, sopra generalizzate contro **** Omissis ****, sopra generalizzato, in dipendenza di atto del Notaio Luca Lubrano di Ricco di Mantova in data 23/12/2009 rep. 52132/14679;

- Con atto di compravendita del Notaio Luca Lubrano di Ricco di Mantova in data 23/12/2009 rep. 52132/14679, trascritto a Mantova il 28/12/2009 al n. 9421 di R.P., le signore **** Omissis ****, sopra generalizzate, hanno venduto la piena proprietà degli immobili in Comune di Quistello (MN) censiti al Catasto Terreni Fg. 39 Mapp.li 2,3,4 e 5 ed al catasto Fabbricati al Fg. 39 Map. 1 Sub. 1 e Map. 1 Sub. 2 graffato al Map. 79, alla società **** Omissis ****.

- Con atto di compravendita a ministero del Notaio Augusto Chizzini di Viadana in data 24/05/2022 rep. 47174/30792, trascritto a Mantova il 07/06/2022 al n. 5147 di R.P., la società **** Omissis ****, sopra generalizzata, ha venduto la piena proprietà degli immobili in oggetto censiti al Catasto Fabbricati al Fg. 39 Map. 116 Sub. 5 e Map.li 116 sub. 4 e 115 sub. 2 graffate insieme ed al Catasto Terreni Fg. 39 Map.li 135, 137, 141, 143 e 145 al Sig. **** Omissis ****, che ha acquistato quale titolare dell'omonima impresa individuale.

L'immobile è stato venduto con particolare riferimento alla servitù di passaggio trascritta a Mantova il 22/02/2019 al n. 1508 di R.P., a carico del Map. 137 del Fg. 39 ed a favore delle ragioni **** Omissis **** di cui ai mappali 81, 136, 138, 140 e 142 del foglio 39 e dei mappali 1, 3, 4, 5, 136 e 137 del foglio 43.

Quanto sopra riportato fa espresso riferimento alla certificazione notarile già in atti, alla quale si rimanda per eventuali ulteriori specifiche.

BENE N° 3 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA ARGINE SECCHIA SUD 12, PIANO T

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.

Per quanto concerne il presente paragrafo, si trascrive quanto contenuto nel certificato sostitutivo ai sensi dell'art. 567 c.p.c., depositato dal creditore procedente presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, si rimanda allo stesso per ulteriori delucidazioni.

Nel sopracitato certificato, redatto dal Notaio Dott. Giuseppe Caprino, dall'esame delle visure catastali e delle risultanze dei Registri Immobiliari per l'intero ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento sopra indicato aggiornate sino alla data del giorno 30/07/2024.

Attesta quanto segue.

- Anteriormente il ventennio i terreni in Comune di Quistello (MN) già identificati al Catasto Terreni al Fg. 39 Map.li 1,2,3,4,5 e 79, risultavano essere intestati a **** Omissis ****;

- atto del Notaio Egisto Romani del 20/12/1920 rep. 4417, registrato a Revere il 03/01/1921 n. 769 vol. 87 Mod. I e trascritto a Mantova il 01/02/1921 al n. 475 di R.P., con il quale **** Omissis **** ha venduto a **** Omissis ****, sopra generalizzato e **** Omissis ****, che hanno acquistato per la quota di 1/2 ciascuno;

- atto del Notaio Arcangelo Pradella del 14/10/1967 rep. 12244/6587 registrato a Revere il 28/10/1967 n. 1259 vol. 158 trascritto a Mantova il 08/11/1967 al n. 5116 di R.P., con il quale **** Omissis **** ha ricevuto a titolo di permuta dal Sig. **** Omissis ****, sopra generalizzato, la sua quota di 1/2 di proprietà.

- per successione in morte del Sig. **** Omissis ****, sopra generalizzato, apertasi il 03/11/1978, denuncia n. 20 vol. 685 del 07/03/1979 Ufficio del Registro di Mantova ed ivi trascritta il 17/07/1979 al n. 3925 di R.P., la piena proprietà dei terreni in Comune di Quistello (MN) già identificati al Catasto Terreni al Fg. 39 Map.li 1,2,3,4,5 e 79, è stata devoluta, per legge, in parti uguali, a favore dei figli: **** Omissis **** e **** Omissis ****. Si precisa che non risulta trascritta accettazione di eredità in morte del signor **** Omissis ****.

- Per successione in morte del Sig. **** Omissis ****, sopra generalizzato, apertasi il 29/08/2005, denuncia n. 48 vol. 90 Ufficio del Registro di Mantova trascritta a Mantova il 10/06/2006 al n. 5591 di R.P., la sua quota di 1/2 dei terreni in Comune di Quistello (MN) già identificati al Catasto Terreni al Fg. 39 Map.li 1,2,3,4,5 e 79, è stata devoluta, per legge, per la quota di 1/4 ciascuno, a favore dei figli: **** Omissis **** e **** Omissis ****;

- In data 17/12/2009 al n. 9063 di R.P., è stata trascritta accettazione tacita di eredità a favore dei sopra generalizzati Sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis ****, contro **** Omissis ****, sopra generalizzato, in dipendenza di atto del Notaio Fabio Vaini di Mantova in data 13/12/2005 rep. 38439/7994.

- Con atto di compravendita a ministero Notaio Fabio Vaini di Mantova del 13/12/2005 rep. 38439/7994, trascritto a Mantova il 22/12/2005 al n. 11362 di R.P., i signori **** Omissis ****, sopra generalizzati, hanno venduto la loro quota di 1/4 ciascuno dei terreni in Comune di Quistello (MN) già identificati al Catasto Terreni al Fg. 39 Map.li 1,2,3,4,5 e 79 al signor: **** Omissis ****, che ha acquistato a titolo di bene personale, divenendo in tal modo pieno proprietario dei terreni in oggetto.

- Con atto di donazione a ministero Notaio Fabio Vaini di Mantova in data 13/12/2005 rep. 38440/7995, trascritto a Mantova il 22/12/2005 al n. 11364 di R.P., il signor **** Omissis ****, sopra generalizzato, riservandosi il diritto di usufrutto, ha donato la quota di 1/2 della nuda proprietà dei terreni in Comune di Quistello (MN) già identificati al Catasto Terreni al Fg. 39 Map.li 1,2,3,4,5 e 79 alle figlie: **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, che hanno acquistato per la quota di 1/6 ciascuna di nuda proprietà.

- Per successione in morte del Sig. **** Omissis ****, sopra generalizzato, apertasi il 19/01/2009, denuncia n. 21 vol. 1647 Ufficio Del Registro di Mantova ed ivi trascritta il 07/09/2009 al n. 6529 di R.P., l'usufrutto ad esso spettante sulla quota di 1/2 si è consolidata alla nuda proprietà e la restante quota di 1/2 della piena proprietà degli immobili in Comune di Quistello (MN) censiti al Catasto Terreni Fg. 39 Mapp.li 2,3,4 e 5 ed al catasto Fabbricati al Fg. 39 Map. 1 Sub. 1 e Map. 1 Sub. 2 graffato al Map. 79, è stata devoluta per legge a favore di: **** Omissis ****, coniuge, per quota di 9/54; **** Omissis ****, figlia, per la quota di 6/54; **** Omissis ****, figlia, per la quota di 6/54; **** Omissis ****, figlia, per la quota di 6/54;

- In data 28/12/2009 al n. 9420 di R.P. è stata trascritta accettazione tacita di eredità a favore di **** Omissis ****, sopra generalizzate contro **** Omissis ****, sopra generalizzato, in dipendenza di atto del Notaio Luca Lubrano di Ricco di Mantova in data 23/12/2009 rep. 52132/14679;

- Con atto di compravendita del Notaio Luca Lubrano di Ricco di Mantova in data 23/12/2009 rep. 52132/14679, trascritto a Mantova il 28/12/2009 al n. 9421 di R.P., le signore **** Omissis ****, sopra generalizzate, hanno venduto la piena proprietà degli immobili in Comune di Quistello (MN) censiti al Catasto Terreni Fg. 39 Mapp.li 2,3,4 e 5 ed al catasto Fabbricati al Fg. 39 Map. 1 Sub. 1 e Map. 1 Sub. 2 graffato al Map. 79, alla società **** Omissis ****.

- Con atto di compravendita a ministero del Notaio Augusto Chizzini di Viadana in data 24/05/2022 rep. 47174/30792, trascritto a Mantova il 07/06/2022 al n. 5147 di R.P., la società **** Omissis ****, sopra generalizzata, ha venduto la piena proprietà degli immobili in oggetto censiti al Catasto Fabbricati al Fg. 39 Map. 116 Sub. 5 e Map.li 116 sub. 4 e 115 sub. 2 graffate insieme ed al Catasto Terreni Fg. 39 Map.li 135, 137, 141, 143 e 145 al Sig. **** Omissis ****, che ha acquistato quale titolare dell'omonima impresa individuale.

L'immobile è stato venduto con particolare riferimento alla servitù di passaggio trascritta a Mantova il 22/02/2019 al n. 1508 di R.P., a carico del Map. 137 del Fg. 39 ed a favore delle ragioni **** Omissis **** di cui ai mappali 81, 136, 138, 140 e 142 del foglio 39 e dei mappali 1, 3, 4, 5, 136 e 137 del foglio 43.

Quanto sopra riportato fa espresso riferimento alla certificazione notarile già in atti, alla quale si rimanda per eventuali ulteriori specifiche.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA ARGINE SECCHIA SUD SNC, PIANO T

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.

Per quanto concerne il presente paragrafo, si trascrive quanto contenuto nel certificato sostitutivo ai sensi dell'art. 567 c.p.c., depositato dal creditore procedente presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, si rimanda allo stesso per ulteriori delucidazioni.

Nel sopracitato certificato, redatto dal Notaio Dott. Giuseppe Caprino, dall'esame delle visure catastali e delle risultanze dei Registri Immobiliari per l'intero ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento sopra indicato aggiornate sino alla data del giorno 30/07/2024.

Attesta quanto segue.

- Anteriormente il ventennio i terreni in Comune di Quistello (MN) già identificati al Catasto Terreni al Fg. 39 Map.li 1,2,3,4,5 e 79, risultavano essere intestati a **** Omissis ****;

- atto del Notaio Egisto Romani del 20/12/1920 rep. 4417, registrato a Revere il 03/01/1921 n. 769 vol. 87 Mod. I e trascritto a Mantova il 01/02/1921 al n. 475 di R.P., con il quale **** Omissis **** ha venduto a **** Omissis ****, sopra generalizzato e **** Omissis ****, che hanno acquistato per la quota di 1/2 ciascuno;

- atto del Notaio Arcangelo Pradella del 14/10/1967 rep. 12244/6587 registrato a Revere il 28/10/1967 n. 1259 vol. 158 trascritto a Mantova il 08/11/1967 al n. 5116 di R.P., con il quale **** Omissis **** ha ricevuto a titolo di permuta dal Sig. **** Omissis ****, sopra generalizzato, la sua quota di 1/2 di proprietà.

- per successione in morte del Sig. **** Omissis ****, sopra generalizzato, apertasi il 03/11/1978, denuncia n. 20 vol. 685 del 07/03/1979 Ufficio del Registro di Mantova ed ivi trascritta il 17/07/1979 al n. 3925 di R.P., la piena proprietà dei terreni in Comune di Quistello (MN) già identificati al Catasto Terreni al Fg. 39 Map.li 1,2,3,4,5 e 79, è stata devoluta, per legge, in parti uguali, a favore dei figli: **** Omissis **** e **** Omissis ****. Si precisa che non risulta trascritta accettazione di eredità in morte del signor **** Omissis ****.

- Per successione in morte del Sig. **** Omissis ****, sopra generalizzato, apertasi il 29/08/2005, denuncia n. 48 vol. 90 Ufficio del Registro di Mirandola trascritta a Mantova il 10/06/2006 al n. 5591 di R.P., la sua quota di 1/2 dei terreni in Comune di Quistello (MN) già identificati al Catasto Terreni al Fg. 39 Map.li 1,2,3,4,5 e 79, è stata devoluta, per legge, per la quota di 1/4 ciascuno, a favore dei figli: **** Omissis **** e **** Omissis ****;

- In data 17/12/2009 al n. 9063 di R.P., è stata trascritta accettazione tacita di eredità a favore dei sopra generalizzati Sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis ****, contro **** Omissis ****, sopra generalizzato, in dipendenza di atto del Notaio Fabio Vaini di Mantova in data 13/12/2005 rep. 38439/7994.

- Con atto di compravendita a ministero Notaio Fabio Vaini di Mantova del 13/12/2005 rep. 38439/7994, trascritto a Mantova il 22/12/2005 al n. 11362 di R.P., i signori **** Omissis ****, sopra generalizzati, hanno venduto la loro quota di 1/4 ciascuno dei terreni in Comune di Quistello (MN) già identificati al Catasto Terreni al Fg. 39 Map.li 1,2,3,4,5 e 79 al signor: **** Omissis ****, che ha acquistato a titolo di bene personale, divenendo in tal modo pieno proprietario dei terreni in oggetto.

- Con atto di donazione a ministero Notaio Fabio Vaini di Mantova in data 13/12/2005 rep. 38440/7995, trascritto a Mantova il 22/12/2005 al n. 11364 di R.P., il signor **** Omissis ****, sopra generalizzato, riservandosi il diritto di usufrutto, ha donato la quota di 1/2 della nuda proprietà dei terreni in Comune di Quistello (MN) già identificati al Catasto Terreni al Fg. 39 Map.li 1,2,3,4,5 e 79 alle figlie: **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, che hanno acquistato per la quota di 1/6 ciascuna di nuda proprietà.

- Per successione in morte del Sig. **** Omissis ****, sopra generalizzato, apertasi il 19/01/2009, denuncia n. 21 vol. 1647 Ufficio Del Registro di Mantova ed ivi trascritta il 07/09/2009 al n. 6529 di R.P., l'usufrutto ad esso spettante sulla quota di 1/2 si è consolidata alla nuda proprietà e la restante quota di 1/2 della piena proprietà degli immobili in Comune di Quistello (MN) censiti al Catasto Terreni Fg. 39 Mapp.li 2,3,4 e 5 ed al catasto Fabbricati al Fg. 39 Map. 1 Sub. 1 e Map. 1 Sub. 2 graffato al Map. 79, è stata devoluta per legge a favore di: **** Omissis ****, coniuge, per quota di 9/54; **** Omissis ****, figlia, per la quota di 6/54; **** Omissis ****, figlia, per la quota di 6/54; **** Omissis ****, figlia, per la quota di 6/54;

- In data 28/12/2009 al n. 9420 di R.P. è stata trascritta accettazione tacita di eredità a favore di **** Omissis ****, sopra generalizzate contro **** Omissis ****, sopra generalizzato, in dipendenza di atto del Notaio Luca Lubrano di Ricco di Mantova in data 23/12/2009 rep. 52132/14679;

- Con atto di compravendita del Notaio Luca Lubrano di Ricco di Mantova in data 23/12/2009 rep. 52132/14679, trascritto a Mantova il 28/12/2009 al n. 9421 di R.P., le signore **** Omissis ****, sopra generalizzate, hanno venduto la piena proprietà degli immobili in Comune di Quistello (MN) censiti al Catasto Terreni Fg. 39 Mapp.li 2,3,4 e 5 ed al catasto Fabbricati al Fg. 39 Map. 1 Sub. 1 e Map. 1 Sub. 2 graffato al Map. 79, alla società **** Omissis ****.

- Con atto di compravendita a ministero del Notaio Augusto Chizzini di Viadana in data 24/05/2022 rep. 47174/30792, trascritto a Mantova il 07/06/2022 al n. 5147 di R.P., la società **** Omissis ****, sopra

generalizzata, ha venduto la piena proprietà degli immobili in oggetto censiti al Catasto Fabbricati al Fg. 39 Map. 116 Sub. 5 e Map.li 116 sub. 4 e 115 sub. 2 graffate insieme ed al Catasto Terreni Fg. 39 Map.li 135, 137, 141, 143 e 145 al Sig. **** Omissis ****, che ha acquistato quale titolare dell'omonima impresa individuale.

L'immobile è stato venduto con particolare riferimento alla servitù di passaggio trascritta a Mantova il 22/02/2019 al n. 1508 di R.P., a carico del Map. 137 del Fg. 39 ed a favore delle ragioni **** Omissis **** di cui ai mappali 81, 136, 138, 140 e 142 del foglio 39 e dei mappali 1, 3, 4, 5, 136 e 137 del foglio 43.

Quanto sopra riportato fa espresso riferimento alla certificazione notarile già in atti, alla quale si rimanda per eventuali ulteriori specifiche.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA ARGINE SECCHIA SUD SNC, PIANO T

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.

Per quanto concerne il presente paragrafo, si trascrive quanto contenuto nel certificato sostitutivo ai sensi dell'art. 567 c.p.c., depositato dal creditore procedente presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, si rimanda allo stesso per ulteriori delucidazioni.

Nel sopracitato certificato, redatto dal Notaio Dott. Giuseppe Caprino, dall'esame delle visure catastali e delle risultanze dei Registri Immobiliari per l'intero ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento sopra indicato aggiornate sino alla data del giorno 30/07/2024.

Attesta quanto segue.

- Anteriormente il ventennio i terreni in Comune di Quistello (MN) già identificati al Catasto Terreni al Fg. 39 Map.li 1,2,3,4,5 e 79, risultavano essere intestati a **** Omissis ****;

- atto del Notaio Egisto Romani del 20/12/1920 rep. 4417, registrato a Revere il 03/01/1921 n. 769 vol. 87 Mod. I e trascritto a Mantova il 01/02/1921 al n. 475 di R.P., con il quale **** Omissis **** ha venduto a **** Omissis ****, sopra generalizzato e **** Omissis ****, che hanno acquistato per la quota di 1/2 ciascuno;

- atto del Notaio Arcangelo Pradella del 14/10/1967 rep. 12244/6587 registrato a Revere il 28/10/1967 n. 1259 vol. 158 trascritto a Mantova il 08/11/1967 al n. 5116 di R.P., con il quale **** Omissis **** ha ricevuto a titolo di permuta dal Sig. **** Omissis ****, sopra generalizzato, la sua quota di 1/2 di proprietà.

- per successione in morte del Sig. **** Omissis ****, sopra generalizzato, apertasi il 03/11/1978, denuncia n. 20 vol. 685 del 07/03/1979 Ufficio del Registro di Mantova ed ivi trascritta il 17/07/1979 al n. 3925 di R.P., la piena proprietà dei terreni in Comune di Quistello (MN) già identificati al Catasto Terreni al Fg. 39 Map.li 1,2,3,4,5 e 79, è stata devoluta, per legge, in parti uguali, a favore dei figli: **** Omissis **** e **** Omissis ****. Si precisa che non risulta trascritta accettazione di eredità in morte del signor **** Omissis ****.

- Per successione in morte del Sig. **** Omissis ****, sopra generalizzato, apertasi il 29/08/2005, denuncia n. 48 vol. 90 Ufficio del Registro di Mirandola trascritta a Mantova il 10/06/2006 al n. 5591 di R.P., la sua quota di

1/2 dei terreni in Comune di Quistello (MN) già identificati al Catasto Terreni al Fg. 39 Map.li 1,2,3,4,5 e 79, è stata devoluta, per legge, per la quota di 1/4 ciascuno, a favore dei figli: **** Omissis **** e **** Omissis ****;

- In data 17/12/2009 al n. 9063 di R.P., è stata trascritta accettazione tacita di eredità a favore dei sopra generalizzati Sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis ****, contro **** Omissis ****, sopra generalizzato, in dipendenza di atto del Notaio Fabio Vaini di Mantova in data 13/12/2005 rep. 38439/7994.

- Con atto di compravendita a ministero Notaio Fabio Vaini di Mantova del 13/12/2005 rep. 38439/7994, trascritto a Mantova il 22/12/2005 al n. 11362 di R.P., i signori **** Omissis ****, sopra generalizzati, hanno venduto la loro quota di 1/4 ciascuno dei terreni in Comune di Quistello (MN) già identificati al Catasto Terreni al Fg. 39 Map.li 1,2,3,4,5 e 79 al signor: **** Omissis ****, che ha acquistato a titolo di bene personale, divenendo in tal modo pieno proprietario dei terreni in oggetto.

- Con atto di donazione a ministero Notaio Fabio Vaini di Mantova in data 13/12/2005 rep. 38440/7995, trascritto a Mantova il 22/12/2005 al n. 11364 di R.P., il signor **** Omissis ****, sopra generalizzato, riservandosi il diritto di usufrutto, ha donato la quota di 1/2 della nuda proprietà dei terreni in Comune di Quistello (MN) già identificati al Catasto Terreni al Fg. 39 Map.li 1,2,3,4,5 e 79 alle figlie: **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, che hanno acquistato per la quota di 1/6 ciascuna di nuda proprietà.

- Per successione in morte del Sig. **** Omissis ****, sopra generalizzato, apertasi il 19/01/2009, denuncia n. 21 vol. 1647 Ufficio Del Registro di Mantova ed ivi trascritta il 07/09/2009 al n. 6529 di R.P., l'usufrutto ad esso spettante sulla quota di 1/2 si è consolidata alla nuda proprietà e la restante quota di 1/2 della piena proprietà degli immobili in Comune di Quistello (MN) censiti al Catasto Terreni Fg. 39 Mapp.li 2,3,4 e 5 ed al catasto Fabbricati al Fg. 39 Map. 1 Sub. 1 e Map. 1 Sub. 2 graffato al Map. 79, è stata devoluta per legge a favore di: **** Omissis ****, coniuge, per quota di 9/54; **** Omissis ****, figlia, per la quota di 6/54; **** Omissis ****, figlia, per la quota di 6/54; **** Omissis ****, figlia, per la quota di 6/54;

- In data 28/12/2009 al n. 9420 di R.P. è stata trascritta accettazione tacita di eredità a favore di **** Omissis ****, sopra generalizzate contro **** Omissis ****, sopra generalizzato, in dipendenza di atto del Notaio Luca Lubrano di Ricco di Mantova in data 23/12/2009 rep. 52132/14679;

- Con atto di compravendita del Notaio Luca Lubrano di Ricco di Mantova in data 23/12/2009 rep. 52132/14679, trascritto a Mantova il 28/12/2009 al n. 9421 di R.P., le signore **** Omissis ****, sopra generalizzate, hanno venduto la piena proprietà degli immobili in Comune di Quistello (MN) censiti al Catasto Terreni Fg. 39 Mapp.li 2,3,4 e 5 ed al catasto Fabbricati al Fg. 39 Map. 1 Sub. 1 e Map. 1 Sub. 2 graffato al Map. 79, alla società **** Omissis ****.

- Con atto di compravendita a ministero del Notaio Augusto Chizzini di Viadana in data 24/05/2022 rep. 47174/30792, trascritto a Mantova il 07/06/2022 al n. 5147 di R.P., la società **** Omissis ****, sopra generalizzata, ha venduto la piena proprietà degli immobili in oggetto censiti al Catasto Fabbricati al Fg. 39 Map. 116 Sub. 5 e Map.li 116 sub. 4 e 115 sub. 2 graffate insieme ed al Catasto Terreni Fg. 39 Map.li 135, 137, 141, 143 e 145 al Sig. **** Omissis ****, che ha acquistato quale titolare dell'omonima impresa individuale.

L'immobile è stato venduto con particolare riferimento alla servitù di passaggio trascritta a Mantova il 22/02/2019 al n. 1508 di R.P., a carico del Map. 137 del Fg. 39 ed a favore delle ragioni **** Omissis **** di cui ai mappali 81, 136, 138, 140 e 142 del foglio 39 e dei mappali 1, 3, 4, 5, 136 e 137 del foglio 43.

Quanto sopra riportato fa espresso riferimento alla certificazione notarile già in atti, alla quale si rimanda per eventuali ulteriori specifiche.

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.

Per quanto concerne il presente paragrafo, si trascrive quanto contenuto nel certificato sostitutivo ai sensi dell'art. 567 c.p.c., depositato dal creditore procedente presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, si rimanda allo stesso per ulteriori delucidazioni.

Nel sopracitato certificato, redatto dal Notaio Dott. Giuseppe Caprino, dall'esame delle visure catastali e delle risultanze dei Registri Immobiliari per l'intero ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento sopra indicato aggiornate sino alla data del giorno 30/07/2024.

Attesta quanto segue.

- Anteriormente il ventennio i terreni in Comune di Quistello (MN) già identificati al Catasto Terreni al Fg. 39 Map.li 1,2,3,4,5 e 79, risultavano essere intestati a **** Omissis ****;

- atto del Notaio Egisto Romani del 20/12/1920 rep. 4417, registrato a Revere il 03/01/1921 n. 769 vol. 87 Mod. I e trascritto a Mantova il 01/02/1921 al n. 475 di R.P., con il quale **** Omissis **** ha venduto a **** Omissis ****, sopra generalizzato e **** Omissis ****, che hanno acquistato per la quota di 1/2 ciascuno;

- atto del Notaio Arcangelo Pradella del 14/10/1967 rep. 12244/6587 registrato a Revere il 28/10/1967 n. 1259 vol. 158 trascritto a Mantova il 08/11/1967 al n. 5116 di R.P., con il quale **** Omissis **** ha ricevuto a titolo di permuta dal Sig. **** Omissis ****, sopra generalizzato, la sua quota di 1/2 di proprietà.

- per successione in morte del Sig. **** Omissis ****, sopra generalizzato, apertasi il 03/11/1978, denuncia n. 20 vol. 685 del 07/03/1979 Ufficio del Registro di Mantova ed ivi trascritta il 17/07/1979 al n. 3925 di R.P., la piena proprietà dei terreni in Comune di Quistello (MN) già identificati al Catasto Terreni al Fg. 39 Map.li 1,2,3,4,5 e 79, è stata devoluta, per legge, in parti uguali, a favore dei figli: **** Omissis **** e **** Omissis ****. Si precisa che non risulta trascritta accettazione di eredità in morte del signor **** Omissis ****.

- Per successione in morte del Sig. **** Omissis ****, sopra generalizzato, apertasi il 29/08/2005, denuncia n. 48 vol. 90 Ufficio del Registro di Mirandola trascritta a Mantova il 10/06/2006 al n. 5591 di R.P., la sua quota di 1/2 dei terreni in Comune di Quistello (MN) già identificati al Catasto Terreni al Fg. 39 Map.li 1,2,3,4,5 e 79, è stata devoluta, per legge, per la quota di 1/4 ciascuno, a favore dei figli: **** Omissis **** e **** Omissis ****;

- In data 17/12/2009 al n. 9063 di R.P., è stata trascritta accettazione tacita di eredità a favore dei sopra generalizzati Sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis ****, contro **** Omissis ****, sopra generalizzato, in dipendenza di atto del Notaio Fabio Vaini di Mantova in data 13/12/2005 rep. 38439/7994.

- Con atto di compravendita a ministero Notaio Fabio Vaini di Mantova del 13/12/2005 rep. 38439/7994, trascritto a Mantova il 22/12/2005 al n. 11362 di R.P., i signori **** Omissis ****, sopra generalizzati, hanno venduto la loro quota di 1/4 ciascuno dei terreni in Comune di Quistello (MN) già identificati al Catasto Terreni al Fg. 39 Map.li 1,2,3,4,5 e 79 al signor: **** Omissis ****, che ha acquistato a titolo di bene personale, divenendo in tal modo pieno proprietario dei terreni in oggetto.

- Con atto di donazione a ministero Notaio Fabio Vaini di Mantova in data 13/12/2005 rep. 38440/7995,

trascritto a Mantova il 22/12/2005 al n. 11364 di R.P., il signor **** Omissis ****, sopra generalizzato, riservandosi il diritto di usufrutto, ha donato la quota di 1/2 della nuda proprietà dei terreni in Comune di Quistello (MN) già identificati al Catasto Terreni al Fg. 39 Map.li 1,2,3,4,5 e 79 alle figlie: **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, che hanno acquistato per la quota di 1/6 ciascuna di nuda proprietà.

- Per successione in morte del Sig. **** Omissis ****, sopra generalizzato, apertasi il 19/01/2009, denuncia n. 21 vol. 1647 Ufficio Del Registro di Mantova ed ivi trascritta il 07/09/2009 al n. 6529 di R.P., l'usufrutto ad esso spettante sulla quota di 1/2 si è consolidata alla nuda proprietà e la restante quota di 1/2 della piena proprietà degli immobili in Comune di Quistello (MN) censiti al Catasto Terreni Fg. 39 Mapp.li 2,3,4 e 5 ed al catasto Fabbricati al Fg. 39 Map. 1 Sub. 1 e Map. 1 Sub. 2 graffato al Map. 79, è stata devoluta per legge a favore di: **** Omissis ****, coniuge, per quota di 9/54; **** Omissis ****, figlia, per la quota di 6/54; **** Omissis ****, figlia, per la quota di 6/54; **** Omissis ****, figlia, per la quota di 6/54;

- In data 28/12/2009 al n. 9420 di R.P. è stata trascritta accettazione tacita di eredità a favore di **** Omissis ****, sopra generalizzate contro **** Omissis ****, sopra generalizzato, in dipendenza di atto del Notaio Luca Lubrano di Ricco di Mantova in data 23/12/2009 rep. 52132/14679;

- Con atto di compravendita del Notaio Luca Lubrano di Ricco di Mantova in data 23/12/2009 rep. 52132/14679, trascritto a Mantova il 28/12/2009 al n. 9421 di R.P., le signore **** Omissis ****, sopra generalizzate, hanno venduto la piena proprietà degli immobili in Comune di Quistello (MN) censiti al Catasto Terreni Fg. 39 Mapp.li 2,3,4 e 5 ed al catasto Fabbricati al Fg. 39 Map. 1 Sub. 1 e Map. 1 Sub. 2 graffato al Map. 79, alla società **** Omissis ****.

- Con atto di compravendita a ministero del Notaio Augusto Chizzini di Viadana in data 24/05/2022 rep. 47174/30792, trascritto a Mantova il 07/06/2022 al n. 5147 di R.P., la società **** Omissis ****, sopra generalizzata, ha venduto la piena proprietà degli immobili in oggetto censiti al Catasto Fabbricati al Fg. 39 Map. 116 Sub. 5 e Map.li 116 sub. 4 e 115 sub. 2 graffate insieme ed al Catasto Terreni Fg. 39 Map.li 135, 137, 141, 143 e 145 al Sig. **** Omissis ****, che ha acquistato quale titolare dell'omonima impresa individuale.

L'immobile è stato venduto con particolare riferimento alla servitù di passaggio trascritta a Mantova il 22/02/2019 al n. 1508 di R.P., a carico del Map. 137 del Fg. 39 ed a favore delle ragioni **** Omissis **** di cui ai mappali 81, 136, 138, 140 e 142 del foglio 39 e dei mappali 1, 3, 4, 5, 136 e 137 del foglio 43.

Quanto sopra riportato fa espresso riferimento alla certificazione notarile già in atti, alla quale si rimanda per eventuali ulteriori specifiche.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA ARGINE SECCHIA SUD SNC, PIANO T

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.

Per quanto concerne il presente paragrafo, si trascrive quanto contenuto nel certificato sostitutivo ai sensi dell'art. 567 c.p.c., depositato dal creditore procedente presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, si rimanda allo stesso per ulteriori delucidazioni.

Nel sopracitato certificato, redatto dal Notaio Dott. Giuseppe Caprino, dall'esame delle visure catastali e delle risultanze dei Registri Immobiliari per l'intero ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento sopra indicato aggiornate sino alla data del giorno 30/07/2024.

Attesta quanto segue.

- Anteriormente il ventennio i terreni in Comune di Quistello (MN) già identificati al Catasto Terreni al Fg. 39 Map.li 1,2,3,4,5 e 79, risultavano essere intestati a **** Omissis ****;

- atto del Notaio Egisto Romani del 20/12/1920 rep. 4417, registrato a Revere il 03/01/1921 n. 769 vol. 87 Mod. I e trascritto a Mantova il 01/02/1921 al n. 475 di R.P., con il quale **** Omissis **** ha venduto a **** Omissis ****, sopra generalizzato e **** Omissis ****, che hanno acquistato per la quota di 1/2 ciascuno;

- atto del Notaio Arcangelo Pradella del 14/10/1967 rep. 12244/6587 registrato a Revere il 28/10/1967 n. 1259 vol. 158 trascritto a Mantova il 08/11/1967 al n. 5116 di R.P., con il quale **** Omissis **** ha ricevuto a titolo di permuta dal Sig. **** Omissis ****, sopra generalizzato, la sua quota di 1/2 di proprietà.

- per successione in morte del Sig. **** Omissis ****, sopra generalizzato, apertasi il 03/11/1978, denuncia n. 20 vol. 685 del 07/03/1979 Ufficio del Registro di Mantova ed ivi trascritta il 17/07/1979 al n. 3925 di R.P., la piena proprietà dei terreni in Comune di Quistello (MN) già identificati al Catasto Terreni al Fg. 39 Map.li 1,2,3,4,5 e 79, è stata devoluta, per legge, in parti uguali, a favore dei figli: **** Omissis **** e **** Omissis ****. Si precisa che non risulta trascritta accettazione di eredità in morte del signor **** Omissis ****.

- Per successione in morte del Sig. **** Omissis ****, sopra generalizzato, apertasi il 29/08/2005, denuncia n. 48 vol. 90 Ufficio del Registro di Mantova trascritta a Mantova il 10/06/2006 al n. 5591 di R.P., la sua quota di 1/2 dei terreni in Comune di Quistello (MN) già identificati al Catasto Terreni al Fg. 39 Map.li 1,2,3,4,5 e 79, è stata devoluta, per legge, per la quota di 1/4 ciascuno, a favore dei figli: **** Omissis **** e **** Omissis ****;

- In data 17/12/2009 al n. 9063 di R.P., è stata trascritta accettazione tacita di eredità a favore dei sopra generalizzati Sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis ****, contro **** Omissis ****, sopra generalizzato, in dipendenza di atto del Notaio Fabio Vaini di Mantova in data 13/12/2005 rep. 38439/7994.

- Con atto di compravendita a ministero Notaio Fabio Vaini di Mantova del 13/12/2005 rep. 38439/7994, trascritto a Mantova il 22/12/2005 al n. 11362 di R.P., i signori **** Omissis ****, sopra generalizzati, hanno venduto la loro quota di 1/4 ciascuno dei terreni in Comune di Quistello (MN) già identificati al Catasto Terreni al Fg. 39 Map.li 1,2,3,4,5 e 79 al signor: **** Omissis ****, che ha acquistato a titolo di bene personale, divenendo in tal modo pieno proprietario dei terreni in oggetto.

- Con atto di donazione a ministero Notaio Fabio Vaini di Mantova in data 13/12/2005 rep. 38440/7995, trascritto a Mantova il 22/12/2005 al n. 11364 di R.P., il signor **** Omissis ****, sopra generalizzato, riservandosi il diritto di usufrutto, ha donato la quota di 1/2 della nuda proprietà dei terreni in Comune di Quistello (MN) già identificati al Catasto Terreni al Fg. 39 Map.li 1,2,3,4,5 e 79 alle figlie: **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, che hanno acquistato per la quota di 1/6 ciascuna di nuda proprietà.

- Per successione in morte del Sig. **** Omissis ****, sopra generalizzato, apertasi il 19/01/2009, denuncia n. 21 vol. 1647 Ufficio Del Registro di Mantova ed ivi trascritta il 07/09/2009 al n. 6529 di R.P., l'usufrutto ad esso spettante sulla quota di 1/2 si è consolidata alla nuda proprietà e la restante quota di 1/2 della piena proprietà degli immobili in Comune di Quistello (MN) censiti al Catasto Terreni Fg. 39 Mapp.li 2,3,4 e 5 ed al catasto Fabbricati al Fg. 39 Map. 1 Sub. 1 e Map. 1 Sub. 2 graffato al Map. 79, è stata devoluta per legge a favore di: **** Omissis ****, coniuge, per quota di 9/54; **** Omissis ****, figlia, per la quota di 6/54; **** Omissis ****, figlia, per la quota di 6/54; **** Omissis ****, figlia, per la quota di 6/54;

- In data 28/12/2009 al n. 9420 di R.P. è stata trascritta accettazione tacita di eredità a favore di **** Omissis ****, sopra generalizzate contro **** Omissis ****, sopra generalizzato, in dipendenza di atto del Notaio Luca Lubrano di Ricco di Mantova in data 23/12/2009 rep. 52132/14679;

- Con atto di compravendita del Notaio Luca Lubrano di Ricco di Mantova in data 23/12/2009 rep. 52132/14679, trascritto a Mantova il 28/12/2009 al n. 9421 di R.P., le signore **** Omissis ****, sopra generalizzate, hanno venduto la piena proprietà degli immobili in Comune di Quistello (MN) censiti al Catasto Terreni Fg. 39 Mapp.li 2,3,4 e 5 ed al catasto Fabbricati al Fg. 39 Map. 1 Sub. 1 e Map. 1 Sub. 2 graffato al Map. 79, alla società **** Omissis ****.

- Con atto di compravendita a ministero del Notaio Augusto Chizzini di Viadana in data 24/05/2022 rep. 47174/30792, trascritto a Mantova il 07/06/2022 al n. 5147 di R.P., la società **** Omissis ****, sopra generalizzata, ha venduto la piena proprietà degli immobili in oggetto censiti al Catasto Fabbricati al Fg. 39 Map. 116 Sub. 5 e Map.li 116 sub. 4 e 115 sub. 2 graffate insieme ed al Catasto Terreni Fg. 39 Map.li 135, 137, 141, 143 e 145 al Sig. **** Omissis ****, che ha acquistato quale titolare dell'omonima impresa individuale.

L'immobile è stato venduto con particolare riferimento alla servitù di passaggio trascritta a Mantova il 22/02/2019 al n. 1508 di R.P., a carico del Map. 137 del Fg. 39 ed a favore delle ragioni **** Omissis **** di cui ai mappali 81, 136, 138, 140 e 142 del foglio 39 e dei mappali 1, 3, 4, 5, 136 e 137 del foglio 43.

Quanto sopra riportato fa espresso riferimento alla certificazione notarile già in atti, alla quale si rimanda per eventuali ulteriori specifiche.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA ARGINE SECCHIA SUD SNC, PIANO T

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.

Per quanto concerne il presente paragrafo, si trascrive quanto contenuto nel certificato sostitutivo ai sensi dell'art. 567 c.p.c., depositato dal creditore procedente presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, si rimanda allo stesso per ulteriori delucidazioni.

Nel sopracitato certificato, redatto dal Notaio Dott. Giuseppe Caprino, dall'esame delle visure catastali e delle risultanze dei Registri Immobiliari per l'intero ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento sopra indicato aggiornate sino alla data del giorno 30/07/2024.

Attesta quanto segue.

- Anteriormente il ventennio i terreni in Comune di Quistello (MN) già identificati al Catasto Terreni al Fg. 39 Map.li 1,2,3,4,5 e 79, risultavano essere intestati a **** Omissis ****;

- atto del Notaio Egisto Romani del 20/12/1920 rep. 4417, registrato a Revere il 03/01/1921 n. 769 vol. 87 Mod. I e trascritto a Mantova il 01/02/1921 al n. 475 di R.P., con il quale **** Omissis **** ha venduto a **** Omissis ****, sopra generalizzato e **** Omissis ****, che hanno acquistato per la quota di 1/2 ciascuno;

- atto del Notaio Arcangelo Pradella del 14/10/1967 rep. 12244/6587 registrato a Revere il 28/10/1967 n. 1259 vol. 158 trascritto a Mantova il 08/11/1967 al n. 5116 di R.P., con il quale **** Omissis **** ha ricevuto a titolo di permuta dal Sig. **** Omissis ****, sopra generalizzato, la sua quota di 1/2 di proprietà.

- per successione in morte del Sig. **** Omissis ****, sopra generalizzato, apertasi il 03/11/1978, denuncia n. 20 vol. 685 del 07/03/1979 Ufficio del Registro di Mantova ed ivi trascritta il 17/07/1979 al n. 3925 di R.P., la piena proprietà dei terreni in Comune di Quistello (MN) già identificati al Catasto Terreni al Fg. 39 Map.li 1,2,3,4,5 e 79, è stata devoluta, per legge, in parti uguali, a favore dei figli: **** Omissis **** e **** Omissis ****. Si precisa che non risulta trascritta accettazione di eredità in morte del signor **** Omissis ****.

- Per successione in morte del Sig. **** Omissis ****, sopra generalizzato, apertasi il 29/08/2005, denuncia n. 48 vol. 90 Ufficio del Registro di Mirandola trascritta a Mantova il 10/06/2006 al n. 5591 di R.P., la sua quota di 1/2 dei terreni in Comune di Quistello (MN) già identificati al Catasto Terreni al Fg. 39 Map.li 1,2,3,4,5 e 79, è stata devoluta, per legge, per la quota di 1/4 ciascuno, a favore dei figli: **** Omissis **** e **** Omissis ****;

- In data 17/12/2009 al n. 9063 di R.P., è stata trascritta accettazione tacita di eredità a favore dei sopra generalizzati Sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis ****, contro **** Omissis ****, sopra generalizzato, in dipendenza di atto del Notaio Fabio Vaini di Mantova in data 13/12/2005 rep. 38439/7994.

- Con atto di compravendita a ministero Notaio Fabio Vaini di Mantova del 13/12/2005 rep. 38439/7994, trascritto a Mantova il 22/12/2005 al n. 11362 di R.P., i signori **** Omissis ****, sopra generalizzati, hanno venduto la loro quota di 1/4 ciascuno dei terreni in Comune di Quistello (MN) già identificati al Catasto Terreni al Fg. 39 Map.li 1,2,3,4,5 e 79 al signor: **** Omissis ****, che ha acquistato a titolo di bene personale, divenendo in tal modo pieno proprietario dei terreni in oggetto.

- Con atto di donazione a ministero Notaio Fabio Vaini di Mantova in data 13/12/2005 rep. 38440/7995, trascritto a Mantova il 22/12/2005 al n. 11364 di R.P., il signor **** Omissis ****, sopra generalizzato, riservandosi il diritto di usufrutto, ha donato la quota di 1/2 della nuda proprietà dei terreni in Comune di Quistello (MN) già identificati al Catasto Terreni al Fg. 39 Map.li 1,2,3,4,5 e 79 alle figlie: **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, che hanno acquistato per la quota di 1/6 ciascuna di nuda proprietà.

- Per successione in morte del Sig. **** Omissis ****, sopra generalizzato, apertasi il 19/01/2009, denuncia n. 21 vol. 1647 Ufficio Del Registro di Mantova ed ivi trascritta il 07/09/2009 al n. 6529 di R.P., l'usufrutto ad esso spettante sulla quota di 1/2 si è consolidata alla nuda proprietà e la restante quota di 1/2 della piena proprietà degli immobili in Comune di Quistello (MN) censiti al Catasto Terreni Fg. 39 Mapp.li 2,3,4 e 5 ed al catasto Fabbricati al Fg. 39 Map. 1 Sub. 1 e Map. 1 Sub. 2 graffato al Map. 79, è stata devoluta per legge a favore di: **** Omissis ****, coniuge, per quota di 9/54; **** Omissis ****, figlia, per la quota di 6/54; **** Omissis ****, figlia, per la quota di 6/54; **** Omissis ****, figlia, per la quota di 6/54;

- In data 28/12/2009 al n. 9420 di R.P. è stata trascritta accettazione tacita di eredità a favore di **** Omissis ****, sopra generalizzate contro **** Omissis ****, sopra generalizzato, in dipendenza di atto del Notaio Luca Lubrano di Ricco di Mantova in data 23/12/2009 rep. 52132/14679;

- Con atto di compravendita del Notaio Luca Lubrano di Ricco di Mantova in data 23/12/2009 rep. 52132/14679, trascritto a Mantova il 28/12/2009 al n. 9421 di R.P., le signore **** Omissis ****, sopra generalizzate, hanno venduto la piena proprietà degli immobili in Comune di Quistello (MN) censiti al Catasto Terreni Fg. 39 Mapp.li 2,3,4 e 5 ed al catasto Fabbricati al Fg. 39 Map. 1 Sub. 1 e Map. 1 Sub. 2 graffato al Map. 79, alla società **** Omissis ****.

- Con atto di compravendita a ministero del Notaio Augusto Chizzini di Viadana in data 24/05/2022 rep. 47174/30792, trascritto a Mantova il 07/06/2022 al n. 5147 di R.P., la società **** Omissis ****, sopra

generalizzata, ha venduto la piena proprietà degli immobili in oggetto censiti al Catasto Fabbricati al Fg. 39 Map. 116 Sub. 5 e Map.li 116 sub. 4 e 115 sub. 2 graffate insieme ed al Catasto Terreni Fg. 39 Map.li 135, 137, 141, 143 e 145 al Sig. **** Omissis ****, che ha acquistato quale titolare dell'omonima impresa individuale.

L'immobile è stato venduto con particolare riferimento alla servitù di passaggio trascritta a Mantova il 22/02/2019 al n. 1508 di R.P., a carico del Map. 137 del Fg. 39 ed a favore delle ragioni **** Omissis **** di cui ai mappali 81, 136, 138, 140 e 142 del foglio 39 e dei mappali 1, 3, 4, 5, 136 e 137 del foglio 43.

Quanto sopra riportato fa espresso riferimento alla certificazione notarile già in atti, alla quale si rimanda per eventuali ulteriori specifiche.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - CASA COLONICA UBICATA A QUISTELLO (MN) - VIA ARGINE SECCHIA SUD 15, PIANO T-1-2

Per quanto concerne il presente paragrafo, si trascrive quanto contenuto nel certificato sostitutivo ai sensi dell'art. 567 c.p.c., depositato dal creditore procedente presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, si rimanda allo stesso per ulteriori delucidazioni.

Nel sopracitato certificato, redatto dal Notaio Dott. Giuseppe Caprino, dall'esame delle visure catastali e delle risultanze dei Registri Immobiliari per l'intero ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento sopra indicato aggiornate sino alla data del giorno 30/07/2024.

Attesta quanto segue.

Gli immobili sopra descritti risultano gravati dalle seguenti FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI:

- Pignoramento immobiliare: trascritto a Mantova il 12/07/2024, R.G. 9535, R.P.7053, a favore di **** Omissis ****, contro **** Omissis ****, per la quota di 1/1 di proprietà.

Si rimanda in sede di trasferimento dell'immobile alla redazione di nuovo ventennale.

BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA ARGINE SECCHIA SUD 12, PIANO T-1-2

Per quanto concerne il presente paragrafo, si trascrive quanto contenuto nel certificato sostitutivo ai sensi dell'art. 567 c.p.c., depositato dal creditore procedente presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, si rimanda allo stesso per ulteriori delucidazioni.

Nel sopracitato certificato, redatto dal Notaio Dott. Giuseppe Caprino, dall'esame delle visure catastali e delle risultanze dei Registri Immobiliari per l'intero ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento sopra indicato aggiornate sino alla data del giorno 30/07/2024.

Attesta quanto segue.

Gli immobili sopra descritti risultano gravati dalle seguenti FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI:

- Pignoramento immobiliare: trascritto a Mantova il 12/07/2024, R.G. 9535, R.P.7053, a favore di **** Omissis ****, contro **** Omissis ****, per la quota di 1/1 di proprietà.

Si rimanda in sede di trasferimento dell'immobile alla redazione di nuovo ventennale.

BENE N° 3 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA ARGINE SECCHIA SUD 12, PIANO T

Per quanto concerne il presente paragrafo, si trascrive quanto contenuto nel certificato sostitutivo ai sensi dell'art. 567 c.p.c., depositato dal creditore procedente presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, si rimanda allo stesso per ulteriori delucidazioni.

Nel sopracitato certificato, redatto dal Notaio Dott. Giuseppe Caprino, dall'esame delle visure catastali e delle risultanze dei Registri Immobiliari per l'intero ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento sopra indicato aggiornate sino alla data del giorno 30/07/2024.

Attesta quanto segue.

Gli immobili sopra descritti risultano gravati dalle seguenti FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:

- Pignoramento immobiliare: trascritto a Mantova il 12/07/2024, R.G. 9535, R.P.7053, a favore di **** Omissis ****, contro **** Omissis ****, per la quota di 1/1 di proprietà.

Si rimanda in sede di trasferimento dell'immobile alla redazione di nuovo ventennale.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA ARGINE SECCHIA SUD SNC, PIANO T

Per quanto concerne il presente paragrafo, si trascrive quanto contenuto nel certificato sostitutivo ai sensi dell'art. 567 c.p.c., depositato dal creditore procedente presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, si rimanda allo stesso per ulteriori delucidazioni.

Nel sopracitato certificato, redatto dal Notaio Dott. Giuseppe Caprino, dall'esame delle visure catastali e delle risultanze dei Registri Immobiliari per l'intero ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento sopra indicato aggiornate sino alla data del giorno 30/07/2024.

Attesta quanto segue.

Gli immobili sopra descritti risultano gravati dalle seguenti FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:

- Pignoramento immobiliare: trascritto a Mantova il 12/07/2024, R.G. 9535, R.P.7053, a favore di **** Omissis ****, contro **** Omissis ****, per la quota di 1/1 di proprietà.

Si rimanda in sede di trasferimento dell'immobile alla redazione di nuovo ventennale.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA ARGINE SECCHIA SUD SNC, PIANO T

Per quanto concerne il presente paragrafo, si trascrive quanto contenuto nel certificato sostitutivo ai sensi dell'art. 567 c.p.c., depositato dal creditore procedente presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, si rimanda allo stesso per ulteriori delucidazioni.

Nel sopracitato certificato, redatto dal Notaio Dott. Giuseppe Caprino, dall'esame delle visure catastali e delle risultanze dei Registri Immobiliari per l'intero ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento sopra indicato aggiornate sino alla data del giorno 30/07/2024.

Attesta quanto segue.

Gli immobili sopra descritti risultano gravati dalle seguenti FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:

- Pignoramento immobiliare: trascritto a Mantova il 12/07/2024, R.G. 9535, R.P.7053, a favore di **** Omissis ****, contro **** Omissis ****, per la quota di 1/1 di proprietà.

Si rimanda in sede di trasferimento dell'immobile alla redazione di nuovo ventennale.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA ARGINE SECCHIA SUD SNC, PIANO T

Per quanto concerne il presente paragrafo, si trascrive quanto contenuto nel certificato sostitutivo ai sensi dell'art. 567 c.p.c., depositato dal creditore procedente presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, si rimanda allo stesso per ulteriori delucidazioni.

Nel sopracitato certificato, redatto dal Notaio Dott. Giuseppe Caprino, dall'esame delle visure catastali e delle risultanze dei Registri Immobiliari per l'intero ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento sopra indicato aggiornate sino alla data del giorno 30/07/2024.

Attesta quanto segue.

Gli immobili sopra descritti risultano gravati dalle seguenti FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:

- Pignoramento immobiliare: trascritto a Mantova il 12/07/2024, R.G. 9535, R.P.7053, a favore di **** Omissis ****, contro **** Omissis ****, per la quota di 1/1 di proprietà.

Si rimanda in sede di trasferimento dell'immobile alla redazione di nuovo ventennale.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA ARGINE SECCHIA SUD SNC, PIANO T

Per quanto concerne il presente paragrafo, si trascrive quanto contenuto nel certificato sostitutivo ai sensi dell'art. 567 c.p.c., depositato dal creditore procedente presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, si rimanda allo stesso per ulteriori delucidazioni.

Nel sopracitato certificato, redatto dal Notaio Dott. Giuseppe Caprino, dall'esame delle visure catastali e delle risultanze dei Registri Immobiliari per l'intero ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento sopra indicato aggiornate sino alla data del giorno 30/07/2024.

Attesta quanto segue.

Gli immobili sopra descritti risultano gravati dalle seguenti FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:

- Pignoramento immobiliare: trascritto a Mantova il 12/07/2024, R.G. 9535, R.P.7053, a favore di **** Omissis ****, contro **** Omissis ****, per la quota di 1/1 di proprietà.

Si rimanda in sede di trasferimento dell'immobile alla redazione di nuovo ventennale.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA ARGINE SECCHIA SUD SNC, PIANO T

Per quanto concerne il presente paragrafo, si trascrive quanto contenuto nel certificato sostitutivo ai sensi dell'art. 567 c.p.c., depositato dal creditore procedente presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, si rimanda allo stesso per ulteriori delucidazioni.

Nel sopracitato certificato, redatto dal Notaio Dott. Giuseppe Caprino, dall'esame delle visure catastali e delle risultanze dei Registri Immobiliari per l'intero ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento sopra indicato aggiornate sino alla data del giorno 30/07/2024.

Attesta quanto segue.

Gli immobili sopra descritti risultano gravati dalle seguenti FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:

- Pignoramento immobiliare: trascritto a Mantova il 12/07/2024, R.G. 9535, R.P.7053, a favore di **** Omissis ****, contro **** Omissis ****, per la quota di 1/1 di proprietà.

Si rimanda in sede di trasferimento dell'immobile alla redazione di nuovo ventennale.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - CASA COLONICA UBICATA A QUISTELLO (MN) - VIA ARGINE SECCHIA SUD 15, PIANO T-1-2

Il comune di Quistello ha rilasciato in data 25/11/2024 il certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente relazione, nello stesso attesta che l'area di questo Comune, censita in Catasto come sotto specificato, ricade nelle seguenti destinazioni urbanistiche, meglio descritte nei citati articoli delle NTA:

Foglio 39 Mappale 116 ricade in:

- Ambiti agricoli strategici ad elevata valenza paesaggistica (Titolo IV – Capo IV – Zone Agricole – Art. 14)
- Vincoli e fasce di rispetto:
- Plis esistenti delle golene foce secchia - parco locale di interesse sovracomunale;
- Fascia C di inondazione per piena catastofica;

Si rimanda la CDU in allegato per ulteriori delucidazioni.

BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA ARGINE SECCHIA SUD 12, PIANO T-1-2

Il comune di Quistello ha rilasciato in data 25/11/2024 il certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente relazione, nello stesso attesta che l'area di questo Comune, censita in Catasto come sotto specificato, ricade nelle seguenti destinazioni urbanistiche, meglio descritte nei citati articoli delle NTA:

Foglio 39 Mappale 115 e 116 ricade in:

- Ambiti agricoli strategici ad elevata valenza paesaggistica (Titolo IV – Capo IV – Zone Agricole – Art. 14)
- Vincoli e fasce di rispetto:
- Plis esistenti delle golene foce secchia - parco locale di interesse sovracomunale;
- Fascia C di inondazione per piena catastofica;

Si rimanda la CDU in allegato per ulteriori delucidazioni.

BENE N° 3 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA ARGINE SECCHIA SUD 12, PIANO T

Il comune di Quistello ha rilasciato in data 25/11/2024 il certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente relazione, nello stesso attesta che l'area di questo Comune, censita in Catasto come sotto specificato, ricade nelle seguenti destinazioni urbanistiche, meglio descritte nei citati articoli delle NTA:

Foglio 39 Mappale 116 ricade in:

- Ambiti agricoli strategici ad elevata valenza paesaggistica (Titolo IV – Capo IV – Zone Agricole – Art. 14)
- Vincoli e fasce di rispetto:
- Plis esistenti delle golene foce secchia - parco locale di interesse sovracomunale;
- Fascia C di inondazione per piena catastofica;

Si rimanda la CDU in allegato per ulteriori delucidazioni.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA ARGINE SECCHIA SUD SNC, PIANO T

Il comune di Quistello ha rilasciato in data 25/11/2024 il certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente relazione, nello stesso attesta che l'area di questo Comune, censita in Catasto come sotto specificato, ricade nelle seguenti destinazioni urbanistiche, meglio descritte nei citati articoli delle NTA:

Foglio 39 Mappale 135 ricade in:

- Ambiti agricoli strategici ad elevata valenza paesaggistica (Titolo IV – Capo IV – Zone Agricole – Art. 14)
- Vincoli e fasce di rispetto:
- Plis esistenti delle golene foce secchia - parco locale di interesse sovracomunale;
- Fascia C di inondazione per piena catastofica;

Si rimanda la CDU in allegato per ulteriori delucidazioni.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA ARGINE SECCHIA SUD SNC, PIANO T

Il comune di Quistello ha rilasciato in data 25/11/2024 il certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente relazione, nello stesso attesta che l'area di questo Comune, censita in Catasto come sotto specificato, ricade nelle seguenti destinazioni urbanistiche, meglio descritte nei citati articoli delle NTA:

Foglio 39 Mappale 137 ricade in:

- Ambiti agricoli strategici ad elevata valenza paesaggistica (Titolo IV – Capo IV – Zone Agricole – Art. 14)
- Vincoli e fasce di rispetto:
- Plis esistenti delle golene foce secchia - parco locale di interesse sovracomunale;
- Fascia C di inondazione per piena catastofica;

Si rimanda la CDU in allegato per ulteriori delucidazioni.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA ARGINE SECCHIA SUD SNC, PIANO T

Il comune di Quistello ha rilasciato in data 25/11/2024 il certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente relazione, nello stesso attesta che l'area di questo Comune, censita in Catasto come sotto specificato, ricade nelle seguenti destinazioni urbanistiche, meglio descritte nei citati articoli delle NTA:

Foglio 39 Mappale 141 ricade in:

- Ambiti agricoli strategici ad elevata valenza paesaggistica (Titolo IV – Capo IV – Zone Agricole – Art. 14)
- Vincoli e fasce di rispetto:
- Plis esistenti delle golene foce secchia - parco locale di interesse sovracomunale;
- Fascia C di inondazione per piena catastofica;

Si rimanda la CDU in allegato per ulteriori delucidazioni.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA ARGINE SECCHIA SUD SNC, PIANO T

Il comune di Quistello ha rilasciato in data 25/11/2024 il certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente relazione, nello stesso attesta che l'area di questo Comune, censita in Catasto come sotto specificato, ricade nelle seguenti destinazioni urbanistiche, meglio descritte nei citati articoli delle NTA:

Foglio 39 Mappale 143 ricade in:

- Ambiti agricoli strategici ad elevata valenza paesaggistica (Titolo IV – Capo IV – Zone Agricole – Art. 14)
- Vincoli e fasce di rispetto:
- Plis esistenti delle golene foce secchia - parco locale di interesse sovracomunale;
- Allevamento suidi;
- Fascia C di inondazione per piena catastofica;

Si rimanda la CDU in allegato per ulteriori delucidazioni.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA ARGINE SECCHIA SUD SNC, PIANO T

Il comune di Quistello ha rilasciato in data 25/11/2024 il certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente relazione, nello stesso attesta che l'area di questo Comune, censita in Catasto come sotto specificato, ricade nelle seguenti destinazioni urbanistiche, meglio descritte nei citati articoli delle NTA:

Foglio 39 Mappale 145 ricade in:

- Ambiti agricoli strategici ad elevata valenza paesaggistica (Titolo IV – Capo IV – Zone Agricole – Art. 14)
- Vincoli e fasce di rispetto:
- Plis esistenti delle golene foce secchia - parco locale di interesse sovracomunale;
- Fascia C di inondazione per piena catastofica;

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - CASA COLONICA UBICATA A QUISTELLO (MN) - VIA ARGINE SECCHIA SUD 15, PIANO T-1-2

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

A seguito della presentazione, di richiesta d'accesso agli atti, presso gli archivi del Comune di Quistello (MN), effettuata in data 26/08/2024 con protocollo n. 144952, sono state consegnate allo scrivente presso gli uffici del comune in data 07/10/2024 le seguenti pratiche:

- Autorizzazione edilizia P.G. 3286 del 05/09/1959, per ampliamento e completamento di un fabbricato rustico e costruzione di bassi comodi;

- Permesso di costruire n. 5164/2014 del 05/02/2015, per interventi di restauro/risanamento conservativo di fabbricato esistente lesionato dagli eventi sismici del 20-29 maggio 2012, con destinazione residenziale agricolo e pertinenziale all'attività agricola od assimilabile. Nella medesima pratica è contenuta l'autorizzazione paesaggistica n. 85 del 22/01/2015.

- D.I.A. alternativa al PDC protocollo n. 408 del 17/01/2017, progetto di variante al permesso di costruire n. 5164/2014. Nella medesima pratica è contenuta l'autorizzazione paesaggistica semplificata n. 147 del 12/02/2017;

- Segnalazione certificata per l'agibilità protocollo n. 4693 e 4694/2018, a seguito degli interventi di cui al PDC 5164/2014 – collegato al procedimento MUTA RCR 26701;

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Per quanto riguarda l'unità oggetto di stima, dall'analisi della documentazione fornita e/o reperita risulta che la costruzione del centro aziendale sia iniziata anteriormente al 1967, vedasi ortofoto di regione Lombardia del 1954 e mappe catastali di impianto. Non essendovi concessioni edilizie inerenti la costruzione dell'abitazione e visto che le planimetrie di primo impianto risalgono al 2009, si presume che lo stato legittimo dell'immobile sia quanto desumibile da quest'ultime.

Raffrontando le planimetrie di impianto con quanto rappresentato come "stato attuale" nelle tavole progettuali allegate al PDC n. 5164/2014 del 05/02/2015 emergono delle discrasie. Lo scrivente presume che tali

disuguaglianze siano imputabili a opere edili eseguite senza titolo, per tale motivo si ritengono abusi che necessitano di apposita pratica a sanatoria. A titolo indicativo dal raffronto emergono le seguenti difformità: Piano terreno: creazione di due bagni nella zona lavanderia, fusione della zona cantina e pranzo/soggiorno per la creazione di un unico ambiente mediante abbattimento di un muro, realizzazione di una porta di collegamento con l'unità attigua, creazione del vano sottoscala. Piano primo: creazione di un secondo bagno, modifica distributiva del corridoio, allargamento porta d'accesso ad una camera da letto. Piano soffitta: realizzazione di tramezzature con conseguente modifica distributiva.

L'ultimo stato di progetto rappresentato (riferito alla sola abitazione) nelle tavole progettuali, contenute nella D.I.A. alternativa al PDC protocollo n. 408 del 17/01/2017, è pressoché corrispondente a quanto lo scrivente ha potuto visionare in sede di sopralluogo. Ma ad oggi lo stesso è non è legittimato visto quanto precedentemente descritto.

Visto quanto sopra relazionato, si ritiene in via del tutto indicativa e non certa, che le difformità che si è potuto riscontrare siano sanabili. Tali difformità necessitano della redazione di apposita pratica a sanatoria, redatta da un tecnico abilitato, e presentata presso gli enti preposti; tuttavia, il presente perito non dispone di dati a sufficienza e documentazione certa, al fine di poter definire la sanabilità o meno delle opere, in quanto potrebbe risultare necessario ottenere pareri ed autorizzazioni anche di enti terzi oltre che del Comune stesso (Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio). Dovrà essere redatta per tutti gli interventi riguardanti le strutture portanti (demolizione intera o parziale, apertura porte/finestre, differenti dimensioni ed altezze) una valutazione della sicurezza da parte di un tecnico strutturista competente al fine di poterne determinare la sanabilità allo stato attuale o con la necessità di opere, relazione geologica per le fondazioni e parere paesaggistico. Nell'eventualità in cui dopo la presentazione dell'istanza di sanatoria gli enti rigettino la stessa, risulterà necessaria la rimessa in pristino o eventuale fiscalizzazione dell'abuso nel caso vi siano le condizioni, con costi non prevedibili dal sottoscritto.

Per tutto quanto indicato, in mancanza di pareri definitivi di enti terzi e di documentazione certa, lo scrivente risulta impossibilitato ad esprimere un giudizio definitivo circa la conformità edilizia/sanabilità. Viene adottata in sede di stima una valutazione ad indirizzo prudenziale degli ipotizzabili costi di sanatoria e/o rimessa in pristino, fatti salvi maggiori oneri tecnici, sanzionatori, amministrativi ed eventuali prescrizioni strutturali delle parti residue.

Visto quanto sopra descritto, ad oggi è necessario eseguire una sanatoria dello stato attuale rispetto a quanto concessionato, previo il pagamento di sanzione e l'assolvimento di quanto eventualmente richiesto dal comune stesso. La stima della sanabilità e dei relativi costi è da intendersi puramente indicativa e non certa.

Tutto ciò premesso lo scrivente stima i costi di sanatoria in circa € 15.000,00, salvo eventuali opere di adeguamento/ripristino da realizzare o fiscalizzazione.

Si precisa che ad oggi gli immobili sono in possesso di un imprenditore agricolo, nel caso gli stessi vengano assegnati ad un privato il comune potrebbe chiedere ulteriori oneri di costruzione ed urbanizzazione per il cambio di destinazione d'uso a residenziale.

Si segnala che la realizzazione dell'immobile è iniziata precedentemente l'entrata in vigore della legge n. 257 del 1992, nella quale si prevede che la produzione, la lavorazione e la vendita dell'amianto è fuori legge. La legge stabilisce inoltre i termini e le procedure per la dismissione delle attività inerenti all'estrazione e la lavorazione dell'"asbesto" (amianto) pertanto non si può escludere in modo definitivo che alcuni materiali costruttivi utilizzati nel corso del tempo per la realizzazione dell'edificio possano ancora contenere fibre di elementi in amianto.

Tali incombenze, unitamente alle difformità edilizie riconosciute, sono state tenute in dovuta considerazione al momento della stima.

BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA ARGINE SECCHIA SUD 12, PIANO T-1-2

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.
L'immobile non risulta agibile.

A seguito della presentazione, di richiesta d'accesso agli atti, presso gli archivi del Comune di Quistello (MN), effettuata in data 26/08/2024 con protocollo n. 144952, sono state consegnate allo scrivente presso gli uffici del comune in data 07/10/2024 le seguenti pratiche:

- Autorizzazione edilizia P.G. 3286 del 05/09/1959, per ampliamento e completamento di un fabbricato rustico e costruzione di bassi comodi;

- Permesso di costruire n. 5164/2014 del 05/02/2015, per interventi di restauro/risanamento conservativo di fabbricato esistente lesionato dagli eventi sismici del 20-29 maggio 2012, con destinazione residenziale agricolo e pertinenziale all'attività agricola od assimilabile. Nella medesima pratica è contenuta l'autorizzazione paesaggistica n. 85 del 22/01/2015.

- D.I.A. alternativa al PDC protocollo n. 408 del 17/01/2017, progetto di variante al permesso di costruire n. 5164/2014. Nella medesima pratica è contenuta l'autorizzazione paesaggistica semplificata n. 147 del 12/02/2017;

- Segnalazione certificata per l'agibilità protocollo n. 4693 e 4694/2018, a seguito degli interventi di cui al PDC 5164/2014 – collegato al procedimento MUTA RCR 26701;

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

Di seguito verranno descritti i corpi di fabbrica che compongono il cespite utilizzando gli identificativi presenti nell'elaborato planimetrico allegato alla presente relazione, si rimanda allo stesso per una migliore individuazione.

CORPO "A"

Tale cespite risulta oggetto dell'autorizzazione edilizia n. 3286 P.G. del 05/09/1959, quindi è possibile affermare che la costruzione è avvenuta anteriormente al 01/09/1967.

Raffrontando quanto rappresentato graficamente nel titolo edilizio del 1959 con quanto riportato come "stato attuale" nel permesso di costruire n. 5164/2014 del 05/02/2015 emergono delle discrasie.

Lo scrivente presume che tali disuguaglianze siano imputabili a opere edili eseguite senza titolo, per tale motivo si ritengono abusi che necessitano di apposita pratica a sanatoria. A titolo indicativo dal raffronto emergono le seguenti difformità; Piano terreno: diversa distribuzione degli spazi interni, realizzazione di servizi igienici, modifica prospettica con creazione di una porta e una finestra, realizzazione di una porta di collegamento con l'unità attigua.

L'ultimo stato di progetto rappresentato (riferito al solo corpo "A") nelle tavole progettuali, contenute nella D.I.A. alternativa al PDC protocollo n. 408 del 17/01/2017, presenta alcune discrasie rispetto a quanto lo scrivente ha potuto visionare in sede di sopralluogo. Di seguito si riportano a titolo esemplificativo e non

esaustivo le principali difformità riconosciute; piano terreno: spostamento di finestra nella zona deposito, modifica della porta d'accesso al ricovero attrezzi, tramezzatura non realizzata nel locale bagno.

Le difformità rilevate tra quanto rappresentato nel titolo edilizio del 1959 e quanto riportato nel permesso di costruire n. 5164/2014 del 05/02/2015, come anche le discrasie dello attuale rispetto alla D.I.A. alternativa al PDC protocollo n. 408 del 17/01/2017, necessitano di opportuna pratica a sanatoria. Per quanto riguarda le sopracitate difformità, le stesse (salvo vincoli ed autorizzazioni di enti terzi oltre al comune stesso) parrebbero sanabili o fiscalizzabili.

CORPO "B"

Parte di tale cespite risulta oggetto dell'autorizzazione edilizia n. 3286 P.G. del 05/09/1959, quindi è possibile affermare che la costruzione è parzialmente anteriore al 01/09/1967.

Raffrontando quanto rappresentato graficamente nel titolo edilizio del 1959 con quanto si è potuto rilevare nel corso dei sopralluoghi sono emerse delle discrasie, che di seguito vengono descritte a titolo esemplificativo; aumento planivolumetrico delle dimensioni, modifiche prospettiche, eliminazione del vano scale con il piano superiore, diversa distribuzione degli spazi interni, creazione di un piano intermedio e due scale di accesso, creazione di un portico in aderenza.

In via del tutto indicativa, si ritiene che il portico edificato in aderenza al corpo principale con materiali di costruzione scadenti ed in assenza di concessioni edilizie, ad oggi non parrebbe sanabile ed andrà probabilmente demolito. Per quanto riguarda le difformità del corpo principale, le stesse (salvo vincoli ed autorizzazioni di enti terzi oltre al comune stesso) parrebbero sanabili o fiscalizzabili.

CORPO "C"

Per tale cespite non sono state reperite concessioni edilizie inerenti all'edificazione. Lo stesso non appare nelle prime planimetrie del 2009 o nelle mappe catastali di impianto, la prima documentazione che annovera la sua presenza sono le planimetrie catastali del 2018. Per ulteriore verifica lo scrivente ha esaminato le ortofoto di Regione Lombardia del 1975, nelle stesse parrebbe vi sia la presenza del fabbricato, ma considerata la qualità delle immagini non è possibile affermarlo con certezza.

In via del tutto indicativa, visto quanto sopra descritto, considerando che il cespite è stato realizzato con materiali di costruzione scadenti, lo stesso parrebbe non sanabile ed andrà probabilmente demolito.

CORPO "D"

Per tale cespite non sono state reperite concessioni edilizie inerenti all'edificazione. Lo stesso non appare nemmeno nelle prime planimetrie del 2009 o nelle mappe catastali di impianto, la prima documentazione che annovera la sua presenza sono le planimetrie catastali del 2018. Per ulteriore verifica lo scrivente ha esaminato le ortofoto di Regione Lombardia del 1975, nelle stesse parrebbe vi sia la presenza del fabbricato in oggetto, ma considerata la qualità delle immagini non è possibile affermarlo con certezza.

In via del tutto indicativa, visto quanto sopra descritto, considerando che il cespite è stato realizzato con materiali di costruzione scadenti, lo stesso parrebbe non sanabile ed andrà probabilmente demolito.

CORPO "E"

Per tale cespite non sono state reperite concessioni edilizie inerenti all'edificazione. Lo stesso non appare nelle prime planimetrie del 2009 o nelle mappe catastali di impianto, la prima documentazione che annovera la sua presenza è l'elaborato planimetrico del 2018. Per ulteriore verifica lo scrivente ha esaminato le ortofoto di Regione Lombardia del 1975, nelle stesse parrebbe vi sia la presenza del fabbricato in oggetto, ma considerata la qualità delle immagini non è possibile affermarlo con certezza.

Per quanto riguarda le difformità sopracitate del corpo "E", le stesse (salvo vincoli ed autorizzazioni di enti terzi oltre al comune stesso) parrebbero sanabili.

Tali difformità necessitano della redazione di apposita pratica a sanatoria, redatta da un tecnico abilitato, e presentata presso gli enti preposti; tuttavia, il presente perito non dispone di dati a sufficienza e documentazione certa, al fine di poter definire la sanabilità o meno delle opere, in quanto potrebbe risultare

necessario ottenere pareri ed autorizzazioni anche di enti terzi oltre che del Comune stesso (Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio). Dovrà essere redatta per tutti gli interventi riguardanti le strutture portanti (demolizione intera o parziale, apertura porte/finestre, differenti dimensioni ed altezze) una valutazione della sicurezza da parte di un tecnico strutturista competente al fine di poterne determinare la sanabilità allo stato attuale o con la necessità di opere, relazione geologica per le fondazioni e parere paesaggistico. Nell'eventualità in cui dopo la presentazione dell'istanza di sanatoria gli enti rigettino la stessa, risulterà necessaria la rimessa in pristino o eventuale fiscalizzazione dell'abuso nel caso vi siano le condizioni, con costi non prevedibili dal sottoscritto.

Per tutto quanto indicato, in mancanza di pareri definitivi di enti terzi e di documentazione certa, lo scrivente risulta impossibilitato ad esprimere un giudizio definitivo circa la conformità edilizia/sanabilità. Viene adottata in sede di stima una valutazione ad indirizzo prudenziale degli ipotizzabili costi di sanatoria e/o rimessa in pristino, fatti salvi maggiori oneri tecnici, sanzionatori, amministrativi ed eventuali prescrizioni strutturali delle parti residue.

Visto quanto sopra descritto, ad oggi è necessario eseguire una sanatoria dello stato attuale rispetto a quanto concesso, previo il pagamento di sanzione e l'assolvimento di quanto eventualmente richiesto dal comune stesso. La stima della sanabilità e dei relativi costi è da intendersi puramente indicativa e non certa.

Tutto ciò premesso lo scrivente stima i costi di sanatoria in circa € 20.000,00, salvo eventuali opere di adeguamento/ripristino da realizzare per ottenere l'agibilità o fiscalizzazione ed € 10.000,00 per la demolizione dei fabbricati che parrebbero non sanabili.

Si precisa che ad oggi gli immobili sono in possesso di un imprenditore agricolo, nel caso gli stessi vengano assegnati ad un privato il comune potrebbe chiedere ulteriori oneri di costruzione ed urbanizzazione per il cambio di destinazione d'uso a residenziale.

Si segnala che la realizzazione dell'immobile è iniziata precedentemente l'entrata in vigore della legge n. 257 del 1992, nella quale si prevede che la produzione, la lavorazione e la vendita dell'amianto è fuori legge. La legge stabilisce inoltre i termini e le procedure per la dismissione delle attività inerenti all'estrazione e la lavorazione dell'"asbesto" (amianto) pertanto non si può escludere in modo definitivo che alcuni materiali costruttivi utilizzati nel corso del tempo per la realizzazione dell'edificio possano ancora contenere fibre di elementi in amianto.

Tali incombenze, unitamente alle difformità edilizie riconosciute, sono state tenute in dovuta considerazione al momento della stima.

BENE N° 3 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA ARGINE SECCHIA SUD 12, PIANO T

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

A seguito della presentazione, di richiesta d'accesso agli atti, presso gli archivi del Comune di Quistello (MN), effettuata in data 26/08/2024 con protocollo n. 144952, sono state consegnate allo scrivente presso gli uffici del comune in data 07/10/2024 le seguenti pratiche:

- Autorizzazione edilizia P.G. 3286 del 05/09/1959, per ampliamento e completamento di un fabbricato rustico e costruzione di bassi comodi;

- Permesso di costruire n. 5164/2014 del 05/02/2015, per interventi di restauro/risanamento conservativo di fabbricato esistente lesionato dagli eventi sismici del 20-29 maggio 2012, con destinazione residenziale agricolo e pertinenziale all'attività agricola od assimilabile. Nella medesima pratica è contenuta l'autorizzazione paesaggistica n. 85 del 22/01/2015.

- D.I.A. alternativa al PDC protocollo n. 408 del 17/01/2017, progetto di variante al permesso di costruire n. 5164/2014. Nella medesima pratica è contenuta l'autorizzazione paesaggistica semplificata n. 147 del 12/02/2017;

- Segnalazione certificata per l'agibilità protocollo n. 4693 e 4694/2018, a seguito degli interventi di cui al PDC 5164/2014 – collegato al procedimento MUTA RCR 26701;



Per tale cespite non sono state reperite concessioni edilizie inerenti all'edificazione. Lo stesso non appare nelle prime planimetrie del 2009 o nelle mappe catastali di impianto, la prima documentazione che annovera la sua presenza sono le planimetrie catastali del 2018. Per ulteriore verifica lo scrivente ha esaminato le ortofoto di Regione Lombardia del 1975, nelle stesse non parrebbe vi sia la presenza del fabbricato, ma considerata la qualità delle immagini non è possibile affermarlo con certezza.

In via del tutto indicativa, visto quanto sopra descritto, oltretutto considerando che il cespite è stato realizzato con materiali di costruzione scadenti e ad oggi è collabente, lo stesso parrebbe non sanabile ed andrà probabilmente demolito.

Tali difformità necessitano della redazione di apposita pratica a sanatoria, redatta da un tecnico abilitato, e presentata presso gli enti preposti; tuttavia, il presente perito non dispone di dati a sufficienza e documentazione certa, al fine di poter definire la sanabilità o meno delle opere, in quanto potrebbe risultare necessario ottenere pareri ed autorizzazioni anche di enti terzi oltre che del Comune stesso (Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio). Dovrà essere redatta per tutti gli interventi riguardanti le strutture portanti (demolizione intera o parziale, apertura porte/finestre, differenti dimensioni ed altezze) una valutazione della sicurezza da parte di un tecnico strutturista competente al fine di poterne determinare la sanabilità allo stato attuale o con la necessità di opere, relazione geologica per le fondazioni e parere paesaggistico. Nell'eventualità in cui dopo la presentazione dell'istanza di sanatoria gli enti rigettino la stessa, risulterà necessaria la rimessa in pristino o eventuale fiscalizzazione dell'abuso nel caso vi siano le condizioni, con costi non prevedibili dal sottoscritto.

Per tutto quanto indicato, in mancanza di pareri definitivi di enti terzi e di documentazione certa, lo scrivente risulta impossibilitato ad esprimere un giudizio definitivo circa la conformità edilizia/sanabilità. Viene adottata in sede di stima una valutazione ad indirizzo prudenziale degli ipotizzabili costi di demolizione, fatti salvi maggiori oneri tecnici, sanzionatori, amministrativi ed eventuali prescrizioni strutturali delle parti residue. Tutto ciò premesso lo scrivente stima indicativamente i costi di demolizione in circa € 3.000,00, salvo eventuali ulteriori costi o oneri.

Si precisa che ad oggi gli immobili sono in possesso di un imprenditore agricolo, nel caso gli stessi vengano assegnati ad un privato il comune potrebbe chiedere ulteriori oneri di costruzione ed urbanizzazione per il cambio di destinazione d'uso a residenziale.

Si segnala che la realizzazione dell'immobile è iniziata precedentemente l'entrata in vigore della legge n. 257 del 1992, nella quale si prevede che la produzione, la lavorazione e la vendita dell'amianto è fuori legge. La legge stabilisce inoltre i termini e le procedure per la dismissione delle attività inerenti all'estrazione e la lavorazione dell'"asbesto" (amianto) pertanto non si può escludere in modo definitivo che alcuni materiali costruttivi utilizzati nel corso del tempo per la realizzazione dell'edificio possano ancora contenere fibre di elementi in amianto.

Tali incombenze, unitamente alle difformità edilizie riconosciute, sono state tenute in dovuta considerazione al momento della stima.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA ARGINE SECCHIA SUD SNC, PIANO T



Dal sopralluogo effettuato in loco non sono stati rilevati manufatti edilizi sovrastanti il bene oggetto di stima.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA ARGINE SECCHIA SUD SNC, PIANO T

Dal sopralluogo effettuato in loco non sono stati rilevati manufatti edilizi sovrastanti il bene oggetto di stima.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA ARGINE SECCHIA SUD SNC, PIANO T

Dal sopralluogo effettuato in loco non sono stati rilevati manufatti edilizi sovrastanti il bene oggetto di stima.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA ARGINE SECCHIA SUD SNC, PIANO T

Dal sopralluogo effettuato in loco non sono stati rilevati manufatti edilizi sovrastanti il bene oggetto di stima.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA ARGINE SECCHIA SUD SNC, PIANO T

Dal sopralluogo effettuato in loco non sono stati rilevati manufatti edilizi sovrastanti il bene oggetto di stima.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - CASA COLONICA UBICATA A QUISTELLO (MN) - VIA ARGINE SECCHIA SUD 15, PIANO T-1-2

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Da informazioni assunte nel corso del sopralluogo, al momento dello stesso non risultava costituito un condominio. Trattasi di corte rurale.

BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA ARGINE SECCHIA SUD 12, PIANO T-1-2

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Da informazioni assunte nel corso del sopralluogo, al momento dello stesso non risultava costituito un condominio. Trattasi di corte rurale.

BENE N° 3 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA ARGINE SECCHIA SUD 12, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Da informazioni assunte nel corso del sopralluogo, al momento dello stesso non risultava costituito un condominio. Trattasi di corte rurale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Casa colonica ubicata a Quistello (MN) - Via Argine Secchia Sud 15, piano T-1-2
Oggetto dell'esecuzione è una casa colonica facente parte di un più ampio complesso agricolo. Il cespite in oggetto si trova in Via Argine Secchia Sud n. 12 a ridosso dell'argine del fiume Secchia, nella zona agricola del comune di Quistello (MN), posto a circa 3 km di distanza da quello che potremmo definire centro cittadino. Il bene in oggetto si trova in un contesto di tipo agricolo caratteristico della pianura padana, lo stesso è dislocato su tre piani fuori terra ed è composto come di seguito descritto; piano terra: ingresso, cucina, soggiorno, ripostiglio, due bagni e locale tecnico; piano primo: tre stanze, lavanderia, corridoio, ripostiglio e due bagni; piano secondo: soffitta suddivisa in quattro zone. Il compendio agricolo che comprende l'unità immobiliare in argomento è inserito in un lotto di forma poligonale. Accesso e recesso avvengono dalla pubblica via tramite uno stradello interpoderale di collegamento con Via Argine Secchia Sud. Per una migliore descrizione delle finiture e delle strutture si

rimanda ai paragrafi delle caratteristiche costruttive prevalenti e delle consistenze, oltre alla presa visione della documentazione catastale in allegato alla presente relazione di stima.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 116, Sub. 5, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 132.480,00

Il valore degli immobili sopra descritti (arrotondato alle migliaia di euro) è stato ricavato adottando, oltre al valore sintetico - comparativo, altri parametri così meglio riportati: - VETUSTA' - POSIZIONE DEGLI IMMOBILI - STATO CONSERVATIVO E MANUTENTIVO - COMMERCIALIZZABILITA' - STATO LOCATIVO. Quanto sopra è stato conformemente riferito al più probabile valore di mercato corrente in comune commercio, ottenuto parametricamente mediante accurata indagine svolta in zona e da informazioni assunte in loco, facendo riferimento a cespiti aventi caratteristiche analoghe a quelli presi in esame, al netto di inquinamenti/passività ambientali per suolo, sottosuolo, soprassuolo, materiali adottati e di qualsiasi natura (es. inquinamento elettromagnetico, da radioattività, materiale nocivo/tossico presente o adottato, ecc.) Lo scrivente precisa che nonostante siano state indicate le superfici commerciali la presente valutazione è da ritenersi a corpo.

- **Bene N° 2** - Fabbricato rurale ubicato a Quistello (MN) - Via Argine Secchia Sud 12, piano T-1-2

Oggetto dell'esecuzione è un fabbricato rurale facente parte di un più ampio complesso agricolo, composto da cinque corpi di fabbrica distinguibili in: fienile con deposito dislocato su due piani fuori terra, deposito dislocato su tre piani fuori terra, due rustici dislocati al piano terreno ed una concimaia. Il cespite in oggetto si trova in Via Argine Secchia Sud n. 12 a ridosso dell'argine del fiume Secchia, nella zona agricola del comune di Quistello (MN), posto a circa 3 km di distanza da quello che potremmo definire centro cittadino. Il bene in oggetto si trova in un contesto di tipo agricolo caratteristico della pianura padana. Il compendio agricolo che comprende l'unità immobiliare in argomento è inserito in un lotto di forma poligonale. Accesso e recesso avvengono dalla pubblica via tramite uno stradello interpoderale di collegamento con Via Argine Secchia Sud. Per una migliore descrizione delle finiture e delle strutture si rimanda ai paragrafi delle caratteristiche costruttive prevalenti e delle consistenze, oltre alla presa visione della documentazione catastale in allegato alla presente relazione di stima.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 115, Sub. 3, Categoria D10, Graffato Map. 116 Sub. 8

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

Valore di stima del bene: € 131.998,00

Il valore degli immobili sopra descritti (arrotondato alle migliaia di euro) è stato ricavato adottando, oltre al valore sintetico - comparativo, altri parametri così meglio riportati: - VETUSTA' - POSIZIONE DEGLI IMMOBILI - STATO CONSERVATIVO E MANUTENTIVO - COMMERCIALIZZABILITA' - STATO LOCATIVO. Quanto sopra è stato conformemente riferito al più probabile valore di mercato corrente in comune commercio, ottenuto parametricamente mediante accurata indagine svolta in zona e da informazioni assunte in loco, facendo riferimento a cespiti aventi caratteristiche analoghe a quelli presi in esame, al netto di inquinamenti/passività ambientali per suolo, sottosuolo, soprassuolo, materiali adottati e di qualsiasi natura (es. inquinamento elettromagnetico, da radioattività, materiale nocivo/tossico presente o adottato, ecc.) Lo scrivente precisa che nonostante siano state indicate le superfici commerciali la presente valutazione è da ritenersi a corpo.

- **Bene N° 3** - Unità collabente ubicato a Quistello (MN) - Via Argine Secchia Sud 12, piano T

Oggetto dell'esecuzione è un fabbricato rurale collabente, più specificatamente trattasi di rustico in legno parzialmente crollato. Il cespite in oggetto si trova in Via Argine Secchia Sud n. 12 a ridosso dell'argine del fiume Secchia, nella zona agricola del comune di Quistello (MN), posto a circa 3 km di distanza da quello che potremmo definire centro cittadino. Il bene in oggetto si trova in un contesto di tipo agricolo caratteristico della pianura padana. Il compendio agricolo che comprende l'unità immobiliare in argomento è inserito in un lotto di forma poligonale. Accesso e recesso avvengono dalla pubblica via tramite uno stradello interpoderale di collegamento con Via Argine Secchia Sud. Per una

migliore descrizione delle finiture e delle strutture si rimanda ai paragrafi delle caratteristiche costruttive prevalenti e delle consistenze, oltre alla presa visione della documentazione catastale in allegato alla presente relazione di stima.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 116, Sub. 7, Categoria F2

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

Valore di stima del bene: € 28,00

Il valore degli immobili sopra descritti (arrotondato alle migliaia di euro) è stato ricavato adottando, oltre al valore sintetico – comparativo, altri parametri così meglio riportati: - VETUSTA' - POSIZIONE DEGLI IMMOBILI - STATO CONSERVATIVO E MANUTENTIVO - COMMERCIALIZZABILITA' - STATO LOCATIVO. Quanto sopra è stato conformemente riferito al più probabile valore di mercato corrente in comune commercio, ottenuto parametricamente mediante accurata indagine svolta in zona e da informazioni assunte in loco, facendo riferimento a cespiti aventi caratteristiche analoghe a quelli presi in esame, al netto di inquinamenti/passività ambientali per suolo, sottosuolo, soprassuolo, materiali adottati e di qualsiasi natura (es. inquinamento elettromagnetico, da radioattività, materiale nocivo/tossico presente o adottato, ecc.) Lo scrivente precisa che nonostante siano state indicate le superfici commerciali la presente valutazione è da ritenersi a corpo.

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Quistello (MN) - Via Argine Secchia Sud SNC, piano T

Trattasi di terreno agricolo di mq 2.080, posto nelle vicinanze di Via Argine Secchia Sud a ridosso dell'argine del fiume Secchia, nella zona agricola del comune di Quistello (MN), posizionato a circa 3 km di distanza da quello che potremmo definire centro cittadino. Il bene in oggetto si trova in un contesto di tipo agricolo caratteristico della pianura padana. (Per una migliore descrizione si rimanda al paragrafo caratteristiche costruttive prevalenti);

Identificato al catasto Terreni - Fg. 39, Part. 135, Qualità Bosco ceduo

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

Valore di stima del bene: € 3.328,00

Il valore degli immobili sopra descritti (arrotondato alle migliaia di euro) è stato ricavato adottando, oltre al valore sintetico – comparativo, altri parametri così meglio riportati: - VETUSTA' - POSIZIONE DEGLI IMMOBILI - STATO CONSERVATIVO E MANUTENTIVO - COMMERCIALIZZABILITA' - STATO LOCATIVO. Quanto sopra è stato conformemente riferito al più probabile valore di mercato corrente in comune commercio, ottenuto parametricamente mediante accurata indagine svolta in zona e da informazioni assunte in loco, facendo riferimento a cespiti aventi caratteristiche analoghe a quelli presi in esame, al netto di inquinamenti/passività ambientali per suolo, sottosuolo, soprassuolo, materiali adottati e di qualsiasi natura (es. inquinamento elettromagnetico, da radioattività, materiale nocivo/tossico presente o adottato, ecc.) Lo scrivente precisa che nonostante siano state indicate le superfici commerciali la presente valutazione è da ritenersi a corpo.

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Quistello (MN) - Via Argine Secchia Sud SNC, piano T

Trattasi di terreno agricolo di mq 2.940, posto nelle vicinanze di Via Argine Secchia Sud a ridosso dell'argine del fiume Secchia, nella zona agricola del comune di Quistello (MN), posizionato a circa 3 km di distanza da quello che potremmo definire centro cittadino. Il bene in oggetto si trova in un contesto di tipo agricolo caratteristico della pianura padana. (Per una migliore descrizione si rimanda al paragrafo caratteristiche costruttive prevalenti);

Identificato al catasto Terreni - Fg. 39, Part. 137, Qualità Prato

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

Valore di stima del bene: € 4.704,00

Il valore degli immobili sopra descritti (arrotondato alle migliaia di euro) è stato ricavato adottando, oltre al valore sintetico – comparativo, altri parametri così meglio riportati: - VETUSTA' - POSIZIONE DEGLI IMMOBILI - STATO CONSERVATIVO E MANUTENTIVO - COMMERCIALIZZABILITA' - STATO LOCATIVO. Quanto sopra è stato conformemente riferito al più probabile valore di mercato corrente in

comune commercio, ottenuto parametricamente mediante accurata indagine svolta in zona e da informazioni assunte in loco, facendo riferimento a cespiti aventi caratteristiche analoghe a quelli presi in esame, al netto di inquinamenti/passività ambientali per suolo, sottosuolo, soprassuolo, materiali adottati e di qualsiasi natura (es. inquinamento elettromagnetico, da radioattività, materiale nocivo/tossico presente o adottato, ecc.) Lo scrivente precisa che nonostante siano state indicate le superfici commerciali la presente valutazione è da ritenersi a corpo.

- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Quistello (MN) - Via Argine Secchia Sud SNC, piano T
Trattasi di terreno agricolo di mq 14, posto nelle vicinanze di Via Argine Secchia Sud a ridosso dell'argine del fiume Secchia, nella zona agricola del comune di Quistello (MN), posizionato a circa 3 km di distanza da quello che potremmo definire centro cittadino. Il bene in oggetto si trova in un contesto di tipo agricolo caratteristico della pianura padana. (Per una migliore descrizione si rimanda al paragrafo caratteristiche costruttive prevalenti);

Identificato al catasto Terreni - Fg. 39, Part. 141, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 51,80

Il valore degli immobili sopra descritti (arrotondato alle migliaia di euro) è stato ricavato adottando, oltre al valore sintetico - comparativo, altri parametri così meglio riportati: - VETUSTA' - POSIZIONE DEGLI IMMOBILI - STATO CONSERVATIVO E MANUTENTIVO - COMMERCIALIZZABILITA' - STATO LOCATIVO. Quanto sopra è stato conformemente riferito al più probabile valore di mercato corrente in comune commercio, ottenuto parametricamente mediante accurata indagine svolta in zona e da informazioni assunte in loco, facendo riferimento a cespiti aventi caratteristiche analoghe a quelli presi in esame, al netto di inquinamenti/passività ambientali per suolo, sottosuolo, soprassuolo, materiali adottati e di qualsiasi natura (es. inquinamento elettromagnetico, da radioattività, materiale nocivo/tossico presente o adottato, ecc.) Lo scrivente precisa che nonostante siano state indicate le superfici commerciali la presente valutazione è da ritenersi a corpo.

- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Quistello (MN) - Via Argine Secchia Sud SNC, piano T
Trattasi di terreno agricolo di mq 5.828, posto nelle vicinanze di Via Argine Secchia Sud a ridosso dell'argine del fiume Secchia, nella zona agricola del comune di Quistello (MN), posizionato a circa 3 km di distanza da quello che potremmo definire centro cittadino. Il bene in oggetto si trova in un contesto di tipo agricolo caratteristico della pianura padana. (Per una migliore descrizione si rimanda al paragrafo caratteristiche costruttive prevalenti);

Identificato al catasto Terreni - Fg. 39, Part. 143, Qualità Seminativo irriguo

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

Valore di stima del bene: € 21.563,60

Il valore degli immobili sopra descritti (arrotondato alle migliaia di euro) è stato ricavato adottando, oltre al valore sintetico - comparativo, altri parametri così meglio riportati: - VETUSTA' - POSIZIONE DEGLI IMMOBILI - STATO CONSERVATIVO E MANUTENTIVO - COMMERCIALIZZABILITA' - STATO LOCATIVO. Quanto sopra è stato conformemente riferito al più probabile valore di mercato corrente in comune commercio, ottenuto parametricamente mediante accurata indagine svolta in zona e da informazioni assunte in loco, facendo riferimento a cespiti aventi caratteristiche analoghe a quelli presi in esame, al netto di inquinamenti/passività ambientali per suolo, sottosuolo, soprassuolo, materiali adottati e di qualsiasi natura (es. inquinamento elettromagnetico, da radioattività, materiale nocivo/tossico presente o adottato, ecc.) Lo scrivente precisa che nonostante siano state indicate le superfici commerciali la presente valutazione è da ritenersi a corpo.

- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Quistello (MN) - Via Argine Secchia Sud SNC, piano T
Trattasi di terreno agricolo di mq 1.510, posto nelle vicinanze di Via Argine Secchia Sud a ridosso

dell'argine del fiume Secchia, nella zona agricola del comune di Quistello (MN), posizionato a circa 3 km di distanza da quello che potremmo definire centro cittadino. Il bene in oggetto si trova in un contesto di tipo agricolo caratteristico della pianura padana. (Per una migliore descrizione si rimanda al paragrafo caratteristiche costruttive prevalenti);

Identificato al catasto Terreni - Fg. 39, Part. 145, Qualità Seminativo irriguo

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

Valore di stima del bene: € 5.587,00

Il valore degli immobili sopra descritti (arrotondato alle migliaia di euro) è stato ricavato adottando, oltre al valore sintetico - comparativo, altri parametri così meglio riportati: - VETUSTA' - POSIZIONE DEGLI IMMOBILI - STATO CONSERVATIVO E MANUTENTIVO - COMMERCIALIZZABILITA' - STATO LOCATIVO. Quanto sopra è stato conformemente riferito al più probabile valore di mercato corrente in comune commercio, ottenuto parametricamente mediante accurata indagine svolta in zona e da informazioni assunte in loco, facendo riferimento a cespiti aventi caratteristiche analoghe a quelli presi in esame, al netto di inquinamenti/passività ambientali per suolo, sottosuolo, soprassuolo, materiali adottati e di qualsiasi natura (es. inquinamento elettromagnetico, da radioattività, materiale nocivo/tossico presente o adottato, ecc.) Lo scrivente precisa che nonostante siano state indicate le superfici commerciali la presente valutazione è da ritenersi a corpo.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Casa colonica Quistello (MN) - Via Argine Secchia Sud 15, piano T-1-2	331,20 mq	400,00 €/mq	€ 132.480,00	100,00%	€ 132.480,00
Bene N° 2 - Fabbricato rurale Quistello (MN) - Via Argine Secchia Sud 12, piano T-1-2	659,99 mq	200,00 €/mq	€ 131.998,00	100,00%	€ 131.998,00
Bene N° 3 - Unità collabente Quistello (MN) - Via Argine Secchia Sud 12, piano T	0,14 mq	200,00 €/mq	€ 28,00	100,00%	€ 28,00
Bene N° 4 - Terreno Quistello (MN) - Via Argine Secchia Sud SNC, piano T	2080,00 mq	1,60 €/mq	€ 3.328,00	100,00%	€ 3.328,00
Bene N° 5 - Terreno Quistello (MN) - Via Argine Secchia Sud SNC, piano T	2940,00 mq	1,60 €/mq	€ 4.704,00	100,00%	€ 4.704,00
Bene N° 6 - Terreno Quistello (MN) - Via Argine Secchia Sud SNC, piano T	14,00 mq	3,70 €/mq	€ 51,80	100,00%	€ 51,80
Bene N° 7 - Terreno Quistello (MN) - Via Argine Secchia Sud SNC, piano T	5828,00 mq	3,70 €/mq	€ 21.563,60	100,00%	€ 21.563,60
Bene N° 8 - Terreno Quistello (MN) - Via	1510,00 mq	3,70 €/mq	€ 5.587,00	100,00%	€ 5.587,00

Argine Secchia Sud SNC, piano T				
Valore di stima:				€ 299.740,40

Valore di stima: € 299.740,40

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento percentuale trattandosi di cespiti nella golena del fiume Secchia	25,00	%
Deprezzamento percentuale trattandosi di esecuzione forzata	10,00	%
Costi imputabili agli abusi edilizi descritti nella sezione regolarità edilizia	35000,00	€
Costi imputabili alla demolizione dei fabbricati privi di licenza edilizia che parrebbero non sanabili	13000,00	€

Valore finale di stima: € 147.000,00

La presente valutazione è intesa su immobili disponibili posti sul libero mercato, trattandosi di esecuzione forzata priva di garanzie sui vizi, gravata da tempi e modalità che non rendono immediatamente disponibile l'immobile, ivi compresi i disagi ed eventuali spese di ripristino, la valutazione in caso d'asta viene ridotta di una percentuale in base a quanto descritto nell'elaborato peritale. Le spese tecniche esposte sono chiaramente da considerarsi del tutto indicative, se pur basate su verifiche svolte presso l'ente comunale. L'importo come sopra calcolato è stato arrotondato per difetto. Si ricorda che quanto sopra è stato conformemente riferito al più probabile valore di mercato corrente in comune commercio, ottenuto parametricamente mediante accurata indagine svolta in zona e da informazioni assunte in loco, facendo riferimento a cespiti aventi caratteristiche, per quanto possibile, analoghe a quelli presi in esame considerando contestualmente che trattasi di vendita in procedura esecutiva avendo per tanto già apportato una percentuale di deprezzamento. La stima è da considerarsi al netto di inquinamenti/passività ambientali per suolo, sottosuolo, soprassuolo, materiali adottati e di qualsiasi natura (es. inquinamento elettromagnetico, da radioattività, materiale nocivo/tossico presente o adottato, ecc.). La valutazione esposta è da considerarsi a corpo nonostante l'indicazione delle superfici commerciali.

L'importo come sopra calcolato è stato arrotondato per difetto.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Malgrado la ferma volontà dello scrivente di fornire dati e informazioni complete nel rispetto del quesito posto, si rende noto:

Il contenuto della perizia risulta prodotto con carattere orientativo e prudenziale per il mero adempimento dello scopo di stima, in ragione della normativa vigente, risultando di conseguenza possibili modificazioni.

IN MERITO A VIZI OCCULTI, MATERIALI PERICOLOSI, ETC:

che il sopralluogo effettuato è stato di tipo ricognitivo senza procedere a verifiche di tipo invasivo e/o adoperando qualsiasi sistema che potesse alterare lo stato dei luoghi, compreso lo spostamento dell'arredo addossato alla muratura. Non sono state effettuate verifiche sul buon funzionamento di impianti, scarichi ecc.. limitandosi a chiedere ai soggetti presenti informazioni in merito. Inoltre, si puntualizza che non sono state effettuate indagini diagnostiche delle strutture e della copertura (indagini di stabilità statica, igrometriche, etc.) pertanto lo scrivente si solleva dalla responsabilità legata a eventuali presenze di vizi, difetti, materiali da costruzione di tipo pericoloso/nocivo etc. e qualsiasi altro elemento non riscontrabile in un sopralluogo di tipo "visivo" e che dovesse emergere in futuro ma non relazionato. Per gli immobili realizzati precedentemente l'entrata in vigore della legge n. 257 del 1992, la quale prevede che la produzione, la lavorazione e la vendita dell'amianto (eternit) è fuori legge, si segnala che con il mero sopralluogo visivo, non si può escludere in modo definitivo che alcuni materiali costruttivi utilizzati per la realizzazione degli edifici possano ancora contenere fibre di elementi in amianto

IN MERITO ALLE VERIFICHE DI SANABILITA' DELLE DIFFORMITA' ED AGLI IMPORTI DELLE SANZIONI:

L'impossibilità di fornire un quadro dettagliato, completo e definitivo a riguardo. Si sottolinea, considerata la natura ed i limiti del mandato rimesso all'esperto, che non risulta comunque possibile formulare una precisa e certa indicazione in merito alla sanabilità degli abusi circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti in quanto risultava manifestazione degli Uffici Tecnici non esporsi definitivamente, anche in virtù della complessità e specificità della materia legata alla sanabilità di opere difformi, rimandando all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati grafici di dettaglio, calcoli parametrici e indagini di tipo urbanistico. Tutto ciò premesso, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nella presente perizia di stima è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto concerne gli importi economici in indirizzo prudenziale. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazione e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente, limitatamente a quanto riconoscibile attraverso un'analisi impossibilitatamene definitiva, al momento dell'elaborazione della relazione peritale. Si precisa che le licenze e/o sanatorie-condoni citate in ogni bene sono quelle consegnate al perito dal Comune di competenza; in virtù del fatto che lo stesso Comune, non rilasciando alcuna certificazione che quanto consegnato allo scrivente risulti il totale delle pratiche effettivamente presenti negli archivi, pertanto, si esonera il presente perito in caso vi sia ulteriore documentazione non consegnata.

IN MERITO ALLA PERCENTUALI DI DEPREZZAMENTO E DEL VALORE DI STIMA:

che il compendio oggetto della presente esecuzione immobiliare viene posto in vendita a corpo e non a misura, senza la rideterminazione dei confini, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come vista e gradita dalla parte acquirente, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti. Essendo tale modalità di vendita esplicitata nella presente consulenza, l'aggiudicatario solleva da qualsiasi responsabilità gli organi della procedura in caso di sconfinamenti e/o differenze di superficie. Si precisa che la presente perizia determina il valore dei soli fabbricati, non risulta compreso nella valutazione né considerato ai fini della stessa l'azienda, i beni all'interno dei fabbricati, quote, il bestiame, ecc. I valori che hanno determinato le percentuali esposte sono da intendersi formulati in termini orientativi e previsionali e non frutto di preventivi dettagliati formulati da operatori del settore per le opere di competenza. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni.

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

Mantova, li 18/01/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Dott. Agr. Veroni Alessandro

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - 1 - SCHEDA DI CONTROLLO
- ✓ Altri allegati - 2 - RIFERIMENTI CATASTALI
- ✓ Altri allegati - 3 - RELAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ Altri allegati - 4 - VISURE CATASTALI
- ✓ Altri allegati - 5 - PLANIMETRIE CATASTALI
- ✓ Altri allegati - 6 - ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE
- ✓ Altri allegati - 7 - ATTO DI PROVENIENZA
- ✓ Altri allegati - 8 - CERTIFICATI ANAGRAFICI ESECUTATO
- ✓ Altri allegati - 9 - VERIFICA CONTRATTI DI LOCAZIONE
- ✓ Altri allegati - 10 - ELABORATO PLANIMETRICO E ELENCO SUBALTERNI
- ✓ Altri allegati - 11 - MAPPA CATASTALE DI IMPIANTO
- ✓ Altri allegati - 12 - FASCICOLO AZIENDALE ESECUTATO
- ✓ Altri allegati - 13 - ORTOFOTO REGIONE LOMBARDIA 1954
- ✓ Altri allegati - 14 - ORTOFOTO REGIONE LOMBARDIA 1975
- ✓ Altri allegati - 15 - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
- ✓ Altri allegati - 16 - AUTORIZZAZIONE EDILIZIA P.G. 3286 DEL 05/09/1959
- ✓ Altri allegati - 17 - PERMESSO DI COSTRUIRE N. 5164/2014 DEL 05/02/2015
- ✓ Altri allegati - 18 - D.I.A. ALTERNATIVA AL PDC PROTOCOLLO N. 408 DEL 17/01/2017
- ✓ Altri allegati - 19 - SCIA AGIBILITÀ PROTOCOLLO N. 4693 E 4694/2018

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Casa colonica ubicata a Quistello (MN) - Via Argine Secchia Sud 15, piano T-1-2
Oggetto dell'esecuzione è una casa colonica facente parte di un più ampio complesso agricolo. Il cespite in oggetto si trova in Via Argine Secchia Sud n. 12 a ridosso dell'argine del fiume Secchia, nella zona agricola del comune di Quistello (MN), posto a circa 3 km di distanza da quello che potremmo definire centro cittadino. Il bene in oggetto si trova in un contesto di tipo agricolo caratteristico della pianura padana, lo stesso è dislocato su tre piani fuori terra ed è composto come di seguito descritto; piano terra: ingresso, cucina, soggiorno, ripostiglio, due bagni e locale tecnico; piano primo: tre stanze, lavanderia, corridoio, ripostiglio e due bagni; piano secondo: soffitta suddivisa in quattro zone. Il compendio agricolo che comprende l'unità immobiliare in argomento è inserito in un lotto di forma poligonale. Accesso e recesso avvengono dalla pubblica via tramite uno stradello interpoderale di collegamento con Via Argine Secchia Sud. Per una migliore descrizione delle finiture e delle strutture si rimanda ai paragrafi delle caratteristiche costruttive prevalenti e delle consistenze, oltre alla presa visione della documentazione catastale in allegato alla presente relazione di stima. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 116, Sub. 5, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il comune di Quistello ha rilasciato in data 25/11/2024 il certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente relazione, nello stesso attesta che l'area di questo Comune, censita in Catasto come sotto specificato, ricade nelle seguenti destinazioni urbanistiche, meglio descritte nei citati articoli delle NTA: Foglio 39 Mappale 116 ricade in: - Ambiti agricoli strategici ad elevata valenza paesaggistica (Titolo IV - Capo IV - Zone Agricole - Art. 14) - Vincoli e fasce di rispetto: - Plis esistenti delle golene foce secchia - parco locale di interesse sovracomunale; - Fascia C di inondazione per piena catastrofica; Si rimanda la CDU in allegato per ulteriori delucidazioni.
- **Bene N° 2** - Fabbricato rurale ubicato a Quistello (MN) - Via Argine Secchia Sud 12, piano T-1-2
Oggetto dell'esecuzione è un fabbricato rurale facente parte di un più ampio complesso agricolo, composto da cinque corpi di fabbrica distinguibili in: fienile con deposito dislocato su due piani fuori terra, deposito dislocato su tre piani fuori terra, due rustici dislocati al piano terreno ed una concimaia. Il cespite in oggetto si trova in Via Argine Secchia Sud n. 12 a ridosso dell'argine del fiume Secchia, nella zona agricola del comune di Quistello (MN), posto a circa 3 km di distanza da quello che potremmo definire centro cittadino. Il bene in oggetto si trova in un contesto di tipo agricolo caratteristico della pianura padana. Il compendio agricolo che comprende l'unità immobiliare in argomento è inserito in un lotto di forma poligonale. Accesso e recesso avvengono dalla pubblica via tramite uno stradello interpoderale di collegamento con Via Argine Secchia Sud. Per una migliore descrizione delle finiture e delle strutture si rimanda ai paragrafi delle caratteristiche costruttive prevalenti e delle consistenze, oltre alla presa visione della documentazione catastale in allegato alla presente relazione di stima. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 115, Sub. 3, Categoria D10, Graffato Map. 116 Sub. 8 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il comune di Quistello ha rilasciato in data 25/11/2024 il certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente relazione, nello stesso attesta che l'area di questo Comune, censita in Catasto come sotto specificato, ricade nelle seguenti destinazioni urbanistiche, meglio descritte nei citati articoli delle NTA: Foglio 39 Mappale 115 e 116 ricade in: - Ambiti agricoli strategici ad elevata valenza paesaggistica (Titolo IV - Capo IV - Zone Agricole - Art. 14) - Vincoli e fasce di rispetto: - Plis esistenti delle golene foce secchia - parco locale di interesse sovracomunale; - Fascia C di inondazione per piena catastrofica; Si rimanda la CDU in allegato per ulteriori delucidazioni.

- Bene N° 3** - Unità collabente ubicato a Quistello (MN) - Via Argine Secchia Sud 12, piano T

Oggetto dell'esecuzione è un fabbricato rurale collabente, più specificatamente trattasi di rustico in legno parzialmente crollato. Il cespite in oggetto si trova in Via Argine Secchia Sud n. 12 a ridosso dell'argine del fiume Secchia, nella zona agricola del comune di Quistello (MN), posto a circa 3 km di distanza da quello che potremmo definire centro cittadino. Il bene in oggetto si trova in un contesto di tipo agricolo caratteristico della pianura padana. Il compendio agricolo che comprende l'unità immobiliare in argomento è inserito in un lotto di forma poligonale. Accesso e recesso avvengono dalla pubblica via tramite uno stradello interpoderale di collegamento con Via Argine Secchia Sud. Per una migliore descrizione delle finiture e delle strutture si rimanda ai paragrafi delle caratteristiche costruttive prevalenti e delle consistenze, oltre alla presa visione della documentazione catastale in allegato alla presente relazione di stima.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 116, Sub. 7, Categoria F2

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

Destinazione urbanistica: Il comune di Quistello ha rilasciato in data 25/11/2024 il certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente relazione, nello stesso attesta che l'area di questo Comune, censita in Catasto come sotto specificato, ricade nelle seguenti destinazioni urbanistiche, meglio descritte nei citati articoli delle NTA: Foglio 39 Mappale 116 ricade in: - Ambiti agricoli strategici ad elevata valenza paesaggistica (Titolo IV - Capo IV - Zone Agricole - Art. 14) - Vincoli e fasce di rispetto: - Plis esistenti delle golene foce secchia - parco locale di interesse sovracomunale; - Fascia C di inondazione per piena catastrofica; Si rimanda la CDU in allegato per ulteriori delucidazioni.
- Bene N° 4** - Terreno ubicato a Quistello (MN) - Via Argine Secchia Sud SNC, piano T

Trattasi di terreno agricolo di mq 2.080, posto nelle vicinanze di Via Argine Secchia Sud a ridosso dell'argine del fiume Secchia, nella zona agricola del comune di Quistello (MN), posizionato a circa 3 km di distanza da quello che potremmo definire centro cittadino. Il bene in oggetto si trova in un contesto di tipo agricolo caratteristico della pianura padana. (Per una migliore descrizione si rimanda al paragrafo caratteristiche costruttive prevalenti);

Identificato al catasto Terreni - Fg. 39, Part. 135, Qualità Bosco ceduo

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

Destinazione urbanistica: Il comune di Quistello ha rilasciato in data 25/11/2024 il certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente relazione, nello stesso attesta che l'area di questo Comune, censita in Catasto come sotto specificato, ricade nelle seguenti destinazioni urbanistiche, meglio descritte nei citati articoli delle NTA: Foglio 39 Mappale 135 ricade in: - Ambiti agricoli strategici ad elevata valenza paesaggistica (Titolo IV - Capo IV - Zone Agricole - Art. 14) - Vincoli e fasce di rispetto: - Plis esistenti delle golene foce secchia - parco locale di interesse sovracomunale; - Fascia C di inondazione per piena catastrofica; Si rimanda la CDU in allegato per ulteriori delucidazioni.
- Bene N° 5** - Terreno ubicato a Quistello (MN) - Via Argine Secchia Sud SNC, piano T

Trattasi di terreno agricolo di mq 2.940, posto nelle vicinanze di Via Argine Secchia Sud a ridosso dell'argine del fiume Secchia, nella zona agricola del comune di Quistello (MN), posizionato a circa 3 km di distanza da quello che potremmo definire centro cittadino. Il bene in oggetto si trova in un contesto di tipo agricolo caratteristico della pianura padana. (Per una migliore descrizione si rimanda al paragrafo caratteristiche costruttive prevalenti);

Identificato al catasto Terreni - Fg. 39, Part. 137, Qualità Prato

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

Destinazione urbanistica: Il comune di Quistello ha rilasciato in data 25/11/2024 il certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente relazione, nello stesso attesta che l'area di questo Comune, censita in Catasto come sotto specificato, ricade nelle seguenti destinazioni urbanistiche, meglio descritte nei citati articoli delle NTA: Foglio 39 Mappale 137 ricade in: - Ambiti agricoli strategici ad elevata valenza paesaggistica (Titolo IV - Capo IV - Zone Agricole - Art. 14) - Vincoli e fasce di rispetto: - Plis esistenti delle golene foce secchia - parco locale di interesse sovracomunale; - Fascia C di inondazione per piena catastrofica; Si rimanda la CDU in allegato per ulteriori delucidazioni.

- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Quistello (MN) - Via Argine Secchia Sud SNC, piano T

Trattasi di terreno agricolo di mq 14, posto nelle vicinanze di Via Argine Secchia Sud a ridosso dell'argine del fiume Secchia, nella zona agricola del comune di Quistello (MN), posizionato a circa 3 km di distanza da quello che potremmo definire centro cittadino. Il bene in oggetto si trova in un contesto di tipo agricolo caratteristico della pianura padana. (Per una migliore descrizione si rimanda al paragrafo caratteristiche costruttive prevalenti); Identificato al catasto Terreni - Fg. 39, Part. 141, Qualità Seminativo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il comune di Quistello ha rilasciato in data 25/11/2024 il certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente relazione, nello stesso attesta che l'area di questo Comune, censita in Catasto come sotto specificato, ricade nelle seguenti destinazioni urbanistiche, meglio descritte nei citati articoli delle NTA: Foglio 39 Mappale 141 ricade in: - Ambiti agricoli strategici ad elevata valenza paesaggistica (Titolo IV - Capo IV - Zone Agricole - Art. 14) - Vincoli e fasce di rispetto: - Plis esistenti delle golene foce secchia - parco locale di interesse sovracomunale; - Fascia C di inondazione per piena catastofica; Si rimanda la CDU in allegato per ulteriori delucidazioni.

- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Quistello (MN) - Via Argine Secchia Sud SNC, piano T

Trattasi di terreno agricolo di mq 5.828, posto nelle vicinanze di Via Argine Secchia Sud a ridosso dell'argine del fiume Secchia, nella zona agricola del comune di Quistello (MN), posizionato a circa 3 km di distanza da quello che potremmo definire centro cittadino. Il bene in oggetto si trova in un contesto di tipo agricolo caratteristico della pianura padana. (Per una migliore descrizione si rimanda al paragrafo caratteristiche costruttive prevalenti); Identificato al catasto Terreni - Fg. 39, Part. 143, Qualità Seminativo irriguo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il comune di Quistello ha rilasciato in data 25/11/2024 il certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente relazione, nello stesso attesta che l'area di questo Comune, censita in Catasto come sotto specificato, ricade nelle seguenti destinazioni urbanistiche, meglio descritte nei citati articoli delle NTA: Foglio 39 Mappale 143 ricade in: - Ambiti agricoli strategici ad elevata valenza paesaggistica (Titolo IV - Capo IV - Zone Agricole - Art. 14) - Vincoli e fasce di rispetto: - Plis esistenti delle golene foce secchia - parco locale di interesse sovracomunale; - Allevamento suidi; - Fascia C di inondazione per piena catastofica; Si rimanda la CDU in allegato per ulteriori delucidazioni.

- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Quistello (MN) - Via Argine Secchia Sud SNC, piano T

Trattasi di terreno agricolo di mq 1.510, posto nelle vicinanze di Via Argine Secchia Sud a ridosso dell'argine del fiume Secchia, nella zona agricola del comune di Quistello (MN), posizionato a circa 3 km di distanza da quello che potremmo definire centro cittadino. Il bene in oggetto si trova in un contesto di tipo agricolo caratteristico della pianura padana. (Per una migliore descrizione si rimanda al paragrafo caratteristiche costruttive prevalenti); Identificato al catasto Terreni - Fg. 39, Part. 145, Qualità Seminativo irriguo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il comune di Quistello ha rilasciato in data 25/11/2024 il certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente relazione, nello stesso attesta che l'area di questo Comune, censita in Catasto come sotto specificato, ricade nelle seguenti destinazioni urbanistiche, meglio descritte nei citati articoli delle NTA: Foglio 39 Mappale 145 ricade in: - Ambiti agricoli strategici ad elevata valenza paesaggistica (Titolo IV - Capo IV - Zone Agricole - Art. 14) - Vincoli e fasce di rispetto: - Plis esistenti delle golene foce secchia - parco locale di interesse sovracomunale; - Fascia C di inondazione per piena catastofica; Si rimanda la CDU in allegato per ulteriori delucidazioni.

Prezzo base d'asta: € 147.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 152/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 147.000,00

Bene N° 1 - Casa colonica			
Ubicazione:	Quistello (MN) - Via Argine Secchia Sud 15, piano T-1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Casa colonica Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 116, Sub. 5, Categoria A2	Superficie	331,20 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo l'unità verteva in insufficiente stato manutentivo. Si rimanda al paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" per ulteriori precisazioni.		
Descrizione:	Oggetto dell'esecuzione è una casa colonica facente parte di un più ampio complesso agricolo. Il cespite in oggetto si trova in Via Argine Secchia Sud n. 12 a ridosso dell'argine del fiume Secchia, nella zona agricola del comune di Quistello (MN), posto a circa 3 km di distanza da quello che potremmo definire centro cittadino. Il bene in oggetto si trova in un contesto di tipo agricolo caratteristico della pianura padana, lo stesso è dislocato su tre piani fuori terra ed è composto come di seguito descritto; piano terra: ingresso, cucina, soggiorno, ripostiglio, due bagni e locale tecnico; piano primo: tre stanze, lavanderia, corridoio, ripostiglio e due bagni; piano secondo: soffitta suddivisa in quattro zone. Il compendio agricolo che comprende l'unità immobiliare in argomento è inserito in un lotto di forma poligonale. Accesso e recesso avvengono dalla pubblica via tramite uno stradello interpoderale di collegamento con Via Argine Secchia Sud. Per una migliore descrizione delle finiture e delle strutture si rimanda ai paragrafi delle caratteristiche costruttive prevalenti e delle consistenze, oltre alla presa visione della documentazione catastale in allegato alla presente relazione di stima.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Il sottoscritto sulla base delle informazioni assunte durante i sopralluoghi effettuati, pur non avendo dati assoluti e/o certi, presume quanto di seguito relazionato. Durante le visite in loco eseguite in data 16/10/2024 e 06/11/2024, al fine di prendere visione dello stato dei luoghi, la proprietà eseguita non era presente. L'immobile risultava libero da persone ma con presenza di mobilio e materiale di vario genere, si presume che lo stesso non sia abitato da tempo. Si precisa che non sono stati forniti allo scrivente contratti di locazione e che lo stesso ha chiesto verifica dell'esistenza degli stessi all'agenzia delle entrate, quest'ultima ha comunicato la non sussistenza di contratti inerenti al cespite. Dal certificato di residenza emerge che l'esecutato risiede in un altro comune. Dal fascicolo aziendale dell'esecutato emerge che il fabbricato è dichiarato come condotto da quest'ultimo.		

Bene N° 2 - Fabbricato rurale			
Ubicazione:	Quistello (MN) - Via Argine Secchia Sud 12, piano T-1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato rurale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 115, Sub. 3, Categoria D10, Graffato Map. 116 Sub. 8	Superficie	659,99 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo l'unità verteva in insufficiente stato manutentivo. Si rimanda al paragrafo		

	"Caratteristiche costruttive prevalenti" per ulteriori precisazioni.
Descrizione:	Oggetto dell'esecuzione è un fabbricato rurale facente parte di un più ampio complesso agricolo, composto da cinque corpi di fabbrica distinguibili in: fienile con deposito dislocato su due piani fuori terra, deposito dislocato su tre piani fuori terra, due rustici dislocati al piano terreno ed una concimaia. Il cespite in oggetto si trova in Via Argine Secchia Sud n. 12 a ridosso dell'argine del fiume Secchia, nella zona agricola del comune di Quistello (MN), posto a circa 3 km di distanza da quello che potremmo definire centro cittadino. Il bene in oggetto si trova in un contesto di tipo agricolo caratteristico della pianura padana. Il compendio agricolo che comprende l'unità immobiliare in argomento è inserito in un lotto di forma poligonale. Accesso e recesso avvengono dalla pubblica via tramite uno stradello interpoderale di collegamento con Via Argine Secchia Sud. Per una migliore descrizione delle finiture e delle strutture si rimanda ai paragrafi delle caratteristiche costruttive prevalenti e delle consistenze, oltre alla presa visione della documentazione catastale in allegato alla presente relazione di stima.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Il sottoscritto sulla base delle informazioni assunte durante i sopralluoghi effettuati, pur non avendo dati assoluti e/o certi, presume quanto di seguito relazionato. Durante le visite in loco eseguite in data 16/10/2024 e 06/11/2024, al fine di prendere visione dello stato dei luoghi, la proprietà esecutata non era presente. L'immobile risultava libero da persone ma con presenza di mobilio e materiale di vario genere, si presume che lo stesso non sia utilizzato da tempo. Si precisa che non sono stati forniti allo scrivente contratti di locazione e che lo stesso ha chiesto verifica dell'esistenza degli stessi all'agenzia delle entrate, quest'ultima ha comunicato la non sussistenza di contratti inerenti al cespite. Dal certificato di residenza emerge che l'esecutato risiede in un altro comune. Dal fascicolo aziendale dell'esecutato emerge che il fabbricato è dichiarato come condotto da quest'ultimo.

Bene N° 3 - Unità collabente			
Ubicazione:	Quistello (MN) - Via Argine Secchia Sud 12, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Unità collabente Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 116, Sub. 7, Categoria F2	Superficie	0,14 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo l'unità verteva in pessimo stato manutentivo, tale da non poter essere utilizzata. Si rimanda al paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" per ulteriori precisazioni.		
Descrizione:	Oggetto dell'esecuzione è un fabbricato rurale collabente, più specificatamente trattasi di rustico in legno parzialmente crollato. Il cespite in oggetto si trova in Via Argine Secchia Sud n. 12 a ridosso dell'argine del fiume Secchia, nella zona agricola del comune di Quistello (MN), posto a circa 3 km di distanza da quello che potremmo definire centro cittadino. Il bene in oggetto si trova in un contesto di tipo agricolo caratteristico della pianura padana. Il compendio agricolo che comprende l'unità immobiliare in argomento è inserito in un lotto di forma poligonale. Accesso e recesso avvengono dalla pubblica via tramite uno stradello interpoderale di collegamento con Via Argine Secchia Sud. Per una migliore descrizione delle finiture e delle strutture si rimanda ai paragrafi delle caratteristiche costruttive prevalenti e delle consistenze, oltre alla presa visione della documentazione catastale in allegato alla presente relazione di stima.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Il sottoscritto sulla base delle informazioni assunte durante i sopralluoghi effettuati, pur non avendo dati assoluti e/o certi, presume quanto di seguito relazionato. Durante le visite in loco eseguite in data 16/10/2024 e 06/11/2024, al fine di prendere visione dello stato dei luoghi, la proprietà esecutata non era presente. L'immobile risultava libero da persone ma con presenza di mobilio e materiale di vario genere, si presume che lo stesso non sia utilizzato da tempo. Si precisa che non sono stati forniti allo scrivente contratti di locazione e che lo stesso ha chiesto verifica dell'esistenza degli stessi all'agenzia delle entrate, quest'ultima ha comunicato la non sussistenza di contratti inerenti al cespite. Dal certificato di residenza emerge che l'esecutato risiede in un altro comune. Dal fascicolo aziendale dell'esecutato emerge		

che il fabbricato è dichiarato come condotto da quest'ultimo.

Bene N° 4 - Terreno

Ubicazione:	Quistello (MN) - Via Argine Secchia Sud SNC, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 39, Part. 135, Qualità Bosco ceduo	Superficie	2080,00 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo il terreno si presentava non coltivato.		
Descrizione:	Trattasi di terreno agricolo di mq 2.080, posto nelle vicinanze di Via Argine Secchia Sud a ridosso dell'argine del fiume Secchia, nella zona agricola del comune di Quistello (MN), posizionato a circa 3 km di distanza da quello che potremmo definire centro cittadino. Il bene in oggetto si trova in un contesto di tipo agricolo caratteristico della pianura padana. (Per una migliore descrizione si rimanda al paragrafo caratteristiche costruttive prevalenti);		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Il sottoscritto sulla base delle informazioni assunte durante i sopralluoghi effettuati, pur non avendo dati assoluti e/o certi, presume quanto di seguito relazionato. Durante le visite in loco eseguite in data 16/10/2024 e 06/11/2024, al fine di prendere visione dello stato dei luoghi, la proprietà eseguita non era presente. L'esecutato ha fornito allo scrivente il fascicolo aziendale contenente i terreni dai lui condotti come agricoltore, in quest'ultimo documento è annoverato anche il terreno oggetto di stima. Si precisa che non sono stati forniti allo scrivente contratti di locazione e che lo stesso ha chiesto verifica dell'esistenza degli stessi all'agenzia delle entrate, quest'ultima ha comunicato la non sussistenza di contratti inerenti al cespite. Dal certificato di residenza emerge che l'esecutato risiede in un altro comune. Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione depositata tra gli allegati della presente relazione.		

Bene N° 5 - Terreno

Ubicazione:	Quistello (MN) - Via Argine Secchia Sud SNC, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 39, Part. 137, Qualità Prato	Superficie	2940,00 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo il terreno si presentava non coltivato.		
Descrizione:	Trattasi di terreno agricolo di mq 2.940, posto nelle vicinanze di Via Argine Secchia Sud a ridosso dell'argine del fiume Secchia, nella zona agricola del comune di Quistello (MN), posizionato a circa 3 km di distanza da quello che potremmo definire centro cittadino. Il bene in oggetto si trova in un contesto di tipo agricolo caratteristico della pianura padana. (Per una migliore descrizione si rimanda al paragrafo caratteristiche costruttive prevalenti);		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Il sottoscritto sulla base delle informazioni assunte durante i sopralluoghi effettuati, pur non avendo dati assoluti e/o certi, presume quanto di seguito relazionato. Durante le visite in loco eseguite in data 16/10/2024 e 06/11/2024, al fine di prendere visione dello stato dei luoghi, la proprietà eseguita non era presente. L'esecutato ha fornito allo scrivente il fascicolo aziendale contenente i terreni dai lui condotti		

ASTE GIUDIZIARIE®	come agricoltore, in quest'ultimo documento è annoverato anche il terreno oggetto di stima. Si precisa che non sono stati forniti allo scrivente contratti di locazione e che lo stesso ha chiesto verifica dell'esistenza degli stessi all'agenzia delle entrate, quest'ultima ha comunicato la non sussistenza di contratti inerenti al cespite. Dal certificato di residenza emerge che l'esecutato risiede in un altro comune. Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione depositata tra gli allegati della presente relazione.
-------------------	---

Bene N° 6 - Terreno			
Ubicazione:	Quistello (MN) - Via Argine Secchia Sud SNC, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 39, Part. 141, Qualità Seminativo	Superficie	14,00 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo il terreno si presentava lavorato.		
Descrizione:	Trattasi di terreno agricolo di mq 14, posto nelle vicinanze di Via Argine Secchia Sud a ridosso dell'argine del fiume Secchia, nella zona agricola del comune di Quistello (MN), posizionato a circa 3 km di distanza da quello che potremmo definire centro cittadino. Il bene in oggetto si trova in un contesto di tipo agricolo caratteristico della pianura padana. (Per una migliore descrizione si rimanda al paragrafo caratteristiche costruttive prevalenti);		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Il sottoscritto sulla base delle informazioni assunte durante i sopralluoghi effettuati, pur non avendo dati assoluti e/o certi, presume quanto di seguito relazionato. Durante le visite in loco eseguite in data 16/10/2024 e 06/11/2024, al fine di prendere visione dello stato dei luoghi, la proprietà esecutata non era presente. L'esecutato ha fornito allo scrivente il fascicolo aziendale contenente i terreni dai lui condotti come agricoltore, in quest'ultimo documento è annoverato anche il terreno oggetto di stima. Si precisa che non sono stati forniti allo scrivente contratti di locazione e che lo stesso ha chiesto verifica dell'esistenza degli stessi all'agenzia delle entrate, quest'ultima ha comunicato la non sussistenza di contratti inerenti al cespite. Dal certificato di residenza emerge che l'esecutato risiede in un altro comune. Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione depositata tra gli allegati della presente relazione.		

Bene N° 7 - Terreno			
Ubicazione:	Quistello (MN) - Via Argine Secchia Sud SNC, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 39, Part. 143, Qualità Seminativo irriguo	Superficie	5828,00 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo il terreno si presentava lavorato.		
Descrizione:	Trattasi di terreno agricolo di mq 5.828, posto nelle vicinanze di Via Argine Secchia Sud a ridosso dell'argine del fiume Secchia, nella zona agricola del comune di Quistello (MN), posizionato a circa 3 km di distanza da quello che potremmo definire centro cittadino. Il bene in oggetto si trova in un contesto di tipo agricolo caratteristico della pianura padana. (Per una migliore descrizione si rimanda al paragrafo caratteristiche costruttive prevalenti);		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni	SI		

ex art. 2650 c.c.:	
Stato di occupazione:	Il sottoscritto sulla base delle informazioni assunte durante i sopralluoghi effettuati, pur non avendo dati assoluti e/o certi, presume quanto di seguito relazionato. Durante le visite in loco eseguite in data 16/10/2024 e 06/11/2024, al fine di prendere visione dello stato dei luoghi, la proprietà esecutata non era presente. L'esecutato ha fornito allo scrivente il fascicolo aziendale contenente i terreni dai lui condotti come agricoltore, in quest'ultimo documento è annoverato anche il terreno oggetto di stima. Si precisa che non sono stati forniti allo scrivente contratti di locazione e che lo stesso ha chiesto verifica dell'esistenza degli stessi all'agenzia delle entrate, quest'ultima ha comunicato la non sussistenza di contratti inerenti al cespite. Dal certificato di residenza emerge che l'esecutato risiede in un altro comune. Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione depositata tra gli allegati della presente relazione.

Bene N° 8 - Terreno			
Ubicazione:	Quistello (MN) - Via Argine Secchia Sud SNC, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 39, Part. 145, Qualità Seminativo irriguo	Superficie	1510,00 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo il terreno si presentava lavorato.		
Descrizione:	Trattasi di terreno agricolo di mq 1.510, posto nelle vicinanze di Via Argine Secchia Sud a ridosso dell'argine del fiume Secchia, nella zona agricola del comune di Quistello (MN), posizionato a circa 3 km di distanza da quello che potremmo definire centro cittadino. Il bene in oggetto si trova in un contesto di tipo agricolo caratteristico della pianura padana. (Per una migliore descrizione si rimanda al paragrafo caratteristiche costruttive prevalenti);		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Il sottoscritto sulla base delle informazioni assunte durante i sopralluoghi effettuati, pur non avendo dati assoluti e/o certi, presume quanto di seguito relazionato. Durante le visite in loco eseguite in data 16/10/2024 e 06/11/2024, al fine di prendere visione dello stato dei luoghi, la proprietà esecutata non era presente. L'esecutato ha fornito allo scrivente il fascicolo aziendale contenente i terreni dai lui condotti come agricoltore, in quest'ultimo documento è annoverato anche il terreno oggetto di stima. Si precisa che non sono stati forniti allo scrivente contratti di locazione e che lo stesso ha chiesto verifica dell'esistenza degli stessi all'agenzia delle entrate, quest'ultima ha comunicato la non sussistenza di contratti inerenti al cespite. Dal certificato di residenza emerge che l'esecutato risiede in un altro comune. Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione depositata tra gli allegati della presente relazione.		

**TRIBUNALE DI MANTOVA****Sezione Esecuzioni Immobiliari di Mantova**

152/2024 del R.G.E.

promossa

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

**CHIARIMENTI A ELABORATO
PERITALE**

PREMESSO

- che l'Ill.mo **Sig. Giudice Istruttore** nella persona del Dott. **Francesca Arrigoni** con Sua ordinanza del 06.08.2024 nominava **Consulente Tecnico d'Ufficio** nell'esecuzione immobiliare sopra emarginata lo scrivente **Dott.**

Alessandro Veroni, Dottore Agronomo in Mantova (MN) libero professionista, con studio al civ. 12/A di Vicolo Prato, iscritto all'Ordine professionale di categoria al n° 313 ed a quello dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Mantova;

- che l'esimio **Sig. Giudice Istruttore**, con istanza del 02.04.2025 sospendeva le operazioni di stima e disponeva che il C.T.U. integrasse quanto evidenziato dal delegato in data 01.4.2025 assegnando termine di 30 giorni dalla data





odierna.

- **che allo scrivente CTU la richiesta di integrazioni è stata recapitata in data 05.06.2025.**

- che il delegato alla vendita evidenziava quanto segue:

1) *“non ha potuto verificare il regime patrimoniale della parte esecutata, non rilevando agli atti il certificato di stato civile e/o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio; provvederà a richiedere il certificato di stato civile della parte esecutata”.*

2) *“a) a pag. 62 del proprio elaborato, il CTU afferma che il Bene 1 è gravato da abusi edilizi, probabilmente sanabili ma che "...in mancanza di pareri definitivi di enti terzi e di documentazione certa, lo scrivente risulta impossibilitato ad esprimere un giudizio definitivo circa la conformità edilizia/sanabilità [...]". A fronte di tale premessa, l'esperto stimatore effettua una stima dei soli costi di sanatoria, quantificati in circa € 15.000,00 "salvo eventuali opere di adeguamento/ripristino da realizzare o fiscalizzazione" senza, tuttavia, indicare quali siano i costi nel caso in cui i predetti abusi non siano sanabili.”*

3) *“provvederà a richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica.”*

RISPOSTE AI QUESITI

1) *“non ha potuto verificare il regime patrimoniale della parte esecutata, non rilevando agli atti il certificato di stato civile e/o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio; provvederà a richiedere il certificato di stato civile della parte esecutata”*





Allegato alla perizia depositata dallo scrivente è presente il certificato contestuale di residenza e stato civile, dove l'esecutato appare di stato libero.

Lo stesso viene allegato alla presente per completezza.



*

2) *"a) a pag. 62 del proprio elaborato, il CTU afferma che il Bene 1 è gravato da abusi edilizi, probabilmente sanabili ma che "...in mancanza di pareri definitivi di enti terzi e di documentazione certa, lo scrivente risulta impossibilitato ad esprimere un giudizio definitivo circa la conformità edilizia/sanabilità [...]". A fronte di tale premessa, l'esperto stimatore effettua una stima dei soli costi di sanatoria, quantificati in circa € 15.000,00 "salvo eventuali opere di adeguamento/ripristino da realizzare o fiscalizzazione" senza, tuttavia, indicare quali siano i costi nel caso in cui i predetti abusi non siano sanabili."*

Come indicato in perizia, gli abusi che si sono potuti rilevare inerenti al bene n. 1 si reputano sanabili, per tale motivo non sono stati stimati costi di demolizione o messa in pristino. La sanabilità ipotizzata resta vincolata alle premesse già evidenziate in perizia nelle pagine 61 e 62.

*

3) *"provvederà a richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica."*

Allegato alla perizia depositata dallo scrivente è presente il certificato di destinazione urbanistica, lo stesso viene allegato alla presente per completezza.

* * * * *

CONCLUSIONI

A fronte di quanto dettagliatamente riportato nell'elaborato, il sottoscritto





perito ritenendo di aver assolto e soddisfatto il gradito incarico, ringrazia per la fiducia accordatagli, depositando la presente relazione unitamente ai dovuti allegati, rimanendo a completa disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento che si dovesse rendere necessario.

Mantova (MN), li 16.06.2025



IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

(Dott. Agr. Alessandro Veroni)



Allegati:

- Certificati Anagrafici Esecutato;
- Certificato Di Destinazione Urbanistica;

