

TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Gili Fiorenzo, nell'Esecuzione Immobiliare 169/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Quingentole (MN) - Via della Resistenza, 24.....	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Quingentole (MN) - Via della Resistenza, 24.....	4
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Quingentole (MN) - Via della Resistenza, 24	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Quingentole (MN) - Via della Resistenza, 24.....	5
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Quingentole (MN) - Via della Resistenza, 24	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Quingentole (MN) - Via della Resistenza, 24.....	6
Confini.....	6
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Quingentole (MN) - Via della Resistenza, 24	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Quingentole (MN) - Via della Resistenza, 24.....	6
Consistenza.....	6
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Quingentole (MN) - Via della Resistenza, 24	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Quingentole (MN) - Via della Resistenza, 24.....	7
Dati Catastali.....	7
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Quingentole (MN) - Via della Resistenza, 24	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Quingentole (MN) - Via della Resistenza, 24.....	8
Stato conservativo	8
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Quingentole (MN) - Via della Resistenza, 24	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Quingentole (MN) - Via della Resistenza, 24.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Quingentole (MN) - Via della Resistenza, 24	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Quingentole (MN) - Via della Resistenza, 24.....	9
Stato di occupazione.....	9
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Quingentole (MN) - Via della Resistenza, 24	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Quingentole (MN) - Via della Resistenza, 24.....	9
Provenienze Ventennali.....	9
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Quingentole (MN) - Via della Resistenza, 24	9

Bene N° 2 - Garage ubicato a Quingentole (MN) - Via della Resistenza, 24	10
Formalità pregiudizievoli	11
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Quingentole (MN) - Via della Resistenza, 24	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Quingentole (MN) - Via della Resistenza, 24	12
Regolarità edilizia	12
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Quingentole (MN) - Via della Resistenza, 24	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Quingentole (MN) - Via della Resistenza, 24	13
Stima / Formazione lotti	14
Riserve e particolarità da segnalare	15
Riepilogo bando d'asta	17
Lotto Unico	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 169/2025 del R.G.E.	18
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 85.500,00	18



All'udienza del 28/11/2025, il sottoscritto Geom. Gili Fiorenzo, con studio in Via Gramsci, 84 - 46040 - Rodigo (MN), email fiorenzo.gili@gmail.com;info@studiotecnicogili.it, PEC fiorenzo.gili@geopec.it, Tel. 0376 653888, Fax 0376 653888, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Quingentole (MN) - Via della Resistenza, 24
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Quingentole (MN) - Via della Resistenza, 24

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A QUINGENTOLE (MN) - VIA DELLA RESISTENZA, 24

Trattasi di villetta a schiera tutta al piano terra della superficie lorda di circa mq. 90, compreso il portico, oltre all'area cortiva pertinenziale.



La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A QUINGENTOLE (MN) - VIA DELLA RESISTENZA, 24

Trattasi di autorimessa al piano terra della superficie lorda di circa mq. 16, di pertinenza dell'abitazione BENE 1.



La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Quingentole (MN) - Via della Resistenza, 24
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Quingentole (MN) - Via della Resistenza, 24

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A QUINGENTOLE (MN) - VIA DELLA RESISTENZA, 24

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

Si comunica che il creditore procedente ha optato per il deposito di certificato ipotecario. Il certificato risale sino ad un atto di acquisto trascritto in data antecedente di almeno 20 anni la trascrizione del pignoramento. I dati catastali attuali degli immobili pignorati sono indicati nel certificato. La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 non risulta completa, mancano gli estratti catastali attuali e storici, la certificazione notarile riporta i dati catastali attuali, manca il depositato da parte del creditore procedente del certificato di stato civile/matrimonio dell'esecutato. Il certificato è stato pertanto acquisito dallo scrivente CTU (doc. 8).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A QUINGENTOLE (MN) - VIA DELLA RESISTENZA, 24

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

Si comunica che il creditore procedente ha optato per il deposito di certificato ipotecario. Il certificato risale sino ad un atto di acquisto trascritto in data antecedente di almeno 20 anni la trascrizione del pignoramento. I dati catastali attuali degli immobili pignorati sono indicati nel certificato. La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 non risulta completa, mancano gli estratti catastali attuali e storici, la certificazione notarile riporta i dati catastali attuali, manca il depositato da parte del creditore procedente del certificato di stato civile/matrimonio dell'esecutato. Il certificato è stato pertanto acquisito dallo scrivente CTU (doc. 8).

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A QUINGENTOLE (MN) - VIA DELLA RESISTENZA, 24

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)

Si fa presente che l'esecutato è titolare per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni e per la quota di 1/2 del diritto di proprietà.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A QUINGENTOLE (MN) - VIA DELLA RESISTENZA, 24

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)

Si fa presente che l'esecutato è titolare per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni e per la quota di 1/2 del diritto di proprietà.

CONFINI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A QUINGENTOLE (MN) - VIA DELLA RESISTENZA, 24

L'unità confina in lato est con Via della Resistenza, in lato sud con altra unità a medesima ditta intestata mapp. 848 sub. 2 (autorimessa BENE 2) e con altra unità a diversa ditta intestata mapp. 849, in lato ovest con altra unità a medesima ditta intestata mapp. 848 sub. 2 (autorimessa BENE 2) e con altra unità a diversa ditta intestata mapp. 852, ed in lato nord con Via Roma.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A QUINGENTOLE (MN) - VIA DELLA RESISTENZA, 24

L'unità confina in lato est con il portico pertinenziale dell'abitazione mapp. 848 sub. 1 a medesima ditta intestata BENE 1, in lato sud con altra unità a diversa ditta intestata mapp. 849, in lato ovest con altra unità a medesima ditta intestata mapp. 848 sub. 1 (abitazione BENE 1), ed in lato nord con altra unità a medesima ditta intestata mapp. 848 sub. 1 (abitazione BENE 1).

CONSISTENZA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A QUINGENTOLE (MN) - VIA DELLA RESISTENZA, 24

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	69,71 mq	81,32 mq	1	81,32 mq	2,80 m	terra
Portico	8,18 mq	8,18 mq	0,40	3,27 mq	2,80 m	terra
Giardino	257,00 mq	257,00 mq	0,11	28,27 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				112,86 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				112,86 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A QUINGENTOLE (MN) - VIA DELLA RESISTENZA, 24

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	13,35 mq	15,83 mq	,8	12,66 mq	2,80 m	terra
Totale superficie convenzionale:				12,66 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,66 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A QUINGENTOLE (MN) - VIA DELLA RESISTENZA, 24

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	15	848	1		A3	4	vani 4,5	totale mq. 90, totale escluse aree scoperte 77 mq	167,33 €	terra	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Confrontando la planimetria catastale agli atti al momento del sopralluogo (doc. 3), con lo stato dei luoghi, si riscontravano difformità quali la modifica della posizione di una tramezza, la modifica dello spessore di una tramezza, la realizzazione di una porzione di controparete nel locale lavanderia/ct e l'altezza dei locali.

Si è reso pertanto necessario presentare una denuncia di variazione con metodo DOCFA (doc. 5) per il riaccatastamento dell'unità, con il seguente identificativo aggiornato: fg. 15 mapp. 848 sub. 1 (doc. 6), e relativa planimetria catastale (doc. 7).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A QUINGENTOLE (MN) - VIA DELLA RESISTENZA, 24

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	15	848	2		C6	2	mq. 14	16 mq	21,69 €	terra	

Corrispondenza catastale

Confrontando la planimetria catastale agli atti al momento del sopralluogo (doc. 4), con lo stato dei luoghi, si riscontravano alcune difformità, ma essendo di lieve entità, che non incidono sulle consistenze dell'unità e sulla rendita, non risulta obbligatorio, ai sensi della circolare n. 2/2010 dell'Agenzia del Territorio, presentare la nuova planimetria catastale.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A QUINGENTOLE (MN) - VIA DELLA RESISTENZA, 24

L'unità si trova in buono stato conservativo, ad eccezione di segni di muffa nel bagno e nella camera da letto in lato ovest.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A QUINGENTOLE (MN) - VIA DELLA RESISTENZA, 24

L'unità si trova in buono stato conservativo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A QUINGENTOLE (MN) - VIA DELLA RESISTENZA, 24

Trattasi di villetta a schiera tutta al piano terra della superficie lorda di circa mq. 90, compreso il portico, oltre all'area cortiva pertinenziale.

L'unità ricomprende un soggiorno-cucina in "open space", un disimpegno, due camere da letto, un bagno, ed un locale lavanderia (con caldaia) dal quale si accede all'autorimessa (BENE 2), un portico e l'area cortiva pertinenziale.

Per quanto riguarda le finiture si possono definire di buona qualità, i pavimenti sono in gres porcellanato, come i rivestimenti del bagno, dell'angolo cottura e dell'angolo lavanderia, pareti intonacate e tinteggiate, serie completa di sanitari nel bagno, e tutti i serramenti esterni sono in legno con vetrocamera dotati di scuretti in legno.

L'impianto di riscaldamento è a termosifoni in alluminio alimentato da caldaia murale a gas e la villetta è climatizzata.

Inoltre l'abitazione dotata d'impianto d'allarme.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A QUINGENTOLE (MN) - VIA DELLA RESISTENZA, 24

Trattasi di autorimessa al piano terra della superficie lorda di circa mq. 16, di pertinenza dell'abitazione BENE 1.

Per quanto riguarda le finiture si possono definire di buona qualità, i pavimenti sono in gres porcellanato, come i L'unità presenta pavimento in gres porcellanato pareti intonacate e tinteggiate, impianto elettrico e basculante in lamiera verniciata.

E' presente un termosifone in alluminio che dovrà essere rimosso.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A QUINGENTOLE (MN) - VIA DELLA RESISTENZA, 24

L'unità è occupata dall'esecutato e dal figlio.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A QUINGENTOLE (MN) - VIA DELLA RESISTENZA, 24

L'unità è occupata dall'esecutato e dal figlio.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A QUINGENTOLE (MN) - VIA DELLA RESISTENZA, 24

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/06/1999 al 23/11/2008	**** Omissis ****	atto compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ciro Caccavale	29/06/1999	15051	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Mantova	20/07/1999	5924	8680
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 24/11/2008 al 23/04/2015	**** Omissis ****	atto compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Daniela Santa Dezio	24/11/2008	971	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Mantova	28/11/2008	10058	17077
		Registrazione			
Dal 24/04/2015	**** Omissis ****	Cessione di diritti reali a titolo oneroso			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Federico Tortora	24/04/2015	30911	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Mantova	14/05/2015	3132	4366
		Registrazione			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A QUINGENTOLE (MN) - VIA DELLA RESISTENZA, 24

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/06/1999 al 23/11/2008	**** Omissis ****	atto compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ciro Caccavale	29/06/1999	15051	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Mantova	20/07/1999	5924	8680

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/11/2008 al 23/04/2015	**** Omissis ****	atto compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Daniela Santa Dezio	24/11/2008	971	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Mantova	28/11/2008	10058	17077
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/04/2015	**** Omissis ****	Cessione di diritti reali a titolo oneroso			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Federico Tortora	24/04/2015	30911	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Mantova	14/05/2015	3132	4366
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A QUINGENTOLE (MN) - VIA DELLA RESISTENZA, 24

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 26/11/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Ripercorrendo il certificato ipotecario redatto dal notaio **** Omissis ****, si trascrivono le seguenti formalità pregiudizievoli.

ISCRIZIONI

- Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario, iscritta ai nn. 17078/3680 in data 28/11/2008, per un importo di € 284.000,00 di cui di capitale € 142.000,00, a favore di **** Omissis ****, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, e contro **** Omissis ****, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, e **** Omissis ****, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, avente ad oggetto le unità BENE 1 e BENE 2.

TRASCRIZIONI

- Verbale di pignoramento immobiliare trascritto ai nn. 15843/11063 in data 24/11/2025, a favore di **** Omissis **** per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro **** Omissis ****, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, avente ad oggetto le unità BENE 1 e BENE 2.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A QUINGENTOLE (MN) - VIA DELLA RESISTENZA, 24

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 26/11/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Ripercorrendo il certificato ipotecario redatto dal notaio **** Omissis ****, si trascrivono le seguenti formalità pregiudizievoli.

ISCRIZIONI

- Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario, iscritta ai nn. 17078/3680 in data 28/11/2008, per un importo di € 284.000,00 di cui di capitale € 142.000,00, a favore di **** Omissis ****, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, e contro **** Omissis ****, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, e **** Omissis ****, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, avente ad oggetto le unità BENE 1 e BENE 2.

TRASCRIZIONI

- Verbale di pignoramento immobiliare trascritto ai nn. 15843/11063 in data 24/11/2025, a favore di **** Omissis **** per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro **** Omissis ****, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, avente ad oggetto le unità BENE 1 e BENE 2.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A QUINGENTOLE (MN) - VIA DELLA RESISTENZA, 24

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

A seguito dell'accesso agli atti effettuato, il Comune di Quingentole ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie di cui si riportano gli elementi più significativi:

- Permessi Di Costruire n. 09/2005 del 07/07/2005 PE n. 07/2205 per la costruzione di villette a schiera;
- Dichiarazione di fine lavori e richiesta del certificato di agibilità depositata il 18/11/2008 prot. n. 4312.

Dalla disamina delle pratiche edilizie si sono riscontrate delle difformità con lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo. In particolare la modifica della posizione di alcune tramezze, la modifica della posizione di alcuni serramenti sia interni che esterni, la modifica della dimensione di un serramento esterno, la modifica dello spessore di alcune pareti interne, oltre ad altre che rientrano nelle tolleranze costruttive dell'art. 34 bis del DPR 380/01.

Inoltre nell'autorimessa dovrà essere rimosso il termosifone, e dovrà essere girato il senso di apertura della porta REI, essa dovrà aprirsi verso l'autorimessa.

Per le opere da sanare si dovrà adempiere a quanto previsto dal DPR 380/01. Oltre a quanto scritto sopra si dovranno aggiungere le spese "tecniche" per l'intera pratica di sanatoria, per un costo complessivo preventivato non inferiore ad € 4.000,00 oltre IVA. Fatta salva la più precisa determinazione delle sanzioni da parte dell'Amministrazione Comunale di Quingentole. In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, - in ordine alle limitazioni d'indagine esposte - lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte - per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A QUINGENTOLE (MN) - VIA DELLA RESISTENZA, 24

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

A seguito dell'accesso agli atti effettuato, il Comune di Quingentole ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie di cui si riportano gli elementi più significativi:

- Permessi Di Costruire n. 09/2005 del 07/07/2005 PE n. 07/2205 per la costruzione di villette a schiera;
- Dichiarazione di fine lavori e richiesta del certificato di agibilità depositata il 18/11/2008 prot. n. 4312.

Dalla disamina delle pratiche edilizie si sono riscontrate delle difformità con lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo. In particolare la modifica della posizione di alcune tramezze, la modifica della posizione di alcuni serramenti sia interni che esterni, la modifica della dimensione di un serramento esterno, la modifica dello spessore di alcune pareti interne, oltre ad altre che rientrano nelle tolleranze costruttive dell'art. 34 bis del DPR 380/01.

Inoltre nell'autorimessa dovrà essere rimosso il termosifone, e dovrà essere girato il senso di apertura della porta REI, essa dovrà aprirsi verso l'autorimessa.

Per le opere da sanare si dovrà adempiere a quanto previsto dal DPR 380/01. Oltre a quanto scritto sopra si dovranno aggiungere le spese "tecniche" per l'intera pratica di sanatoria, per un costo complessivo preventivato non inferiore ad € 4.000,00 oltre IVA. Fatta salva la più precisa determinazione delle sanzioni da parte dell'Amministrazione Comunale di Quingentole. In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni

complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, - in ordine alle limitazioni d'indagine esposte - lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte - per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

- Bene N° 1** - Villetta ubicata a Quingentole (MN) - Via della Resistenza, 24
 Trattasi di villetta a schiera tutta al piano terra della superficie lorda di circa mq. 90, compreso il portico, oltre all'area cortiva pertinenziale.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 848, Sub. 1, Categoria A3
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 90.288,00
- Bene N° 2** - Garage ubicato a Quingentole (MN) - Via della Resistenza, 24
 Trattasi di autorimessa al piano terra della superficie lorda di circa mq. 16, di pertinenza dell'abitazione BENE 1.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 848, Sub. 2, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 10.128,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Quingentole (MN) - Via della Resistenza,	112,86 mq	800,00 €/mq	€ 90.288,00	100,00%	€ 90.288,00

24					
Bene N° 2 - Garage Quingentole (MN) - Via della Resistenza, 24	12,66 mq	800,00 €/mq	€ 10.128,00	100,00%	€ 10.128,00
Valore di stima:					€ 100.416,00

Valore di stima: € 100.416,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4.000,00	€
Rimozione termosifone e modifica senso apertura porta REI	1.000,00	€

Valore finale di stima: € 85.500,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

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

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

Rodigo, li 06/03/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Gili Fiorenzo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visura catastale SOSTITUITA
- ✓ N° 2 Estratti di mappa
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - BENE 1 SOSTITUITA
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - BENE 2
- ✓ N° 5 Altri allegati - denuncia variazione catastale
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - visura catastale AGGIORNATA
- ✓ N° 7 Planimetrie catastali - BENE 1 AGGIORNATA
- ✓ N° 8 Altri allegati - estratto riassunto atto matrimonio
- ✓ N° 9 Altri allegati - check list
- ✓ N° 10 Altri allegati - identificativi catastali
- ✓ N° 11 Foto
- ✓ N° 12 Altri allegati - perizia privacy

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Quingentole (MN) - Via della Resistenza, 24
Trattasi di villetta a schiera tutta al piano terra della superficie lorda di circa mq. 90, compreso il portico, oltre all'area cortiva pertinenziale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 848, Sub. 1, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Quingentole (MN) - Via della Resistenza, 24
Trattasi di autorimessa al piano terra della superficie lorda di circa mq. 16, di pertinenza dell'abitazione BENE 1.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 848, Sub. 2, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 85.500,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 169/2025 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 85.500,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Quingentole (MN) - Via della Resistenza, 24		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 848, Sub. 1, Categoria A3	Superficie	112,86 mq
Stato conservativo:	L'unità si trova in buono stato conservativo, ad eccezione di segni di muffa nel bagno e nella camera da letto in lato ovest.		
Descrizione:	Trattasi di villetta a schiera tutta al piano terra della superficie lorda di circa mq. 90, compreso il portico, oltre all'area cortiva pertinenziale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'unità è occupata dall'esecutato e dal figlio.		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Quingentole (MN) - Via della Resistenza, 24		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 848, Sub. 2, Categoria C6	Superficie	12,66 mq
Stato conservativo:	L'unità si trova in buono stato conservativo.		
Descrizione:	Trattasi di autorimessa al piano terra della superficie lorda di circa mq. 16, di pertinenza dell'abitazione BENE 1.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'unità è occupata dall'esecutato e dal figlio.		