

# TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Antonelli Dario, nell'Esecuzione Immobiliare 170/2024 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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



Incarico.....	5
Premessa.....	5
Lotto 1.....	6
Descrizione.....	7
Completezza documentazione ex art. 567.....	7
Titolarità.....	7
Confini.....	8
Consistenza.....	8
Cronistoria Dati Catastali.....	8
Dati Catastali.....	9
Precisazioni.....	9
Stato conservativo.....	9
Parti Comuni.....	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato di occupazione.....	10
Provenienze Ventennali.....	11
Formalità pregiudizievoli.....	12
Normativa urbanistica.....	13
Regolarità edilizia.....	14
Vincoli od oneri condominiali.....	14
Lotto 2.....	15
Descrizione.....	16
Completezza documentazione ex art. 567.....	16
Titolarità.....	16
Confini.....	17
Consistenza.....	17
Cronistoria Dati Catastali.....	17
Dati Catastali.....	17
Precisazioni.....	18
Stato conservativo.....	18
Parti Comuni.....	18
Servitù, censo, livello, usi civici.....	18
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	19
Stato di occupazione.....	19
Provenienze Ventennali.....	19



Formalità pregiudizievoli .....	21
Normativa urbanistica .....	22
Regolarità edilizia .....	22
Vincoli od oneri condominiali.....	23
Lotto 3 .....	24
Descrizione .....	25
Completezza documentazione ex art. 567.....	25
Titolarità .....	26
Confini .....	26
Consistenza .....	26
Cronistoria Dati Catastali.....	27
Dati Catastali .....	27
Stato conservativo .....	27
Parti Comuni.....	27
Servitù, censo, livello, usi civici.....	28
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	28
Stato di occupazione .....	28
Provenienze Ventennali .....	29
Formalità pregiudizievoli .....	30
Normativa urbanistica .....	33
Regolarità edilizia .....	33
Vincoli od oneri condominiali.....	33
Stima / Formazione lotti.....	35
<b>Lotto 1</b> .....	35
<b>Lotto 2</b> .....	36
<b>Lotto 3</b> .....	37
Riserve e particolarità da segnalare .....	38
Riepilogo bando d'asta.....	40
<b>Lotto 1</b> .....	40
<b>Lotto 2</b> .....	40
<b>Lotto 3</b> .....	40
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 170/2024 del R.G.E. ....	42
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 59.000,00</b> .....	42
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 41.000,00</b> .....	42
<b>Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 1.168.000,00</b> .....	43
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	44
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Quistello (MN) - Via IV Novembre c.m., piano T. - 1°</b> .....	44
<b>Bene N° 2 - Istituto di credito ubicato a Quistello (MN) - Via IV Novembre c.m., piano Terra</b> .....	45





All'udienza del 10/09/2024, il sottoscritto Arch. Antonelli Dario, con studio in Via Conciliazione, 11 - 46100 - Mantova (MN), email [studiotecnicoantonelli1@gmail.com](mailto:studiotecnicoantonelli1@gmail.com), PEC [dario.antonelli@archiworldpec.it](mailto:dario.antonelli@archiworldpec.it), Tel. 3450567975, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/09/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Quistello (MN) - Via IV Novembre c.m., piano T. - 1°
- **Bene N° 2** - Istituto di credito ubicato a Quistello (MN) - Via IV Novembre c.m., piano Terra
- **Bene N° 3** - Fabbricato commerciale ubicato a Quistello (MN) - Via Ugo Ruberti 19/B, piano Terra





LOTTO 1



Firmato Da: DARIO ANTONELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2ac3da5ab40ac0618831672f5a6d5024



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Quistello (MN) - Via IV Novembre c.m., piano T. - 1°

## DESCRIZIONE

Il bene pignorato è un appartamento sito al piano primo di un immobile, realizzato nel 1969, di due piani fuori terra, sito a Quistello (MN) in via IV Novembre c.m..

L'immobile risulta di piena proprietà del Debitore Esecutato sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

All'appartamento si accede dall'area cortiva esclusiva, tramite passo carrabile posto sulla strada laterale anch'essa Via IV Novembre, all'ingresso con vano scala sito al piano terra, ed è composto da soggiorno, pranzo, cucina, tre camere da letto e bagno, più un sottotetto accessibile ma non agibile.

Il bene pignorato si presenta in normali condizioni statiche e di manutenzione esterna, mentre quelle interne sono più che buone.

Trattandosi di un immobile acquistato da un privato come persona fisica, il successivo trasferimento immobiliare sarà soggetto ad Imposta di Registro.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione prevista dall'ex art. 567 risulta mancante dei seguenti atti:

- Estratto di mappa e planimetrie catastali si precisa tuttavia che il sottoscritto ha provveduto ad estrarle telematicamente.

## TITOLARITÀ

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

Il bene pignorato confina a nord con p.lla n. 201, a est con le p.lle nn. 671 e 615, a sud con p.lla n. 228 ed a ovest con Via IV Novembre.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	100,00 mq	119,00 mq	1	119,00 mq	3,00 m	Terra - Primo
Ingresso Vano Scala	12,00 mq	16,00 mq	0,5	8,00 mq	0,00 m	Terra - Primo
Balcone	3,00 mq	3,00 mq	0,4	1,20 mq	0,00 m	Primo
Centrale Termica	3,50 mq	4,20 mq	0,5	2,10 mq	3,00 m	Terra
Area esterna esclusiva	250,00 mq	250,00 mq	0,05	12,50 mq	0,00 m	Terra
Sottotetto accessibile	100,00 mq	119,00 mq	0,1	11,90 mq	1,35 m	2°
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>154,70 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>154,70 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L' altezza del sottotetto è da intendersi quella media.

In base alla certificazione notarile all'atto della notifica del pignoramento l'immobile in oggetto apparteneva, in piena ed esclusiva proprietà, al Debitore Esecutato.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Cronistoria al catasto fabbricati della p.lla 557 sub. 4 come risultante dalla Certificazione Notarile in atti e dalle visure catastali allegate.

1) l' unità immobiliare risulta così distinta per diversa distribuzione degli spazi interni - frazionamento e fusione del 28/08/2013 pratica n. MN0075146 in atti dal 28/08/2013 (n. 22004.1/2013) che aveva soppresso il foglio 25;

2) la p.lla 226 graffata con la p.lla 557 sub. 2 e il foglio 25 p.lla 557 sub. 1. Il foglio 25 p.lla 557 sub. 2 graffata con la p.lla 226 risultava tale dall' impianto meccanografico del 30/6/1987.  
Il foglio 25 p.lla 557 sub. 1 risultava tale dall' impianto meccanografico del 30/6/1987.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	25	557	4		A2	3	8 vani	162 mq	433,82 €	T-1		

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal sopralluogo effettuato si è riscontrato la difformità dello stato dei luoghi rispetto alle planimetrie catastali, in quanto non è stata realizzata e / o chiusa la finestra centrale fronte strada, inoltre si è provveduto a redarre la planimetria del sottotetto accessibile in quanto non depositata presso l' NCEU.

A seguito di tali difformità si è proceduto alla variazione catastale, in modo tale che sussista corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le nuove planimetrie catastali, che si allegano alla presente perizia.

Il classamento e la rendita risultano proposti.

## PRECISAZIONI

Giova precisare che all' interno della proprietà insiste la p.lla n. 615 e non oggetto di pignoramento, sulla quale è stata realizzata una struttura in muratura per due garage.

Il sottoscritto ritiene che tale manufatto sia abusivo, in quanto non esiste alcuna pratica edilizia depositata in Comune.

## STATO CONSERVATIVO

Il bene pignorato si presenta in normali condizioni statiche e di manutenzione esterna, mentre quelle interne sono più che buone.

## PARTI COMUNI

Il bene ha in comune con l'unità immobiliare di cui al lotto n. 2 i due accessi carrabili, uno fronte via IV Novembre, l'altro dalla strada laterale ed il locale centrale termica dove sono presenti due caldaie una per il lotto 1 e l'altra per il lotto 2.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

Dalle informazioni assunte non risultano in corso procedimenti di espropriazione per pubblica utilità.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato, posto al primo piano di un edificio di due piani fuori terra, risulta esposto sui quattro lati e si presenta in normali condizioni statiche e di manutenzione.

Costruttivamente l'intero edificio, edificato nel 1969 / 1970, è stato realizzato con fondazioni continue in c.a., strutture verticali formate da pilastri in c.a. e muratura portante, solai in latero cemento, copertura a falde realizzata con soprastante manto di copertura in tegole di cemento.

Dal punto di vista distributivo l'appartamento, a cui si accede dal vano scala del piano terra, è formato da ingresso, pranzo, cucina, soggiorno un disimpegno che dà accesso alla zona notte con tre camere da letto, ed il bagno. Da due camere da letto al balcone posto sul lato nord.

Al sottotetto accessibile ma non agibile, si accede dal disimpegno a mezzo di una scala retrattile e risulta al "grezzo".

Le pareti interne ed esterne sono intonacate a civile e tinteggiate e si presentano in buone condizioni di manutenzione. Le pavimentazioni interne sono in monocottura di ceramica di varie tipologie e dimensioni ed i rivestimenti in mattonelle di ceramica.

Gli infissi esterni sono ad anta battente in legno con vetro camera ed avvolgibili esterni con zanzariere, le porte interne sono in legno tamburato con specchiatura vetrata. il portoncino d'ingresso al piano terra è in alluminio e vetro dotato di inferriata di protezione.

L'altezza netta dei locali è di m.3,00.

L'impianto elettrico è realizzato sotto traccia ed è dotato di proprio quadretto elettrico.

L'impianto di riscaldamento autonomo è realizzato con radiatori ed alimentato da caldaia a gas metano che assicura anche la produzione di acqua calda sanitaria, inoltre sono presenti due climatizzatori con unità esterne.

L'intero immobile nel suo insieme si presenta in normali condizioni statiche e di manutenzione, mentre l'appartamento si presenta in più che buone condizioni di manutenzione.

## STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 09/04/2021
- Scadenza contratto: 31/03/2025

**Canoni di locazione**

Canone mensile: € 450,00

Dalle informazioni assunte durante i sopralluoghi e dalla documentazione fornita dal conduttore dell'immobile oggetto di pignoramento, è stato possibile appurare che l'immobile risulta locato in forza di una scrittura privata di contratto di locazione ad uso abitativo sottoscritta in data 26/02/2013, avente durata di quattro anni con decorrenza dal 01/04/2013 al 31/03/2017, tacitamente rinnovato sino al 31/03/2025, salvo disdetta almeno 6 mesi prima della scadenza, ai Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Il canone di locazione è stato pattuito nell'importo annuo di € 5.400,00 da versarsi in rate mensili di € 450,00 cadauna.

In merito alla congruità del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto, lo scrivente valuta il canone sopra indicato congruo.

**PROVENIENZE VENTENNALI**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/06/1986 al 21/09/2011	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Breviglieri Rino	19/06/1986	84441	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		U.T. Mantova	08/10/1986	7627	1943
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 21/09/2011 al 12/05/2013	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ufficio del Registro di Mantova	16/10/2012	10413	7366
		<b>Registrazione</b>			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		U.T. Mantova	20/09/2012	2008	9990/12
Dal 12/05/2013	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		U.T. Mantova	10/09/2013	8973	6336
		<b>Registrazione</b>			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Ufficio del Registro di Mantova	08/08/2013	1876	9990/13		

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.

- Si segnala accettazione espressa di eredità a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con atto Notaio Dezio Daniela Santa il 06/10/2011, rep. 2155/1123 e trascritto all' U.T. di Mantova il 11/10/2011 al n. 12429 del registro generale e al n. 7366 del registro particolare.

- Si segnala accettazione espressa di eredità a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con atto Notaio Dezio Daniela Santa il 29/01/2014, rep. 3320/1922 e trascritto all' U.T. di Mantova il 03/02/2014 al n. 1026 del registro generale e al n. 723 del registro particolare.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Bergamo il 30/12/2015

Reg. gen. 13000 - Reg. part. 2031

Importo: € 100.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: L' ipoteca giudiziale deriva da Decreto Ingiuntivo del tribunale di Bergamo del 27/10/2015, rep.

8379/2015 a carico di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* titolare della piena proprietà dei beni censiti al Catasto Fabbricati al foglio 29 p.lla 393 e al foglio 25 p.lla 557, sub. 3 - 4.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Bergamo il 17/10/2018  
Reg. gen. 13389 - Reg. part. 1919  
Importo: € 150.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: L' ipoteca giudiziale deriva da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Bergamo del 02/08/2018 a carico di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, titolare della piena proprietà dei beni censiti al Catasto Fabbricati al foglio n. 29 le p.lle 393-394 e al foglio n. 25 p.lla 557, sub. 3-4.
- **Ipoteca conc. amministrativa** derivante da Atto Agenzia delle Entrate - Riscossione  
Iscritto a Mantova il 15/07/2019  
Reg. gen. 8872 - Reg. part. 1282  
Importo: € 113.400,68  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: L' ipoteca deriva da atto di Agenzia delle Entrate - Riscossione del 12/07/2019, rep. 1754/6419 a favore Agenzia delle Entrate - Riscossione a carico di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, titolare della piena proprietà dei beni censiti al Catasto Fabbricati al foglio n. 29 la p.lla 394 graffata alla p.lla 393 e al foglio 25, p.lla 557, sub. 3 -4.

#### **Trascrizioni**

- **Pignoramento Immobiliare**  
Trascritto a Mantova il 24/07/2024  
Reg. gen. 10160 - Reg. part. 7496  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

#### **Oneri di cancellazione**

Gli oneri di cancellazione sono a carico della procedura e verranno detratti in via pregiudiziale dal prezzo di aggiudicazione, mentre gli oneri spettanti al delegato per l' espletamento di tali incombenze sono a carico dell' aggiudicatario.

#### **NORMATIVA URBANISTICA**

Il bene pignorato è inserito dal vigente P.G.T. del Comune di Quistello, adottato con delibera di C.C. n. 1 del 11/01/2011 e s.m.i., in zona " Ambiti Prevalentemente Residenziali a Media Densità", normata dall' art. 7 delle vigenti N.T.A..

## REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il bene pignorato è stato realizzato in forza delle seguenti autorizzazioni edilizie:

- Licenza di Costruzione n. 1670 del 30/04/1969, rilasciata a nome di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la realizzazione di un nuovo fabbricato ad uso laboratorio ed annessa abitazione;
- Dichiarazione Agibilità prot. n. 5437/70 del 27/02/1971 per la parte del piano terra a negozio;
- Permesso di Abitabilità prot. n. 5437/70 del 27/02/1971 per l'intero fabbricato.

Si precisa che non esistono altre pratiche edilizie per l'immobile in questione, cfr. allegato atti edilizi del comune di Quistello per i lotti 1 e 2.

## Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

In merito alla conformità progettuale, presi in esame gli elaborati grafici inerenti le pratiche edilizie, dal sopralluogo effettuato si è riscontrato che lo stato dei luoghi risulta difforme per i seguenti elementi:

- a) sui lati est ed ovest la muratura perimetrale nel tratto centrale ha un andamento diverso da quello autorizzato;
- b) sul fronte prospiciente la pubblica via non è stata realizzata e / o chiusa la finestra centrale.

In merito alle difformità di cui ai punti sopra descritti, lo scrivente ritiene che quella al punto a sia emendabile mediante richiesta di adeguato titolo abilitativo al Comune di Quistello (MN).

A titolo prudenziale verrà adottata una consistente svalutazione percentuale del valore dell'immobile oggetto di stima, così come indicato nel paragrafo "stima", a fronte dei costi tecnico/amministrativi e oblativi da sostenere per emendare le sopra citate difformità, fatto salvo maggiori oneri che l'Amministrazione Comunale potrebbe richiedere, in sede di presentazione del titolo abilitativo, ad oggi non determinabili.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 2



Firmato Da: DARIO ANTONELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2ac3da5ab40ac0618831672f5a6d5024



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Istituto di credito ubicato a Quistello (MN) - Via IV Novembre c.m., piano Terra

## DESCRIZIONE

Il bene pignorato, attualmente ancora accatastato come istituto di credito, sito al piano terra di un immobile, realizzato nel 1969, di due piani fuori terra, sito a Quistello (MN) in via IV Novembre c.m..

L'immobile risulta di piena proprietà del Debitore Esecutato sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

All'istituto si accede dall'area cortiva esclusiva tramite un'ampia vetrata al salone pubblico e per il resto si compone di un ufficio "open space", locale tecnico, bagno e disimpegno.

Trattandosi di un immobile acquistato da un privato come persona fisica, il successivo trasferimento immobiliare sarà soggetto ad Imposta di Registro.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione prevista dall'ex art. 567 risulta mancante dei seguenti atti:

- Estratto di mappa e planimetrie catastali si precisa tuttavia che il sottoscritto ha provveduto ad estrarle telematicamente.

## TITOLARITÀ

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

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

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

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

## CONFINI

Il bene pignorato confina a nord con p.lla n. 201, a est con le p.lle nn. 671 e 615, a sud con p.lla n. 228 ed a ovest con Via IV Novembre.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Istituto di credito	90,00 mq	109,00 mq	1	109,00 mq	3,00 m	Terra
Area esterna esclusiva	120,00 mq	120,00 mq	0,05	6,00 mq	0,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>115,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>115,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

In base alla certificazione notarile all'atto della notifica del pignoramento l'immobile in oggetto apparteneva, in piena ed esclusiva proprietà, al Debitore Esecutato.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Cronistoria al catasto fabbricati della p.lla 557 sub. 3 come risultante dalla Certificazione Notarile in atti e dalle visure catastali allegate.

1) l'unità immobiliare risulta così distinta per diversa distribuzione degli spazi interni - frazionamento e fusione del 28/08/2013 pratica n. MN0075146 in atti dal 28/08/2013 (n. 22004.1/2013) che aveva soppresso il foglio 25;

2) la p.lla 226 graffata con la p.lla 557 sub. 2 e il foglio 25 p.lla 557 sub. 1. Il foglio 25 p.lla 557 sub. 2 graffata con la p.lla 226 risultava tale dall'impianto meccanografico del 30/6/1987.

Il foglio 25 p.lla 557 sub. 1 risultava tale dall'impianto meccanografico del 30/6/1987.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	25	557	3		D5				1241 €	Terra	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal sopralluogo effettuato si è riscontrato la non conformità dello stato dei luoghi rispetto alle planimetrie catastali, in quanto:

- \* non è stata realizzata la finestra nel locale disimpegno;
- \* sul fronte strada è stata rappresentato un tamponamento in muratura in luogo della vetrata;
- \* non sono state realizzate le pareti atte a creare due uffici.

A seguito di tali difformità si è proceduto alla variazione catastale, in modo tale che sussista corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le nuove planimetrie catastali, che si allegano alla presente perizia.

Il classamento e la rendita risultano proposti.

### PRECISAZIONI

Giova precisare che all' interno della proprietà insiste la p.lla n. 615 e non oggetto di pignoramento, sulla quale è stata realizzata una struttura in muratura per due garage.

Il sottoscritto ritiene che tale manufatto sia abusivo, in quanto non esiste alcuna pratica edilizia depositata in Comune.

### STATO CONSERVATIVO

Il bene pignorato si presenta in normale stato di conservazione.

### PARTI COMUNI

Il bene ha in comune con l'unità immobiliare di cui al lotto n. 1 i due accessi carrabili, uno fronte via IV Novembre, l' altro dalla strada laterale ed il locale centrale termica dove sono presenti due caldaie una per il lotto 1 e l' altra per il lotto 2.

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala l' esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

Dalle informazioni assunte non risultano in corso procedimenti di espropriazione per pubblica utilità.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L' immobile pignorato, posto al piano terra un edificio di due piani fuori terra, risulta esposto sui quattro lati e si presenta in normali condizioni statiche e di manutenzione.

Costruttivamente l' intero edificio, edificato nel 1969 / 1970, è stato realizzato con fondazioni continue in c.a., strutture verticali formate da pilastri in c.a. e muratura portante, solai in latero cemento, copertura a falde realizzata con soprastante manto di copertura in tegole di cemento.

Al bene pignorato si accede dalla pubblica via indi alla porta che conduce nel salone pubblico, da qui all' ufficio "open space", al vano tecnico ed al bagno. Nel salone pubblico è stato realizzato un piccolo disimpegno nel sottoscala del lotto 1.

Le pareti interne ed esterne sono intonacate a civile e tinteggiate e si presentano in buone condizioni di manutenzione. Le pavimentazioni interne sono in monocottura di ceramica ed i rivestimenti in mattonelle di ceramica.

Gli infissi esterni sono ad anta battente in alluminio con vetro camera, inferriate ed allarmati; le porte interne sono in legno tamburato, la vetrata fronte strada è in alluminio con vetri di sicurezza con inserite due porte, di cui una dotata di maniglione antipanico.

L' altezza netta dei locali al controsoffitto è di m. 2,70.

L' impianto elettrico è realizzato sotto traccia ed è dotato di vari quadri elettrici con le plafoniere inserite nel controsoffitto.

E' presente l' impianto di allarme e di rilevazione fumi.

L' impianto di riscaldamento e raffrescamento autonomo è realizzato con ventilconvettori inseriti nel controsoffitto e a parete, alimentato da caldaia a gas metano che assicura anche la produzione di acqua calda sanitaria.

Il bene nel suo insieme si presenta in normali condizioni statiche e di manutenzione.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/06/1986 al 21/09/2011	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Breviglieri Rino	19/06/1986	84441	
		Trascrizione			

		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		U.T. Mantova	08/10/1986	7627	1943
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 21/09/2011 al 12/05/2013	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ufficio del Registro di Mantova	16/10/2012	10413	7366
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		U.T. Mantova	20/09/2012	2008	9990/12
		Dal 12/05/2013	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
U.T. Mantova	10/09/2013			8973	6336
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Ufficio del Registro di Mantova	08/08/2013	1876	9990/13		

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.

- Si segnala accettazione espressa di eredità a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con atto Notaio Dezio Daniela Santa il 06/10/2011, rep. 2155/1123 e trascritto all' U.T. di Mantova il 11/10/2011 al n. 12429 del registro generale e al n. 7366 del registro particolare.

- Si segnala accettazione espressa di eredità a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con atto

Notaio Dezio Daniela Santa il 29/01/2014, rep. 3320/1922 e trascritto all' U.T. di Mantova il 03/02/2014 al n. 1026 del registro generale e al n. 723 del registro particolare.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Bergamo il 30/12/2015  
Reg. gen. 13000 - Reg. part. 2031  
Importo: € 100.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: L' ipoteca giudiziale deriva da Decreto Ingiuntivo del tribunale di Bergamo del 27/10/2015, rep. 8379/2015 a carico di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* titolare della piena proprietà dei beni censiti al Catasto Fabbricati al foglio 29 p.lla 393 e al foglio 25 p.lla 557, sub. 3 - 4.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Bergamo il 17/10/2018  
Reg. gen. 13389 - Reg. part. 1919  
Importo: € 150.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: L' ipoteca giudiziale deriva da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Bergamo del 02/08/2018 a carico di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, titolare della piena proprietà dei beni censiti al Catasto Fabbricati al foglio n. 29 le p.lle 393-394 e al foglio n. 25 p.lla 557, sub. 3-4.
- **Ipoteca conc. amministrativa** derivante da Atto Agenzia delle Entrate - Riscossione  
Iscritto a Mantova il 15/07/2019  
Reg. gen. 8872 - Reg. part. 1282  
Importo: € 113.400,68  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: L' ipoteca deriva da atto di Agenzia delle Entrate - Riscossione del 12/07/2019, rep. 1754/6419 a favore Agenzia delle Entrate - Riscossione a carico di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, titolare della piena proprietà dei beni censiti al Catasto Fabbricati al foglio n. 29 la p.lla 394 graffata alla p.lla 393 e al foglio 25, p.lla 557, sub. 3 -4.

### Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**  
Trascritto a Mantova il 24/07/2024  
Reg. gen. 10160 - Reg. part. 7496  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

Gli oneri di cancellazione sono a carico della procedura e verranno detratti in via pregiudiziale dal prezzo di aggiudicazione, mentre gli oneri spettanti al delegato per l'espletamento di tali incombenze sono a carico dell'aggiudicatario.

## NORMATIVA URBANISTICA

Il bene pignorato è inserito dal vigente P.G.T. del Comune di Quistello, adottato con delibera di C.C. n. 1 del 11/01/2011 e s.m.i., in zona "Ambiti Prevalentemente Residenziali a Media Densità", normata dall'art. 7 delle vigenti N.T.A..

## REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il bene pignorato è stato realizzato in forza delle seguenti autorizzazioni edilizie:

- Licenza di Costruzione n. 1670 del 30/04/1969, rilasciata a nome di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la realizzazione di un nuovo fabbricato ad uso laboratorio ed annessa abitazione;
- Dichiarazione Agibilità prot. n. 5437/70 del 27/02/1971 per la parte del piano terra a negozio;
- Permesso di Abitabilità prot. n. 5437/70 del 27/02/1971 per l'intero fabbricato.

Si precisa che non esistono altre pratiche edilizie per l'immobile in questione, neanche per il cambio di destinazione d'uso da laboratorio all'attuale istituto di credito, cfr. allegato atti edilizi del comune di Quistello.

### *Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità*

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

In merito alla conformità progettuale, presi in esame gli elaborati grafici inerenti la pratica edilizia, dal sopralluogo effettuato si è riscontrato che lo stato dei luoghi risulta pesantemente difforme per i seguenti elementi:

a) sul fronte strada è stata realizzata una vetrata con due porte in luogo di un portone a due ante con inserita una porta;

b) nel locale accatastato come salone pubblico, ma autorizzato come laboratorio, è stato realizzato un disimpegno;

c) il locale autorizzato come garage è stato diviso in due realizzando un ufficio e un vano tecnico con conseguente parziale tamponamento del portone del garage, si precisa che i locali sono stati accatastati come ufficio e vano tecnico;

d) il locale posto sul retro e autorizzato come laboratorio è stato trasformato e accatastato come ufficio creando un "open space" con l' altro ufficio;

e) nel bagno non è stata realizzata e/o demolita la parete divisoria;

f) il portone dell' ex garage, posto sul lato nord, è stato tamponato con muratura e realizzata un' uscita di sicurezza.

Di fatto non è mai stata depositata in Comune alcuna pratica edilizia per i cambi di destinazione d' uso e per le opere edilizie, con la conseguenza che l' unica autorizzazione edilizia è la Licenza di Costruzione del 1969, con la conseguenza che il permesso di Abitabilità, rilasciato sulla scorta della Licenza del 1969 per lo scrivente è inefficace.

Si precisa che invece le planimetrie catastali sono state aggiornate, ma non rispecchiano lo stato dei luoghi.

In merito alle difformità di cui ai punti sopra descritti, lo scrivente ritiene che siano emendabile mediante richiesta di adeguato titolo abilitativo al Comune di Quistello (MN).

A titolo prudenziale verrà adottata una consistente svalutazione percentuale del valore dell'immobile oggetto di stima, così come indicato nel paragrafo "stima", a fronte dei costi tecnico / amministrativi e oblativi da sostenere per emendare le sopra citate difformità, fatto salvo maggiori oneri che l'Amministrazione Comunale potrebbe richiedere, in sede di presentazione del titolo abilitativo, ad oggi non determinabili.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.





LOTTO 3



Firmato Da: DARIO ANTONELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2ac3da5ab40ac0618831672f5a6d5024



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Fabbricato commerciale ubicato a Quistello (MN) - Via Ugo Ruberti 19/B, piano Terra

## DESCRIZIONE

Trattasi di un fabbricato commerciale, (media struttura di vendita), attualmente adibito a supermercato, sito in Via Ugo Ruberti 19/B ed inserito in un contesto di edifici commerciali.

L'immobile, di un piano fuori terra, è stato realizzato nel 2016 con strutture prefabbricate ed è dotato di due tettoie laterali per il carico e lo scarico delle merci.

L'ampia area esterna, di proprietà, è adibita a parcheggio esclusivo della struttura, ed in parte a parcheggio pubblico, vedi allegato "Atto di vincolo".

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.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

In materia di IVA l'art. 10 c. 1, n-8 - ter del D.P.R. 663/1972 prevede che la cessione di immobili strumentali sconti in via generale un regime di esenzione da IVA, salvo specifiche ipotesi nelle quali l'operazione è assoggettata ad IVA in via obbligatoria e ferma restando la possibilità, per l'impresa cedente di optare comunque per l'applicazione dell'IVA.

**IVA obbligatoria**

- cessioni effettuate da imprese costruttrici o che vi hanno effettuato interventi di recupero, (restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione urbanistica ed edilizia), entro cinque anni dall'ultimazione dei lavori.

**IVA su opzione (da manifestare nel rogito)**

- cessioni effettuate da imprese costruttrici o che vi hanno effettuato interventi di recupero, (restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione urbanistica ed edilizia), entro cinque anni dall'ultimazione dei lavori;

- cessioni effettuate da qualsiasi impresa, anche non costruttrice / ristrutturatrice.

**IVA esente (al di fuori dei casi di IVA obbligatoria e di IVA su opzione)**

- cessioni effettuate da imprese costruttrici o che vi hanno effettuato interventi di recupero, (restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione urbanistica ed edilizia), oltre i cinque anni dall'ultimazione dei lavori, per le quali non è stata esercitata l'opzione per l'imponibilità;

- cessioni effettuate da qualsiasi impresa, anche non costruttrice / ristrutturatrice, per le quali non è stata esercitata l'opzione per l'imponibilità.

In tali fattispecie in cui si ritiene ricadere l'immobile oggetto di pignoramento, il trasferimento dell'immobile è esente da IVA e soggetto all'Imposta di Registro, all'Imposta ipotecaria ed all'Imposta Catastale.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione prevista dall' ex art. 567 risulta mancante dei seguenti atti:

- Estratto di mappa e planimetrie catastali si precisa tuttavia che il sottoscritto ha provveduto ad estrarle telematicamente.

## TITOLARITÀ

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

Il bene pignorato confina a nord con p.lle n. 390 e 224, a est con le p.lle nn. 220 e 417, a sud con p.lle n. 459 e 386 ed a ovest con Via Ugo Ruberti.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Fabbricato Commerciale	1200,00 mq	1550,00 mq	1	1550,00 mq	3,80 m	Terra
Tettoie	310,00 mq	310,00 mq	0,35	108,50 mq	4,10 m	Terra
Area Esterna Esclusiva	2112,31 mq	2112,31 mq	0,35	739,31 mq	0,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>2397,81 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>2397,81 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



In base alla certificazione notarile all'atto della notifica del pignoramento l'immobile in oggetto apparteneva, in piena ed esclusiva proprietà, al Debitore Esecutato.

L' altezza indicata è riferita dal pavimento al controsoffitto.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Cronistoria al catasto fabbricati della p.lla 393 graffata con la p.lla 394 come risultante dalla Certificazione Notarile in atti e dalle visure catastali allegate.

- 1) l' unità immobiliare risulta così distinta per diversa distribuzione degli spazi interni - frazionamento e fusione del 03/11/2016 pratica n. MN0074457 in atti dal 04/11/2016 (n. 36012.1/2016) che aveva soppresso il foglio 29 e le p.lle 393 e 394;
- 2) il foglio 29 p.lla 393 del Catasto Terreni risultava tale per frazionamento del 26/05/2004 pratica n. MN0049367 in atti dal 26/05/2004 (n. 49367.1/2004);
- 3) il foglio 29 p.lla 394 del Ente Urbano risultava tale per tipo mappale del 12/08/2008 pratica n. MN0102948 in atti dal 12/08/2008 (n. 102948.1/2008) e in precedenza per frazionamento del 26/05/2004 pratica n. N0049367 in atti dal 26/05/2004 (n. 49367.1/2004).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	29	393			D8				9590 €	Terra	p.lla 394

### Corrispondenza catastale

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

## STATO CONSERVATIVO

Il bene pignorato si presenta in buono stato di conservazione.

### PARTI COMUNI

Il bene pignorato, essendo inserito in una zona commerciale, ha in comune con le altre attività l' accesso dalla pubblica via e la viabilità interna che conduce all' area di proprietà esclusiva.

Si segnala costituzione di atto d'obbligo unilaterale tra Comune di Quistello, c.f.: 00163620206 e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, a ministro del notaio Dezio Daniela Santa del 03/08/2016, rep. 4610 / 2803 e trascritta presso l' U.T. di mantova il 03/08/2016 al n. 8683 del reg. generale e n. 5842 del reg. particolare, vedi allegato.  
Dalle informazioni assunte non risultano in corso procedimenti di espropriazione per pubblica utilità.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene pignorato è esposto sui quattro lati e si compone di un piano fuori terra ed è stato realizzato nel corso del 2016.

L' immobile è attualmente adibito a media struttura di vendita, nella fattispecie come supermercato, mentre l' originale autorizzazione edilizia prevedeva un negozio ed un magazzino.

Trattasi di una classica struttura prefabbricata, ovvero realizzata con plinti prefabbricati in c.a.v., ( cemento armato vibrato), posati su sottoplinti in c.a., ( cemento armato ), i pilastri prefabbricati sono in c.a.v., le travi a sezione rettangolare porta copertura, sono in c.a.p., ( cemento armato precompresso ), mentre la pensilina prefabbricata con tegoli sul lato sud è a sbalzo, le pareti perimetrali sono in pannelli prefabbricati con finitura esterna in graniglia di marmo.

La copertura è stata realizzata con tegoli prefabbricati in c.a.p. con lucernari del tipo a " onda ".

Tutta l' impiantistica elettrica, di condizionamento, di riscaldamento ecc., vedi allegato atti edilizi lotto n. 3, è stata realizzata espressamente per la destinazione d' uso attuale e risulta a norma di legge.

In particolare l' impianto di riscaldamento e condizionamento è stato realizzato con il sistema VRF, ovvero un impianto di climatizzazione ad espansione diretta capace di funzionare in regime di raffrescamento e di riscaldamento con pompe di calore ed è formato da varie unità esterne, compressori, batterie di scambio termico, ecc. e unità interne che distribuiscono la climatizzazione, quindi senza l' utilizzo di combustibili fossili. L' acqua calda sanitaria è assicurata da boiler elettrici per i servizi igienici.

E' presente l' impianto d' allarme, di videosorveglianza e antincendio.

L' altezza sotto trave risulta dagli elaborati grafici di m. 5,00, ma essendo stato posto in opera un contro soffitto, l' altezza è di m. 3,80 per la zona di vendita e di m. 3,00 per tutta la zona servizi, depositi, celle, preparazione cibi ecc..

I serramenti sono in alluminio dotati di vetro camera.

L' immobile, considerata la sua destinazione d' uso, si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione.

L' area esterna di proprietà è adibita a parcheggi ed in parte a parcheggio pubblico.

## STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 27/05/2016
- Scadenza contratto: 27/05/2025
- Scadenza disdetta: 27/05/2024

Canone mensile: € 8.333,33

Dalle informazioni assunte durante i sopralluoghi e dalla documentazione fornita dal conduttore dell'immobile oggetto di pignoramento, è stato possibile appurare che l'immobile risulta locato in forza di contratto di locazione ad uso commerciale stipulato in data 23/05/2016, registrato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bergamo in data 27/05/2016 al n. 1180, concesso alla Soc. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

La locazione è stata stipulata per la durata di nove anni con decorrenza dal 27/05/2016 al 27/05/2025, con rinnovo automatico per ugual periodo salvo diniego alla prima scadenza.

Il canone di locazione è stato pattuito nell'importo annuo di € 100.000,00 da versarsi in rate mensili di € 8.333,33 cadauna.

In merito alla congruità del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto, lo scrivente valuta il canone sopra indicato congruo.

**PROVENIENZE VENTENNALI**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/06/2004 al 21/09/2011	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Bellutti Natale	22/06/2204	107775	17862
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		U.T. Mantova	25/06/2004	9562	5949
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Dal 22/06/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
Notaio Bellutti Natale	22/06/2004			107774	17861
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
U.T. Mantova	25/06/2004			9561	5948
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Dal 21/09/2011 al 02/03/2016	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ufficio del Registro di Mantova	23/12/2011	15726	9879
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
U.T. Mantova	30/11/2012	2339	9990/11		
Dal 02/03/2016	**** Omissis ****	<b>Atto di Donazione di Azienda</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Dezio Daniela Santa	02/03/2016	4617	2803
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		U.T. Mantova	03/03/2016	2207	1485
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si segnala costituzione di vincolo di destinazione tra Comune di Quistello, c.f.: 00163620206 e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con scrittura privata di compravendita autenticate nelle firme dal notaio Dezio Daniela Santa del 03/08/2016, rep. 4610 / 2803 e trascritta presso l' U.T. di mantova il 03/08/2016 al n. 8683 del reg. generale e n. 5842 del reg. particolare.

### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

#### Iscrizioni

• **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di finanziamento

Iscritto a Mantova il 11/01/2008

Reg. gen. 431 - Reg. part. 109

Importo: € 500.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Rogante: Notaio Dezio Daniela Santa

Data: 09/01/2008

N° repertorio: 562

N° raccolta: 210

Note: Giova precisare che: - il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* titolare della piena proprietà in separazione dei beni del terreno censito al foglio 29, p.lla 394; - il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* deceduto il 21/09/2011 era debitore ma non datore di ipoteca in quanto titolare della piena proprietà in separazione dei beni del terreno censito al foglio 29, p.lla 393.

• **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di finanziamento

Iscritto a Mantova il 11/01/2008

Reg. gen. 431 - Reg. part. 110

Importo: € 500.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Rogante: Notaio Dezio Daniela Santa

Data: 09/01/2008

N° repertorio: 563

N° raccolta: 211

Note: Giova precisare che: - il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* titolare della piena proprietà in separazione dei beni del terreno censito al foglio 29, p.lla 394; - il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* deceduto il 21/09/2011 era debitore ma non datore di ipoteca in quanto titolare della piena proprietà in separazione dei beni del terreno censito al foglio 29, p.lla 393.

• **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di finanziamento

Iscritto a Mantova il 23/03/2009

Reg. gen. 3444 - Reg. part. 673

Importo: € 500.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Rogante: Notaio Dezio Daniela Santa

Data: 19/03/2009

N° repertorio: 1120

N° raccolta: 454

Note: Giova precisare che: - il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* titolare della piena proprietà in separazione dei beni del terreno censito al foglio 29, p.lla 394; - il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* deceduto il 21/09/2011 era debitore ma non datore di ipoteca in quanto titolare della piena proprietà in separazione dei beni del terreno censito al foglio 29, p.lla 393.

• **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Bergamo il 17/10/2018

Reg. gen. 13389 - Reg. part. 1919

Importo: € 150.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: L' ipoteca giudiziale deriva da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Bergamo del 02/08/2018 a carico di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, titolare della piena proprietà dei beni censiti al Catasto Fabbricati al foglio n. 29 le p.lle 393-394 e al foglio n. 25 p.la 557, sub. 3-4.

- **Ipoteca conc. amministrativa** derivante da Atto Agenzia delle Entrate - Riscossione

Iscritto a Mantova il 07/11/2018

Reg. gen. 14663 - Reg. part. 2064

Importo: € 42.991,32

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: L' ipoteca deriva da atto di Agenzia delle Entrate - Riscossione del 06/11/2018, rep. 1573/6418 a favore Agenzia delle Entrate - Riscossione a carico di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, titolare della piena proprietà dei beni censiti al Catasto Fabbricati al foglio n. 29 la p.la 394 graffata alla p.la 393.

- **Ipoteca conc. amministrativa** derivante da Atto Agenzia delle Entrate - Riscossione

Iscritto a Mantova il 15/07/2019

Reg. gen. 8872 - Reg. part. 1282

Importo: € 113.400,68

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: L' ipoteca deriva da atto di Agenzia delle Entrate - Riscossione del 12/07/2019, rep. 1754/6419 a favore Agenzia delle Entrate - Riscossione a carico di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, titolare della piena proprietà dei beni censiti al Catasto Fabbricati al foglio n. 29 la p.la 394 graffata alla p.la 393 e al foglio 25, p.la 557, sub. 3 -4.

- **Ipoteca conc. amministrativa** derivante da Atto Agenzia delle Entrate - Riscossione

Iscritto a Mantova il 31/10/2023

Reg. gen. 13258 - Reg. part. 2123

Importo: € 372.389,30

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: L' ipoteca deriva da atto di Agenzia delle Entrate - Riscossione del 27/10/2023, rep. 2302 / 6423 a favore Agenzia delle Entrate - Riscossione a carico di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, titolare della piena proprietà dei beni censiti al Catasto Fabbricati al foglio n. 29 la p.la 394 graffata alla p.la 393.

### Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Mantova il 24/07/2024

Reg. gen. 10160 - Reg. part. 7496

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

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

Formalità a carico della procedura

### Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione sono a carico della procedura e verranno detratti in via pregiudiziale dal prezzo di aggiudicazione, mentre gli oneri spettanti al delegato per l' espletamento di tali incombenze sono a carico dell'

aggiudicatario.

## NORMATIVA URBANISTICA

Il bene pignorato è inserito dal vigente P.G.T. del Comune di Quistello, adottato con delibera di C.C. n. 1 del 11/01/2011 e s.m.i., in zona " Ambiti Prevalentemente Terziari ", normata dall' art. 10 delle vigenti N.T.A.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il bene pignorato è stato realizzato in forza delle seguenti autorizzazioni edilizie:

- Denuncia di Inizio Attività Edilizia in alternativa al Permesso di Costruire prot. n. 13062016-1536 del 14/06/2016 per la realizzazione di una media struttura di vendita in locali esistenti;
- Voltura D.I.A. prot. n. 13062016-1536 del 14/06/2016 da ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- S.C.I.A. prot. n. 26102016-1117 in variante alla D.I.A. prot. n. 13062016-1536 del 14/06/2016;
- Dichiarazione Agibilità prot. n. 03112016-1138 del 14/11/2016;

Successivamente all' Agibilità si registrano altre due pratiche edilizie che non comportano una nuova richiesta: C.I.L.A. prot. n. 16012017-1802 del 17/01/2017 per installazione pensilina a copertura ingresso supermercato; C.I.L.A. prot. n. 130620225-0934 del 21/06/2022 per realizzazione colonnina di ricarica autovetture elettriche. Queste ultime non sono allegate alla perizia di stima, in quanto non rilevanti ai fini della conformità edilizia.

## Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

Dal sopralluogo effettuato si attesta la corrispondenza dei luoghi all' ultima autorizzazione edilizia.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.





Firmato Da: DARIO ANTONELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2ac3da5ab40ac0618831672f5a6d5024



Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

**LOTTO 1**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Quistello (MN) - Via IV Novembre c.m., piano T. - 1°  
Il bene pignorato è un appartamento sito al piano primo di un immobile, realizzato nel 1969, di due piani fuori terra, sito a Quistello (MN) in via IV Novembre c.m.. L' immobile risulta di piena proprietà del Debitore Esecutato sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. All' appartamento si accede dall' area cortiva esclusiva, tramite passo carrabile posto sulla strada laterale anch' essa Via IV Novembre, all' ingresso con vano scala sito al piano terra, ed è composto da soggiorno, pranzo, cucina, tre camere da letto e bagno, più un sottotetto accessibile ma non agibile. Il bene pignorato si presenta in normali condizioni statiche e di manutenzione esterna, mentre quelle interne sono più che buone. Trattandosi di un immobile acquistato da un privato come persona fisica, il successivo trasferimento immobiliare sarà soggetto ad Imposta di Registro.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 557, Sub. 4, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 85.085,00

Il valore commerciale del bene pignorato 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, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù attive o passive, i suoi dati metrici, la conformità urbanistica e catastale ed infine la situazione di 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.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Quistello (MN) - Via IV Novembre c.m., piano T. - 1°	154,70 mq	550,00 €/mq	€ 85.085,00	100,00%	€ 85.085,00
Valore di stima:					€ 85.085,00

Valore di stima: € 85.085,00

**Deprezzamenti**

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	10,00	%
Stato di possesso	10,00	%

**Valore finale di stima: € 59.000,00**

Al valore di stima come sopra determinato (pari a € 92.820,00) è stato in seguito applicato un deprezzamento complessivo valutato dallo scrivente in una percentuale pari al 30,00%, in ragione delle seguenti "correzioni" di stima:

- \* 10% ( pari a € 8.508,50) in merito all'assenza della garanzia per vizi del bene posto in vendita forzata;
- \* 10% ( pari a € 8.508,50) in merito all' esistenza di un contratto di locazione opponibile alla procedura;
- \* 10% ( pari a € 8.508,50) in merito agli oneri di regolarizzazione urbanistico.

Il valore finale così determinato pari a € 59.559,50 è stato arrotondato a € 59.000,00.

## LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Istituto di credito ubicato a Quistello (MN) - Via IV Novembre c.m., piano Terra  
Il bene pignorato, attualmente ancora accatastato come istituto di credito, sito al piano terra di un immobile, realizzato nel 1969, di due piani fuori terra, sito a Quistello (MN) in via IV Novembre c.m.. L' immobile risulta di piena proprietà del Debitore Esecutato sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. All' istituto si accede dall' area cortiva esclusiva tramite un' ampia vetrata al salone pubblico e per il resto si compone di un ufficio "open space", locale tecnico, bagno e disimpegno. Trattandosi di un immobile acquistato da un privato come persona fisica, il successivo trasferimento immobiliare sarà soggetto ad Imposta di Registro.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 557, Sub. 3, Categoria D5.

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

Valore di stima del bene: € 63.250,00

Il valore commerciale del bene pignorato 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, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù attive o passive, i suoi dati metrici, la conformità urbanistica e catastale ed infine la situazione di 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.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 2</b> - Istituto di credito Quistello (MN) - Via IV Novembre c.m., piano	115,00 mq	550,00 €/mq	€ 63.250,00	100,00%	€ 63.250,00

Terra				
				Valore di stima: € 63.250,00

Valore di stima: € 63.250,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	25,00	%

**Valore finale di stima: € 41.000,00**

Al valore di stima come sopra determinato (pari a € 69.000,00) è stato in seguito applicato un deprezzamento complessivo valutato dallo scrivente in una percentuale pari al 35,00%, in ragione delle seguenti "correzioni" di stima:

- \* 10% ( pari a € 6.325,00) in merito all'assenza della garanzia per vizi del bene posto in vendita forzata;
- \* 25% ( pari a € 15.812,50) in merito agli oneri di regolarizzazione urbanistica

Il valore finale così determinato pari a € 41.112,50 è stato arrotondato a € 41.000,00.

### LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Fabbricato commerciale ubicato a Quistello (MN) - Via Ugo Ruberti 19/B, piano Terra  
Trattasi di un fabbricato commerciale, (media struttura di vendita), attualmente adibito a supermercato, sito in Via Ugo Ruberti 19/B ed inserito in un contesto di edifici commerciali. L' immobile, di un piano fuori terra, è stato realizzato nel 2016 con strutture prefabbricate ed è dotato di due tettoie laterali per il carico e lo scarico delle merci. L' ampia area esterna, di proprietà, è adibita a parcheggio esclusivo della struttura , ed in parte a parcheggio pubblico, vedi allegato "Atto di vincolo". Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 393, Categoria D8, Graffato p.lla 394

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

Valore di stima del bene: € 1.798.357,50

Il valore commerciale del bene pignorato 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, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù attive o passive, i suoi dati metrici, la conformità urbanistica e catastale ed infine la situazione di 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.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Fabbricato commerciale Quistello (MN) - Via Ugo Ruberti 19/B, piano Terra	2397,81 mq	750,00 €/mq	€ 1.798.357,50	100,00%	€ 1.798.357,50
				Valore di stima:	€ 1.798.357,50

Valore di stima: € 1.798.357,50

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Destinazione d'uso specialistica	15,00	%
Contratto di locazione opponibile	10,00	%

**Valore finale di stima: € 1.168.000,00**

Al valore di stima come sopra determinato (pari a € 1.798.357,50) è stato in seguito applicato un deprezzamento complessivo valutato dallo scrivente in una percentuale pari al 35,00%, in ragione delle seguenti "correzioni" di stima:

\* 15% ( pari a € 269.753,62) in merito estrema " specializzazione " dell' immobile, supermercato, con celle frigorifere, locali per preparazioni gastronomiche, impiantistica dedicata, ecc., che di fatto lo rendono poco appetibile per altre attività;

\* 10% ( pari a € 179.835,75) in merito all'assenza della garanzia per vizi del bene posto in vendita forzata;

\* 10% ( pari a € 179.835,75) in merito all' esistenza di un contratto di locazione opponibile alla procedura;

Il valore finale così determinato pari a € 1.168.932,38 è stato arrotondato a € 1.168.000,00.

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Relativamente ai lotti 1 e 2 si segnala che all' interno della proprietà insiste la p.lla n. 615, non oggetto di pignoramento e sulla quale è stata realizzata a confine, una struttura in muratura per due garage.

Il sottoscritto ritiene che tale costruzione sia abusiva, in quanto non esiste alcuna pratica edilizia depositata in Comune.

Inoltre si precisa che l' unica autorizzazione edilizia è la Licenza di Costruzione del 1969 e che nessun' altra pratica è stata depositata in Comune, sia per il cambio di destinazione d' uso del lotto 2 e per le relative opere edilizie, ed anche il permesso di Abitabilità è riferito alla detta licenza e pertanto per il lotto 2 è da considerarsi, a mio avviso, inefficace.

Si segnala, per il lotto 3, costituzione di atto d' obbligo unilaterale tra Comune di Quistello, c.f.: 00163620206 e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, a ministro del notaio Dezio Daniela Santa del 03/08/2016, rep. 4610 / 2803 e trascritta presso l' U.T. di mantova il 03/08/2016 al n. 8683 del reg. generale e n. 5842 del reg. particolare, vedi allegato.

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

Mantova, li 13/01/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Antonelli Dario

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Altri allegati - ALL. 1 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTI 1 - 2
- ✓ Altri allegati - ALL. 2 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO 3
- ✓ Altri allegati - ALL. 3 - VISURE E PLANIMETRIE CATASTALI
- ✓ Altri allegati - ALL. 4 - NUOVO DOCFA LOTTO 1
- ✓ Altri allegati - ALL. 5 - NUOVO DOCFA LOTTO 2
- ✓ Altri allegati - ALL. 6 - ESTRATTI P.G.T.
- ✓ Altri allegati - ALL. 7 - ATTI COMUNE DI QUISTELLO LOTTI 1 - 2
- ✓ Altri allegati - ALL. 8 - ATTI COMUNE DI QUISTELLO LOTTO 3
- ✓ Altri allegati - ALL. 9 - CONTRATTI DI LOCAZIONE LOTTI 1 - 3
- ✓ Altri allegati - ALL. 10 - ATTO D' OBBLIGO UNILATERALE LOTTO 3
- ✓ Altri allegati - ALL. 11 - CERTIFICAZIONE NOTARILE

**LOTTO 1**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Quistello (MN) - Via IV Novembre c.m., piano T. - 1°  
Il bene pignorato è un appartamento sito al piano primo di un immobile, realizzato nel 1969, di due piani fuori terra, sito a Quistello (MN) in via IV Novembre c.m.. L'immobile risulta di piena proprietà del Debitore Esecutato sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. All'appartamento si accede dall'area cortiva esclusiva, tramite passo carrabile posto sulla strada laterale anch'essa Via IV Novembre, all'ingresso con vano scala sito al piano terra, ed è composto da soggiorno, pranzo, cucina, tre camere da letto e bagno, più un sottotetto accessibile ma non agibile. Il bene pignorato si presenta in normali condizioni statiche e di manutenzione esterna, mentre quelle interne sono più che buone. Trattandosi di un immobile acquistato da un privato come persona fisica, il successivo trasferimento immobiliare sarà soggetto ad Imposta di Registro.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 557, Sub. 4, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il bene pignorato è inserito dal vigente P.G.T. del Comune di Quistello, adottato con delibera di C.C. n. 1 del 11/01/2011 e s.m.i., in zona "Ambiti Prevalentemente Residenziali a Media Densità", normata dall'art. 7 delle vigenti N.T.A..

**Prezzo base d'asta: € 59.000,00**

**LOTTO 2**

- **Bene N° 2** - Istituto di credito ubicato a Quistello (MN) - Via IV Novembre c.m., piano Terra  
Il bene pignorato, attualmente ancora accatastato come istituto di credito, sito al piano terra di un immobile, realizzato nel 1969, di due piani fuori terra, sito a Quistello (MN) in via IV Novembre c.m.. L'immobile risulta di piena proprietà del Debitore Esecutato sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. All'istituto si accede dall'area cortiva esclusiva tramite un'ampia vetrata al salone pubblico e per il resto si compone di un ufficio "open space", locale tecnico, bagno e disimpegno. Trattandosi di un immobile acquistato da un privato come persona fisica, il successivo trasferimento immobiliare sarà soggetto ad Imposta di Registro.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 557, Sub. 3, Categoria D5  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il bene pignorato è inserito dal vigente P.G.T. del Comune di Quistello, adottato con delibera di C.C. n. 1 del 11/01/2011 e s.m.i., in zona "Ambiti Prevalentemente Residenziali a Media Densità", normata dall'art. 7 delle vigenti N.T.A..

**Prezzo base d'asta: € 41.000,00**

**LOTTO 3**

- **Bene N° 3** - Fabbricato commerciale ubicato a Quistello (MN) - Via Ugo Ruberti 19/B, piano Terra  
Trattasi di un fabbricato commerciale, (media struttura di vendita), attualmente adibito a supermercato, sito in Via Ugo Ruberti 19/B ed inserito in un contesto di edifici commerciali. L'immobile, di un piano fuori terra, è stato realizzato nel 2016 con strutture prefabbricate ed è dotato di due tettoie laterali per il carico e lo scarico delle merci. L'ampia area esterna, di proprietà, è adibita a parcheggio esclusivo della struttura, ed in parte a parcheggio pubblico, vedi allegato "Atto di vincolo".  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 393, Categoria D8, Graffato p.lla 394  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



Destinazione urbanistica: Il bene pignorato è inserito dal vigente P.G.T. del Comune di Quistello, adottato con delibera di C.C. n. 1 del 11/01/2011 e s.m.i., in zona " Ambiti Prevalentemente Terziari ", normata dall' art. 10 delle vigenti N.T.A..



**Prezzo base d'asta: € 1.168.000,00**



SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 170/2024 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 59.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Quistello (MN) - Via IV Novembre c.m., piano T. - 1°		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 557, Sub. 4, Categoria A2	<b>Superficie</b>	154,70 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene pignorato si presenta in normali condizioni statiche e di manutenzione esterna, mentre quelle interne sono più che buone.		
<b>Descrizione:</b>	Il bene pignorato è un appartamento sito al piano primo di un immobile, realizzato nel 1969, di due piani fuori terra, sito a Quistello (MN) in via IV Novembre c.m.. L'immobile risulta di piena proprietà del Debitore Esecutato sig. **** Omissis ****. All'appartamento si accede dall'area cortiva esclusiva, tramite passo carrabile posto sulla strada laterale anch'essa Via IV Novembre, all'ingresso con vano scala sito al piano terra, ed è composto da soggiorno, pranzo, cucina, tre camere da letto e bagno, più un sottotetto accessibile ma non agibile. Il bene pignorato si presenta in normali condizioni statiche e di manutenzione esterna, mentre quelle interne sono più che buone. Trattandosi di un immobile acquistato da un privato come persona fisica, il successivo trasferimento immobiliare sarà soggetto ad Imposta di Registro.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 41.000,00

Bene N° 2 - Istituto di credito			
<b>Ubicazione:</b>	Quistello (MN) - Via IV Novembre c.m., piano Terra		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Istituto di credito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 557, Sub. 3, Categoria D5	<b>Superficie</b>	115,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene pignorato si presenta in normale stato di conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	Il bene pignorato, attualmente ancora accatastato come istituto di credito, sito al piano terra di un immobile, realizzato nel 1969, di due piani fuori terra, sito a Quistello (MN) in via IV Novembre c.m.. L'immobile risulta di piena proprietà del Debitore Esecutato sig. **** Omissis ****. All'istituto si accede dall'area cortiva esclusiva tramite un'ampia vetrata al salone pubblico e per il resto si compone di un ufficio "open space", locale tecnico, bagno e disimpegno. Trattandosi di un immobile acquistato da un privato come persona fisica, il successivo trasferimento immobiliare sarà soggetto ad Imposta di Registro.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		

<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero

### LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 1.168.000,00

Bene N° 3 - Fabbricato commerciale			
<b>Ubicazione:</b>	Quistello (MN) - Via Ugo Ruberti 19/B, piano Terra		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 393, Categoria D8, Graffato p.lla 394	<b>Superficie</b>	2397,81 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene pignorato si presenta in buono stato di conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un fabbricato commerciale, (media struttura di vendita), attualmente adibito a supermercato, sito in Via Ugo Ruberti 19/B ed inserito in un contesto di edifici commerciali. L' immobile, di un piano fuori terra, è stato realizzato nel 2016 con strutture prefabbricate ed è dotato di due tettoie laterali per il carico e lo scarico delle merci. L' ampia area esterna, di proprietà, è adibita a parcheggio esclusivo della struttura , ed in parte a parcheggio pubblico, vedi allegato "Atto di vincolo".		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA IV NOVEMBRE C.M., PIANO T. - 1°****Iscrizioni**

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Bergamo il 30/12/2015  
Reg. gen. 13000 - Reg. part. 2031  
Importo: € 100.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: L' ipoteca giudiziale deriva da Decreto Ingiuntivo del tribunale di Bergamo del 27/10/2015, rep. 8379/2015 a carico di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* titolare della piena proprietà dei beni censiti al Catasto Fabbricati al foglio 29 p.lla 393 e al foglio 25 p.lla 557, sub. 3 - 4.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Bergamo il 17/10/2018  
Reg. gen. 13389 - Reg. part. 1919  
Importo: € 150.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: L' ipoteca giudiziale deriva da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Bergamo del 02/08/2018 a carico di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, titolare della piena proprietà dei beni censiti al Catasto Fabbricati al foglio n. 29 le p.lle 393-394 e al foglio n. 25 p.lla 557, sub. 3-4.
- **Ipoteca conc. amministrativa** derivante da Atto Agenzia delle Entrate - Riscossione  
Iscritto a Mantova il 15/07/2019  
Reg. gen. 8872 - Reg. part. 1282  
Importo: € 113.400,68  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: L' ipoteca deriva da atto di Agenzia delle Entrate - Riscossione del 12/07/2019, rep. 1754/6419 a favore Agenzia delle Entrate - Riscossione a carico di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, titolare della piena proprietà dei beni censiti al Catasto Fabbricati al foglio n. 29 la p.lla 394 graffata alla p.lla 393 e al foglio 25, p.lla 557, sub. 3 -4.

**Trascrizioni**

- **Pignoramento Immobiliare**  
Trascritto a Mantova il 24/07/2024  
Reg. gen. 10160 - Reg. part. 7496  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**Iscrizioni**

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Bergamo il 30/12/2015  
Reg. gen. 13000 - Reg. part. 2031  
Importo: € 100.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: L' ipoteca giudiziale deriva da Decreto Ingiuntivo del tribunale di Bergamo del 27/10/2015, rep. 8379/2015 a carico di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* titolare della piena proprietà dei beni censiti al Catasto Fabbricati al foglio 29 p.lla 393 e al foglio 25 p.lla 557, sub. 3 -4.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Bergamo il 17/10/2018  
Reg. gen. 13389 - Reg. part. 1919  
Importo: € 150.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: L' ipoteca giudiziale deriva da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Bergamo del 02/08/2018 a carico di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, titolare della piena proprietà dei beni censiti al Catasto Fabbricati al foglio n. 29 le p.lle 393-394 e al foglio n. 25 p.lla 557, sub. 3-4.
- **Ipoteca conc. amministrativa** derivante da Atto Agenzia delle Entrate - Riscossione  
Iscritto a Mantova il 15/07/2019  
Reg. gen. 8872 - Reg. part. 1282  
Importo: € 113.400,68  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: L' ipoteca deriva da atto di Agenzia delle Entrate - Riscossione del 12/07/2019, rep. 1754/6419 a favore Agenzia delle Entrate - Riscossione a carico di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, titolare della piena proprietà dei beni censiti al Catasto Fabbricati al foglio n. 29 la p.lla 394 graffata alla p.lla 393 e al foglio 25, p.lla 557, sub. 3 -4.

**Trascrizioni**

- **Pignoramento Immobiliare**  
Trascritto a Mantova il 24/07/2024  
Reg. gen. 10160 - Reg. part. 7496  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di finanziamento  
Iscritto a Mantova il 11/01/2008  
Reg. gen. 431 - Reg. part. 110  
Importo: € 500.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: Notaio Dezio Daniela Santa  
Data: 09/01/2008  
N° repertorio: 563  
N° raccolta: 211  
Note: Giova precisare che: - il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* titolare della piena proprietà in separazione dei beni del terreno censito al foglio 29, p.lla 394; - il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* deceduto il 21/09/2011 era debitore ma non datore di ipoteca in quanto titolare della piena proprietà in separazione dei beni del terreno censito al foglio 29, p.lla 393.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di finanziamento  
Iscritto a Mantova il 11/01/2008  
Reg. gen. 431 - Reg. part. 109  
Importo: € 500.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: Notaio Dezio Daniela Santa  
Data: 09/01/2008  
N° repertorio: 562  
N° raccolta: 210  
Note: Giova precisare che: - il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* titolare della piena proprietà in separazione dei beni del terreno censito al foglio 29, p.lla 394; - il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* deceduto il 21/09/2011 era debitore ma non datore di ipoteca in quanto titolare della piena proprietà in separazione dei beni del terreno censito al foglio 29, p.lla 393.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di finanziamento  
Iscritto a Mantova il 23/03/2009  
Reg. gen. 3444 - Reg. part. 673  
Importo: € 500.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: Notaio Dezio Daniela Santa  
Data: 19/03/2009  
N° repertorio: 1120  
N° raccolta: 454  
Note: Giova precisare che: - il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* titolare della piena proprietà in separazione dei beni del terreno censito al foglio 29, p.lla 394; - il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* deceduto il 21/09/2011 era debitore ma non datore di ipoteca in quanto titolare della piena proprietà in separazione dei beni del terreno censito al foglio 29, p.lla 393.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Bergamo il 17/10/2018  
Reg. gen. 13389 - Reg. part. 1919  
Importo: € 150.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: L' ipoteca giudiziale deriva da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Bergamo del 02/08/2018 a carico di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, titolare della piena proprietà dei beni censiti al Catasto Fabbricati al foglio n. 29 le p.lle 393-394 e al foglio n. 25 p.lla 557, sub. 3-4.

- **Ipoteca conc. amministrativa** derivante da Atto Agenzia delle Entrate - Riscossione

Iscritto a Mantova il 07/11/2018

Reg. gen. 14663 - Reg. part. 2064

Importo: € 42.991,32

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: L' ipoteca deriva da atto di Agenzia delle Entrate - Riscossione del 06/11/2018, rep. 1573/6418 a favore Agenzia delle Entrate - Riscossione a carico di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, titolare della piena proprietà dei beni censiti al Catasto Fabbricati al foglio n. 29 la p.lla 394 graffata alla p.lla 393.

- **Ipoteca conc. amministrativa** derivante da Atto Agenzia delle Entrate - Riscossione

Iscritto a Mantova il 15/07/2019

Reg. gen. 8872 - Reg. part. 1282

Importo: € 113.400,68

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: L' ipoteca deriva da atto di Agenzia delle Entrate - Riscossione del 12/07/2019, rep. 1754/6419 a favore Agenzia delle Entrate - Riscossione a carico di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, titolare della piena proprietà dei beni censiti al Catasto Fabbricati al foglio n. 29 la p.lla 394 graffata alla p.lla 393 e al foglio 25, p.lla 557, sub. 3 -4.

- **Ipoteca conc. amministrativa** derivante da Atto Agenzia delle Entrate - Riscossione

Iscritto a Mantova il 31/10/2023

Reg. gen. 13258 - Reg. part. 2123

Importo: € 372.389,30

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: L' ipoteca deriva da atto di Agenzia delle Entrate - Riscossione del 27/10/2023, rep. 2302 / 6423 a favore Agenzia delle Entrate - Riscossione a carico di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, titolare della piena proprietà dei beni censiti al Catasto Fabbricati al foglio n. 29 la p.lla 394 graffata alla p.lla 393.

### Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Mantova il 24/07/2024

Reg. gen. 10160 - Reg. part. 7496

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

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

Formalità a carico della procedura