

# TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Iattoni Stefano, nell'Esecuzione Immobiliare 136/2025 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

## SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa .....	5
Descrizione .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Laboratorio artigianale ubicato a Quistello (MN) - Via Matilde di Canossa n.18, piano T.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Quistello (MN) - Via Matilde di Canossa n.18, piano T.....	5
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Quistello (MN) - Via Matilde di Canossa n.18, piano T.....	6
Lotto 1.....	7
Completezza documentazione ex art. 567 .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Laboratorio artigianale ubicato a Quistello (MN) - Via Matilde di Canossa n.18, piano T.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Quistello (MN) - Via Matilde di Canossa n.18, piano T.....	7
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Quistello (MN) - Via Matilde di Canossa n.18, piano T.....	7
Titolarità.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Laboratorio artigianale ubicato a Quistello (MN) - Via Matilde di Canossa n.18, piano T.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Quistello (MN) - Via Matilde di Canossa n.18, piano T.....	8
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Quistello (MN) - Via Matilde di Canossa n.18, piano T.....	8
Confini.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Laboratorio artigianale ubicato a Quistello (MN) - Via Matilde di Canossa n.18, piano T.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Quistello (MN) - Via Matilde di Canossa n.18, piano T.....	9
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Quistello (MN) - Via Matilde di Canossa n.18, piano T.....	9
Consistenza.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Laboratorio artigianale ubicato a Quistello (MN) - Via Matilde di Canossa n.18, piano T.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Quistello (MN) - Via Matilde di Canossa n.18, piano T.....	10
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Quistello (MN) - Via Matilde di Canossa n.18, piano T.....	11
Cronistoria Dati Catastali.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Laboratorio artigianale ubicato a Quistello (MN) - Via Matilde di Canossa n.18, piano T.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Quistello (MN) - Via Matilde di Canossa n.18, piano T.....	12
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Quistello (MN) - Via Matilde di Canossa n.18, piano T.....	13
Dati Catastali .....	13
<b>Bene N° 1</b> - Laboratorio artigianale ubicato a Quistello (MN) - Via Matilde di Canossa n.18, piano T.....	13
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Quistello (MN) - Via Matilde di Canossa n.18, piano T.....	14
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Quistello (MN) - Via Matilde di Canossa n.18, piano T.....	14

Precisazioni.....	15
<b>Bene N° 1</b> - Laboratorio artigianale ubicato a Quistello (MN) - Via Matilde di Canossa n.18, piano T.....	15
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Quistello (MN) - Via Matilde di Canossa n.18, piano T.....	15
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Quistello (MN) - Via Matilde di Canossa n.18, piano T.....	16
Stato conservativo.....	16
<b>Bene N° 1</b> - Laboratorio artigianale ubicato a Quistello (MN) - Via Matilde di Canossa n.18, piano T.....	16
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Quistello (MN) - Via Matilde di Canossa n.18, piano T.....	17
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Quistello (MN) - Via Matilde di Canossa n.18, piano T.....	17
Parti Comuni.....	17
<b>Bene N° 1</b> - Laboratorio artigianale ubicato a Quistello (MN) - Via Matilde di Canossa n.18, piano T.....	17
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Quistello (MN) - Via Matilde di Canossa n.18, piano T.....	17
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Quistello (MN) - Via Matilde di Canossa n.18, piano T.....	17
Servitù, censo, livello, usi civici.....	17
<b>Bene N° 1</b> - Laboratorio artigianale ubicato a Quistello (MN) - Via Matilde di Canossa n.18, piano T.....	18
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Quistello (MN) - Via Matilde di Canossa n.18, piano T.....	18
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Quistello (MN) - Via Matilde di Canossa n.18, piano T.....	18
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	18
<b>Bene N° 1</b> - Laboratorio artigianale ubicato a Quistello (MN) - Via Matilde di Canossa n.18, piano T.....	18
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Quistello (MN) - Via Matilde di Canossa n.18, piano T.....	19
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Quistello (MN) - Via Matilde di Canossa n.18, piano T.....	20
Stato di occupazione.....	21
<b>Bene N° 1</b> - Laboratorio artigianale ubicato a Quistello (MN) - Via Matilde di Canossa n.18, piano T.....	21
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Quistello (MN) - Via Matilde di Canossa n.18, piano T.....	21
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Quistello (MN) - Via Matilde di Canossa n.18, piano T.....	22
Provenienze Ventennali.....	22
<b>Bene N° 1</b> - Laboratorio artigianale ubicato a Quistello (MN) - Via Matilde di Canossa n.18, piano T.....	22
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Quistello (MN) - Via Matilde di Canossa n.18, piano T.....	23
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Quistello (MN) - Via Matilde di Canossa n.18, piano T.....	23
Formalità pregiudizievoli.....	23
<b>Bene N° 1</b> - Laboratorio artigianale ubicato a Quistello (MN) - Via Matilde di Canossa n.18, piano T.....	23
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Quistello (MN) - Via Matilde di Canossa n.18, piano T.....	24
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Quistello (MN) - Via Matilde di Canossa n.18, piano T.....	25

Normativa urbanistica .....	26
<b>Bene N° 1</b> - Laboratorio artigianale ubicato a Quistello (MN) - Via Matilde di Canossa n.18, piano T .....	26
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Quistello (MN) - Via Matilde di Canossa n.18, piano T .....	27
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Quistello (MN) - Via Matilde di Canossa n.18, piano T .....	27
Regolarità edilizia .....	27
<b>Bene N° 1</b> - Laboratorio artigianale ubicato a Quistello (MN) - Via Matilde di Canossa n.18, piano T .....	27
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Quistello (MN) - Via Matilde di Canossa n.18, piano T .....	30
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Quistello (MN) - Via Matilde di Canossa n.18, piano T .....	32
Vincoli od oneri condominiali.....	34
<b>Bene N° 1</b> - Laboratorio artigianale ubicato a Quistello (MN) - Via Matilde di Canossa n.18, piano T .....	35
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Quistello (MN) - Via Matilde di Canossa n.18, piano T .....	35
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Quistello (MN) - Via Matilde di Canossa n.18, piano T .....	35
Stima / Formazione lotti.....	35
Riserve e particolarità da segnalare .....	38
Riepilogo bando d'asta.....	40
<b>Lotto 1</b> .....	40
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 136/2025 del R.G.E. ....	42
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 15.000,00</b> .....	42
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	44
<b>Bene N° 1</b> - Laboratorio artigianale ubicato a Quistello (MN) - Via Matilde di Canossa n.18, piano T .....	44
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Quistello (MN) - Via Matilde di Canossa n.18, piano T .....	44
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Quistello (MN) - Via Matilde di Canossa n.18, piano T .....	45



All'udienza del 07/10/2025, il sottoscritto Arch. Iattoni Stefano, con studio in Via Tazzoli, 7 - 46100 - Mantova (MN), email [architetto@stefanoiattoni.it](mailto:architetto@stefanoiattoni.it), PEC [stefano.iattoni@archiworldpec.it](mailto:stefano.iattoni@archiworldpec.it), Tel. 347 9482538, Fax 0376 325497, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/10/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a Quistello (MN) - Via Matilde di Canossa n.18, piano T
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Quistello (MN) - Via Matilde di Canossa n.18, piano T
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Quistello (MN) - Via Matilde di Canossa n.18, piano T

## DESCRIZIONE

### **BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBIcato A QUISTELLO (MN) - VIA MATILDE DI CANOSSA N.18, PIANO T**

Unità immobiliare facente parte di un fabbricato urbano plurifamiliare, sita in Comune di Quistello (MN), località San Rocco, con accesso pedonale da Via Matilde di Canossa n.18 e carrabile da Via Piave n.1, e precisamente:

- unità artigianale (laboratorio) al piano terra, con antistante tettoia esterna, composta da vano laboratorio, magazzino, corridoio, due vani disimpegno e due vani wc, il tutto parzialmente circondato da area cortiva esterna di pertinenza (p.lla 144/2) comune alle unità di cui ai Beni 2 e 3, da cui avviene l'accesso dalle vie pubbliche.

Si precisa che la suddetta descrizione fa riferimento a quanto riportato sulla planimetria catastale attualmente vigente ma che, nello stato di fatto, risultano presenti alcune opere non autorizzate come meglio precisato al capitolo "Regolarità edilizia".

Si precisa che il successivo trasferimento immobiliare non sarà soggetto ad Iva ma ad Imposta di Registro.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 19/12/2025.

Custode delle chiavi: So.Ve.Mo. Srl

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 - APPARTAMENTO UBIcato A QUISTELLO (MN) - VIA MATILDE DI CANOSSA N.18, PIANO T**

Unità immobiliare facente parte di un fabbricato urbano plurifamiliare, sita in Comune di Quistello (MN), località San Rocco, con accesso pedonale da Via Matilde di Canossa n.18 e carraio da Via Piave n.1, e precisamente:

- unità residenziale (appartamento) composta al piano terra da ripostiglio e vano scala che conduce al piano primo composto da disimpegno, bagno, vano soggiorno e cucina, disimpegno, tre camere da letto, oltre ad una ulteriore scala che conduce al piano secondo composto da un disimpegno e quattro vani soffitta;

- unità rimessa, in corpo separato, composta al piano terra da vano unico;

il tutto parzialmente circondato da area cortiva esterna di pertinenza comune alle unità di cui ai Beni 1 e 3 (B.C.N.C. p.lla 144/2), attraverso cui avviene l'accesso dalle vie pubbliche.

Si precisa che la suddetta descrizione fa riferimento a quanto riportato sulla planimetria catastale attualmente vigente ma che, nello stato di fatto, risultano presenti alcune opere non autorizzate come meglio precisato al capitolo "Regolarità edilizia".

Si precisa che il successivo trasferimento immobiliare non sarà soggetto ad Iva ma ad Imposta di Registro.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 19/12/2025.

Custode delle chiavi: So.Ve.Mo. Srl

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

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA MATILDE DI CANOSSA N.18, PIANO T**

Unità immobiliare facente parte di un fabbricato urbano plurifamiliare, sita in Comune di Quistello (MN), località San Rocco, con accesso pedonale da Via Matilde di Canossa n.18 e carrabile da Via Piave n.1, e precisamente:

- unità residenziale (appartamento) composta al piano terra da disimpegno, soggiorno, cucina, e vano scala con sottoscala, che conduce sia al piano primo composto da due camere ed un bagno sia al piano secondo composto da tre vani soffitta;

- unità rimessa in corpo separato composta al piano terra da due vani rustici, un wc ed un vano rimessa, ed al piano primo da un vano soffitta;

il tutto parzialmente circondato da area cortiva esterna di pertinenza comune alle unità di cui ai Beni 1 e 2 (p.lla 144/2), attraverso cui avviene l'accesso dalle vie pubbliche.

Si precisa che la suddetta descrizione fa riferimento a quanto riportato sulla planimetria catastale attualmente vigente ma che, nello stato di fatto, risultano presenti alcune opere non autorizzate come meglio precisato al capitolo "Regolarità edilizia".

Si precisa che il successivo trasferimento immobiliare non sarà soggetto ad Iva ma ad Imposta di Registro.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 19/12/2025.

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.

ASTE  
GIUDIZIARIE® LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a Quistello (MN) - Via Matilde di Canossa n.18, piano T
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Quistello (MN) - Via Matilde di Canossa n.18, piano T
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Quistello (MN) - Via Matilde di Canossa n.18, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

**BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA MATILDE DI CANOSSA N.18, PIANO T**

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

Il sottoscritto, rilevando l'assenza dell'estratto dell'atto di matrimonio della debitrice esecutata, lo ha richiesto ma con esito negativo, come risulta dalla documentazione allegata.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA MATILDE DI CANOSSA N.18, PIANO T**

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

Il sottoscritto, rilevando l'assenza dell'estratto dell'atto di matrimonio della debitrice esecutata, lo ha richiesto ma con esito negativo, come risulta dalla documentazione allegata.

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA MATILDE DI CANOSSA N.18, PIANO T**

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

Il sottoscritto, rilevando l'assenza dell'estratto dell'atto di matrimonio della debitrice esecutata, lo ha richiesto ma con esito negativo, come risulta dalla documentazione allegata.

## TITOLARITÀ

---

### **BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA MATILDE DI CANOSSA N.18, PIANO T**

---

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Nel titolo di provenienza, meglio indicato nel Capitolo "Provenienza" la signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha dichiarato di essere stata coniugata in regime di separazione legale dei beni.

Come risulta dalla documentazione allegata il sottoscritto ha provato a verificare detto regime richiedendo, con esito negativo, sia un estratto dell'atto di nascita sia un estratto dell'atto di matrimonio.

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA MATILDE DI CANOSSA N.18, PIANO T**

---

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Nel titolo di provenienza, meglio indicato nel Capitolo "Provenienza" la signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha dichiarato di essere stata coniugata in regime di separazione legale dei beni.

Come risulta dalla documentazione allegata il sottoscritto ha provato a verificare detto regime richiedendo, con esito negativo, sia un estratto dell'atto di nascita sia un estratto dell'atto di matrimonio.

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA MATILDE DI CANOSSA N.18, PIANO T**

---

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Nel titolo di provenienza, meglio indicato nel Capitolo "Provenienza" la signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha dichiarato di essere stata coniugata in regime di separazione legale dei beni.

Come risulta dalla documentazione allegata il sottoscritto ha provato a verificare detto regime richiedendo, con esito negativo, sia un estratto dell'atto di nascita sia un estratto dell'atto di matrimonio.

### CONFINI

**BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA MATILDE DI CANOSSA N.18, PIANO T**

Confini: p.lle 90/306, 144/02, 90/305 e 144/2.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA MATILDE DI CANOSSA N.18, PIANO T**

Confini dell'appartamento di cui alla p.lla 90/305:

- Della porzione al piano terra: p.lla 90/304 su due lati e p.lla 144/2 sui restanti due lati;
  - Della porzione al primo piano: p.lla 90/306, sottostanti p.lle 144/2, 144/1 e 144/2 su due lati;
  - Della porzione al piano secondo: p.lla 90/306 su due lati, e sottostante p.lla 144/2 sui restanti due lati.
- Confini della rimessa di cui alla p.lla 82/306: p.lla 144/2 su tre lati e p.lla 82/307.

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA MATILDE DI CANOSSA N.18, PIANO T**

Confini dell'appartamento di cui alla p.lla 90/306:

- Della porzione al piano terra: p.lle 90/303, 144/2, 90/304 e 144/2;
- Della porzione al primo piano: p.lla 90/303, sottostante p.lla 144/2, p.lla 90/305 e sottostante p.lla 144/2;
- Della porzione al piano secondo: p.lla 90/303, sottostanti p.lle 144/2, 144/1 e 144/2, p.lla 90/305 e sottostante p.lla 144/2.

Confini dell'unità di cui alla p.lla 82/307: p.lle 145, 144/2, 82/306, 144/2 e 82/302.

### CONSISTENZA

**BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA MATILDE DI CANOSSA N.18, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano

Laboratorio	77,50 mq	91,00 mq	1	91,00 mq	3,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>91,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>91,00 mq</b>		

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Il bene immobile in oggetto non risulta comodamente divisibile in natura in quanto trattasi di un'unica unità artigianale il cui frazionamento recherebbe pregiudizio alle ragioni della pubblica economia e dell'igiene; non risulta pertanto attuabile una determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento, che possano pertanto formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e senza che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto dell'usuale e pregressa utilizzazione del bene stesso.

Si precisa infine che nel calcolo della consistenza non è stata considerata la tettoia esterna esistente in quanto la stessa non risulta autorizzata e neppure sanabile, e pertanto la stessa deve essere rimossa come meglio precisato al capitolo "Conformità edilizia".

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA MATILDE DI CANOSSA N.18, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	10,50 mq	15,50 mq	1	15,50 mq	2,95 m	T
Abitazione	86,50 mq	105,50 mq	1	105,50 mq	3,05 m	1
Soffitta	60,50 mq	72,50 mq	0,5	36,25 mq	2,10 m	2
Autorimessa	18,00 mq	23,00 mq	0,5	11,50 mq	2,90 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>168,75 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>168,75 mq</b>		

Il bene immobile in oggetto non risulta comodamente divisibile in natura in quanto trattasi di un'unica unità residenziale il cui frazionamento recherebbe pregiudizio alle ragioni della pubblica economia e dell'igiene; non risulta pertanto attuabile una determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento, che possano pertanto formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e senza che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto dell'usuale e pregressa utilizzazione del bene stesso.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA MATILDE DI CANOSSA N.18, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	56,00 mq	68,00 mq	1	68,00 mq	3,05 m	T
Abitazione	57,00 mq	69,00 mq	1	69,00 mq	2,90 m	1
Soffitta	81,50 mq	98,50 mq	0,5	49,25 mq	0,00 m	2
Autorimessa	48,50 mq	56,50 mq	0,5	28,25 mq	2,80 m	T
Soffitta rimessa	50,50 mq	58,00 mq	0,25	14,50 mq	0,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>229,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>229,00 mq</b>		

Il bene immobile in oggetto non risulta comodamente divisibile in natura in quanto trattasi di un'unica unità residenziale il cui frazionamento recherebbe pregiudizio alle ragioni della pubblica economia e dell'igiene; non risulta pertanto attuabile una determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento, che possano pertanto formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e senza che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto dell'usuale e pregressa utilizzazione del bene stesso.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

**BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA MATILDE DI CANOSSA N.18, PIANO T**

Confrontando l'attuale planimetria catastale con le precedenti si evince che l'unità di cui alla p.lla 90/307=144/1 graffate fra loro corrisponde all'originaria consistenza di cui alla p.lla 90/9.

Attualmente:

- l'unità di cui al Fg. 36, p.lla 90/307=144/1 graffate fra loro, Via Matilde di Canossa n. 14, piano: T, Cat. C/3, cl. 4, mq 86, sup. cat. mq 94, R.C. Euro 97,71 risulta censita in forza della denuncia di variazione, per rettifica Docfa Prot. 2645/2026) del 28 gennaio 2026, Prot. n. MN0005005, in atti dal 29 gennaio 2026 (n. 5005.1/2026);

In precedenza risultava censita come segue:

\* Fg. 36, p.lla 90 sub. 304, Via Matilde di Canossa n. 14, piano: T, Cat. C/3, cl. 4, mq 86, sup. cat. mq 94, R.C. Euro 97,71 in forza della denuncia di variazione della destinazione da negozio a laboratorio presentata il 19 gennaio 2026, Pratica n. MN0002465, in atti dal 20 gennaio 2026, (n. 2465.1/2026);

\* Fg. 36, p.lla 90 sub. 9, Via Matilde di Canossa n. 14, piano: T, Cat. C/1, cl. 6, mq 70, sup. cat. mq 73, R.C. Euro 603,74 in forza della denuncia di variazione, per inserimento in visura dei dati di superficie, del 09 novembre 2015;

\* Fg. 36, p.lla 90 sub. 9, Via Matilde di Canossa n. 14, piano: T, Cat. C/1, cl. 6, mq 70, R.C. Euro 603,74 in forza

della denuncia di variazione toponomastica del 17 aprile 2003, Pratica n. 97626, in atti da pari data (n. 29985.1/2003).

In precedenza l'immobile era identificato dalla planimetria Prot. 50 del 1987 in forza della denuncia di variazione, per diversa distribuzione degli spazi interni, del 05 gennaio 1987, in atti dal 23 gennaio 1989 (n. 50/1987).

## **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA MATILDE DI CANOSSA N.18, PIANO T**

Confrontando l'attuale planimetria catastale con le precedenti si evince quanto segue:

- l'unità di cui alla p.lla 90/305 corrisponde a parte dell'originaria consistenza di cui alla p.lle 82/304=90/302=144 graffate fra loro (per il piano terra ed il piano primo) nonché a parte dell'originaria consistenza di cui alla p.lla 90/11=82/5 (per il piano secondo);
- l'unità di cui alla p.lla 82/306 corrisponde a parte dell'originaria consistenza di cui alla p.lle 82/304=90/302=144 graffate fra loro.

Attualmente:

-l'unità di cui al Fg. 36, p.lla 90 sub. 305, Via Matilde di Canossa n. 18, piano: T-1-2, Cat. A/3, cl. 3, vani 7, sup. cat. mq 152, R.C. Euro 303,68 risulta censita in forza della denuncia di variazione per diversa distribuzione degli spazi interni - frazionamento e fusione del 19 gennaio 2026, Pratica n. MN0002467, in atti dal 20 gennaio 2026, (n. 2467.1/2026);

- l'unità di cui al Fg. 36, p.lla 82 sub. 306, Via Matilde di Canossa n. cm, piano: T, Cat. C/6, cl. 3, mq 18, sup. cat. mq 24, R.C. Euro 48,34 risulta censita in forza della denuncia di variazione per diversa distribuzione degli spazi interni - frazionamento e fusione del 19 gennaio 2026, Pratica n. MN0002467, in atti dal 20 gennaio 2026, (n. 2467.1/2026).

Le precedenti unità risultavano così censite:

A)

\* Fg. 36, p.lle 82/304=90/302=144, Via Matilde di Canossa n. 18; piano: T-1, Cat. A/3, cl. 3, vani 5, sup. cat. mq 138, R.C. Euro 216,91 in forza della denuncia di variazione, per inserimento in visura dei dati di superficie, del 09 novembre 2015;

\* Fg. 36, p.lle 82/304=90/302=144, Via Matilde di Canossa n. 18; piano: T-1, Cat. A/3, cl. 3, vani 5, R.C. Euro 216,91 in forza della denuncia di variazione del classamento del 18 novembre 2004, Pratica n. MN0112324, in atti da pari data (n. 8034.1/2004);

\* Fg. 36, p.lle 82/304=90/302=144, Via Matilde di Canossa n. 18; piano: T-1, Cat. A/3, cl. 1, vani 5, R.C. Euro 157,52 in forza della denuncia di variazione, per fusione - diversa distribuzione degli spazi interni del 04 dicembre 2003, Pratica n. MN0208064, in atti da pari data (n.56684.1/2003);

\* Fg. 36, p.lle 82/6=90/10, Via Matilde di Canossa n. 18; piano: T-1, Cat. A/3, cl. 1, vani 4,5, R.C. Euro 141,77 in forza della denuncia di variazione toponomastica del 17 aprile 2003, Pratica n. 97625, in atti da pari data (n. 29984.1/2003);

\* in precedenza l'immobile era identificato dalla planimetria Prot. 50 del 1987 in forza della denuncia di variazione, per diversa distribuzione degli spazi interni, del 05 gennaio 1987, in atti dal 23 gennaio 1989 (n. 50/1987).

B)

\* Fg. 36, p.lle 90/11=82/5, Via Matilde di Canossa n. 18; piano: T-1-2, Cat. A/3, cl. 3, vani 7, sup. cat. mq 192, R.C. Euro 303,68 in forza delle denunce di variazione per aggiornamento planimetrico del 14 marzo 2016, Pratiche n. MN0021814 e n. MN0021803, in atti da pari data, (n.13185.1/2016 e n. 13183.1/2016);

\* Fg. 36, p.lle 90/11=82/5, Via Matilde di Canossa n. 18; piano: T-1-2, Cat. A/3, cl. 3, vani 7, R.C. Euro 303,68 in forza della denuncia di variazione toponomastica del 17 aprile 2003, Pratica n. 97624, in atti da pari data (n. 29983.1/2003);

\* in precedenza l'immobile era identificato dalla planimetria Prot. 50 del 1987 in forza della denuncia di variazione, per diversa distribuzione degli spazi interni, del 05 gennaio 1987, in atti dal 23 gennaio 1989 (n.

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA MATILDE DI CANOSSA N.18, PIANO T**

Confrontando l'attuale planimetria catastale con le precedenti si evince quanto segue:

- le unità di cui alla p.lla 90/306 e alla p.lla 82/307 corrispondono a parte dell'originaria consistenza di cui alla p.lle 90/11=82/5.

Attualmente:

- l'unità di cui al Fg. 36, p.lla 90 sub. 306, Via Matilde di Canossa n. 18, piano: T-1-2, Cat. A/3, cl. 3, vani 6,5, sup. cat. mq 177, R.C. Euro 281,99 risulta censita in forza della denuncia di variazione per diversa distribuzione degli spazi interni - frazionamento e fusione del 19 gennaio 2026, Pratica n. MN0002467, in atti dal 20 gennaio 2026, (n. 2467.1/2026);

- l'unità di cui al Fg. 36, p.lla 82 sub. 307, Via Matilde di Canossa n. cm, piano: T-1, Cat. C/6, cl. 2, mq 99, sup. cat. mq 64, R.C. Euro 224,97 risulta censita in forza della denuncia di variazione per diversa distribuzione degli spazi interni; - frazionamento e fusione del 19 gennaio 2026, Pratica n. MN0002467, in atti dal 20 gennaio 2026, (n. 2467.1/2026).

La precedente unità risultava così censita:

\* Fg. 36, p.lle 90/11=82/5, Via Matilde di Canossa n. 18; piano: T-1-2, Cat. A/3, cl. 3, vani 7, sup. cat. mq 192, R.C. Euro 303,68 in forza delle denunce di variazione per aggiornamento planimetrico del 14 marzo 2016, Pratiche n. MN0021814 e n. MN0021803, in atti da pari data, (n.13185.1/2016 e n. 13183.1/2016);

\* Fg. 36, p.lle 90/11=82/5, Via Matilde di Canossa n. 18; piano: T-1-2, Cat. A/3, cl. 3, vani 7, R.C. Euro 303,68 in forza della denuncia di variazione toponomastica del 17 aprile 2003, Pratica n. 97624, in atti da pari data (n. 29983.1/2003);

\* in precedenza l'immobile era identificato dalla planimetria Prot. 50 del 1987 in forza della denuncia di variazione, per diversa distribuzione degli spazi interni, del 05 gennaio 1987, in atti dal 23 gennaio 1989 (n. 50/1987).

ASTE GIUDIZIARIE®  
DATI CATASTALI

ASTE GIUDIZIARIE®

**BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA MATILDE DI CANOSSA N.18, PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	36	90	307		C3	4	86 mq	94 mq	97,71 €	T	144/1
	36	144	2		E						

**Corrispondenza catastale**

Sussiste sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'estratto di mappa catastale nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. Si precisa che lo stato di fatto delle unità immobiliari in oggetto, a seguito

degli aggiornamenti resisi necessari sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale per identificare correttamente l'unità immobiliare, risulta conforme ai dati catastali sopra riportati ed alle planimetrie attualmente depositate in Catasto e l'intestazione catastale risulta conforme alle risultanze dei registri immobiliari.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA MATILDE DI CANOSSA N.18, PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	36	90	305		A3	3	7 vani	152 mq	303,68 €	T-1-2	
	36	82	306		C6	3	18 mq	24 mq	48,34 €	T	
	36	144	2		E						

**Corrispondenza catastale**

Sussiste sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'estratto di mappa catastale nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. Si precisa che lo stato di fatto delle unità immobiliari in oggetto, a seguito degli aggiornamenti resisi necessari sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale per identificare correttamente l'unità immobiliare, risulta conforme ai dati catastali sopra riportati ed alle planimetrie attualmente depositate in Catasto e l'intestazione catastale risulta conforme alle risultanze dei registri immobiliari.

è quella sopra il negozio

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA MATILDE DI CANOSSA N.18, PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	36	90	306		A3	3	6,5 vani	177 mq	281,99 €	T-1-2	

36	82	307		C6	2	99 mq	64 mq	224,97 €	T-1	
36	144	2		E						

### Corrispondenza catastale

Sussiste sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'estratto di mappa catastale nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. Si precisa che lo stato di fatto delle unità immobiliari in oggetto, a seguito degli aggiornamenti resisi necessari sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale per identificare correttamente l'unità immobiliare, risulta conforme ai dati catastali sopra riportati ed alle planimetrie attualmente depositate in Catasto e l'intestazione catastale risulta conforme alle risultanze dei registri immobiliari.

### PRECISAZIONI

#### **BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA MATILDE DI CANOSSA N.18, PIANO T**

Si precisa che l'accesso ed il recesso pedonale all'unità in oggetto avviene attraverso l'area cortiva comune con affaccio diretto sia su Via Matilde di Canossa (ovvero SP 70) che su Via Piave.

Si rimanda anche a quanto meglio precisato ai capitoli "Parti comuni" e "Servitù, censo, livello, usi civici".

Si precisa che i confini a Sud dell'area cortiva esterna di pertinenza comune alle unità di cui Lotto unico (B.C.N.C. p.lla 144/2, all'incrocio tra Via Canossa e Via Piave, non sono materializzati in quanto la recinzione esistente in quel punto risulta arretrata rispetto al confine di proprietà e pertanto una piccola porzione della p.lla 144 trova corrispondenza con la pubblica via.

Si precisa inoltre che sulla suddetta area di cui al B.C.N.C., sul fronte posteriore del fabbricato, oltre a rifiuti di varia natura (non identificabili dal sottoscritto) risultano i resti di una piccola tettoia collassata con struttura metallica e manto di copertura in lastre ondulate di fibrocemento (presumibilmente in "eternit").

Si precisa infine che non è stato possibile accedere a tutti i vani, come ai servizi igienici posti al piano terra in quanto irraggiungibili per la mole di macerie e di materiale di differente natura depositato ad ostruzione dei passaggi di accesso, mentre per quanto riguarda i vani accessibili anche per questi, in considerazione della mole di materiale e rifiuti depositati, è stato possibile effettuare solo una ispezione di carattere generale o solo una parziale visione degli stessi; pertanto nella redazione della presente non è stato possibile rilevare l'eventuale presenza di vizi, difetti, danni e qualsiasi altro elemento riscontrabile solo dopo un attento sgombero, pulizia e messa in sicurezza dei locali stessi.

#### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA MATILDE DI CANOSSA N.18, PIANO T**

Si precisa che l'accesso ed il recesso pedonale all'unità in oggetto avviene attraverso l'area cortiva comune con affaccio diretto sia su Via Matilde di Canossa (ovvero SP 70) che su Via Piave.

Si rimanda anche a quanto meglio precisato ai capitoli "Parti comuni" e "Servitù, censo, livello, usi civici".

Si precisa che i confini a Sud dell'area cortiva esterna di pertinenza comune alle unità di cui Lotto unico (B.C.N.C. p.lla 144/2), all'incrocio tra Via Canossa e Via Piave, non sono materializzati in quanto la recinzione esistente in quel punto risulta arretrata rispetto al confine di proprietà e pertanto una piccola porzione della p.lla 144/2 trova corrispondenza con la pubblica via.

Si precisa inoltre che sulla suddetta area di cui al B.C.N.C., sul fronte posteriore del fabbricato, oltre a rifiuti di varia natura (non identificabili dal sottoscritto) risultano i resti di una piccola tettoia collassata con struttura metallica e manto di copertura in lastre ondulate di fibrocemento (presumibilmente in "eternit"). Si precisa altresì che tali lastre sono inoltre presenti anche sulla copertura del vano scala che conduce al primo piano dell'unità residenziale in oggetto e che è stata pertanto quantificata in via cautelativa una percentuale di deprezzamento, relativa alle possibili necessarie opere di bonifica con rimozione e smaltimento delle stesse, come meglio descritto al capitolo "stima e formazione dei lotti".

Si precisa infine che non è stato possibile accedere a tutti i vani, come alcuni posti nel rustico adibito a rimessa di pertinenza in quanto risultava pericolante oltre che parzialmente irraggiungibile per la mole di materiale di differente natura depositato ad ostruzione dei passaggi di accesso, mentre per quanto riguarda i vani accessibili anche per questi, in considerazione della mole di materiale e rifiuti depositati, è stato possibile effettuare solo una ispezione di carattere generale o solo una parziale visione degli stessi; pertanto nella redazione della presente non è stato possibile rilevare l'eventuale presenza di vizi, difetti, danni e qualsiasi altro elemento riscontrabile solo dopo un attento sgombero, pulizia e messa in sicurezza dei locali stessi.

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA MATILDE DI CANOSSA N.18, PIANO T**

Si precisa che l'accesso ed il recesso pedonale all'unità in oggetto avviene attraverso l'area cortiva comune con affaccio diretto sia su Via Matilde di Canossa (ovvero SP 70) che su Via Piave.

Si rimanda anche a quanto meglio precisato ai capitoli "Parti comuni" e "Servitù, censo, livello, usi civici".

Si precisa che i confini a Sud dell'area cortiva esterna di pertinenza comune alle unità di cui Lotto unico (B.C.N.C. p.lla 144/2, all'incrocio tra Via Canossa e Via Piave, non sono materializzati in quanto la recinzione esistente in quel punto risulta arretrata rispetto al confine di proprietà e pertanto una piccola porzione della p.lla 144 trova corrispondenza con la pubblica via.

Si precisa inoltre che sulla suddetta area di cui al B.C.N.C., sul fronte posteriore del fabbricato, oltre a rifiuti di varia natura (non identificabili dal sottoscritto) risultano i resti di una piccola tettoia collassata con struttura metallica e manto di copertura in lastre ondulate di fibrocemento (presumibilmente in "eternit").

Si precisa infine che non è stato possibile accedere a tutti i vani, come alcuni posti al piano terra e soffitta del rustico adibito a rimessa di pertinenza il cui solai risultavano pericolanti (con la presenza di alcuni puntelli di sostegno per evitarne il crollo) oltre che in parte irraggiungibili per la mole di materiale di differente natura depositato ad ostruzione dei passaggi di accesso, mentre per quanto riguarda i vani accessibili anche per questi, in considerazione della mole di materiale e rifiuti depositati, è stato possibile effettuare solo una ispezione di carattere generale o solo una parziale visione degli stessi; pertanto nella redazione della presente non è stato possibile rilevare l'eventuale presenza di vizi, difetti, danni e qualsiasi altro elemento riscontrabile solo dopo un attento sgombero, pulizia e messa in sicurezza dei locali stessi.

### **STATO CONSERVATIVO**

### **BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA MATILDE DI CANOSSA N.18, PIANO T**

In generale l'unità immobiliare in oggetto si presenta in pessimo stato di conservazione, con evidenti segni di ammaloramento di parte degli intonaci, dei serramenti e degli impianti, e soprattutto l'evidenza di dissesti strutturali di parte delle murature perimetrali e di alcuni solai (dei quali non è stato possibile effettuare accertamenti tecnici in sede di sopralluogo) tali da decretarne l'inagibilità con Ordinanza Sindacale n. 244 prot. n. 3813 del 13/06/2012, oltre che la presenza di condizioni igieniche inadeguate (come evidenziato nella documentazione fotografica allegata).

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA MATILDE DI CANOSSA N.18, PIANO T**

In generale l'unità immobiliare in oggetto si presenta in pessimo stato di conservazione, con evidenti segni di ammaloramento di parte degli intonaci, dei serramenti e degli impianti, e soprattutto l'evidenza di dissesti strutturali di parte delle murature perimetrali e di alcuni solai (dei quali non è stato possibile effettuare accertamenti tecnici in sede di sopralluogo) tali da decretarne l'inagibilità con Ordinanza Sindacale n. 244 prot. n. 3813 del 13/06/2012, oltre che la presenza di condizioni igieniche inadeguate (come evidenziato nella documentazione fotografica allegata).

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA MATILDE DI CANOSSA N.18, PIANO T**

In generale l'unità immobiliare in oggetto si presenta in pessimo stato di conservazione, con evidenti segni di ammaloramento di parte degli intonaci, dei serramenti e degli impianti, e soprattutto l'evidenza di dissesti strutturali di parte delle murature perimetrali e di alcuni solai (dei quali non è stato possibile effettuare accertamenti tecnici in sede di sopralluogo) tali da decretarne l'inagibilità con Ordinanza Sindacale n. 244 prot. n. 3813 del 13/06/2012, oltre che la presenza di condizioni igieniche inadeguate (come evidenziato nella documentazione fotografica allegata).

**PARTI COMUNI**

**BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA MATILDE DI CANOSSA N.18, PIANO T**

Per quanto riguarda le parti comuni si rimanda a quanto indicato al capitolo "Servitù, censo, livello, usi civici" che riporta quanto trascritto nel titolo di provenienza.

Si precisa che, come risulta dall'attuale elaborato planimetrico, l'area cortiva di cui alla p.lla 144/2 è comune ai Beni 1, 2 e 3.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA MATILDE DI CANOSSA N.18, PIANO T**

Per quanto riguarda le parti comuni si rimanda a quanto indicato al capitolo "Servitù, censo, livello, usi civici" che riporta quanto trascritto nel titolo di provenienza.

Si precisa che, come risulta dall'attuale elaborato planimetrico, l'area cortiva di cui alla p.lla 144/2 è comune ai Beni 1, 2 e 3.

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA MATILDE DI CANOSSA N.18, PIANO T**

Per quanto riguarda le parti comuni si rimanda a quanto indicato al capitolo "Servitù, censo, livello, usi civici" che riporta quanto trascritto nel titolo di provenienza.

Si precisa che, come risulta dall'attuale elaborato planimetrico, l'area cortiva di cui alla p.lla 144/2 è comune ai Beni 1, 2 e 3.

**SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

**BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA MATILDE DI CANOSSA N.18, PIANO T**

Dalla relazione notarile depositata in atti non risultano gravare sull'immobile diritti di servitù, censo, livello ed usi civici. Come risulta dal titolo di provenienza si precisa che l'immobile risulta trasferito "nello stato giuridico e di fatto in cui attualmente si trova, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, accessioni, pertinenze, fissi ed infissi, servitù attive e passive, anche non apparenti, così come pervenuto alla parte venditrice".

Nel suddetto titolo di provenienza sono stati richiamati genericamente i patti e gli obblighi contenuti nell'atto di accettazione e conferma di progetto di divisione a rogito del Notaio Arcangelo Pradella del 5 febbraio 1959, Rep. 8358, trascritto a Mantova il 06 marzo 1959 ai nn.1615/1056.

Per quanto riguarda l'accesso e recesso ai beni in oggetto si rimanda a quanto indicato al capitolo "Precisazioni".

I beni pignorati non risultano essere oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA MATILDE DI CANOSSA N.18, PIANO T**

Dalla relazione notarile depositata in atti non risultano gravare sull'immobile diritti di servitù, censo, livello ed usi civici. Come risulta dal titolo di provenienza si precisa che l'immobile risulta trasferito "nello stato giuridico e di fatto in cui attualmente si trova, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, accessioni, pertinenze, fissi ed infissi, servitù attive e passive, anche non apparenti, così come pervenuto alla parte venditrice".

Nel suddetto titolo di provenienza sono stati richiamati genericamente i patti e gli obblighi contenuti nell'atto di accettazione e conferma di progetto di divisione a rogito del Notaio Arcangelo Pradella del 5 febbraio 1959, Rep. 8358, trascritto a Mantova il 06 marzo 1959 ai nn.1615/1056.

Per quanto riguarda l'accesso e recesso ai beni in oggetto si rimanda a quanto indicato al capitolo "Precisazioni".

I beni pignorati non risultano essere oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA MATILDE DI CANOSSA N.18, PIANO T**

Dalla relazione notarile depositata in atti non risultano gravare sull'immobile diritti di servitù, censo, livello ed usi civici. Come risulta dal titolo di provenienza si precisa che l'immobile risulta trasferito "nello stato giuridico e di fatto in cui attualmente si trova, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, accessioni, pertinenze, fissi ed infissi, servitù attive e passive, anche non apparenti, così come pervenuto alla parte venditrice".

Nel suddetto titolo di provenienza sono stati richiamati genericamente i patti e gli obblighi contenuti nell'atto di accettazione e conferma di progetto di divisione a rogito del Notaio Arcangelo Pradella del 5 febbraio 1959, Rep. 8358, trascritto a Mantova il 06 marzo 1959 ai nn.1615/1056.

Per quanto riguarda l'accesso e recesso ai beni in oggetto si rimanda a quanto indicato al capitolo "Precisazioni".

I beni pignorati non risultano essere oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

**BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA MATILDE DI CANOSSA N.18, PIANO T**

Il lotto risulta inserito nel contesto periferico del Comune di Quistello, in località San Rocco; il contesto è caratterizzato principalmente dalla presenza di edifici residenziali di tipo mono e plurifamiliare, con la

presenza talvolta di piccole attività commerciali al piano terra. Il fabbricato, di cui fa parte l'unità in oggetto, è di tipo "a cortina", per quanto riguarda sia il corpo di fabbrica principale/residenziale che il piccolo fabbricato pertinenziale secondario. L'ingresso affaccia direttamente sulla pubblica via (Via Matilde di Canossa e Via Piave) attraverso il cortile di pertinenza comune.

Caratteristiche costruttive dell'intero fabbricato principale:

- immobile costituito da due piani fuori terra più soffitta;
- copertura a falda in laterocemento con manto di coppi, canali di gronda e pluviali in lamiera preverniciata (alcuni pluviali mancanti);
- manto di copertura del vano scala in lastre ondulate di fibrocemento (presumibilmente in "eternit");
- tipologia tradizionale con muratura portante, solai in legno o laterocemento, finitura esterna ad intonaco civile;
- cortile di pertinenza comune alle unità in parte "a verde", con pavimentazione che circonda il corpo di fabbrica principale in battuto di cemento;
- recinzione perimetrale verso strada in muratura tradizionale intonacata con copertine in cotto ed interposta rete metallica;
- recinzione perimetrale verso i lotti limitrofi in parte in muratura tradizionale in prismi di cemento, ed in parte in cordolo di calcestruzzo con sovrastante rete metallica su pali;
- cancelli, pedonale e carrabili, in metallo da apertura manuale, battente o scorrevole.

Caratteristiche costruttive dell'unità artigianale in oggetto (di cui al fg. 36, p.la 90, sub 307):

- porte finestre di accesso all'unità del tipo tradizionale a due ante battenti con telaio in metallo e singolo vetro, dotate di sistema di oscuramento esterno del tipo a saracinesca in metallo avvolgibile nel cassonetto sovrastante;
- finestre esterne in parte con telaio in metallo e singolo vetro ed in parte con telaio in legno e singolo vetro, dotate di inferriata metallica esterna ed alcune di sistema di oscuramento del tipo a persiane in legno, e con bancali in marmo;
- porte interne ad anta a battente di varia tipologia, talune assenti;
- tramezze interne in muratura, intonacate e tinteggiate;
- pavimentazione interna in ceramica/gres o in marmette di vario formato, posata ortogonalmente, senza battiscopa;
- pavimentazione e rivestimenti dei servizi igienici in ceramica formato 10 x 10 cm posati ortogonalmente con fuga fino ad un'altezza di 2,00 mt circa;
- servizi igienici del bagno dotati di water e lavabo ma con rubinetteria rimossa;
- impianto termico di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria assente;
- impianto elettrico, realizzato fuori traccia con canaline e scatole di derivazione in materiale plastico, di cui non è stato possibile verificare il funzionamento né reperire la dichiarazione di conformità ai sensi del D.M. 37/08 e s.m.i..

Si precisa che per quanto riguarda l'impianto elettrico è stato reperito agli atti la dichiarazione di conformità ai sensi della precedente Legge 46/1990 ma non è stato possibile verificarne la rispondenza non essendo allegato alla stessa alcuno schema o planimetria tecnica.

Si precisa inoltre che in merito alla conformità urbanistica della tettoia esterna posta sul fronte principale, realizzata con struttura in metallo e manto di copertura in lastre ondulate di polycarbonato (o materiale simile), si rimanda a quanto meglio riportato al capitolo "Regolarità edilizia".

## **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA MATILDE DI CANOSSA N.18, PIANO T**

Il lotto risulta inserito nel contesto periferico del Comune di Quistello, in località San Rocco; il contesto è caratterizzato principalmente dalla presenza di edifici residenziali di tipo mono e plurifamiliare, con la presenza talvolta di piccole attività commerciali al piano terra. Il fabbricato, di cui fa parte l'unità in oggetto, è di tipo "a cortina", per quanto riguarda sia il corpo di fabbrica principale/residenziale che il piccolo fabbricato

pertinenziale secondario. L'ingresso affaccia direttamente sulla pubblica via (Via Matilde di Canossa e Via Piave) attraverso il cortile di pertinenza comune.

Caratteristiche costruttive dell'intero fabbricato principale:

si rimanda a quanto riportato al capitolo "Caratteristiche costruttive prevalenti" del Bene 1.

Caratteristiche costruttive dell'unità residenziale in oggetto (di cui al fg. 36, p.la 90, sub 305):

- porta di accesso all'unità del tipo tradizionale a due ante battenti in legno massello con serratura non funzionante;
- finestre esterne con telaio in legno e singolo vetro, alcune delle quali danneggiate o con porzioni mancanti, dotate di sistema di oscuramento del tipo a persiane in legno, e con bancali in marmo;
- scala interna di collegamento tra il piano terra e primo con struttura in muratura, pedate in marmo e corrimano in legno;
- falda di copertura del vano scala che conduce al primo piano in lastre di fibro-cemento (eternit);
- scala interna di collegamento tra il piano primo e secondo con struttura e pedate in legno;
- porte interne ad anta a battente di varia tipologia, talune assenti;
- tramezze interne di varia tipologia (muratura o cartongesso), intonacate o in parte rivestite e tinteggiate;
- soffitti interni di varia tipologia, talvolta a vista, o rivestiti con pannelli;
- pavimentazione interna in ceramica/gres di vario formato e posa, talvolta con battiscopa perimetrale di legno (ove presente);
- pavimentazione e rivestimenti del bagno e della cucina in ceramica di vario formato posati con fuga fino ad un'altezza di 2,00 mt circa;
- servizi igienici del bagno dotati di water, bidet, lavabo e doccia con rubinetteria di diversa tipologia;
- impianto termico di riscaldamento assente;
- impianto di produzione acqua calda sanitaria composto da boiler elettrico pensile posto nel bagno, di cui non è stato possibile verificare il funzionamento nè reperire la dichiarazione di conformità ai sensi del D.M. 37/08 e s.m.i.;
- impianto elettrico, realizzato in parte sottotraccia, in parte con canaline esterne in plastica ed in parte incompleto, di cui non è stato possibile verificare il funzionamento nè reperire la dichiarazione di conformità ai sensi del D.M. 37/08 e s.m.i..

Caratteristiche costruttive dell'unità pertinenziale (rimessa) in oggetto (di cui al fg. 36, p.la 82, sub 306):

- immobile costituito da un solo piano fuori terra;
- tipologia tradizionale con muratura portante e finitura esterna "al grezzo";
- copertura a falde con travetti in legno e manto in lastre ondulate di fibrocemento (presumibilmente in "eternit") senza canali di gronda e pluviali;
- serramenti esterni e pavimentazione interna assenti;
- portone carrabile a due ante battenti in legno massello.

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA MATILDE DI CANOSSA N.18, PIANO T**

Il lotto risulta inserito nel contesto periferico del Comune di Quistello, in località San Rocco; il contesto è caratterizzato principalmente dalla presenza di edifici residenziali di tipo mono e plurifamiliare, con la presenza talvolta di piccole attività commerciali al piano terra. Il fabbricato, di cui fa parte l'unità in oggetto, è di tipo "a cortina", per quanto riguarda sia il corpo di fabbrica principale/residenziale che il piccolo fabbricato pertinenziale secondario. L'ingresso affaccia direttamente sulla pubblica via (Via Matilde di Canossa e Via Piave) attraverso il cortile di pertinenza comune.

Caratteristiche costruttive dell'intero fabbricato principale:

si rimanda a quanto riportato al capitolo "Caratteristiche costruttive prevalenti" del Bene 1.

Caratteristiche costruttive dell'unità residenziale in oggetto (di cui al fg. 36, p.la 90, sub 306):

- porta di accesso principale all'unità del tipo tradizionale a due ante battenti con talio in metallo e specchiatura vetrata, con serratura del tipo tradizionale;
- porta di accesso secondaria con telaio in legno e singolo vetro, dotata di sistema di oscuramento esterno del

tipo a persiane in legno;

- finestre esterne con telaio in legno e singolo vetro, alcune delle quali danneggiate o con porzioni mancanti, dotate di bancali in marmo, alcune con sistema di oscuramento ad avvolgibile con cassonetto, altre del tipo a persiane in legno;
- scala interna di collegamento tra i piani con struttura in muratura, pedate in marmo e ringhiera in metallo;
- porte interne ad anta a battente di varia tipologia, talune assenti;
- tramezze interne in muratura, intonacate e tinteggiate;
- finiture del vano soffitta in parte "al grezzo" od assenti;
- pavimentazione interna in ceramica/gres di vario formato e posa, talvolta con battiscopa perimetrale di legno (ove presente);
- pavimentazione e rivestimenti del bagno in ceramica di vario formato posati con fuga fino ad un'altezza di 2,00 mt circa;
- servizi igienici del bagno dotati di water, bidet, lavabo e doccia, in parte danneggiati e con rubinetteria in parte rimossa;
- impianto termico di riscaldamento e di produzione acqua calda sanitaria composto caldaia pensile a gas posta nel vano cucina e radiatori posti nei singoli ambienti, di cui non è stato possibile verificare il funzionamento nè reperire la dichiarazione di conformità ai sensi del D.M. 37/08 e s.m.i.;
- impianto elettrico, realizzato in parte sottotraccia, in parte con canaline esterne in plastica ed in parte incompleto, di cui non è stato possibile verificare il funzionamento nè reperire la dichiarazione di conformità ai sensi del D.M. 37/08 e s.m.i..

Caratteristiche costruttive dell'unità pertinenziale (rimessa) in oggetto (di cui al fg. 36, p.lla 82, sub 307):

- immobile costituito da un piano fuori terra più soffitta;
- tipologia tradizionale con muratura portante e finitura esterna in parte intonacata ed in parte "al grezzo";
- solai e copertura a falde con struttura in legno e manto in coppi, senza canali di gronda e pluviali;
- serramenti esterni in legno, alcuni dotati di inferriata metallica;
- pavimentazione interna e porte interne assenti;
- vano wc non funzionante;
- portone carrabile a due ante battenti in legno massello.

## STATO DI OCCUPAZIONE

**BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA MATILDE DI CANOSSA N.18, PIANO T**

L'immobile risulta libero

L'immobile al momento del sopralluogo non risultava occupato, ma in stato di abbandono; si precisa altresì la presenza di materiale di diversa natura all'interno dell'unità. Dal certificato storico di residenza l'esecutata risulta infatti cancellata per emigrazione in data 29/10/2012. Secondo quanto risultato dalla ricerca effettuata presso l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione registrati riguardanti l'unità immobiliare in oggetto.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA MATILDE DI CANOSSA N.18, PIANO T**

L'immobile risulta libero

L'immobile al momento del sopralluogo non risultava occupato, ma in stato di abbandono; si precisa altresì la presenza di materiale di diversa natura all'interno dell'unità. Dal certificato storico di residenza l'esecutata risulta infatti cancellata per emigrazione in data 29/10/2012. Secondo quanto risultato dalla ricerca effettuata presso l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione registrati riguardanti l'unità immobiliare in oggetto.

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA MATILDE DI CANOSSA N.18, PIANO T**

L'immobile risulta libero

L'immobile al momento del sopralluogo non risultava occupato, ma in stato di abbandono; si precisa altresì la presenza di materiale di diversa natura all'interno dell'unità. Dal certificato storico di residenza l'esecutata risulta infatti cancellata per emigrazione in data 29/10/2012. Secondo quanto risultato dalla ricerca effettuata presso l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione registrati riguardanti l'unità immobiliare in oggetto.

### **PROVENIENZE VENTENNALI**

### **BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA MATILDE DI CANOSSA N.18, PIANO T**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Come risulta dalla certificazione notarile depositata in atti, nonché dalle ispezioni integrative effettuate dal sottoscritto

1) Sin da oltre il ventennio gli immobili, nella loro originaria consistenza, appartenevano al signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

2) In forza di successione legittima, apertasi il 21 giugno 1984, in morte del predetto signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nonché in forza della rinuncia all'eredità da parte del coniuge superstite signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* gli immobili sono pervenuti alla figlia \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. La dichiarazione di successione è stata registrata a Mantova il 27 luglio 1985 al n. 37, Vol. 813 ed ivi trascritta il 12 agosto 1985 ai nn. 6014/4027. Si precisa, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 2650 c.c., che non risulta osservata la continuità delle trascrizioni ma che è trascorso ben oltre un ventennio dal decesso.

3) In forza dell'atto di compravendita con sottoscrizioni autenticate dal Notaio Dr. Novelli Franco in data 27 maggio 2008, Rep. 99674, trascritto a Mantova il 06 giugno 2008 ai nn. 8113/4704 gli immobili sono pervenuti

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA MATILDE DI CANOSSA N.18, PIANO T**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si richiama quanto indicato nel capitolo "Provenienza" del Bene 1.

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA MATILDE DI CANOSSA N.18, PIANO T**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si richiama quanto indicato nel capitolo "Provenienza" del Bene 1.

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

**BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA MATILDE DI CANOSSA N.18, PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di MANTOVA aggiornate al 28/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a MANTOVA il 06/06/2008  
Reg. gen. 8114 - Reg. part. 1835  
Quota: 1/1  
Importo: € 285.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 190.000,00

Rogante: FRANCO NOVELLI

Data: 27/05/2008

N° repertorio: 99675

N° raccolta: 10420

### Trascrizioni

- **PIGNORAMNETO IMMOBILIARE**  
Trascritto a MANTOVA il 18/12/2014  
Reg. gen. 11918 - Reg. part. 8516  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**  
Trascritto a MANTOVA il 26/09/2025  
Reg. gen. 12860 - Reg. part. 8953  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### Oneri di cancellazione

Si precisa che le imposte per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli saranno a carico della procedura mentre l'onorario del Professionista Delegato che eseguirà dette cancellazioni sarà a carico dell'aggiudicatario.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA MATILDE DI CANOSSA N.18, PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di MANTOVA aggiornate al 28/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a MANTOVA il 06/06/2008  
Reg. gen. 8114 - Reg. part. 1835  
Quota: 1/1  
Importo: € 285.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 190.000,00

Rogante: FRANCO NOVELLI

Data: 27/05/2008

N° repertorio: 99675

N° raccolta: 10420

### Trascrizioni

- **PIGNORAMNETO IMMOBILIARE**

Trascritto a MANTOVA il 18/12/2014

Reg. gen. 11918 - Reg. part. 8516

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a MANTOVA il 26/09/2025

Reg. gen. 12860 - Reg. part. 8953

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

### Oneri di cancellazione

Si precisa che le imposte per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli saranno a carico della procedura mentre l'onorario del Professionista Delegato che eseguirà dette cancellazioni sarà a carico dell'aggiudicatario.

### BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA MATILDE DI CANOSSA N.18, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di MANTOVA aggiornate al 28/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO FONDIARIO

Iscritto a MANTOVA il 06/06/2008

Reg. gen. 8114 - Reg. part. 1835

Quota: 1/1

Importo: € 285.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 190.000,00  
Rogante: FRANCO NOVELLI  
Data: 27/05/2008  
N° repertorio: 99675  
N° raccolta: 10420

### Trascrizioni

- **PIGNORAMNETO IMMOBILIARE**  
Trascritto a MANTOVA il 18/12/2014  
Reg. gen. 11918 - Reg. part. 8516  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**  
Trascritto a MANTOVA il 26/09/2025  
Reg. gen. 12860 - Reg. part. 8953  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### Oneri di cancellazione

Si precisa che le imposte per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli saranno a carico della procedura mentre l'onorario del Professionista Delegato che eseguirà dette cancellazioni sarà a carico dell'aggiudicatario.

## NORMATIVA URBANISTICA

**BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA MATILDE DI CANOSSA N.18, PIANO T**

Non trattandosi di terreni non si è provveduto a richiedere il C.d.u. (Legge 47/1985).

Si precisa che il lotto risulta inserito in zona di cui all'Art. 8 - Ambiti prevalentemente residenziali a bassa densità.

Le destinazioni principali in tali ambiti comprendono la residenza e le destinazioni accessorie; sono considerate compatibili con la destinazione principale quelle per uffici pubblici e privati (Td) e per attività commerciali di vicinato (EV). Non sono ammesse destinazioni (Pia) produttive (con eccezione per le attività artigianali di servizio), destinazioni (MSV, GSV e C.C.) commerciali di media e grande dimensione; sono inoltre vietate le destinazioni (A) agricole. Qualsiasi cambiamento della destinazione d'uso prevalente è comunque subordinato alla cessione o alla monetizzazione delle aree standard relative. Per le costruzioni esistenti, le cui destinazioni d'uso insediate non risultino in contrasto con le destinazioni prevalenti nell'ambito considerato, sono ammessi interventi di ristrutturazione fino alla demolizione e fedele ricostruzione, purché tali interventi rispettino le condizioni riportate all'art. 8.4 delle NTA del PGT.

L'area risulta inserita all'interno del Tessuto Urbano Consolidato del comune di Quistello.  
Si precisa infine che l'area risulta classificata come Classe Bassa di sensibilità paesistica.  
Si rimanda per ogni ulteriore precisazione alle vigenti NTA del PGT.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA MATILDE DI CANOSSA N.18, PIANO T**

Non trattandosi di terreni non si è provveduto a richiedere il C.d.u. (Legge 47/1985).  
Si precisa che il lotto risulta inserito in zona di cui all'Art. 8 - Ambiti prevalentemente residenziali a bassa densità.

Le destinazioni principali in tali ambiti comprendono la residenza e le destinazioni accessorie; sono considerate compatibili con la destinazione principale quelle per uffici pubblici e privati (Td) e per attività commerciali di vicinato (EV). Non sono ammesse destinazioni (Pia) produttive (con eccezione per le attività artigianali di servizio), destinazioni (MSV, GSV e C.C.) commerciali di media e grande dimensione; sono inoltre vietate le destinazioni (A) agricole. Qualsiasi cambiamento della destinazione d'uso prevalente è comunque subordinato alla cessione o alla monetizzazione delle aree standard relative. Per le costruzioni esistenti, le cui destinazioni d'uso insediate non risultino in contrasto con le destinazioni prevalenti nell'ambito considerato, sono ammessi interventi di ristrutturazione fino alla demolizione e fedele ricostruzione, purché tali interventi rispettino le condizioni riportate all'art. 8.4 delle NTA del PGT.

L'area risulta inserita all'interno del Tessuto Urbano Consolidato del comune di Quistello.  
Si precisa infine che l'area risulta classificata come Classe Bassa di sensibilità paesistica.  
Si rimanda per ogni ulteriore precisazione alle vigenti NTA del PGT.

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA MATILDE DI CANOSSA N.18, PIANO T**

Non trattandosi di terreni non si è provveduto a richiedere il C.d.u. (Legge 47/1985).  
Si precisa che il lotto risulta inserito in zona di cui all'Art. 8 - Ambiti prevalentemente residenziali a bassa densità.

Le destinazioni principali in tali ambiti comprendono la residenza e le destinazioni accessorie; sono considerate compatibili con la destinazione principale quelle per uffici pubblici e privati (Td) e per attività commerciali di vicinato (EV). Non sono ammesse destinazioni (Pia) produttive (con eccezione per le attività artigianali di servizio), destinazioni (MSV, GSV e C.C.) commerciali di media e grande dimensione; sono inoltre vietate le destinazioni (A) agricole. Qualsiasi cambiamento della destinazione d'uso prevalente è comunque subordinato alla cessione o alla monetizzazione delle aree standard relative. Per le costruzioni esistenti, le cui destinazioni d'uso insediate non risultino in contrasto con le destinazioni prevalenti nell'ambito considerato, sono ammessi interventi di ristrutturazione fino alla demolizione e fedele ricostruzione, purché tali interventi rispettino le condizioni riportate all'art. 8.4 delle NTA del PGT.

L'area risulta inserita all'interno del Tessuto Urbano Consolidato del comune di Quistello.  
Si precisa infine che l'area risulta classificata come Classe Bassa di sensibilità paesistica.  
Si rimanda per ogni ulteriore precisazione alle vigenti NTA del PGT.

**REGOLARITÀ EDILIZIA**

**BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA MATILDE DI CANOSSA N.18, PIANO T**

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

Dalle informazioni raccolte in archivio comunale si evince che gli immobili di cui fanno parte le unità oggetto di stima, di cui al Lotto Unico, siano stati realizzati in data antecedente al 01 settembre 1967 (come riportato anche nel titolo di provenienza), e che siano successivamente stati poi oggetto dei seguenti provvedimenti edilizi:

- Denuncia opere edili e relativa Autorizzazione n. 4808 di P.G. del 10/11/1959 per la variazione di destinazione di n. due vani della casa d'abitazione da negozio esistente;
  - Autorizzazione opere edili n. 2354 di P.G. del 24/06/1966 per lavori di sistemazione esterna;
  - Concessione Edilizia n. 101 del 18/02/1977 (P.E. 5/77) per lavori di sistemazione e riadattamento di due vani;
  - Concessione Edilizia n. 4047/98 del 02/04/1999 per cambio di destinazione d'uso da locale commerciale a locale artigianale senza opere al piano terra e relativa DIA edilizia n. 22/1999 prot. n. 881 del 11/11/1999 per creazione apertura esterna (finestra) al primo piano;
  - Certificato di Agibilità n. 2369/1999 del 09/03/2000 dei locali posti al piano terra a destinazione laboratorio artigianale e relativo Verbale di idoneità statica del 18/06/1999 e DICO impianto elettrico del 21/09/1998;
  - DIA edilizia n. 42/2003 prot. n. 15878 del 11/12/2003 per la costruzione di recinzione esterna;
- Si precisa infine che a seguito del sisma del 2012 l'intero fabbricato è stato oggetto del seguente provvedimento:
- Ordinanza Sindacale n. 68 prot. n. 3373 del 31/05/2012 di sgombero dei locali sino al ripristino delle condizioni di sicurezza che dovranno essere documentate presso l'ufficio comunale;
  - Ordinanza Sindacale n. 244 prot. n. 3813 del 13/06/2012 di sgombero dei locali laboratorio ed abitazione inagibile, ad integrazione della precedente.

#### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte del sottoscritto 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 altresivolto 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.

Si precisa pertanto che al momento del sopralluogo l'unità immobiliare presentava rispondenza con le planimetrie allegate ai provvedimenti edilizi sopra riportati ad esclusione di alcune opere quali:

- assenza di un impianto di riscaldamento;
- realizzazione di una tettoia esterna in metallo;
- differente forma e posizione di alcune tramezze interne;
- differente dimensione di alcuni serramenti esterni.

Si precisa inoltre che anche la recinzione esterna, di pertinenza del terreno circostante comune alle altre unità

di cui ai Beni 2 e 3, presentava difformità circa la dimensione ed ubicazione delle aperture della stessa rispetto alle planimetrie allegata ai provvedimenti edilizi sopra riportati.

In riferimento alle "difformità" sopra indicate (ad esclusione della nuova tettoia e dell'assenza dell'impianto termico), per quanto riguarda la sola parte delle opere eccedenti le tolleranze costruttive (di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, Art. 34-bis, per le quali sarà necessario allegare asseverazione, a firma di tecnico abilitato, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie di cui al comma 3 del suddetto articolo), la sanatoria delle stesse risulta ipotizzabile, in quanto trattasi di opere conformi alla disciplina urbanistica odierna vigente, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione; è stato pertanto possibile valutarne il costo della pratica di sanatoria necessaria con un importo complessivo pari ad € 8.000,00 circa, comprensivo di sanzione amministrativa, protocollo agli uffici comunali e spese tecniche, fatto salvo diversa quantificazione da parte degli uffici stessi al momento della presentazione della pratica.

Per quanto riguarda il ripristino delle condizioni di agibilità di cui all'ordinanza di sgombero succitata, non risulta depositata agli atti l'Agibilità sismica definitiva ai sensi della Legge n.122/2012, adempimento a carico dell'esecutore proprietario e che potrebbe necessitare della preventiva realizzazione di opere di rinforzo strutturale ai sensi del D.L. n. 74 del 06/06/2012; si precisa infatti che non è stato possibile nemmeno reperire le schede RASDA - Raccolta Schede Danni - sulla quale sarebbe stata riportata l'entità dei danni subiti e conseguentemente avrebbe permesso di ipotizzare i relativi interventi di messa in sicurezza necessari per il ripristino dell'Agibilità. Pertanto, considerato che risultano evidenti nei vani soffitti alcuni segni dei danni del sisma causati alle murature (dai quali si evidenzia il meccanismo di collasso in atto) e mai ripristinati, e che non risultano depositati agli atti progetti di consolidamento, dato atto che la valutazione della sicurezza delle strutture esistenti comporta sondaggi strutturali, computazioni e calcoli che non possono essere oggi espresse in sede della presente perizia di stima (ma solo al momento della presentazione della pratica stessa presso i pubblici uffici sulla base della normativa vigente), non risultano pertanto oggi dettagliatamente quantificabili le eventuali opere di consolidamento necessarie per il conseguente ripristino dell'agibilità ai sensi della Legge n.122/2012. Ne deriva che, fatto salvo eventuali ulteriori danni o vizi occulti non rilevabili dal sottoscritto in sede di sopralluogo (per i quali si rimanda anche alle precisazioni riportate al capitolo "Riserve e particolarità da segnalare"), in considerazione delle motivazioni suddette, è stato possibile valutarne in via cautelativa il costo delle stesse solo mediante una percentuale di deprezzamento forfettaria, come meglio riportato al capitolo "Stima / formazione lotti"; si precisa che tale ipotesi conservativa tiene in considerazione l'eventuale realizzazione di semplici interventi locali per il ripristino dei maschi murari e delle legature delle pareti e solai ma che, se in sede di progetto esecutivo con relativa analisi statica/sismica (previo sondaggio materico ed ispettivo) degli elementi strutturali coinvolti, emergesse la necessità di effettuare un intervento più ampio/invasivo con la relativa sostituzione di interi elementi strutturali od anche la demolizione e ricostruzione dell'intero fabbricato, tali opere comporterebbero un costo superiore allo stesso valore di stima dell'intero fabbricato (senza decurtazioni apportate) e che pertanto la suddetta percentuale riportata deve essere considerata, come anzidetto, solo in termini forfettari di deprezzamento e non intesa quale valore economico assoluto di qualsiasi intervento ipotizzabile o necessario.

In riferimento all'assenza dell'impianto termico, essendo lo stesso una prescrizione degli uffici tecnici preposti (oggi ATS) riportata nei provvedimenti edilizi agli atti, per la permanenza dei requisiti igienico sanitari, è stata valutata in via cautelativa il costo della conseguente realizzazione/messa in pristino con una percentuale di deprezzamento, come meglio riportato al capitolo "Stima / formazione lotti".

In riferimento alla "realizzazione di una tettoia esterna in metallo", trattandosi di opere realizzate in assenza di titolo edilizio, considerato che la stessa risulta realizzata senza il rispetto delle distanze dai confini (con la pubblica via) e che necessiterebbe inoltre di preventivo deposito sismico da parte di uno strutturista abilitato trattandosi di interventi di rilevanza nei riguardi della pubblica incolumità (nuova costruzione) e pertanto di conseguente valutazione della sicurezza delle strutture in relazione alla normativa antisismica, le cui computazioni e calcoli non possono essere oggi espresse in sede della presente perizia di stima, ma solo al momento della presentazione della pratica stessa (non rientrando quest'ultima nell'incarico conferitomi) e pertanto, in considerazione delle problematiche sopra esposte, se ne quantifica la necessaria rimozione/messa in pristino allo stato autorizzato con un importo come meglio riportato al capitolo "Stima / formazione lotti".

Si precisa infine che a seguito del provvedimento del D.G. Ambiente, energia e sviluppo sostenibile D.d.u.o. 18 gennaio 2016 n.224, che ha integrato le disposizioni in merito alla disciplina per l'efficienza energetica degli edifici approvate con decreto del 30 luglio 2015, è stato chiarito che sono esclusi dall'obbligo di allegazione dell'APE i trasferimenti di immobili conseguenti a procedure esecutive individuali e concorsuali, come la presente.

## **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA MATILDE DI CANOSSA N.18, PIANO T**

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

Dalle informazioni raccolte in archivio comunale si evince che gli immobili di cui fanno parte le unità oggetto di stima, di cui al Lotto Unico, siano stati realizzati in data antecedente al 01 settembre 1967 (come riportato anche nel titolo di provenienza), e che siano successivamente stati poi oggetto dei seguenti provvedimenti edilizi:

- Denuncia opere edili e relativa Autorizzazione n. 4808 di P.G. del 10/11/1959 per la variazione di destinazione di n. due vani della casa d'abitazione da negozio esistente;
- Autorizzazione opere edili n. 2354 di P.G. del 24/06/1966 per lavori di sistemazione esterna;
- Concessione Edilizia n. 101 del 18/02/1977 (P.E. 5/77) per lavori di sistemazione e riadattamento di due vani;
- Concessione Edilizia n. 4047/98 del 02/04/1999 per cambio di destinazione d'uso da locale commerciale a locale artigianale senza opere al piano terra e relativa DIA edilizia n. 22/1999 prot. n. 881 del 11/11/1999 per creazione apertura esterna (finestra) al primo piano;
- Certificato di Agibilità n. 2369/1999 del 09/03/2000 dei locali posti al piano terra a destinazione laboratorio artigianale e relativo Verbale di idoneità statica del 18/06/1999 e DICO impianto elettrico del 21/09/1998;
- DIA edilizia n. 42/2003 prot. n. 15878 del 11/12/2005 per la costruzione di recinzione esterna;

Si precisa infine che a seguito del sisma del 2012 l'intero fabbricato è stato oggetto del seguente provvedimento:

- Ordinanza Sindacale n. 68 prot. n. 3373 del 31/05/2012 di sgombero dei locali sino al ripristino delle condizioni di sicurezza che dovranno essere documentate presso l'ufficio comunale;
- Ordinanza Sindacale n. 244 prot. n. 3813 del 13/06/2012 di sgombero dei locali laboratorio ed abitazione inagibile, ad integrazione della precedente.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

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

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte del sottoscritto 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 altresivolto 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.

Si precisa pertanto che al momento del sopralluogo l'unità immobiliare presentava rispondenza con le planimetrie allegate ai provvedimenti edilizi sopra riportati ad esclusione di alcune opere quali:

- assenza di un impianto di riscaldamento;
- realizzazione di una scala interna di collegamento con alcuni vani della soffitta/sottotetto al piano secondo e relative partizioni interne;
- differente forma e posizione di alcune tramezze e porte interne;
- differente dimensione di alcuni serramenti esterni (anche nella rimessa di pertinenza).

Si precisa inoltre che anche la recinzione esterna, di pertinenza del terreno circostante comune alle altre unità di cui ai Beni 1 e 3, presentava difformità circa la dimensione ed ubicazione delle aperture della stessa rispetto alle planimetrie allegate ai provvedimenti edilizi sopra riportati.

In riferimento alle "difformità" sopra riportate (ad esclusione dell'assenza dell'impianto termico), per quanto riguarda la sola parte delle opere eccedenti le tolleranze costruttive (di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, Art. 34-bis, per le quali sarà necessario allegare asseverazione, a firma di tecnico abilitato, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie di cui al comma 3 del suddetto articolo), la sanatoria delle stesse risulta ipotizzabile, in quanto trattasi di opere conformi alla disciplina urbanistica odierna vigente, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione; è stato pertanto possibile valutarne il costo della pratica di sanatoria necessaria con un importo complessivo pari ad € 13.000,00 circa, comprensivo di sanzioni amministrativa, protocollo agli uffici comunali e spese tecniche, fatto salvo diversa quantificazione da parte degli uffici stessi al momento della presentazione della pratica. Si precisa che la sanatoria delle suddette opere è altresì soggetta a preventiva valutazione della sicurezza delle strutture oggetto di modifica (realizzazione di una scala interna di collegamento tra i piani della residenza e relativa modifica dei solai interni oltre che la presenza di una ulteriore porta sulla muratura portante perimetrale della rimessa), volta a determinare l'entità delle azioni che la struttura sia in grado di sostenere con il livello di sicurezza minimo richiesto dalla presente normativa, le cui computazioni e calcoli non possono essere oggi espresse in sede della presente perizia di stima, ma solo al momento della presentazione della pratica stessa (e non rientrando quest'ultima nell'incarico conferitomi), non risultando pertanto oggi quantificabili le eventuali opere di consolidamento necessarie.

Per quanto riguarda il ripristino delle condizioni di agibilità di cui all'ordinanza di sgombero succitata, non risulta depositata agli atti l'Agibilità sismica definitiva ai sensi della Legge n.122/2012, adempimento a carico dell'esecutato proprietario e che potrebbe necessitare della preventiva realizzazione di opere di rinforzo strutturale ai sensi del D.L. n. 74 del 06/06/2012; si precisa infatti che non è stato possibile nemmeno reperire le schede RASDA - Raccolta Schede Danni - sulla quale sarebbe stata riportata l'entità dei danni subiti e conseguentemente avrebbe permesso di ipotizzare i relativi interventi di messa in sicurezza necessari per il ripristino dell'Agibilità. Pertanto, considerato che risultano evidenti nei vani soffitta alcuni segni dei danni del sisma causati alle murature (dai quali si evidenzia il meccanismo di collasso in atto) e mai ripristinati, e che non risultano depositati agli atti progetti di consolidamento, dato atto che la valutazione della sicurezza delle strutture esistenti comporta sondaggi strutturali, computazioni e calcoli che non possono essere oggi espresse in sede della presente perizia di stima (ma solo al momento della presentazione della pratica stessa presso i pubblici uffici sulla base della normativa vigente), non risultano pertanto oggi dettagliatamente quantificabili le eventuali opere di consolidamento necessarie per il conseguente ripristino dell'agibilità ai sensi della Legge n.122/2012. Ne deriva che, fatto salvo eventuali ulteriori danni o vizi occulti non rilevabili dal sottoscritto in sede di sopralluogo (per i quali si rimanda anche alle precisazioni riportate al capitolo "Riserve e particolarità da segnalare"), in considerazione delle motivazioni suddette, è stato possibile valutarne in via cautelativa il costo delle stesse solo mediante una percentuale di deprezzamento forfettaria, come meglio riportato al capitolo "Stima / formazione lotti"; si precisa che tale ipotesi conservativa tiene in considerazione l'eventuale realizzazione di semplici interventi locali per il ripristino dei maschi murari e delle legature delle pareti e solai

ma che, se in sede di progetto esecutivo con relativa analisi statica/sismica (previo sondaggio materico ed ispettivo) degli elementi strutturali coinvolti, emergesse la necessità di effettuare un intervento più ampio/invasivo con la relativa sostituzione di interi elementi strutturali od anche la demolizione e ricostruzione dell'intero fabbricato, tali opere comporterebbero un costo superiore allo stesso valore di stima dell'intero fabbricato (senza decurtazioni apportate) e che pertanto la suddetta percentuale riportata deve essere considerata, come anzidetto, solo in termini forfettari di deprezzamento e non intesa quale valore economico assoluto di qualsiasi intervento ipotizzabile o necessario.

In riferimento all'assenza dell'impianto termico, essendo lo stesso una prescrizione degli uffici tecnici preposti (oggi ATS) riportata nei provvedimenti edilizi agli atti, per la permanenza dei requisiti igienico sanitari, è stata valutata in via cautelativa il costo della conseguente realizzazione/messa in pristino con una percentuale di deprezzamento, come meglio riportato al capitolo "Stima / formazione lotti".

Si precisa inoltre che risultano presenti alcune opere quali:

- la realizzazione con lastre ondulate di fibrocemento (presumibilmente in "eternit") del manto di copertura del vano scala che conduce al primo piano dell'unità residenziale in oggetto e del manto di copertura del vano rimessa di pertinenza in corpo separato (p.lla 82), e che, non conoscendo lo stato di degrado delle stesse (le cui analisi e campionamento sono un obbligo previsto per legge a carico del proprietario), ne è stata pertanto quantificata in via cautelativa una percentuale di deprezzamento, relativa alle possibili necessarie opere di bonifica con rimozione e smaltimento delle stesse, come meglio descritto al capitolo "stima e formazione dei lotti";

- la realizzazione di controsoffittature interne al piano secondo (soffitta) non autorizzate e non sanabili per il mancato rispetto delle altezze minime previste dalla normativa vigente (secondo le prescrizioni riportate sul Regolamento di Igiene del comune), pertanto se ne quantifica in via cautelativa il costo della rimozione/messa in pristino con una percentuale di deprezzamento, come meglio riportato al capitolo "Stima / formazione lotti".

Si precisa inoltre che per quanto riguarda i vani soffitta (al piano secondo) dell'unità abitativa residenziale oltre che per quanto riguarda il fabbricato pertinenziale di cui fa parte la rimessa (p.lla 82), non essendo stata reperita alcuna planimetria o rappresentazione progettuale presso gli uffici comunali ed essendo stato possibile reperire come unica documentazione "probante" (come riportato all'Art. 9-bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) la sola mappa di impianto risalente ai primi anni '60 (non avendo visionato agli atti in comune alcun titolo edilizio ad esso riferito), il sottoscritto non è pertanto in grado di relazionare in merito alla completa conformità edilizia del fabbricato in oggetto, ma solo per quanto concerne il perimetro di fabbrica esterno che risulta essere conforme alle suddette mappe di impianto agli atti (ed allegate alla perizia stessa).

Si precisa infine che a seguito del provvedimento del D.G. Ambiente, energia e sviluppo sostenibile D.d.u.o. 18 gennaio 2016 n.224, che ha integrato le disposizioni in merito alla disciplina per l'efficienza energetica degli edifici approvate con decreto del 30 luglio 2015, è stato chiarito che sono esclusi dall'obbligo di allegazione dell'APE i trasferimenti di immobili conseguenti a procedure esecutive individuali e concorsuali, come la presente.

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA MATILDE DI CANOSSA N.18, PIANO T**

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

Dalle informazioni raccolte in archivio comunale si evince che gli immobili di cui fanno parte le unità oggetto di stima, di cui al Lotto Unico, siano stati realizzati in data antecedente al 01 settembre 1967 (come riportato anche nel titolo di provenienza), e che siano successivamente stati poi oggetto dei seguenti provvedimenti edilizi:

- Denuncia opere edili e relativa Autorizzazione n. 4808 di P.G. del 10/11/1959 per la variazione di destinazione di n. due vani della casa d'abitazione da negozio esistente;
- Autorizzazione opere edili n. 2354 di P.G. del 24/06/1966 per lavori di sistemazione esterna;
- Concessione Edilizia n. 101 del 18/02/1977 (P.E. 5/77) per lavori di sistemazione e riadattamento di due vani;

- Concessione Edilizia n. 4047/98 del 02/04/1999 per cambio di destinazione d'uso da locale commerciale a locale artigianale senza opere al piano terra e relativa DIA edilizia n. 22/1999 prot. n. 881 del 11/11/1999 per creazione apertura esterna (finestra) al primo piano;
- Certificato di Agibilità n. 2369/1999 del 09/03/2000 dei locali posti al piano terra a destinazione laboratorio artigianale e relativo Verbale di idoneità statica del 18/06/1999 e DICO impianto elettrico del 21/09/1998;
- DIA edilizia n. 42/2003 prot. n. 15878 del 11/12/2025 per la costruzione di recinzione esterna;
- Si precisa infine che a seguito del sisma del 2012 l'intero fabbricato è stato oggetto del seguente provvedimento:
- Ordinanza Sindacale n. 68 prot. n. 3373 del 31/05/2012 di sgombero dei locali sino al ripristino delle condizioni di sicurezza che dovranno essere documentate presso l'ufficio comunale;
- Ordinanza Sindacale n. 244 prot. n. 3813 del 13/06/2012 di sgombero dei locali laboratorio ed abitazione inagibile, ad integrazione della precedente.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte del sottoscritto 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 altresivolto 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.

Si precisa pertanto che al momento del sopralluogo l'unità immobiliare presentava rispondenza con le planimetrie allegare ai provvedimenti edilizi sopra riportati ad esclusione di alcune opere quali:

- differente forma e posizione di alcune tramezze interne;
- differente destinazione di un vano (da magazzino commerciale a cucina residenziale);
- differente dimensione e posizione di alcuni serramenti esterni ed interni (anche nella rimessa di pertinenza).

Si precisa inoltre che anche la recinzione esterna, di pertinenza del terreno circostante comune alle altre unità di cui ai Beni 1 e 2, presentava difformità circa la dimensione ed ubicazione delle aperture della stessa rispetto alle planimetrie allegare ai provvedimenti edilizi sopra riportati.

In riferimento alle "difformità" sopra indicate, per quanto riguarda la sola parte delle opere eccedenti le tolleranze costruttive (di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, Art. 34-bis, per le quali sarà necessario allegare asseverazione, a firma di tecnico abilitato, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie di cui al comma 3 del suddetto articolo), la sanatoria delle stesse risulta ipotizzabile, in quanto trattasi di opere conformi alla disciplina urbanistica odierna vigente, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione; è stato pertanto possibile valutarne il costo della pratica di sanatoria necessaria con un importo complessivo pari ad € 14.000,00 circa, comprensivo di sanzione amministrativa, protocollo agli uffici comunali e spese tecniche, fatto salvo diversa quantificazione da parte

degli uffici stessi al momento della presentazione della pratica. Si precisa che la sanatoria delle suddette opere è altresì soggetta a preventiva valutazione della sicurezza delle strutture oggetto di modifica (realizzazione di una finestra differente per misura e posizione nella muratura perimetrale esterna della residenza oltre che la presenza di una ulteriore porta interna sulla muratura portante della rimessa), volta a determinare l'entità delle azioni che la struttura sia in grado di sostenere con il livello di sicurezza minimo richiesto dalla presente normativa, le cui computazioni e calcoli non possono essere oggi espresse in sede della presente perizia di stima, ma solo al momento della presentazione della pratica stessa (e non rientrando quest'ultima nell'incarico conferitomi), non risultando pertanto oggi quantificabili le eventuali opere di consolidamento necessarie. Per quanto riguarda il ripristino delle condizioni di agibilità di cui all'ordinanza di sgombero succitata, non risulta depositata agli atti l'Agibilità sismica definitiva ai sensi della Legge n.122/2012, adempimento a carico dell'esecutato proprietario e che potrebbe necessitare della preventiva realizzazione di opere di rinforzo strutturale ai sensi del D.L. n. 74 del 06/06/2012; si precisa infatti che non è stato possibile nemmeno reperire le schede RASDA - Raccolta Schede Danni - sulla quale sarebbe stata riportata l'entità dei danni subiti e conseguentemente avrebbe permesso di ipotizzare i relativi interventi di messa in sicurezza necessari per il ripristino dell'Agibilità. Pertanto, considerato che risultano evidenti nei vani soffitti alcuni segni dei danni del sisma causati alle murature (dai quali si evidenzia il meccanismo di collasso in atto) e mai ripristinati, e che non risultano depositati agli atti progetti di consolidamento, dato atto che la valutazione della sicurezza delle strutture esistenti comporta sondaggi strutturali, computazioni e calcoli che non possono essere oggi espresse in sede della presente perizia di stima (ma solo al momento della presentazione della pratica stessa presso i pubblici uffici sulla base della normativa vigente), non risultano pertanto oggi dettagliatamente quantificabili le eventuali opere di consolidamento necessarie per il conseguente ripristino dell'agibilità ai sensi della Legge n.122/2012. Ne deriva che, fatto salvo eventuali ulteriori danni o vizi occulti non rilevabili dal sottoscritto in sede di sopralluogo (per i quali si rimanda anche alle precisazioni riportate al capitolo "Riserve e particolarità da segnalare"), in considerazione delle motivazioni suddette, è stato possibile valutarne in via cautelativa il costo delle stesse solo mediante una percentuale di deprezzamento forfettaria, come meglio riportato al capitolo "Stima / formazione lotti"; si precisa che tale ipotesi conservativa tiene in considerazione l'eventuale realizzazione di semplici interventi locali per il ripristino dei maschi murari e delle legature delle pareti e solai ma che, se in sede di progetto esecutivo con relativa analisi statica/sismica (previo sondaggio materico ed ispettivo) degli elementi strutturali coinvolti, emergesse la necessità di effettuare un intervento più ampio/invasivo con la relativa sostituzione di interi elementi strutturali od anche la demolizione e ricostruzione dell'intero fabbricato, tali opere comporterebbero un costo superiore allo stesso valore di stima dell'intero fabbricato (senza decurtazioni apportate) e che pertanto la suddetta percentuale riportata deve essere considerata, come anzidetto, solo in termini forfettari di deprezzamento e non intesa quale valore economico assoluto di qualsiasi intervento ipotizzabile o necessario.

Si precisa inoltre che per quanto riguarda i piani superiori (primo e secondo) dell'unità abitativa residenziale oltre che per l'intero fabbricato pertinenziale di cui fa parte la rimessa (p.lla 82), non essendo stata reperita alcuna planimetria o rappresentazione progettuale presso gli uffici comunali ed essendo stato possibile reperire come unica documentazione "probante" (come riportato all'Art. 9-bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) la sola mappa di impianto risalente ai primi anni '60 (non avendo visionato agli atti in comune alcun titolo edilizio ad esso riferito), il sottoscritto non è pertanto in grado di relazionare in merito alla completa conformità edilizia di tali fabbricati o porzioni in oggetto, ma solo per quanto concernete il perimetro di fabbrica esterno che risulta essere conforme alle suddette mappe di impianto agli atti (ed allegate alla perizia stessa).

Si precisa infine che a seguito del provvedimento del D.G. Ambiente, energia e sviluppo sostenibile D.d.u.o. 18 gennaio 2016 n.224, che ha integrato le disposizioni in merito alla disciplina per l'efficienza energetica degli edifici approvate con decreto del 30 luglio 2015, è stato chiarito che sono esclusi dall'obbligo di allegazione dell'APE i trasferimenti di immobili conseguenti a procedure esecutive individuali e concorsuali, come la presente.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

**BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA MATILDE DI CANOSSA N.18, PIANO T**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dalle informazioni reperite in sede di sopralluogo non risultano presenti vincoli od oneri di natura condominiale.

Per quanto riguarda l'accesso comune si rimanda a quanto meglio indicato al capitolo "Precisazioni".

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA MATILDE DI CANOSSA N.18, PIANO T**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dalle informazioni reperite in sede di sopralluogo non risultano presenti vincoli od oneri di natura condominiale.

Per quanto riguarda l'accesso comune si rimanda a quanto meglio indicato al capitolo "Precisazioni".

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA MATILDE DI CANOSSA N.18, PIANO T**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dalle informazioni reperite in sede di sopralluogo non risultano presenti vincoli od oneri di natura condominiale.

Per quanto riguarda l'accesso comune si rimanda a quanto meglio indicato al capitolo "Precisazioni".

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Trattandosi di tre unità (due residenziali ed una artigianale), con relativi accessori, ma con caratteristiche di stretta pertinenzialità tra loro dovuta alla presenza di accessi e area cortiva circostante comuni tra le unità, oltre che le precarie condizioni statiche generali di tutto il fabbricato, come meglio riportato nei capitoli precedenti, che comporteranno necessariamente un intervento di ristrutturazione/messa in sicurezza globale di tutto il fabbricato, senza la possibilità di separare pertanto per singoli interventi le singole unità suddette, si è provveduto alla formazione di un Lotto Unico.

Nel caso in esame, si è ritenuto realistico determinare il valore venale del bene basandosi sul procedimento della stima comparativa, con la quale vengono considerati i valori unitari di consistenza reperiti da indagini da indagini di mercato delle compravendite per beni con analoghe caratteristiche e contemporaneamente si è provveduto a comparare e mediare i prezzi indicati dal servizio O.M.I. (Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate) con la relativa svalutazione anche in conseguenza dell'incerto periodo e della scarsa quantità di transazioni in essere. Gli elementi tecnico-economici considerati nella stima comparativa sono:

- la localizzazione;
- l'epoca di costruzione;
- la destinazione d'uso;
- la tipologia edilizia;
- la superficie commerciale dell'immobile;

- i valori unitari attuali accertati mediante una accurata analisi di mercato e parametri alle circostanze differenziali quali: caratteristiche costruttive, vetustà, grado di finitura e manutenzione, razionalità degli ambienti, livello del piano, ecc..

Si è tenuto conto dell'ubicazione, della viabilità, delle dimensioni e di tutte quelle circostanze che possono influire sulla determinazione del più probabile valore di mercato e su tutte le circostanze esposte nella presente relazione.

Dopo aver analizzato le condizioni intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima, nonché il mercato delle compravendite per beni similari avvenute nella zona, e dopo aver tenuto conto di tutti quei parametri richiamati nel paragrafo che precede, è stato determinato il prezzo unitario al metro quadrato. Si precisa altresì che la stima è da considerarsi al netto di eventuali inquinamenti/passività ambientali per suolo, sottosuolo, soprassuolo e di qualsiasi natura (es. inquinamento elettromagnetico, da radioattività, ecc.).

Si evidenzia che tutte le pertinenze e gli spazi comuni sono già compresi nel prezzo unitario al metro quadrato.

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

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a Quistello (MN) - Via Matilde di Canossa n.18, piano T  
Unità immobiliare facente parte di un fabbricato urbano plurifamiliare, sita in Comune di Quistello (MN), località San Rocco, con accesso pedonale da Via Matilde di Canossa n.18 e carrabile da Via Piave n.1, e precisamente: - unità artigianale (laboratorio) al piano terra, con antistante tettoia esterna, composta da vano laboratorio, magazzino, corridoio, due vani disimpegno e due vani wc, il tutto parzialmente circondato da area cortiva esterna di pertinenza (p.lla 144/2) comune alle unità di cui ai Beni 2 e 3, da cui avviene l'accesso dalle vie pubbliche. Si precisa che la suddetta descrizione fa riferimento a quanto riportato sulla planimetria catastale attualmente vigente ma che, nello stato di fatto, risultano presenti alcune opere non autorizzate come meglio precisato al capitolo "Regolarità edilizia". Si precisa che il successivo trasferimento immobiliare non sarà soggetto ad Iva ma ad Imposta di Registro.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 90, Sub. 307, Categoria C3, Graffato 144/1 - Fg. 36, Part. 144, Sub. 2, Categoria E

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

Valore di stima del bene: € 27.300,00

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Quistello (MN) - Via Matilde di Canossa n.18, piano T  
Unità immobiliare facente parte di un fabbricato urbano plurifamiliare, sita in Comune di Quistello (MN), località San Rocco, con accesso pedonale da Via Matilde di Canossa n.18 e carraio da Via Piave n.1, e precisamente: - unità residenziale (appartamento) composta al piano terra da ripostiglio e vano scala che conduce al piano primo composto da disimpegno, bagno, vano soggiorno e cucina, disimpegno, tre camere da letto, oltre ad una ulteriore scala che conduce al piano secondo composto da un disimpegno e quattro vani soffitta; - unità rimessa, in corpo separato, composta al piano terra da vano unico; il tutto parzialmente circondato da area cortiva esterna di pertinenza comune alle unità di cui ai Beni 1 e 3 (B.C.N.C. p.lla 144/2), attraverso cui avviene l'accesso dalle vie pubbliche. Si precisa che la suddetta descrizione fa riferimento a quanto riportato sulla planimetria catastale attualmente vigente ma che, nello stato di fatto, risultano presenti alcune opere non autorizzate come meglio precisato al capitolo "Regolarità edilizia". Si precisa che il successivo trasferimento immobiliare non sarà soggetto ad Iva ma ad Imposta di Registro.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 90, Sub. 305, Categoria A3 - Fg. 36, Part. 82, Sub. 306, Categoria C6 - Fg. 36, Part. 144, Sub. 2, Categoria E  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 59.062,50

- Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Quistello (MN) - Via Matilde di Canossa n.18, piano T**  
 Unità immobiliare facente parte di un fabbricato urbano plurifamiliare, sita in Comune di Quistello (MN), località San Rocco, con accesso pedonale da Via Matilde di Canossa n.18 e carrabile da Via Piave n.1, e precisamente: - unità residenziale (appartamento) composta al piano terra da disimpegno, soggiorno, cucina, e vano scala con sottoscala, che conduce sia al piano primo composto da due camere ed un bagno sia al piano secondo composto da tre vani soffitta; - unità rimessa in corpo separato composta al piano terra da due vani rustici, un wc ed un vano rimessa, ed al piano primo da un vano soffitta; il tutto parzialmente circondato da area cortiva esterna di pertinenza comune alle unità di cui ai Beni 1 e 2 (p.lla 144/2), attraverso cui avviene l'accesso dalle vie pubbliche. Si precisa che la suddetta descrizione fa riferimento a quanto riportato sulla planimetria catastale attualmente vigente ma che, nello stato di fatto, risultano presenti alcune opere non autorizzate come meglio precisato al capitolo "Regolarità edilizia". Si precisa che il successivo trasferimento immobiliare non sarà soggetto ad Iva ma ad Imposta di Registro.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 90, Sub. 306, Categoria A3 - Fg. 36, Part. 82, Sub. 307, Categoria C6 - Fg. 36, Part. 144, Sub. 2, Categoria E  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 80.150,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1 -</b> Laboratorio artigianale Quistello (MN) - Via Matilde di Canossa n.18, piano T	91,00 mq	300,00 €/mq	€ 27.300,00	100,00%	€ 27.300,00
<b>Bene N° 2 -</b> Appartamento Quistello (MN) - Via Matilde di Canossa n.18, piano T	168,75 mq	350,00 €/mq	€ 59.062,50	100,00%	€ 59.062,50
<b>Bene N° 3 -</b> Appartamento Quistello (MN) - Via Matilde di Canossa n.18, piano T	229,00 mq	350,00 €/mq	€ 80.150,00	100,00%	€ 80.150,00
				Valore di stima:	€ 166.512,50

Valore di stima: € 166.512,50

## Deprezzamenti

<b>Tipologia deprezzamento</b>	<b>Valore</b>	<b>Tipo</b>
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri e spese di regolarizzazione urbanistica	35.000,00	€
Deprezzamento per assenza di impianto termico	18,00	%
Deprezzamento per messa in pristino delle difformità non sanabili	3,00	%
Deprezzamento per opere di messa in sicurezza e ripristino Agibilità Sismica	36,00	%
Deprezzamento per rimozione e smaltimento lastre in fibro-cemento (eternit)	3,00	%

**Valore finale di stima: € 15.000,00**

La presente valutazione è da intendersi a corpo, nonostante l'indicazione delle superfici commerciali, e non a misura, essendo il calcolo della consistenza immobiliare dello stato autorizzato puramente orientativo per le motivazioni espresse ai capitoli precedenti.

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si precisa che il sopralluogo effettuato è stato di tipo "ricognitivo" pertanto senza l'applicazione di verifiche di tipo invasivo e/o adoperando qualsiasi metodologia che potesse alterare lo stato dei luoghi, compreso lo spostamento di eventuale arredo/materiale di varia natura presente: pertanto lo scrivente si solleva da ogni e qualsiasi responsabilità in merito ad eventuali presenti di vizi, difetti, materiali/rifiuti (pericolosi, nocivi, etc.) occulti, e qualsiasi altro elemento non riscontrabile durante il sopralluogo peritale stesso ma che dovesse emergere in futuro anche se non relazionato.

Si precisa inoltre che non è stato possibile accedere a tutti i vani, come meglio relazionato ai capitoli precedenti, in quanto irraggiungibili per la mole di materiale di differente natura depositato ad ostruzione dei passaggi di accesso o per le precarie condizioni statiche e di sicurezza, mentre per quanto riguarda i vani accessibili anche per questi, in considerazione della mole di materiale depositato è stato possibile effettuare solo una ispezione di carattere generale o solo una parziale visione degli stessi; pertanto nella redazione della presente non è stato possibile rilevare l'eventuale presenza di vizi, difetti, danni e qualsiasi altro elemento riscontrabile sono dopo un attento sgombero, pulizia e messa in sicurezza dei locali stessi.

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 05/02/2026

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Altri allegati - Ricerche anagrafiche, corrispondenza ed altri allegati - Lotto Unico
- ✓ Visure e schede catastali - in ordine cronologico - Lotto Unico
- ✓ Planimetrie catastali - in ordine cronologico - Lotto Unico
- ✓ Estratti di mappa - in ordine cronologico - Lotto Unico
- ✓ Atto di provenienza - Visure ipotecarie - Lotto Unico
- ✓ Altri allegati - Documentazione Comunale ed Urbanistica - Lotto Unico
- ✓ Altri allegati - Accertamento contratti di locazione - Lotto Unico
- ✓ Altri allegati - Documentazione fotografica - Lotto Unico
- ✓ Altri allegati - F.O., TIPO MAPPALE e DOCFA - Lotto Unico

**LOTTO 1**

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a Quistello (MN) - Via Matilde di Canossa n.18, piano T  
Unità immobiliare facente parte di un fabbricato urbano plurifamiliare, sita in Comune di Quistello (MN), località San Rocco, con accesso pedonale da Via Matilde di Canossa n.18 e carrabile da Via Piave n.1, e precisamente: - unità artigianale (laboratorio) al piano terra, con antistante tettoia esterna, composta da vano laboratorio, magazzino, corridoio, due vani disimpegno e due vani wc, il tutto parzialmente circondato da area cortiva esterna di pertinenza (p.lla 144/2) comune alle unità di cui ai Beni 2 e 3, da cui avviene l'accesso dalle vie pubbliche. Si precisa che la suddetta descrizione fa riferimento a quanto riportato sulla planimetria catastale attualmente vigente ma che, nello stato di fatto, risultano presenti alcune opere non autorizzate come meglio precisato al capitolo "Regolarità edilizia". Si precisa che il successivo trasferimento immobiliare non sarà soggetto ad Iva ma ad Imposta di Registro.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 90, Sub. 307, Categoria C3, Graffato 144/1 - Fg. 36, Part. 144, Sub. 2, Categoria E

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

Destinazione urbanistica: Non trattandosi di terreni non si è provveduto a richiedere il C.d.u. (Legge 47/1985). Si precisa che il lotto risulta inserito in zona di cui all'Art. 8 - Ambiti prevalentemente residenziali a bassa densità. Le destinazioni principali in tali ambiti comprendono la residenza e le destinazioni accessorie; non sono considerate compatibili con la destinazione principale quelle per uffici pubblici e privati (Td) e per attività commerciali di vicinato (EV). Non sono ammesse destinazioni (Pia) produttive (con eccezione per le attività artigianali di servizio), destinazioni (MSV, GSV e C.C.) commerciali di media e grande dimensione; sono inoltre vietate le destinazioni (A) agricole. Qualsiasi cambiamento della destinazione d'uso prevalente è comunque subordinato alla cessione o alla monetizzazione delle aree standard relative. Per le costruzioni esistenti, le cui destinazioni d'uso insediate non risultino in contrasto con le destinazioni prevalenti nell'ambito considerato, sono ammessi interventi di ristrutturazione fino alla demolizione e fedele ricostruzione, purché tali interventi rispettino le condizioni riportate all'art. 8.4 delle NTA del PGT. L'area risulta inserita all'interno del Tessuto Urbano Consolidato del comune di Quistello. Si precisa infine che l'area risulta classificata come Classe Bassa di sensibilità paesistica. Si rimanda per ogni ulteriore precisazione alle vigenti NTA del PGT.

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Quistello (MN) - Via Matilde di Canossa n.18, piano T  
Unità immobiliare facente parte di un fabbricato urbano plurifamiliare, sita in Comune di Quistello (MN), località San Rocco, con accesso pedonale da Via Matilde di Canossa n.18 e carrabile da Via Piave n.1, e precisamente: - unità residenziale (appartamento) composta al piano terra da ripostiglio e vano scala che conduce al piano primo composto da disimpegno, bagno, vano soggiorno e cucina, disimpegno, tre camere da letto, oltre ad una ulteriore scala che conduce al piano secondo composto da un disimpegno e quattro vani soffitta; - unità rimessa, in corpo separato, composta al piano terra da vano unico; il tutto parzialmente circondato da area cortiva esterna di pertinenza comune alle unità di cui ai Beni 1 e 3 (B.C.N.C. p.lla 144/2), attraverso cui avviene l'accesso dalle vie pubbliche. Si precisa che la suddetta descrizione fa riferimento a quanto riportato sulla planimetria catastale attualmente vigente ma che, nello stato di fatto, risultano presenti alcune opere non autorizzate come meglio precisato al capitolo "Regolarità edilizia". Si precisa che il successivo trasferimento immobiliare non sarà soggetto ad Iva ma ad Imposta di Registro.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 90, Sub. 305, Categoria A3 - Fg. 36, Part. 82, Sub. 306, Categoria C6 - Fg. 36, Part. 144, Sub. 2, Categoria E

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

Destinazione urbanistica: Non trattandosi di terreni non si è provveduto a richiedere il C.d.u. (Legge 47/1985). Si precisa che il lotto risulta inserito in zona di cui all'Art. 8 - Ambiti prevalentemente residenziali a bassa densità. Le destinazioni principali in tali ambiti comprendono la residenza e le destinazioni accessorie; sono considerate compatibili con la destinazione principale quelle per uffici pubblici e privati (Td) e per attività commerciali di vicinato (EV). Non sono ammesse destinazioni (Pia) produttive (con eccezione per le attività artigianali di servizio), destinazioni (MSV, GSV e C.C.) commerciali di media e grande dimensione; sono inoltre vietate le destinazioni (A) agricole. Qualsiasi cambiamento della destinazione d'uso prevalente è comunque subordinato alla cessione o alla monetizzazione delle aree standard relative. Per le costruzioni esistenti, le cui destinazioni d'uso insediate non risultino in contrasto con le destinazioni prevalenti nell'ambito considerato, sono ammessi interventi di ristrutturazione fino alla demolizione e fedele ricostruzione, purché tali interventi rispettino le condizioni riportate all'art. 8.4 delle NTA del PGT. L'area risulta inserita all'interno del Tessuto Urbano Consolidato del comune di Quistello. Si precisa infine che l'area risulta classificata come Classe Bassa di sensibilità paesistica. Si rimanda per ogni ulteriore precisazione alle vigenti NTA del PGT.

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Quistello (MN) - Via Matilde di Canossa n.18, piano T  
Unità immobiliare facente parte di un fabbricato urbano plurifamiliare, sita in Comune di Quistello (MN), località San Rocco, con accesso pedonale da Via Matilde di Canossa n.18 e carrabile da Via Piave n.1, e precisamente: - unità residenziale (appartamento) composta al piano terra da disimpegno, soggiorno, cucina, e vano scala con sottoscala, che conduce sia al piano primo composto da due camere ed un bagno sia al piano secondo composto da tre vani soffitta; - unità rimessa in corpo separato composta al piano terra da due vani rustici, un wc ed un vano rimessa, ed al piano primo da un vano soffitta; il tutto parzialmente circondato da area cortiva esterna di pertinenza comune alle unità di cui ai Beni 1 e 2 (p.lla 144/2), attraverso cui avviene l'accesso dalle vie pubbliche. Si precisa che la suddetta descrizione fa riferimento a quanto riportato sulla planimetria catastale attualmente vigente ma che, nello stato di fatto, risultano presenti alcune opere non autorizzate come meglio precisato al capitolo "Regolarità edilizia". Si precisa che il successivo trasferimento immobiliare non sarà soggetto ad Iva ma ad Imposta di Registro.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 90, Sub. 306, Categoria A3 - Fg. 36, Part. 82, Sub. 307, Categoria C6 - Fg. 36, Part. 144, Sub. 2, Categoria E

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

Destinazione urbanistica: Non trattandosi di terreni non si è provveduto a richiedere il C.d.u. (Legge 47/1985). Si precisa che il lotto risulta inserito in zona di cui all'Art. 8 - Ambiti prevalentemente residenziali a bassa densità. Le destinazioni principali in tali ambiti comprendono la residenza e le destinazioni accessorie; sono considerate compatibili con la destinazione principale quelle per uffici pubblici e privati (Td) e per attività commerciali di vicinato (EV). Non sono ammesse destinazioni (Pia) produttive (con eccezione per le attività artigianali di servizio), destinazioni (MSV, GSV e C.C.) commerciali di media e grande dimensione; sono inoltre vietate le destinazioni (A) agricole. Qualsiasi cambiamento della destinazione d'uso prevalente è comunque subordinato alla cessione o alla monetizzazione delle aree standard relative. Per le costruzioni esistenti, le cui destinazioni d'uso insediate non risultino in contrasto con le destinazioni prevalenti nell'ambito considerato, sono ammessi interventi di ristrutturazione fino alla demolizione e fedele ricostruzione, purché tali interventi rispettino le condizioni riportate all'art. 8.4 delle NTA del PGT. L'area risulta inserita all'interno del Tessuto Urbano Consolidato del comune di Quistello. Si precisa infine che l'area risulta classificata come Classe Bassa di sensibilità paesistica. Si rimanda per ogni ulteriore precisazione alle vigenti NTA del PGT.

**Prezzo base d'asta: € 15.000,00**

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 136/2025 DEL R.G.E.

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 15.000,00**

<b>Bene N° 1 - Laboratorio artigianale</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Quistello (MN) - Via Matilde di Canossa n.18, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Laboratorio artigianale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 90, Sub. 307, Categoria C3, Graffato 144/1 - Fg. 36, Part. 144, Sub. 2, Categoria E	<b>Superficie</b>	91,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	In generale l'unità immobiliare in oggetto si presenta in pessimo stato di conservazione, con evidenti segni di ammaloramento di parte degli intonaci, dei serramenti e degli impianti, e soprattutto l'evidenza di dissesti strutturali di parte delle murature perimetrali e di alcuni solai (dei quali non è stato possibile effettuare accertamenti tecnici in sede di sopralluogo) tali da decretarne l'inagibilità con Ordinanza Sindacale n. 244 prot. n. 3813 del 13/06/2012, oltre che la presenza di condizioni igieniche inadeguate (come evidenziato nella documentazione fotografica allegata).		
<b>Descrizione:</b>	Unità immobiliare facente parte di un fabbricato urbano plurifamiliare, sita in Comune di Quistello (MN), località San Rocco, con accesso pedonale da Via Matilde di Canossa n.18 e carrabile da Via Piave n.1, e precisamente: - unità artigianale (laboratorio) al piano terra, con antistante tettoia esterna, composta da vano laboratorio, magazzino, corridoio, due vani disimpegno e due vani wc, il tutto parzialmente circondato da area cortiva esterna di pertinenza (p.lla 144/2) comune alle unità di cui ai Beni 2 e 3, da cui avviene l'accesso dalle vie pubbliche. Si precisa che la suddetta descrizione fa riferimento a quanto riportato sulla planimetria catastale attualmente vigente ma che, nello stato di fatto, risultano presenti alcune opere non autorizzate come meglio precisato al capitolo "Regolarità edilizia". Si precisa che il successivo trasferimento immobiliare non sarà soggetto ad Iva ma ad Imposta di Registro.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

<b>Bene N° 2 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Quistello (MN) - Via Matilde di Canossa n.18, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 90, Sub. 305, Categoria A3 - Fg. 36, Part. 82, Sub. 306, Categoria C6 - Fg. 36, Part. 144, Sub. 2, Categoria E	<b>Superficie</b>	168,75 mq
<b>Stato conservativo:</b>	In generale l'unità immobiliare in oggetto si presenta in pessimo stato di conservazione, con evidenti segni di ammaloramento di parte degli intonaci, dei serramenti e degli impianti, e soprattutto l'evidenza di dissesti strutturali di parte delle murature perimetrali e di alcuni solai (dei quali non è stato possibile effettuare accertamenti tecnici in sede di sopralluogo) tali da decretarne l'inagibilità con Ordinanza Sindacale n. 244 prot. n. 3813 del 13/06/2012, oltre che la presenza di condizioni igieniche inadeguate (come evidenziato nella documentazione fotografica allegata).		

<b>Descrizione:</b>	Unità immobiliare facente parte di un fabbricato urbano plurifamiliare, sita in Comune di Quistello (MN), località San Rocco, con accesso pedonale da Via Matilde di Canossa n.18 e carraio da Via Piave n.1, e precisamente: - unità residenziale (appartamento) composta al piano terra da ripostiglio e vano scala che conduce al piano primo composto da disimpegno, bagno, vano soggiorno e cucina, disimpegno, tre camere da letto, oltre ad una ulteriore scala che conduce al piano secondo composto da un disimpegno e quattro vani soffitta; - unità rimessa, in corpo separato, composta al piano terra da vano unico; il tutto parzialmente circondato da area cortiva esterna di pertinenza comune alle unità di cui ai Beni 1 e 3 (B.C.N.C. p.lla 144/2), attraverso cui avviene l'accesso dalle vie pubbliche. Si precisa che la suddetta descrizione fa riferimento a quanto riportato sulla planimetria catastale attualmente vigente ma che, nello stato di fatto, risultano presenti alcune opere non autorizzate come meglio precisato al capitolo "Regolarità edilizia". Si precisa che il successivo trasferimento immobiliare non sarà soggetto ad Iva ma 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

### Bene N° 3 - Appartamento

<b>Ubicazione:</b>	Quistello (MN) - Via Matilde di Canossa n.18, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 90, Sub. 306, Categoria A3 - Fg. 36, Part. 82, Sub. 307, Categoria C6 - Fg. 36, Part. 144, Sub. 2, Categoria E	<b>Superficie</b>	229,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	In generale l'unità immobiliare in oggetto si presenta in pessimo stato di conservazione, con evidenti segni di ammaloramento di parte degli intonaci, dei serramenti e degli impianti, e soprattutto l'evidenza di dissesti strutturali di parte delle murature perimetrali e di alcuni solai (dei quali non è stato possibile effettuare accertamenti tecnici in sede di sopralluogo) tali da decretarne l'inagibilità con Ordinanza Sindacale n. 244 prot. n. 3813 del 13/06/2012, oltre che la presenza di condizioni igieniche inadeguate (come evidenziato nella documentazione fotografica allegata).		
<b>Descrizione:</b>	Unità immobiliare facente parte di un fabbricato urbano plurifamiliare, sita in Comune di Quistello (MN), località San Rocco, con accesso pedonale da Via Matilde di Canossa n.18 e carrabile da Via Piave n.1, e precisamente: - unità residenziale (appartamento) composta al piano terra da disimpegno, soggiorno, cucina, e vano scala con sottoscala, che conduce sia al piano primo composto da due camere ed un bagno sia al piano secondo composto da tre vani soffitta; - unità rimessa in corpo separato composta al piano terra da due vani rustici, un wc ed un vano rimessa, ed al piano primo da un vano soffitta; il tutto parzialmente circondato da area cortiva esterna di pertinenza comune alle unità di cui ai Beni 1 e 2 (p.lla 144/2), attraverso cui avviene l'accesso dalle vie pubbliche. Si precisa che la suddetta descrizione fa riferimento a quanto riportato sulla planimetria catastale attualmente vigente ma che, nello stato di fatto, risultano presenti alcune opere non autorizzate come meglio precisato al capitolo "Regolarità edilizia". Si precisa che il successivo trasferimento immobiliare non sarà soggetto ad Iva ma 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		

**BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA MATILDE DI CANOSSA N.18, PIANO T**

**Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a MANTOVA il 06/06/2008  
Reg. gen. 8114 - Reg. part. 1835  
Quota: 1/1  
Importo: € 285.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 190.000,00  
Rogante: FRANCO NOVELLI  
Data: 27/05/2008  
N° repertorio: 99675  
N° raccolta: 10420

**Trascrizioni**

- **PIGNORAMNETO IMMOBILIARE**  
Trascritto a MANTOVA il 18/12/2014  
Reg. gen. 11918 - Reg. part. 8516  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**  
Trascritto a MANTOVA il 26/09/2025  
Reg. gen. 12860 - Reg. part. 8953  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA MATILDE DI CANOSSA N.18, PIANO T**

**Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a MANTOVA il 06/06/2008  
Reg. gen. 8114 - Reg. part. 1835  
Quota: 1/1

Importo: € 285.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 190.000,00

Rogante: FRANCO NOVELLI

Data: 27/05/2008

N° repertorio: 99675

N° raccolta: 10420

### Trascrizioni

- **PIGNORAMNETO IMMOBILIARE**  
Trascritto a MANTOVA il 18/12/2014  
Reg. gen. 11918 - Reg. part. 8516  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**  
Trascritto a MANTOVA il 26/09/2025  
Reg. gen. 12860 - Reg. part. 8953  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA MATILDE DI CANOSSA N.18, PIANO**

### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a MANTOVA il 06/06/2008  
Reg. gen. 8114 - Reg. part. 1835  
Quota: 1/1  
Importo: € 285.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 190.000,00  
Rogante: FRANCO NOVELLI  
Data: 27/05/2008  
N° repertorio: 99675  
N° raccolta: 10420

### Trascrizioni



- **PIGNORAMNETO IMMOBILIARE**  
Trascritto a MANTOVA il 18/12/2014  
Reg. gen. 11918 - Reg. part. 8516  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**  
Trascritto a MANTOVA il 26/09/2025  
Reg. gen. 12860 - Reg. part. 8953  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

