
TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Cirelli Roberto, nell'Esecuzione Immobiliare 134/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Quistello (MN) - Via Nazario Sauro, 28.....	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Quistello (MN) - Via Nazario Sauro, 28.....	4
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Quistello (MN) - Via Nazario Sauro, 28.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Quistello (MN) - Via Nazario Sauro, 28.....	5
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Quistello (MN) - Via Nazario Sauro, 28.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Quistello (MN) - Via Nazario Sauro, 28.....	6
Confini.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Quistello (MN) - Via Nazario Sauro, 28.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Quistello (MN) - Via Nazario Sauro, 28.....	6
Consistenza.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Quistello (MN) - Via Nazario Sauro, 28.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Quistello (MN) - Via Nazario Sauro, 28.....	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Quistello (MN) - Via Nazario Sauro, 28.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Quistello (MN) - Via Nazario Sauro, 28.....	7
Dati Catastali.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Quistello (MN) - Via Nazario Sauro, 28.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Quistello (MN) - Via Nazario Sauro, 28.....	8
Stato conservativo	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Quistello (MN) - Via Nazario Sauro, 28.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Quistello (MN) - Via Nazario Sauro, 28.....	9
Parti Comuni	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Quistello (MN) - Via Nazario Sauro, 28.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Quistello (MN) - Via Nazario Sauro, 28.....	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Quistello (MN) - Via Nazario Sauro, 28.....	9



Bene N° 2 - Garage ubicato a Quistello (MN) - Via Nazario Sauro, 28.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Quistello (MN) - Via Nazario Sauro, 28	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Quistello (MN) - Via Nazario Sauro, 28.....	10
Stato di occupazione	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Quistello (MN) - Via Nazario Sauro, 28	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Quistello (MN) - Via Nazario Sauro, 28.....	11
Provenienze Ventennali	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Quistello (MN) - Via Nazario Sauro, 28	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Quistello (MN) - Via Nazario Sauro, 28.....	12
Formalità pregiudizievoli	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Quistello (MN) - Via Nazario Sauro, 28	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Quistello (MN) - Via Nazario Sauro, 28.....	14
Normativa urbanistica	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Quistello (MN) - Via Nazario Sauro, 28	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Quistello (MN) - Via Nazario Sauro, 28.....	15
Regolarità edilizia	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Quistello (MN) - Via Nazario Sauro, 28	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Quistello (MN) - Via Nazario Sauro, 28.....	17
Vincoli od oneri condominiali.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Quistello (MN) - Via Nazario Sauro, 28	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Quistello (MN) - Via Nazario Sauro, 28.....	19
Stima / Formazione lotti.....	19
Riserve e particolarità da segnalare	20
Riepilogo bando d'asta.....	22
Lotto Unico	22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 134/2023 del R.G.E.	24
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 51.000,00	24
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	25
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Quistello (MN) - Via Nazario Sauro, 28	25
Bene N° 2 - Garage ubicato a Quistello (MN) - Via Nazario Sauro, 28.....	25



INCARICO

All'udienza del 06/12/2023, il sottoscritto Geom. Cirelli Roberto, con studio in Via Caduti del Lavoro, 1 - 46010 - Curtatone (MN), email geometra.cirelli@gmail.com, PEC roberto.cirelli@pec.it, Tel. 0376 263876, Fax 0376 262280, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Quistello (MN) - Via Nazario Sauro, 28
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Quistello (MN) - Via Nazario Sauro, 28

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA NAZARIO SAURO, 28

Appartamento trilocale al piano secondo di palazzina condominiale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA NAZARIO SAURO, 28

Autorimessa al piano terra di complesso condominiale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:



- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Quistello (MN) - Via Nazario Sauro, 28
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Quistello (MN) - Via Nazario Sauro, 28

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA NAZARIO SAURO, 28

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

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

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA NAZARIO SAURO, 28

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

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

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA NAZARIO SAURO, 28

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA NAZARIO SAURO, 28

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA NAZARIO SAURO, 28

L'unità abitativa confina:

- A Nord Ovest con affaccio sul cortile comune mapp 288 sub 1 e su Via Nazario Sauro;
- Ad Nord Est con affaccio su area cortiva mapp 288 sub 1 e passo carraio identificati al mapp 288 sub 2;
- A Sud Est con affaccio su area cortiva mapp 288 sub 1;
- Ad Sud Ovest con vano scala comune e altra unità di terzi del mapp. 519.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA NAZARIO SAURO, 28

L'autorimessa confina:

- A Nord Ovest con altra ragione di cui al mapp. 519;
- Ad Nord Est con altra ragione di cui al mapp. 519;
- A Sud Est con area cortiva mapp 519 sub 1;
- Ad Sud Ovest con area cortiva mapp 519 sub 1.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA NAZARIO SAURO, 28

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	79,37 mq	93,38 mq	1	93,38 mq	2,80 m	P2
Balconi	6,77 mq	6,77 mq	0,25	1,69 mq	0,00 m	P2



Totale superficie convenzionale:	95,07 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	95,07 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA NAZARIO SAURO, 28

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	17,77 mq	19,74 mq	0,50	9,87 mq	2,80 m	PT
Totale superficie convenzionale:				9,87 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				9,87 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA NAZARIO SAURO, 28

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/03/2001 al 10/06/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 519, Sub. 10 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 Piano P2
Dal 10/06/2004 al 08/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 519, Sub. 10 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 Rendita € 255,65 Piano P2
Dal 08/04/2024 al 28/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 519, Sub. 10 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6 Superficie catastale 97 mq Rendita € 278,89 Piano 2

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA NAZARIO SAURO, 28

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



Dal 14/03/2001 al 10/06/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 519, Sub. 4 Categoria C6, Cons. 16 Piano PT
Dal 10/06/2004 al 28/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 519, Sub. 4 Categoria C6, Cons. 16 Rendita € 30,57 Piano PT

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA NAZARIO SAURO, 28

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	28	519	10		A2	2	6	97 mq	278,89 €	2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Durante il sopralluogo sono emerse alcune lievi difformità relative al posizionamento di alcuni divisori della zona notte. Per questo motivo, per poter dichiarare la piena conformità catastale, si è provveduto a depositare DOCFA di variazione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA NAZARIO SAURO, 28

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	28	519	4		C6		16		30,57 €	PT	

Corrispondenza catastale



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

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA NAZARIO SAURO, 28

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA NAZARIO SAURO, 28

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

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA NAZARIO SAURO, 28

L'immobile risulta inserito in contesto condominiale denominato Condominio "Sauro" amministrato dallo Studio Gestione Immobili Condominiali MORSELLI RAG. GIUSEPPE VIA M.DI BELFIORE 29 46026 QUISTELLO, e possiede alcune parti comuni quali:

- Ingresso pedonale e carraio da Via Nazario Sauro;
- Ingresso condominiale e vano scala;
- Corridoio comune, centrale termica e locale autoclave al Piano Terra;
- Corridoi comuni ai piani.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA NAZARIO SAURO, 28

L'immobile risulta inserito in contesto condominiale denominato Condominio "Sauro" amministrato dallo Studio Gestione Immobili Condominiali MORSELLI RAG. GIUSEPPE VIA M.DI BELFIORE 29 46026 QUISTELLO, e possiede alcune parti comuni quali:

- Ingresso pedonale e carraio da Via Nazario Sauro;
- Ingresso condominiale e vano scala;
- Corridoio comune, centrale termica e locale autoclave al Piano Terra;
- Corridoi comuni ai piani.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA NAZARIO SAURO, 28

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA NAZARIO SAURO, 28



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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA NAZARIO SAURO, 28

L'immobile residenziale si sviluppa a tre piani fuori terra. L'oggetto di valutazione si trova al piano secondo ed è composto da: ingresso, cucina, pranzo - soggiorno, corridoio notte, bagno, camera matrimoniale, camera singola, ripostiglio e n. 2 balconi rispettivamente sul fronte e sul retro. Pertinenziale all'unità si trova al piano terra una autorimessa. Il fabbricato possiede struttura in elevazione portante costituita da travi e pilastri in c.a. con murature di tamponamento in blocchi di laterizio intonacati ambo i lati, solai interpiano in latero cemento e solaio di copertura in latero cemento.

Le divisorie interne sono intonacate con finitura al civile. Le linee elettriche in sottotraccia con punti luce a soffitto ed a parete di tipo semplice. Prese da 10A in ogni locale, citofono e telefono. Si evidenzia l'esistenza di alcuni collegamenti lasciati esternamente alla muratura prive di tubazioni in pvc o sistemi di fissaggio. L'unità possiede impianto di riscaldamento autonomo a radiatori con caldaia pensile installata nella cucina.

Pavimentazioni e rivestimenti in ceramica bicottura con tinte chiare. Serramenti in legno con vetro camera semplice e avvolgibili esterni in pvc ad oscuramento. Porta di ingresso blindata e porte interne in legno tamburato. Sanitari e vasca da bagno in porcellana bianca vetusti ed in mediocre stato manutentivo. Si evidenziano alcuni segni di infiltrazione di acqua meteorica in alcuni punti dei serramenti esterni. Il vano scala comune risulta intonacato a

civile e tingeggiato con colori tenui, rivestimento del vano scala in marmo levigato e corrimano in ferro. La porta di accesso pedonale del condominio è stata realizzata in alluminio e vetro. Le aree esterne risultano definite parte in porfido posato ad opus incertum, parte in battuto di cemento e parte lasciate a verde. Le aree esterne sono delimitate in parte con muretta bassa in c.a. e recinzione in ferro lavorato e in parte in recinzione in maglia di ferro leggera.

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

Si prevede un costo per la messa a norma della parte impiantistica pari a:

Impianto elettrico: circa 2.500,00 € (diconsì duemilacinquecento/00 €);

Impianto idraulico: circa 5.000,00 € (diconsì cinquemila/00 €).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA NAZARIO SAURO, 28

L'immobile si sviluppa a tre piani fuori terra. L'oggetto di valutazione si trova al piano terra ed è composto da un unico ambiente destinato ad autorimessa. Il fabbricato possiede struttura in elevazione portante costituita da travi e pilastri in c.a. con murature di tamponamento in blocchi di laterizio intonacati ambo i lati, solai interpiano in latero cemento e solaio di copertura in latero cemento.

Le linee elettriche in sottotraccia con punto luce a soffitto di tipo semplice. L'unità non possiede impianto di riscaldamento o produzione di acqua calda sanitaria.

Portone di accesso carraio a battente in pannello sandwich. Le aree esterne risultano definite parte in porfido posato ad opus incertum, parte in battuto di cemento e parte lasciate a verde. Le aree esterne sono delimitate in parte con muretta bassa in c.a. e recinzione in ferro lavorato e in parte in recinzione in maglia di ferro leggera.

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



STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA NAZARIO SAURO, 28

L'immobile risulta occupato dal nucleo familiare degli esecutati Sig.ri **** Omissis **** dalla Sig.ra **** Omissis **** e dal figlio.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA NAZARIO SAURO, 28

L'immobile risulta occupato dal nucleo familiare degli esecutati Sig.ri **** Omissis **** dalla Sig.ra **** Omissis **** e dal figlio.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA NAZARIO SAURO, 28

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/03/2001 al 10/06/2004	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Natale Bellutti	14/03/2001	94398	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	30/03/2001	4099	2725
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/06/2004	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ferrara Egidio	10/06/2004	2788	294
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	19/06/2004	9301	5796
Registrazione					



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA NAZARIO SAURO, 28

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/03/2001 al 10/06/2004	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Natale Bellutti	14/03/2001	94398	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	30/03/2001	4099	2725
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/06/2004	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ferrara Egidio	10/06/2004	2788	294
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	19/06/2004	9301	5796
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA NAZARIO SAURO, 28

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 16/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Mantova il 30/12/2006
Reg. gen. 22232 - Reg. part. 5911
Quota: 1/1
Importo: € 256.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 128.000,00
Rogante: Angela Caputo
Data: 22/12/2006
N° repertorio: 8325
N° raccolta: 1872

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Mantova il 25/09/2023
Reg. gen. 11561 - Reg. part. 8451
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

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



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA NAZARIO SAURO, 28

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 16/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Mantova il 30/12/2006
Reg. gen. 22232 - Reg. part. 5911
Quota: 1/1
Importo: € 256.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 128.000,00
Rogante: Angela Caputo
Data: 22/12/2006
N° repertorio: 8325
N° raccolta: 1872

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Mantova il 25/09/2023
Reg. gen. 11561 - Reg. part. 8451
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

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

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA NAZARIO SAURO, 28



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

Ambiti prevalentemente residenziali a bassa densità

Art.8 Ambiti prevalentemente residenziali a bassa densità

8.1 Definizione

1. Sono individuati come tali gli ambiti urbanizzati consolidati, costituiti dalle aree totalmente o parzialmente edificate interne ai nuclei edificati e caratterizzate da densità mediobassa, che non presentano caratteristiche di particolare pregio ambientale e nelle quali è comunque presente una adeguata dotazione di opere di urbanizzazione.

8.2 Obiettivi e finalità delle trasformazioni

1. Le trasformazioni realizzabili in tali ambiti sono finalizzate:

- al mantenimento della situazione esistente nel caso di interventi singoli;
- alla trasformazione della tipologia insediativa ed edilizia nel caso di interventi coordinati, estesi a un intero isolato, se finalizzati a una migliore efficienza del sistema insediativo e ad un migliore uso del suolo.

8.3 Destinazioni d'uso

1. 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).

2. 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.

3. Le destinazioni non ammesse presenti in edifici esistenti alla data di adozione del PGT possono essere mantenute "ad esaurimento"; sui relativi immobili sono consentiti unicamente interventi di manutenzione senza incremento di utilizzazione (nè di SIp, nè di Rc) fatta comunque salva l'osservanza delle disposizioni di legge in materia di igiene ambientale e di sicurezza ai sensi della vigente normativa.

4. Qualsiasi cambiamento della destinazione d'uso prevalente è comunque subordinato alla cessione o alla monetizzazione delle aree standard relative.

8.4 Interventi sul patrimonio edilizio esistente

1. 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 seguenti condizioni:

- venga mantenuta la tipologia esistente;
- l'altezza massima fuori terra non superi m 7,50, pari a due piani utili fuori terra;
- l'indice massimo di edificabilità fondiaria non sia superiore a 1,50 m³/m², con possibilità di ricostruzione del volume esistente se maggiore;
- il rapporto di impermeabilizzazione non venga incrementato più del 10% il rapporto di copertura Rc non superi il 35%.

2. Nel caso in cui, all'interno dell'ambito considerato, risultino presenti funzioni non ammesse, sui relativi immobili sono consentiti unicamente interventi di manutenzione senza incremento di utilizzazione (né di SIp, né di Rc) fatta comunque salva l'osservanza delle disposizioni di legge in materia di igiene ambientale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA NAZARIO SAURO, 28

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

Ambiti prevalentemente residenziali a bassa densità



Art.8 Ambiti prevalentemente residenziali a bassa densità

8.1 Definizione

1. Sono individuati come tali gli ambiti urbanizzati consolidati, costituiti dalle aree totalmente o parzialmente edificate interne ai nuclei edificati e caratterizzate da densità mediobassa, che non presentano caratteristiche di particolare pregio ambientale e nelle quali è comunque presente una adeguata dotazione di opere di urbanizzazione.

8.2 Obiettivi e finalità delle trasformazioni

1. Le trasformazioni realizzabili in tali ambiti sono finalizzate:

- al mantenimento della situazione esistente nel caso di interventi singoli;
- alla trasformazione della tipologia insediativa ed edilizia nel caso di interventi coordinati, estesi a un intero isolato, se finalizzati a una migliore efficienza del sistema insediativo e ad un migliore uso del suolo.

8.3 Destinazioni d'uso

1. 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).

2. 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.

3. Le destinazioni non ammesse presenti in edifici esistenti alla data di adozione del PGT possono essere mantenute "ad esaurimento"; sui relativi immobili sono consentiti unicamente interventi di manutenzione senza incremento di utilizzazione (né di SIp, né di Rc) fatta comunque salva l'osservanza delle disposizioni di legge in materia di igiene ambientale e di sicurezza ai sensi della vigente normativa.

4. Qualsiasi cambiamento della destinazione d'uso prevalente è comunque subordinato alla cessione o alla monetizzazione delle aree standard relative.

8.4 Interventi sul patrimonio edilizio esistente

1. 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 seguenti condizioni:

- venga mantenuta la tipologia esistente;
- l'altezza massima fuori terra non superi m 7,50, pari a due piani utili fuori terra;
- l'indice massimo di edificabilità fondiaria non sia superiore a 1,50 m³/m², con possibilità di ricostruzione del volume esistente se maggiore;
- il rapporto di impermeabilizzazione non venga incrementato più del 10% il rapporto di copertura Rc non superi il 35%.

2. Nel caso in cui, all'interno dell'ambito considerato, risultino presenti funzioni non ammesse, sui relativi immobili sono consentiti unicamente interventi di manutenzione senza incremento di utilizzazione (né di SIp, né di Rc) fatta comunque salva l'osservanza delle disposizioni di legge in materia di igiene ambientale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA NAZARIO SAURO, 28

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

- Licenza di costruzione n. 3526 del 10.02.1976 per la costruzione di fabbricato da adibire a magazzino e abitazione;



- Licenza di costruzione in variante n. 1000 del 04.05.1976 per variare il progetto;
- Permesso di abitabilità n. 3148/77 del 30/08/1984 del fabbricato a 5 alloggi;
- Verbale di collaudo statico n. 13898 del 08/11/1977.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

La planimetria concessionata delle unità non risulta conforme allo stato attuale dei luoghi.

Si evidenzia infatti una diversa distribuzione interna della zona notte, dove le divisorie di separazione delle camere matrimoniali con il corridoio e il relativo ripostiglio risultano ubicate in posizione differente. Lo spostamento delle divisorie per la camera attigua al bagno e per il ripostiglio stesso, risulta sanabile. Lo spostamento della divisoria, per la camera adiacente al soggiorno invece ha causato un ampliamento del vano eccessivo che non permette la verifica dei rapporti aero illuminanti minimi. Di fatto si potrà sanare la situazione attuale solo in parte, mentre per la seconda posizione si rende necessario provvedere al ripristino della divisoria nella posizione originaria.

Per la pratica urbanistica, l'eventuale acquirente, dovrà depositare procedimento edilizio in sanatoria. Ai fini della presentazione e verifica positiva da parte degli organi di controllo, del procedimento in sanatoria, si ritiene vi sia la necessità di reperire anche le risposdenze degli impianti alla normativa vigente.

Per l'intero iter urbanistico si stimano cautelativamente € 5.000,00 per i costi tecnici, € 1.000,00 per la redazione delle conformità degli impianti, € 2.000,00 per i costi di demolizione e ripristino della parete divisoria non sanabile e € 1.000,00 per gli oneri urbanistici salvo maggiori e più ampie indicazioni dell'ufficio tecnico del Comune di Quistello per tutte le opere sanabili.

Visto quanto sopra specificato e definito, l'onere complessivo da sostenere per la regolarizzazione urbanistica può essere stimato in 9.000,00€ (novemila/00 euro).

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

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

Si prevede un costo per la messa a norma della parte impiantistica pari a:

Impianto elettrico: circa 2.500,00 € (diconsì duemilacinquecento/00 €);

Impianto idraulico: circa 5.000,00 € (diconsì cinquemila/00 €).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA NAZARIO SAURO, 28



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

- Licenza di costruzione n. 3526 del 10.02.1976 per la costruzione di fabbricato da adibire a magazzino e abitazione;
- Licenza di costruzione in variante n. 1000 del 04.05.1976 per variare il progetto;
- Permesso di abitabilità n. 3148/77 del 30/08/1984 del fabbricato a 5 alloggi;
- Verbale di collaudo statico n. 13898 del 08/11/1977.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

La planimetria concessionata dell'unità risulta conforme allo stato attuale dei luoghi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA NAZARIO SAURO, 28

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 565,69

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 3.842,27

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Dal riparto preventivo per la gestione dal 01/04/2023 al 31/03/2024 si desume che l'unità possiede una situazione debitoria nei confronti del condominio per totali €3.842,27 composto da € 565,69 per la gestione



23/24 e per la rimanenza da posizioni debitorie degli anni pregressi.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA NAZARIO SAURO, 28

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 565,69

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 3.842,27

Dal riparto preventivo per la gestione dal 01/04/2023 al 31/03/2024 si desume che l'unità possiede una situazione debitoria nei confronti del condominio per totali €3.842,27 composto da € 565,69 per la gestione 23/24 e per la rimanenza da posizioni debitorie degli anni pregressi.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

Gli immobili, oggetto di esecuzione, ai sensi dell'art. 10 del DPR 633/1972, Come modificato dall'art. 35, comma 8, della legge 248/2006; dall'art.1, comma 330, della legge 296/2006; dall'art. 1, comma 86, della legge 220/2010;

dall'art. 57 del D.L. 1/2012, convertito nella legge n. 27/2012 e da ultimo, completamente riscritto dall'art. 9 del D.L 83/2012, convertito, con modifiche, nella legge 134/2012 non sono soggetti ad I.V.A. in quanto la proprietà non è società in possesso di partita I.V.A. e in quanto i lavori di costruzione o ristrutturazione risultano terminati da più di 5 anni.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Quistello (MN) - Via Nazario Sauro, 28
Appartamento trilocale al piano secondo di palazzina condominiale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 519, Sub. 10, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



Valore di stima del bene: € 66.549,00

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Quistello (MN) - Via Nazario Sauro, 28
Autorimessa al piano terra di complesso condominiale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 519, Sub. 4, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 6.909,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Quistello (MN) - Via Nazario Sauro, 28	95,07 mq	700,00 €/mq	€ 66.549,00	100,00%	€ 66.549,00
Bene N° 2 - Garage Quistello (MN) - Via Nazario Sauro, 28	9,87 mq	700,00 €/mq	€ 6.909,00	100,00%	€ 6.909,00
				Valore di stima:	€ 73.458,00

Valore di stima: € 73.458,00

Deprezzamenti

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

Valore finale di stima: € 51.000,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

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

Riserve sulla descrizione degli immobili:

In merito alle caratteristiche delle strutture e degli impianti degli immobili oggetto della presente relazione, si



precisa che le stesse, quando non direttamente verificabili in fase di sopralluogo, sono state desunte dalla documentazione reperita durante l'accesso atti presso il Comune di Quistello (MN).

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

Curtatone, li 09/04/2024

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - Documentazione Fotografica (Aggiornamento al 07/02/2024)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visure storiche (Aggiornamento al 06/12/2023)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Mappa (Aggiornamento al 06/12/2023)
- ✓ N° 1 Ortofoto - Vista aerea (Aggiornamento al 25/03/2024)
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - Planimetrie catastali attuali (Aggiornamento al 06/12/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Docfa di variazione (Aggiornamento al 01/04/2024)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Urbanistica (Aggiornamento al 04/03/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificato notarile (Aggiornamento al 29/11/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Elenco sintetico delle formalità (Aggiornamento al 16/01/2024)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Note pregiudizievoli (Aggiornamento al 16/01/2024)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Riparti condominiali (Aggiornamento al 20/03/2024)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Quistello (MN) - Via Nazario Sauro, 28
Appartamento trilocale al piano secondo di palazzina condominiale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 519, Sub. 10, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il Comune di Quistello ha destinato la zona del complesso come: Ambiti prevalentemente residenziali a bassa densità Art.8 Ambiti prevalentemente residenziali a bassa densità
8.1 Definizione 1. Sono individuati come tali gli ambiti urbanizzati consolidati, costituiti dalle aree totalmente o parzialmente edificate interne ai nuclei edificati e caratterizzate da densità mediobassa, che non presentano caratteristiche di particolare pregio ambientale e nelle quali è comunque presente una adeguata dotazione di opere di urbanizzazione. 8.2 Obiettivi e finalità delle trasformazioni 1. Le trasformazioni realizzabili in tali ambiti sono finalizzate: - al mantenimento della situazione esistente nel caso di interventi singoli; - alla trasformazione della tipologia insediativa ed edilizia nel caso di interventi coordinati, estesi a un intero isolato, se finalizzati a una migliore efficienza del sistema insediativo e ad un migliore uso del suolo. 8.3 Destinazioni d'uso 1. 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). 2. 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. 3. Le destinazioni non ammesse presenti in edifici esistenti alla data di adozione del PGT possono essere mantenute "ad esaurimento"; sui relativi immobili sono consentiti unicamente interventi di manutenzione senza incremento di utilizzazione (nè di SIp, nè di Rc) fatta comunque salva l'osservanza delle disposizioni di legge in materia di igiene ambientale e di sicurezza ai sensi della vigente normativa. 4. Qualsiasi cambiamento della destinazione d'uso prevalente è comunque subordinato alla cessione o alla monetizzazione delle aree standard relative. 8.4 Interventi sul patrimonio edilizio esistente 1. 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 seguenti condizioni: - venga mantenuta la tipologia esistente; - l'altezza massima fuori terra non superi m 7,50, pari a due piani utili fuori terra; - l'indice massimo di edificabilità fondiaria non sia superiore a 1,50 m³/m², con possibilità di ricostruzione del volume esistente se maggiore; - il rapporto di impermeabilizzazione non venga incrementato più del 10% il rapporto di copertura Rc non superi il 35%. 2. Nel caso in cui, all'interno dell'ambito considerato, risultino presenti funzioni non ammesse, sui relativi immobili sono consentiti unicamente interventi di manutenzione senza incremento di utilizzazione (né di SIp, né di Rc) fatta comunque salva l'osservanza delle disposizioni di legge in materia di igiene ambientale.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Quistello (MN) - Via Nazario Sauro, 28
Autorimessa al piano terra di complesso condominiale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 519, Sub. 4, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il Comune di Quistello ha destinato la zona del complesso come: Ambiti prevalentemente residenziali a bassa densità Art.8 Ambiti prevalentemente residenziali a bassa densità
8.1 Definizione 1. Sono individuati come tali gli ambiti urbanizzati consolidati, costituiti dalle aree totalmente o parzialmente edificate interne ai nuclei edificati e caratterizzate da densità mediobassa, che non presentano caratteristiche di particolare pregio ambientale e nelle quali è comunque presente una adeguata dotazione di opere di urbanizzazione. 8.2 Obiettivi e finalità delle trasformazioni 1. Le



trasformazioni realizzabili in tali ambiti sono finalizzate: - al mantenimento della situazione esistente nel caso di interventi singoli; - alla trasformazione della tipologia insediativa ed edilizia nel caso di interventi coordinati, estesi a un intero isolato, se finalizzati a una migliore efficienza del sistema insediativo e ad un migliore uso del suolo.

8.3 Destinazioni d'uso

1. 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).

2. 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.

3. Le destinazioni non ammesse presenti in edifici esistenti alla data di adozione del PGT possono essere mantenute "ad esaurimento"; sui relativi immobili sono consentiti unicamente interventi di manutenzione senza incremento di utilizzazione (né di Slp, né di Rc) fatta comunque salva l'osservanza delle disposizioni di legge in materia di igiene ambientale e di sicurezza ai sensi della vigente normativa.

4. Qualsiasi cambiamento della destinazione d'uso prevalente è comunque subordinato alla cessione o alla monetizzazione delle aree standard relative.

8.4 Interventi sul patrimonio edilizio esistente

1. 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 seguenti condizioni: - venga mantenuta la tipologia esistente; - l'altezza massima fuori terra non superi m 7,50, pari a due piani utili fuori terra; - l'indice massimo di edificabilità fondiaria non sia superiore a 1,50 m³/m², con possibilità di ricostruzione del volume esistente se maggiore; - il rapporto di impermeabilizzazione non venga incrementato più del 10% il rapporto di copertura Rc non superi il 35%.

2. Nel caso in cui, all'interno dell'ambito considerato, risultino presenti funzioni non ammesse, sui relativi immobili sono consentiti unicamente interventi di manutenzione senza incremento di utilizzazione (né di Slp, né di Rc) fatta comunque salva l'osservanza delle disposizioni di legge in materia di igiene ambientale.

Prezzo base d'asta: € 51.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 134/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 51.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Quistello (MN) - Via Nazario Sauro, 28		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 519, Sub. 10, Categoria A2	Superficie	95,07 mq
Stato conservativo:	L'unità si presenta ad oggi in sufficiente stato conservativo.		
Descrizione:	Appartamento trilocale al piano secondo di palazzina condominiale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal nucleo familiare degli esecutati Sig.ri **** Omissis **** dalla Sig.ra **** Omissis **** e dal figlio.		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Quistello (MN) - Via Nazario Sauro, 28		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 519, Sub. 4, Categoria C6	Superficie	9,87 mq
Stato conservativo:	L'unità si presenta ad oggi in sufficiente stato conservativo.		
Descrizione:	Autorimessa al piano terra di complesso condominiale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal nucleo familiare degli esecutati Sig.ri **** Omissis **** dalla Sig.ra **** Omissis **** e dal figlio.		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA NAZARIO SAURO, 28

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Mantova il 30/12/2006
Reg. gen. 22232 - Reg. part. 5911
Quota: 1/1
Importo: € 256.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 128.000,00
Rogante: Angela Caputo
Data: 22/12/2006
N° repertorio: 8325
N° raccolta: 1872

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Mantova il 25/09/2023
Reg. gen. 11561 - Reg. part. 8451
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA NAZARIO SAURO, 28

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Mantova il 30/12/2006
Reg. gen. 22232 - Reg. part. 5911
Quota: 1/1
Importo: € 256.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 128.000,00
Rogante: Angela Caputo
Data: 22/12/2006
N° repertorio: 8325
N° raccolta: 1872



Trascrizioni

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

Trascritto a Mantova il 25/09/2023

Reg. gen. 11561 - Reg. part. 8451

Quota: 1/1

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

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

