

---

# TRIBUNALE DI MANTOVA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Polato Silvia, nell'Esecuzione Immobiliare 107/2023 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

## SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa .....	5
Descrizione .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Sustinente (MN) - VIA XX SETTEMBRE n. 62 .....	5
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Sustinente (MN) - VIA XX SETTEMBRE n. 62.....	5
Lotto Unico .....	6
Completezza documentazione ex art. 567 .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Sustinente (MN) - VIA XX SETTEMBRE n. 62 .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Sustinente (MN) - VIA XX SETTEMBRE n. 62.....	6
Titolarità.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Sustinente (MN) - VIA XX SETTEMBRE n. 62 .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Sustinente (MN) - VIA XX SETTEMBRE n. 62.....	6
Confini.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Sustinente (MN) - VIA XX SETTEMBRE n. 62 .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Sustinente (MN) - VIA XX SETTEMBRE n. 62.....	7
Consistenza.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Sustinente (MN) - VIA XX SETTEMBRE n. 62 .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Sustinente (MN) - VIA XX SETTEMBRE n. 62.....	8
Cronistoria Dati Catastali .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Sustinente (MN) - VIA XX SETTEMBRE n. 62 .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Sustinente (MN) - VIA XX SETTEMBRE n. 62.....	8
Dati Catastali.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Sustinente (MN) - VIA XX SETTEMBRE n. 62 .....	9
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Sustinente (MN) - VIA XX SETTEMBRE n. 62 .....	10
Precisazioni.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Sustinente (MN) - VIA XX SETTEMBRE n. 62 .....	10
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Sustinente (MN) - VIA XX SETTEMBRE n. 62 .....	10
Patti .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Sustinente (MN) - VIA XX SETTEMBRE n. 62 .....	10
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Sustinente (MN) - VIA XX SETTEMBRE n. 62 .....	10
Stato conservativo .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Sustinente (MN) - VIA XX SETTEMBRE n. 62 .....	11

<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Sustinente (MN) - VIA XX SETTEMBRE n. 62 .....	11
Parti Comuni.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Sustinente (MN) - VIA XX SETTEMBRE n. 62 .....	11
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Sustinente (MN) - VIA XX SETTEMBRE n. 62 .....	11
Servitù, censo, livello, usi civici.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Sustinente (MN) - VIA XX SETTEMBRE n. 62 .....	11
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Sustinente (MN) - VIA XX SETTEMBRE n. 62 .....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Sustinente (MN) - VIA XX SETTEMBRE n. 62 .....	12
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Sustinente (MN) - VIA XX SETTEMBRE n. 62 .....	12
Stato di occupazione .....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Sustinente (MN) - VIA XX SETTEMBRE n. 62 .....	12
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Sustinente (MN) - VIA XX SETTEMBRE n. 62 .....	12
Provenienze Ventennali .....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Sustinente (MN) - VIA XX SETTEMBRE n. 62 .....	13
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Sustinente (MN) - VIA XX SETTEMBRE n. 62 .....	13
Formalità pregiudizievoli .....	14
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Sustinente (MN) - VIA XX SETTEMBRE n. 62 .....	14
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Sustinente (MN) - VIA XX SETTEMBRE n. 62 .....	15
Normativa urbanistica .....	16
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Sustinente (MN) - VIA XX SETTEMBRE n. 62 .....	16
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Sustinente (MN) - VIA XX SETTEMBRE n. 62 .....	16
Regolarità edilizia .....	16
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Sustinente (MN) - VIA XX SETTEMBRE n. 62 .....	16
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Sustinente (MN) - VIA XX SETTEMBRE n. 62 .....	17
Vincoli od oneri condominiali.....	17
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Sustinente (MN) - VIA XX SETTEMBRE n. 62 .....	17
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Sustinente (MN) - VIA XX SETTEMBRE n. 62 .....	17
Stima / Formazione lotti.....	17
Riepilogo bando d'asta.....	21
<b>Lotto Unico</b> .....	21
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 107/2023 del R.G.E. ....	22
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 38.942,00</b> .....	22



## INCARICO

---

All'udienza del 30/08/2023, il sottoscritto Arch. Polato Silvia, con studio in Piazza San Giovanni, 5 - 46100 - Mantova (MN), email info@silviapolatoarchitetto.it, PEC silvia.polato@archiworldpec.it, Tel. 339 5614308, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/09/2023 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 Sustinente (MN) - VIA XX SETTEMBRE n. 62
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Sustinente (MN) - VIA XX SETTEMBRE n. 62

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SUSTINENTE (MN) - VIA XX SETTEMBRE N. 62**

---

Sustinente è un comune dell'Oltremincio mantovano di 1900 abitanti, in Lombardia. L'economia è prevalentemente agricola e ubicato nella sponda sinistra del fiume Po. L'abitato è attraversato dalla strada che collega Mantova con Ostiglia e dista dal capoluogo provinciale km. 22.

Nel comune di Sustinente vi sono presenti una farmacia, due supermercati, negozi di vendita al dettaglio, servizi di credito, postali, comunali e di polizia, due parchi pubblici, una scuola dell'infanzia, una scuola elementare e una scuola secondaria di primo grado.

L'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare è composto da piano terra, primo e secondo. Nello specifico il piano terra è così composto: ingresso, soggiorno, pranzo, cucina, retro cucina, ripostiglio, bagno. Il piano primo è composto da due camere da letto e da un ripostiglio mentre il secondo piano è costituito dalla soffitta non accessibile poichè la scala ed il pianerottolo d'accesso alla stessa erano ostruiti da un accatastamento di molteplici oggetti ingombranti ed insalubri.

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

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SUSTINENTE (MN) - VIA XX SETTEMBRE N. 62**

---

Sustinente è un comune dell'Oltremincio mantovano di 1900 abitanti, in Lombardia. L'economia è prevalentemente agricola e ubicato nella sponda sinistra del fiume Po. L'abitato è attraversato dalla strada che collega Mantova con Ostiglia e dista dal capoluogo provinciale km. 22.

Nel comune di Sustinente vi sono presenti una farmacia, due supermercati, negozi di vendita al dettaglio, servizi di credito, postali, comunali e di polizia, due parchi pubblici, una scuola dell'infanzia, una scuola elementare e una scuola secondaria di primo grado.

L'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare è costituito da un garage posto a piano terra.

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

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sustinente (MN) - VIA XX SETTEMBRE n. 62
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Sustinente (MN) - VIA XX SETTEMBRE n. 62

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SUSTINENTE (MN) - VIA XX SETTEMBRE N. 62**

---

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

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SUSTINENTE (MN) - VIA XX SETTEMBRE N. 62**

---

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

### TITOLARITÀ

---

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SUSTINENTE (MN) - VIA XX SETTEMBRE N. 62**

---

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

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

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

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

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SUSTINENTE (MN) - VIA XX SETTEMBRE N. 62**

---

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

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

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

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

## CONFINI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SUSTINENTE (MN) - VIA XX SETTEMBRE N. 62

L'immobile confina a piano terra con:

- a Nord via XX Settembre
- a Est con mapp. 200-5, mapp. 200 e mapp. 286
- a Sud con area cortiva e argine maestro fiume Po
- a Ovest con mapp. 197, mapp. 198

L'immobile confina al piano primo con:

- a Nord si affaccia su via XX Settembre
- a Est con mapp. 200-5 e con mapp. 200
- a Sud si affaccia sulla stessa proprietà, sull'area cortiva e sull'argine maestro fiume Po
- a Ovest con mapp. 197

L'immobile confina al piano secondo con:

- a Nord si affaccia su via XX Settembre
- a Est con mapp. 200-5 e con mapp. 200
- a Sud si affaccia sulla stessa proprietà, sull'area cortiva e sull'argine maestro fiume Po
- a Ovest con mapp. 197

### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SUSTINENTE (MN) - VIA XX SETTEMBRE N. 62

L'immobile confina a piano terra con:

- a Nord mapp. 200-6, 201-1, 285-1
- a Est con mapp. 200-6, 201-1, 285-1
- a Sud con mapp. 200-6, 201-1, 285-1 e con l'argine maestro fiume Po
- a Ovest con mapp. 197

## CONSISTENZA

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SUSTINENTE (MN) - VIA XX SETTEMBRE N. 62

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	97,47 mq	114,71 mq	1	114,71 mq	2,80 m	TERRA
Abitazione	54,02 mq	63,40 mq	1	63,40 mq	2,80 m	PRIMO
Soffitta	47,79 mq	55,21 mq	1	55,21 mq	2,80 m	SECONDO
Cortile	111,31 mq	111,31 mq	0,18	20,04 mq	0,00 m	TERRA
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>253,36 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	

<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>253,36 mq</b>	
--	------------------	--

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SUSTINENTE (MN) - VIA XX SETTEMBRE N. 62**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	26,00 mq	29,90 mq	0,4	11,96 mq	2,40 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>11,96 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>11,96 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SUSTINENTE (MN) - VIA XX SETTEMBRE N. 62**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/12/2011 al 15/12/2012	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 24, Part. 200, Sub. 6 Categoria A3 Cl.3, Cons. 9 VANI Rendita € 311,42 Piano T-1-2 Graffato 201-1, 285-1
Dal 15/12/2012 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 24, Part. 200, Sub. 6 Categoria A3 Cl.3, Cons. 9 VANI Rendita € 311,42 Piano T-1-2 Graffato 201-1, 285-1
Dal 09/11/2015 al 01/01/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 24, Part. 200, Sub. 6 Categoria A3 Cl.3, Cons. 9 VANI Superficie catastale 201 mq Rendita € 311,42 Piano T-1-2 Graffato 201-1, 285-1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SUSTINENTE (MN) - VIA XX SETTEMBRE N. 62**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/12/2011 al 15/12/2012	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. U, Fg. 24, Part. 201, Sub. 2 Categoria C6 Cl.2, Cons. 20 Rendita € 39,25 Piano TERRA
Dal 15/12/2012 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. U, Fg. 24, Part. 201, Sub. 2 Categoria C6 Cl.2, Cons. 20 Rendita € 39,25 Piano TERRA
Dal 09/11/2015 al 01/01/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. U, Fg. 24, Part. 201, Sub. 2 Categoria C6 Cl.2, Cons. 20 Superficie catastale 24 mq Rendita € 39,25 Piano TERRA

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

## DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SUSTINENTE (MN) - VIA XX SETTEMBRE N. 62

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
U	24	200	6		A3	3	9 VANI	201 mq	311,42 €	T-1-2-	201-1, 285-1

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Difficoltà riscontrate rispetto alla planimetria catastale e non previste nella DICHIARAZIONE INIZIO ATTIVITA' N. 3280 del 08.09.2008.

A piano terra nel vano denominato "ripostiglio" è stato realizzato un soppalco delle dimensioni di m. 3.92 x m. 3.74 ed è stato realizzato un vano doccia in muratura con accesso dal servizio igienico esistente. L'accesso al vano doccia è stato realizzato creando un'apertura su un muro portante.

Non si prevede l'aggiornamento catastale dati gli elevati costi necessari per sanare le suddette difficoltà che comporterebbe la verifica statica dell'immobile poichè entrambe le difficoltà si identificano come interventi strutturali. Per le due difficoltà si prevede la demolizione ed il ripristino della struttura allo stato precedente gli interventi realizzati abusivamente. I relativi costi presunti sono stimati nel deprezzamento dell'immobile.

Si precisa che nella DICHIARAZIONE INIZIO ATTIVITA' N. 3280 del 08.09.2008 è prevista la realizzazione di un bagno a piano terra attualmente non realizzato.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SUSTINENTE (MN) - VIA XX SETTEMBRE N. 62**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
U	24	201	2		C6	2	20	24 mq	39,25 €	TERRA	

**Corrispondenza catastale**

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

**PRECISAZIONI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SUSTINENTE (MN) - VIA XX SETTEMBRE N. 62**

Nessuna precisazione da segnalare

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SUSTINENTE (MN) - VIA XX SETTEMBRE N. 62**

Nessuna precisazione da segnalare

**PATTI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SUSTINENTE (MN) - VIA XX SETTEMBRE N. 62**

Nessun patto da segnalare

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SUSTINENTE (MN) - VIA XX SETTEMBRE N. 62**

Nessun patto da segnalare

## STATO CONSERVATIVO

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SUSTINENTE (MN) - VIA XX SETTEMBRE N. 62**

---

L'immobile all'esterno presenta uno stato di conservazione scadente:

- sul fronte strada si notano evidenti tracce di attacchi biologici diffusi su tutto l'intonaco esterno, macchie di infiltrazione di acqua meteorica provenienti dal canale di gronda, oscuri esterni deteriorati ed esfoliati.

All'interno l'immobile si presenta con uno stato conservativo scadente:

- l'immobile non dispone di un impianto di riscaldamento;

- in numerosi ambienti a piano terra sono visibili tracce di umidità di risalita dal pavimento e dai muri perimetrali;

- in alcuni ambienti del piano primo si notano macchie di infiltrazione d'acqua sui controsoffitti.

Il piano soffitta non è stato ispezionato poichè l'unica scala di accesso era ostruita da materiale ingombrante ed insalubre.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SUSTINENTE (MN) - VIA XX SETTEMBRE N. 62**

---

L'immobile all'esterno presenta uno stato di conservazione mediocre:

- l'intonaco esterno è privo di tinteggiatura, si notano alcune macchie di infiltrazione di acqua meteorica provenienti dal canale di gronda, il portone basculante e la porta d'accesso sono serramenti economici in lamiera, le lattonerie esterne presentano tratti discontinui ed alcune riparazioni pregresse.

All'interno l'immobile si presenta con uno stato conservativo mediocre:

- gli intonaci interni in pareti e soffitto non sono tinteggiati, il pavimento è costituito da un battuto in calcestruzzo.

## PARTI COMUNI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SUSTINENTE (MN) - VIA XX SETTEMBRE N. 62**

---

Le parti comuni sono costituite da:

- vano scala comune d'accesso al piano soffitta. Si precisa che il vano scala comune, nel piano primo presentava numerosi oggetti ingombranti ed insalubri tali da impedire l'accesso al piano secondo - soffitta.

- corridoio d'accesso dalla strada comunale al cortile posto sul retro dell'immobile.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SUSTINENTE (MN) - VIA XX SETTEMBRE N. 62**

---

Non si rilevano parti comuni

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SUSTINENTE (MN) - VIA XX SETTEMBRE N. 62**

---

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

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SUSTINENTE (MN) - VIA XX SETTEMBRE N. 62**

---

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

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SUSTINENTE (MN) - VIA XX SETTEMBRE N. 62**

---

Lo stato di manutenzione è scarso.

Le caratteristiche costruttive prevalenti sono le seguenti.

Strutture verticali: muratura portante.

Solai: in legno con travi portanti, travetti e tavolato ligneo a vista.

Manto di copertura: in tegole di cotto.

Pareti esterne ed interne: rivestimento in intonaco civile senza tinteggiatura all'esterno e con tinteggiatura bianca all'interno.

Pavimentazione interna: piastrelle di ceramica in tinta chiara.

Infissi esterni: alcuni serramenti finestra sono in telaio metallico, altri in alluminio, altri ancora in legno. Le porte interne sono in legno tamburato.

Impianto elettrico: prevalentemente esterno in canaline di plastica.

Impianto di riscaldamento: non presente.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SUSTINENTE (MN) - VIA XX SETTEMBRE N. 62**

---

Lo stato di manutenzione è mediocre.

Le caratteristiche costruttive prevalenti sono le seguenti.

Strutture verticali: muratura portante.

Solaio: laterocemento con manto di copertura in tegole marsigliesi.

Pareti esterne ed interne: rivestimento in intonaco civile senza tinteggiatura.

Pavimentazione interna: battuto in calcestruzzo.

Infissi esterni: portone carraio basculante e porta d'ingresso laterale in lamiera di tipo economico.

Impianto elettrico: esterno in canaline di plastica.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SUSTINENTE (MN) - VIA XX SETTEMBRE N. 62**

---

L'immobile risulta essere occupato dal debitore e dalla sua famiglia di cui si allega il certificato di stato di famiglia.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SUSTINENTE (MN) - VIA XX SETTEMBRE N. 62**

---

L'immobile risulta essere occupato dal debitore e dalla sua famiglia di cui si allega il certificato di stato di famiglia.

PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SUSTINENTE (MN) - VIA XX SETTEMBRE N. 62**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/02/2002 al 13/10/2023	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		STORTI	27/02/2002	119867	10710
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		MANTOVA	23/03/2002	3777	2325
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SUSTINENTE (MN) - VIA XX SETTEMBRE N. 62**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/02/2002 al 16/10/2023	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		STORI	27/02/2002	119867	10710
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		MANTOVA	23/03/2002	3777	2325
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SUSTINENTE (MN) - VIA XX SETTEMBRE N. 62

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 13/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca** derivante da Garanzia di mutuo  
Iscritto a Mantova il 16/03/2022  
Reg. gen. 3086 - Reg. part. 524  
Quota: 124000  
Importo: € 124.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: STORI  
Data: 27/02/2002  
N° repertorio: 3086  
N° raccolta: 524

#### **Trascrizioni**

- **Pignoramento**  
Trascritto a Mantova il 09/05/2011  
Reg. gen. 5716 - Reg. part. 3342  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Rettifica pignoramento**  
Trascritto a Mantova il 19/08/2011  
Reg. gen. 10821 - Reg. part. 6566  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Rettifica pignoramento**  
Trascritto a Mantova il 07/05/2013  
Reg. gen. 4441 - Reg. part. 3130  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

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

Formalità a carico della procedura

- **Pignoramento**

Trascritto a Mantova il 31/07/2023

Reg. gen. 9684 - Reg. part. 7122

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

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

Formalità a carico della procedura

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SUSTINENTE (MN) - VIA XX SETTEMBRE N. 62**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di MANTOVA aggiornate al 16/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### ***Iscrizioni***

- **Ipoteca** derivante da Garanzia di mutuo

Iscritto a Mantova il 16/03/2022

Reg. gen. 3086 - Reg. part. 524

Quota: 124000

Importo: € 124.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Rogante: STORI

Data: 27/02/2002

N° repertorio: 3086

N° raccolta: 524

### ***Trascrizioni***

- **Pignoramento**

Trascritto a Mantova il 09/05/2011

Reg. gen. 5716 - Reg. part. 3342

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

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

- **Rettifica pignoramento**

Trascritto a Mantova il 19/08/2011

Reg. gen. 10821 - Reg. part. 6566

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

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

Formalità a carico della procedura

- **Rettifica pignoramento**

Trascritto a Mantova il 07/05/2013

Reg. gen. 4441 - Reg. part. 3130

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

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

Formalità a carico della procedura

- **Pignoramento**

Trascritto a Mantova il 31/07/2023

Reg. gen. 9684 - Reg. part. 7122

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

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

Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SUSTINENTE (MN) - VIA XX SETTEMBRE N. 62**

---

Con riferimento al PGT del comune di Sustinente, il Bene è inserito nella zona ACR1 - Ambiti di antica costruzione.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SUSTINENTE (MN) - VIA XX SETTEMBRE N. 62**

---

Con riferimento al PGT del comune di Sustinente, il Bene è inserito nella zona ACR1 - Ambiti di antica costruzione.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SUSTINENTE (MN) - VIA XX SETTEMBRE N. 62**

---

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Si riporta l'ultima concessione edilizia depositata presso il Comune di Sustinente:

DIA (Dichiarazione Inizio Attività) prot. 3280 DEL 08-09-2008 (ALLEGATO 07)

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

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultima concessione edilizia.

In particolare si rileva nella concessione edilizia allegata il progetto di un bagno a piano terra, attualmente non realizzato. Si allega la documentazione fotografica relativa alla difformità riscontrata (allegato 11). Nel deprezzamento dell'immobile è indicata una stima presunta del costo di costruzione del servizio igienico previsto dal progetto autorizzato.

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SUSTINENTE (MN) - VIA XX SETTEMBRE N. 62**

---

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Non sono state reperite pratiche edilizie per il bene in oggetto.

### ***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.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

## **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SUSTINENTE (MN) - VIA XX SETTEMBRE N. 62**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SUSTINENTE (MN) - VIA XX SETTEMBRE N. 62**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

---

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

quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sustinente (MN) - VIA XX SETTEMBRE n. 62  
 Sustinente è un comune dell'Oltremincio mantovano di 1900 abitanti, in Lombardia. L'economia è prevalentemente agricola e ubicato nella sponda sinistra del fiume Po. L'abitato è attraversato dalla strada che collega Mantova con Ostiglia e dista dal capoluogo provinciale km. 22. Nel comune di Sustinente vi sono presenti una farmacia, due supermercati, negozi di vendita al dettaglio, servizi di credito, postali, comunali e di polizia, due parchi pubblici, una scuola dell'infanzia, una scuola elementare e una scuola secondaria di primo grado. L'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare è composto da piano terra, primo e secondo. Nello specifico il piano terra è così composto: ingresso, soggiorno, pranzo, cucina, retro cucina, ripostiglio, bagno. Il piano primo è composto da due camere da letto e da un ripostiglio mentre il secondo piano è costituito dalla soffitta non accessibile poichè la scala ed il pianerottolo d'accesso alla stessa erano ostruiti da un accatastamento di molteplici oggetti ingombranti ed insalubri.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 200, Sub. 6, Categoria A3, Graffato 201-1, 285-1  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 76.008,00
- Bene N° 2** - Garage ubicato a Sustinente (MN) - VIA XX SETTEMBRE n. 62  
 Sustinente è un comune dell'Oltremincio mantovano di 1900 abitanti, in Lombardia. L'economia è prevalentemente agricola e ubicato nella sponda sinistra del fiume Po. L'abitato è attraversato dalla strada che collega Mantova con Ostiglia e dista dal capoluogo provinciale km. 22. Nel comune di Sustinente vi sono presenti una farmacia, due supermercati, negozi di vendita al dettaglio, servizi di credito, postali, comunali e di polizia, due parchi pubblici, una scuola dell'infanzia, una scuola elementare e una scuola secondaria di primo grado. L'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare è costituito da un garage posto a piano terra.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 201, Sub. 2, Categoria C6  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 4.784,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Sustinente (MN) - VIA XX SETTEMBRE n. 62	253,36 mq	300,00 €/mq	€ 76.008,00	100,00%	€ 76.008,00
<b>Bene N° 2</b> - Garage Sustinente (MN) - VIA XX SETTEMBRE n. 62	11,96 mq	400,00 €/mq	€ 4.784,00	100,00%	€ 4.784,00
				Valore di stima:	€ 80.792,00

Valore di stima: € 80.792,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro Attestato di prestazione energetica	350,00	€
Altro Realizzazione impianto di riscaldamento	20000,00	€
Altro Realizzazione del servizio igienico come da progetto depositato	6000,00	€
Stato d'uso e di manutenzione: manutenzione ordinaria degli interni (tinteggiature di pareti e soffitti)	13000,00	€
Altro: demolizione del soppalco e del vano doccia realizzati abusivamente	2500,00	€

**Valore finale di stima: € 38.942,00**

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 19/01/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Polato Silvia

## ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Google maps - 01 VISTA SATELLITARE (Aggiornamento al 19/01/2024)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - 02 mappa catastale (Aggiornamento al 19/01/2024)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - 03 elaborato planimetrico (Aggiornamento al 19/01/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - 04 Visure catastali Bene 1 (Aggiornamento al 19/01/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - 05 Visure catastali Bene 2 (Aggiornamento al 19/01/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 06 Compravendita 2002 119867-10710 (Aggiornamento al 19/01/2024)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - 07 DIA 3280 DEL 08-09-2008 (Aggiornamento al 19/01/2024)
- ✓ N° 1 Foto - 08 Documentazione fotografica BENE 1 (Aggiornamento al 19/01/2024)
- ✓ N° 1 Foto - 09 Documentazione fotografica BENE 2 (Aggiornamento al 19/01/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 10 Difformita' BENE 1 rispetto al catastale (Aggiornamento al 19/01/2024)

- ✓ N° 1 Altri allegati - 11 Diffornita' BENE 1 rispetto alla concessione edilizia (Aggiornamento al 19/01/2024)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - 12 PLN\_194904894\_bene 1 (Aggiornamento al 19/01/2024)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - 13 PLN\_194904894\_bene 2 (Aggiornamento al 19/01/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 14 STATO DI FAMIGLIA (Aggiornamento al 19/01/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 15 Chek List (Aggiornamento al 19/01/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 16 ESTRATTO DEL PGT DEL COMUNE DI SUSTINENTE (Aggiornamento al 19/01/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati (Aggiornamento al 19/01/2024)

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sustinente (MN) - VIA XX SETTEMBRE n. 62  
Sustinente è un comune dell'Oltremincio mantovano di 1900 abitanti, in Lombardia. L'economia è prevalentemente agricola e ubicato nella sponda sinistra del fiume Po. L'abitato è attraversato dalla strada che collega Mantova con Ostiglia e dista dal capoluogo provinciale km. 22. Nel comune di Sustinente vi sono presenti una farmacia, due supermercati, negozi di vendita al dettaglio, servizi di credito, postali, comunali e di polizia, due parchi pubblici, una scuola dell'infanzia, una scuola elementare e una scuola secondaria di primo grado. L'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare è composto da piano terra, primo e secondo. Nello specifico il piano terra è così composto: ingresso, soggiorno, pranzo, cucina, retro cucina, ripostiglio, bagno. Il piano primo è composto da due camere da letto e da un ripostiglio mentre il secondo piano è costituito dalla soffitta non accessibile poichè la scala ed il pianerottolo d'accesso alla stessa erano ostruiti da un accatastamento di molteplici oggetti ingombranti ed insalubri. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 200, Sub. 6, Categoria A3, Graffato 201-1, 285-1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Con riferimento al PGT del comune di Sustinente, il Bene è inserito nella zona ACR1 - Ambiti di antica costruzione.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Sustinente (MN) - VIA XX SETTEMBRE n. 62  
Sustinente è un comune dell'Oltremincio mantovano di 1900 abitanti, in Lombardia. L'economia è prevalentemente agricola e ubicato nella sponda sinistra del fiume Po. L'abitato è attraversato dalla strada che collega Mantova con Ostiglia e dista dal capoluogo provinciale km. 22. Nel comune di Sustinente vi sono presenti una farmacia, due supermercati, negozi di vendita al dettaglio, servizi di credito, postali, comunali e di polizia, due parchi pubblici, una scuola dell'infanzia, una scuola elementare e una scuola secondaria di primo grado. L'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare è costituito da un garage posto a piano terra. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 201, Sub. 2, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Con riferimento al PGT del comune di Sustinente, il Bene è inserito nella zona ACR1 - Ambiti di antica costruzione.

**Prezzo base d'asta: € 38.942,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 107/2023 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 38.942,00**

---

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Sustinente (MN) - VIA XX SETTEMBRE n. 62		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 200, Sub. 6, Categoria A3, Graffato 201-1, 285-1	<b>Superficie</b>	253,36 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile all'esterno presenta uno stato di conservazione scadente: - sul fronte strada si notano evidenti tracce di attacchi biologici diffusi su tutto l'intonaco esterno, macchie di infiltrazione di acqua meteorica provenienti dal canale di gronda, oscuri esterni deteriorati ed esfoliati. All'interno l'immobile si presenta con uno stato conservativo scadente: - l'immobile non dispone di un impianto di riscaldamento; - in numerosi ambienti a piano terra sono visibili tracce di umidità di risalita dal pavimento e dai muri perimetrali; - in alcuni ambienti del piano primo si notano macchie di infiltrazione d'acqua sui controsoffitti. Il piano soffitta non è stato ispezionato poichè l'unica scala di accesso era ostruita da materiale ingombrante ed insalubre.		
<b>Descrizione:</b>	Sustinente è un comune dell'Oltremincio mantovano di 1900 abitanti, in Lombardia. L'economia è prevalentemente agricola e ubicato nella sponda sinistra del fiume Po. L'abitato è attraversato dalla strada che collega Mantova con Ostiglia e dista dal capoluogo provinciale km. 22. Nel comune di Sustinente vi sono presenti una farmacia, due supermercati, negozi di vendita al dettaglio, servizi di credito, postali, comunali e di polizia, due parchi pubblici, una scuola dell'infanzia, una scuola elementare e una scuola secondaria di primo grado. L'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare è composto da piano terra, primo e secondo. Nello specifico il piano terra è così composto: ingresso, soggiorno, pranzo, cucina, retro cucina, ripostiglio, bagno. Il piano primo è composto da due camere da letto e da un ripostiglio mentre il secondo piano è costituito dalla soffitta non accessibile poichè la scala ed il pianerottolo d'accesso alla stessa erano ostruiti da un accatastamento di molteplici oggetti ingombranti ed insalubri.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta essere occupato dal debitore e dalla sua famiglia di cui si allega il certificato di stato di famiglia.		

<b>Bene N° 2 - Garage</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Sustinente (MN) - VIA XX SETTEMBRE n. 62		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 201, Sub. 2, Categoria C6	<b>Superficie</b>	11,96 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile all'esterno presenta uno stato di conservazione mediocre: - l'intonaco esterno è privo di tinteggiatura, si notano alcune macchie di infiltrazione di acqua meteorica provenienti dal canale di gronda, il portone basculante e la porta d'accesso sono serramenti economici in lamiera, le lattonomie esterne presentano tratti discontinui ed alcune riparazioni pregresse. All'interno l'immobile si presenta		

	con uno stato conservativo mediocre: - gli intonaci interni interni in pareti e soffitto non sono tinteggiati, il pavimento è costituito da un battuto in calcestruzzo.
<b>Descrizione:</b>	Sustinente è un comune dell'Oltremincio mantovano di 1900 abitanti, in Lombardia. L'economia è prevalentemente agricola e ubicato nella sponda sinistra del fiume Po. L'abitato è attraversato dalla strada che collega Mantova con Ostiglia e dista dal capoluogo provinciale km. 22. Nel comune di Sustinente vi sono presenti una farmacia, due supermercati, negozi di vendita al dettaglio, servizi di credito, postali, comunali e di polizia, due parchi pubblici, una scuola dell'infanzia, una scuola elementare e una scuola secondaria di primo grado. L'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare è costituito da un garage posto a piano terra.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta essere occupato dal debitore e dalla sua famiglia di cui si allega il certificato di stato di famiglia.