

TRIBUNALE DI MANTOVA

Sezione EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Pallavicini Nicola
nell'Esecuzione Immobiliare 227/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

Contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	5
Premessa	5
Lotto Unico.....	6
Descrizione	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Quistello (MN) - Via Zambone n.8.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Quistello (MN) - Via Zambone n.8.....	6
Completezza documentazione ex art. 567	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Quistello (MN) - Via Zambone n.8.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Quistello (MN) - Via Zambone n.8.....	7
Titolarità.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Quistello (MN) - Via Zambone n.8.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Quistello (MN) - Via Zambone n.8.....	8
Confini	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Quistello (MN) - Via Zambone n.8.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Quistello (MN) - Via Zambone n.8.....	8
Consistenza	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Quistello (MN) - Via Zambone n.8.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Quistello (MN) - Via Zambone n.8.....	10
Cronistoria Dati Catastali.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Quistello (MN) - Via Zambone n.8.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Quistello (MN) - Via Zambone n.8.....	12
Dati Catastali.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Quistello (MN) - Via Zambone n.8.....	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Quistello (MN) - Via Zambone n.8.....	14



Precisazioni	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Quistello (MN) - Via Zambone n.8.....	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Quistello (MN) - Via Zambone n.8.....	15
Patti	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Quistello (MN) - Via Zambone n.8.....	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Quistello (MN) - Via Zambone n.8.....	15
Stato conservativo.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Quistello (MN) - Via Zambone n.8.....	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Quistello (MN) - Via Zambone n.8.....	15
Parti Comuni	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Quistello (MN) - Via Zambone n.8.....	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Quistello (MN) - Via Zambone n.8.....	16
Servitù, censo, livello, usi civici	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Quistello (MN) - Via Zambone n.8.....	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Quistello (MN) - Via Zambone n.8.....	16
Caratteristiche costruttive prevalenti	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Quistello (MN) - Via Zambone n.8.....	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Quistello (MN) - Via Zambone n.8.....	18
Stato di occupazione	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Quistello (MN) - Via Zambone n.8.....	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Quistello (MN) - Via Zambone n.8.....	19
Provenienze Ventennali	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Quistello (MN) - Via Zambone n.8.....	19
Bene N° 2 - Garage ubicato a Quistello (MN) - Via Zambone n.8.....	20
Formalità pregiudizievoli.....	22



Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Quistello (MN) - Via Zambone n.8.....	22
Bene N° 2 - Garage ubicato a Quistello (MN) - Via Zambone n.8.....	26
Normativa urbanistica.....	29
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Quistello (MN) - Via Zambone n.8.....	29
Bene N° 2 - Garage ubicato a Quistello (MN) - Via Zambone n.8.....	31
Regolarità edilizia.....	32
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Quistello (MN) - Via Zambone n.8.....	32
Bene N° 2 - Garage ubicato a Quistello (MN) - Via Zambone n.8.....	33
Vincoli od oneri condominiali.....	34
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Quistello (MN) - Via Zambone n.8.....	34
Bene N° 2 - Garage ubicato a Quistello (MN) - Via Zambone n.8.....	35
Stima / Formazione lotti.....	36
Riserve e particolarità da segnalare.....	39
Riepilogo bando d'asta.....	41
Lotto Unico	41
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 227/2022 del R.G.E.....	44
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 409.000,00	44
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	46
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Quistello (MN) - Via Zambone n.8.....	46
Bene N° 2 - Garage ubicato a Quistello (MN) - Via Zambone n.8.....	48



INCARICO

All'udienza del 06/02/2023, il sottoscritto Arch. Pallavicini Nicola, con studio in Via Libertà N. 15 - 46047 - Porto Mantovano (MN), email n.pallavicini@hotmail.it, PEC nicola.pallavicini@archiworldpec.it, Tel. 349 8460915, Fax 0376 300659, 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 Zambone n.8
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Quistello (MN) - Via Zambone n.8



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Quistello (MN) - Via Zambone n.8
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Quistello (MN) - Via Zambone n.8

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA ZAMBONE N.8

Il bene oggetto dell'esecuzione è costituito da una abitazione disposta su due piani più piano sottotetto, compresa in un edificio di due piani fuori terra sito in Via Zambone n. 8 a Quistello (MN). L'unità è accessibile dalla pubblica via Zambone n. 8.

L'abitazione è provvista di ampia area cortiliva accessibile mediante ingresso carraio posto in via Zambone n.8.

L'unità è di proprietà del signor **** Omissis **** proprietario per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Al sottoscritto C.T.U. veniva comunicato dalla So.Ve.Mo., custode dell'immobile, che le unità oggetto dell'esecuzione risultavano occupate dall'esecutato proprietario delle stesse.

Il giorno 09 Maggio 2023, data fissata per il sopralluogo il sottoscritto C.T.U. si recava presso gli immobili da ispezionare, nel Comune di Quistello (MN), in Via Zambone n. 8, e poteva procedere all'incarico affidatogli alla presenza del soggetto esecutato.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA ZAMBONE N.8

Il bene oggetto dell'esecuzione è costituito da un garage posto al piano terra di un edificio di due piani fuori terra sito in Via Zambone n. 8 a Quistello (MN). L'unità è accessibile dalla pubblica via Zambone n. 8.

Il garage è accessibile dall'ampia area cortiliva antistante l'immobile.



L'unità è di proprietà del signor **** Omissis **** proprietario per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Al sottoscritto C.T.U. veniva comunicato dalla So.Ve.Mo., custode dell'immobile, che le unità oggetto dell'esecuzione risultavano occupate dall'esecutato proprietario delle stesse.

Il giorno 09 Maggio 2023, data fissata per il sopralluogo il sottoscritto C.T.U. si recava presso gli immobili da ispezionare, nel Comune di Quistello (MN), in Via Zambone n. 8, e poteva procedere all'incarico affidatogli alla presenza del soggetto esecutato.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA ZAMBONE N.8

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA ZAMBONE N.8

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA ZAMBONE N.8

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.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA ZAMBONE N.8

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA ZAMBONE N.8

L'abitazione confina a Nord-Est con cortile stessa proprietà Mappale 214 e con unità garage stessa proprietà Mappale 214 Sub. 6, a Sud-Est e Sud-Ovest confina con cortile stessa proprietà Mappale 214 a Nord-Ovest confina con cortile stessa proprietà Mappale 214 e con unità garage stessa proprietà Mappale 214 Sub. 6 .
(vedasi Allegato 2 e 3)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA ZAMBONE N.8

L'unità garage confina a Nord-Est e Nord-Ovest con cortile stessa proprietà Mappale 214 mentre a Sud-Est e Sud- Ovest con unità stessa proprietà Mappale 214 Sub. 5 .
(vedasi Allegato 2 e 3)

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA ZAMBONE N.8

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie	Altezza	Piano
--------------	------------	------------	--------------	------------	---------	-------



	Netta	Lorda		Convenzionale		
Abitazione	493,00 mq	570,00 mq	1,00	570,00 mq	2,70 m	Terra-Primo
Giardino	1250,00 mq	1250,00 mq	0,10	125,00 mq	0,00 m	terra
Soffitta	205,00 mq	219,70 mq	0,33	72,50 mq	2,70 m	Secondo
Soffitta non abitabile	94,00 mq	105,00 mq	0,20	21,00 mq	0,00 m	Secondo
Totale superficie convenzionale:				788,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				788,50 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

L'abitazione oggetto di stima è compresa in un edificio di due piani fuori terra più piano sottotetto ed è accessibile dalla pubblica via Zambone mediante ingresso carraio esclusivo.

L'unità è posta a 7 km dal centro del paese di Quistello (MN) dove si trovano i principali servizi quali il comune, la posta, la banca e la farmacia.

L'unità immobiliare è provvista dei principali servizi quali acqua e luce.

Il bene è composto al piano terra da un atrio di ingresso di 14,50 mq circa, con accesso ad un ampio locale soggiorno di 35,00 mq circa, ad un locale pranzo e cucina di 44,0 mq circa. Dal locale cucina si accede ad un locale disimpegno di 8,00 mq circa e ad un bagno di 8,00 mq circa. Dal Disimpegno si accede inoltre al grande garage, e da questo ad un locale ripostiglio di 7,50 mq circa e ad una lavanderia di 4,50 mq e ad un bagno di 5,50 mq circa.

Dall'ingresso e dalla cucina pranzo si accede a un corridoio di 15,50 mq con accesso ad una grande camera da letto di 33,00 mq circa, ad un bagno di 7,20 mq ad un ripostiglio di 15,00 mq e ad una stanza di 14,00 mq circa.

Dall'ingresso mediante scala si accede al piano primo dove si trova un grande locale di ingresso e corridoio di 34,50 mq circa di distribuzione alla grande camera da letto di 32,50 mq, ad un primo bagno di 8,15 mq circa, ad una seconda camera da letto di 32,00 mq circa, ad una terza camera da letto di 18,00 mq, dotata di cabina armadio di 5,75 mq e di ripostiglio di 7,90 mq, ad una quarta camera da letto di 16,90 mq circa, e ad un secondo bagno di 10,50 mq con antibagno di 6,80 mq.

Dal corridoi si accede inoltre ad un locale tecnico di 4,60 mq e ad un grande locale ripostiglio di 94,00 mq circa.

Dalla scala si accede al piano secondo dove si sviluppa un grande locale soffitta abitabile di 185,00 mq



circa, e ad un secondo spazio soffitta non abitabile di 94,00 mq circa.

La superficie lorda dell'abitazione è di 788,00 mq circa.

Esternamente l'unità è provvista ampio cortile e giardino esclusivo accessibile dalla pubblica via Zambone mediante cancello carraio.

(vedasi Allegato n.2 e 3)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA ZAMBONE N.8

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	73,00 mq	81,00 mq	1,00	81,00 mq	2,70 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				81,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				81,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il garage oggetto di stima è compresa in un edificio di due piani fuori terra più piano sottotetto ed è accessibile dalla pubblica via Zambone mediante ingresso carraio esclusivo.

L'unità è posta a 7 km dal centro del paese di Quistello (MN) dove si trovano i principali servizi quali il comune, la posta, la banca e la farmacia.

L'unità immobiliare è provvista dei principali servizi.

Il bene è composto da un unico ambiente di 73,00 mq circa.

La superficie lorda dell'unità garage è di 81,00 mq circa.

(vedasi Allegato n.2 e 3)

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA ZAMBONE N.8

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/1977 al 22/05/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 50, Part. 28



		Categoria R Superficie catastale 44 are 30 ca mq
Dal 22/05/1997 al 25/07/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 50, Part. 28 Categoria R Superficie catastale 68 are 23 ca mq
Dal 25/07/1997 al 29/01/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 50, Part. 28 Categoria R Superficie catastale 58 are 85 ca mq
Dal 29/01/1998 al 23/11/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 50, Part. 28 Categoria R Superficie catastale 58 are 85 ca mq
Dal 23/11/2011 al 03/09/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 50, Part. 28 Categoria R Superficie catastale 58 are 85 ca mq
Dal 03/09/2012 al 03/09/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 50, Part. 214 Categoria EU Superficie catastale 58 are 85 ca mq
Dal 03/09/2012 al 13/02/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 50, Part. 214 Categoria EU Superficie catastale 58 are 85 ca mq
Dal 13/02/2018 al 13/02/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 50, Part. 214 Categoria EU Superficie catastale 15 are 30 ca mq
Dal 13/02/2018 al 14/02/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 50, Part. 214, Sub. 4 Categoria F3
Dal 14/02/2018 al 24/05/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 50, Part. 214, Sub. 4



		Categoria F3
Dal 24/05/2019 al 05/05/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 50, Part. 214, Sub. 5 Categoria A7 Cl.6, Cons. 16 Superficie catastale 706 mq Rendita € 1.900,56 Piano T-1-2
Dal 05/05/2020 al 11/02/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 50, Part. 214, Sub. 5 Categoria A7 Cl.6, Cons. 16 Superficie catastale 706 mq Rendita € 1.900,56 Piano T-1-2

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA ZAMBONE N.8

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/1977 al 22/05/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 50, Part. 28 Categoria R Superficie catastale 44 are 30 ca mq
Dal 22/05/1997 al 25/07/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 50, Part. 28 Categoria R Superficie catastale 68 are 23 ca mq
Dal 25/07/1997 al 29/01/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 50, Part. 28 Categoria R Superficie catastale 58 are 85 ca mq
Dal 29/01/1998 al 23/11/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 50, Part. 28 Categoria R Superficie catastale 58 are 85 ca mq



Dal 23/11/2011 al 03/09/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 50, Part. 28 Categoria R Superficie catastale 58 are 85 ca mq
Dal 03/09/2012 al 03/09/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 50, Part. 214 Categoria EU Superficie catastale 58 are 85 ca mq
Dal 03/09/2012 al 13/02/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 50, Part. 214 Categoria EU Superficie catastale 58 are 85 ca mq
Dal 13/02/2018 al 13/02/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 50, Part. 214 Categoria EU Superficie catastale 15 are 30 ca mq
Dal 13/02/2018 al 14/02/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 50, Part. 214, Sub. 4 Categoria F3
Dal 14/02/2018 al 24/05/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 50, Part. 214, Sub. 4 Categoria F3
Dal 24/05/2019 al 05/05/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 50, Part. 214, Sub. 6 Categoria C6 Cl.1, Cons. 73 Superficie catastale 82 mq Rendita € 139,49 Piano T
Dal 05/05/2020 al 11/02/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 50, Part. 214, Sub. 6 Categoria C6 Cl.1, Cons. 73 Superficie catastale 82 mq Rendita € 139,49 Piano T



DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA ZAMBONE N.8

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	50	214	5		A7	6	16	706 mq	1900,56 €	T-1-2	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA ZAMBONE N.8

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	50	214	6		C6	1	73	82 mq	139,49 €	T	

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 QUISTELLO (MN) - VIA ZAMBONE N.8

Si dichiara che esiste congruenza al momento del pignoramento tra il soggetto esecutato e il soggetto titolare dei diritti reali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA ZAMBONE N.8

Si dichiara che esiste congruenza al momento del pignoramento tra il soggetto esecutato e il soggetto titolare dei diritti reali.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA ZAMBONE N.8

Al momento del sopralluogo l'unità risultava occupata dal soggetto esecutato. I locali sono arredati con i beni del soggetto esecutato.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA ZAMBONE N.8

Al momento del sopralluogo l'unità risultava occupata dal soggetto esecutato. I locali sono arredati con i beni del soggetto esecutato.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA ZAMBONE N.8

L'unità si presenta in un discreto stato di manutenzione e conservazione. (vedasi Allegato 4)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA ZAMBONE N.8

L'unità si presenta in un discreto stato di manutenzione e conservazione. (vedasi Allegato 4)

PARTI COMUNI



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA ZAMBONE N.8

L'unità ha in comune con l'unità di altra proprietà individuate ai Mappale 221, il pozzo d'acqua posto sul fianco dell'immobile tra l'edificio oggetto dell'esecuzione e quello di altra proprietà.

(vedasi Allegato 3)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA ZAMBONE N.8

L'unità ha in comune con l'unità di altra proprietà individuate ai Mappale 221, il pozzo d'acqua posto sul fianco dell'immobile tra l'edificio oggetto dell'esecuzione e quello di altra proprietà.

(vedasi Allegato 3)

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA ZAMBONE N.8

In seguito all'analisi della certificazione notarile redatta dal Notaio Dott. Giampaolo Fabbi allegata alla procedura si riportano i seguenti vincoli:

- Atto di vincolo di non edificazione in data 22/05/1984 n. 749/58 Rep. Notaio Eramo trascritto a Mantova il 06/06/1984 n.ri: 4818 RG 3351 RP a favore di Comune di Quistello ed a carico di **** Omissis **** relativamente al bene Fg. 50 Mappale 109 per ha.1.68.60;

- Atto di vincolo di non edificazione in data 25/07/1997 n. 80651 Rep. Notaio Bellutti trascritto a Mantova il 22/08/1997 n.ri: 7808 RG 5492 RP a favore di Comune di Quistello ed a carico di **** Omissis **** relativamente al bene Fg. 50 Mappale 30 per ha.1.40.60;

- Atto di vincolo di destinazione in data 25/07/1997 n. 80651 Rep. Notaio Bellutti trascritto a Mantova il 22/08/1997 n.ri: 7809 RG 5493 RP a favore di Comune di Quistello ed a carico di **** Omissis **** relativamente al bene Fg. 50 Mappale 30 per ha.1.40.60;

(vedasi Allegato 8)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA ZAMBONE N.8

In seguito all'analisi della certificazione notarile redatta dal Notaio Dott. Giampaolo Fabbi allegata alla procedura si riportano i seguenti vincoli:

- Atto di vincolo di non edificazione in data 22/05/1984 n. 749/58 Rep. Notaio Eramo trascritto a Mantova il 06/06/1984 n.ri: 4818 RG 3351 RP a favore di Comune di Quistello ed a carico di **** Omissis ****



relativamente al bene Fg. 50 Mappale 109 per ha.1.68.60;

- Atto di vincolo di non edificazione in data 25/07/1997 n. 80651 Rep. Notaio Bellutti trascritto a Mantova il 22/08/1997 n.ri: 7808 RG 5492 RP a favore di Comune di Quistello ed a carico di **** Omissis **** relativamente al bene Fg. 50 Mappale 30 per ha.1.40.60;

- Atto di vincolo di destinazione in data 25/07/1997 n. 80651 Rep. Notaio Bellutti trascritto a Mantova il 22/08/1997 n.ri: 7809 RG 5493 RP a favore di Comune di Quistello ed a carico di **** Omissis **** relativamente al bene Fg. 50 Mappale 30 per ha.1.40.60;

(vedasi Allegato 8)

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA ZAMBONE N.8

L'edificio oggetto dell'esecuzione è stato completamente ricostruito post terremoto.

La struttura portante è con pilastri e travi in metallo. I muri esterni sono stati realizzati a secco e sono composti da più pannelli isolanti intonacati esternamente e con pannello di cartongesso interno.

Il solaio contro terra è il cls realizzato su vespaio, con successiva posa di isolanti e massetti porta impianti, riscaldamento a pavimento e pavimento.

I solai interpiano sono in con struttura in metallo con sottostante pannello cartongesso e soprastante pacchetto riscaldamento pavimento e pavimento.

Il solaio di soffitto verso il sottotetto è in struttura in metallo con sottostante isolate e cartongesso e e soprastante soletta in cemento armato.

La copertura dell'immobile a due falde è con struttura in ferro e soprastante pacchetto isolante e tegole in cotto.

Pavimenti interni in gres.

Le porte sono in legno.

Le finestre sono in legno di ultima generazione con taglio termico e oscuri esterni.

Impianto elettrico a 220 V, di nuova concezione e a norma.

L'unità è provvisto di impianto di riscaldamento a pavimento sia al piano terra che primo, e non è riscaldata al piano secondo soffitta.

La pompa di calore elettrica aria-acqua e tutti gli impianti dell'unità abitativa sono posti al piano secondo. Anche l'acqua calda sanitaria viene fornita dalla pompa di calore elettrica.

L'unità è provvista inoltre di impianto fotovoltaico posto sulla copertura della potenza di 4,4 KW.

Sulla copertura per la manutenzione è posata la linea vita accessibile dal velux posto al piano secondo.



L'unità è dotata di pozzo idrico.

Per lo scarico dei reflui è stato realizzato un sistema di fitodepurazione senza dispersione nel suolo, posto sul retro dell'immobile.

Lo scrivente C.T.U. può dichiarare che l'unità si presenta in ottime condizioni di manutenzione e conservazione.

Per meglio comprendere vedere repertorio fotografico. (vedasi Allegato 4)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA ZAMBONE N.8

L'edificio oggetto dell'esecuzione è stato completamente ricostruito post terremoto.

La struttura portante è con pilastri e travi in metallo. I muri esterni sono stati realizzati a secco e sono composti da più pannelli isolanti intonacati esternamente e con pannello di cartongesso interno.

Il solaio contro terra è il cls realizzato su vespaio, con successiva posa di isolanti e massetti porta impianti, riscaldamento a pavimento e pavimento.

I solai interpiano sono in con struttura in metallo con sottostante pannello cartongesso e soprastante pacchetto riscaldamento pavimento e pavimento.

Il solaio di soffitto verso il sottotetto è in struttura in metallo con sottostante isolate e cartongesso e e soprastante soletta in cemento armato.

La copertura dell'immobile a due falde è con struttura in ferro e soprastante pacchetto isolante e tegole in cotto.

Pavimenti interni in gres.

Le porte di collegamento con unità abitativa sono di tipo REI.

La porta del garage è di tipo a basculante in metallo.

Le finestre sono in legno di ultima generazione con taglio termico e oscuri esterni.

Impianto elettrico a 220 V, di nuova concezione e a norma.

L'unità è sprovvista di impianto di riscaldamento.

Lo scrivente C.T.U. può dichiarare che l'unità si presenta in ottime condizioni di manutenzione e conservazione.

Per meglio comprendere vedere repertorio fotografico. (vedasi Allegato 4)

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA ZAMBONE N.8



Al momento del sopralluogo l'unità risultava occupata dal soggetto esecutato. I locali sono arredati con i beni del soggetto esecutato.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA ZAMBONE N.8

Al momento del sopralluogo l'unità risultava occupata dal soggetto esecutato. Il locale è occupato dai beni del soggetto esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA ZAMBONE N.8

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/12/1977 al 29/01/1998	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Pradella	20/12/1977	16346	8883
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Mantova	18/01/1978	462	406
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/01/1998 al 29/01/1998	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Bellutti	29/01/1998	82395	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di	12/02/1998	1189	865



		Mantova			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/01/1998 al 12/02/2003	**** Omissis ****	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA ZAMBONE N.8

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/12/1977 al 29/01/1998	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		Notaio Pradella	20/12/1977	16346	8883
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Mantova	18/01/1978	462	406
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/01/1998 al 29/01/1998	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Bellutti	29/01/1998	82395	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Mantova	12/02/1998	1189	865
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/01/1998 al 12/02/2003	**** Omissis ****	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA ZAMBONE N.8

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo Tribunale di Mantova
Iscritto a Mantova il 21/02/2018
Reg. gen. 2277 - Reg. part. 318
Importo: € 30.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 26.562,38
Note: Gravante CU siti a Quistello (MN) individuati al : Fg. 50 Part. 214 Sub. 4 fabbricato in fase di costruzione; Fg. 50 Part. 228 Ctg. D10; CT Fg. 50 Part. 30-31-163-155. Annotamento: il 26/02/2018 n.ri 2435/458 con il quale si svincolavano : Cu siti a Quistello (MN) individuati : Fg. 50 Part. 228 Ctg. D/10; CT Fg. 50 Part. 30-31-163-155
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo Tribunale di Mantova
Iscritto a Mantova il 09/03/2018



Reg. gen. 3028 - Reg. part. 430

Importo: € 40.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 28.966,28

Note: Gravante il CU sito a Quistello (MN) individuato al Fg. 50 Part. 214 Sub. 4 fabbricato in fase di costruzione.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Mantova

Iscritto a Mantova il 18/05/2018

Reg. gen. 6267 - Reg. part. 887

Importo: € 100.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 87.501,78

Note: Gravante i CU siti a Quistello (MN) individuati al Fg. 50 Part. 214 sub. 4 fabbricato in fase di costruzione;

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Mantova

Iscritto a Mantova il 01/10/2018

Reg. gen. 12466 - Reg. part. 1770

Importo: € 60.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 45.000,00

Note: Gravante CU siti a Quistello (MN) individuati al Fg. 50 Part. 214 Sub. 4 fabbricato in fase di costruzione.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Mantova

Iscritto a Mantova il 20/12/2018

Reg. gen. 16903 - Reg. part. 2366

Importo: € 7.500,00

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

Contro **** Omissis ****



Formalità a carico della procedura

Capitale: € 3.454,46

Note: Gravano CU siti a Quistello (MN) individuati al Fg. 50 Part. 214 Sub. 4 fabbricato in fase di costruzione

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Mantova

Iscritto a Mantova il 14/02/2019

Reg. gen. 1879 - Reg. part. 227

Importo: € 40.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 26.122,00

Note: Gravano CU siti a Quistello (MN) individuati al Fg. 50 Part. 214 Sub. 4 fabbricato in fase di costruzione

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Mantova

Iscritto a Mantova il 11/06/2019

Reg. gen. 7171 - Reg. part. 1009

Importo: € 50.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 46.995,32

Note: Gravano CU siti a Quistello (MN) individuati al Fg. 50 Part. 214 Sub. 5 Ctg. A/7 - vani 16 e Part. 214 Sub. 6 Ctg. C/6 - mq 73,00

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Mantova

Iscritto a Mantova il 27/06/2019

Reg. gen. 8009 - Reg. part. 1151

Importo: € 15.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 13.559,00

Note: Gravano CU siti a Quistello (MN) individuati al Fg. 50 Part. 214 Sub. 5 Ctg. A/7 - vani 16 e Part. 214 Sub. 6 Ctg. C/6 - mq 73,00



- **Ipoteca giudiziale** derivante da Ordinanza di condanna Tribunale di Mantova
 Iscritto a Mantova il 15/01/2021
 Reg. gen. 352 - Reg. part. 61
 Importo: € 10.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 7.601,50
 Note: Gravano CU siti a Quistello (MN) individuati al Fg. 50 Part. 214 Sub. 5 Ctg. A/7 - vani 16 e
 Part. 214 Sub. 6 Ctg. C/6 - mq 73,00

Trascrizioni

- **Atto di vincolo**
 Trascritto a Mantova il 22/05/1984
 Reg. gen. 749 - Reg. part. 58
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Formalità a carico dell'acquirente
 Note: Fg. 50 Mappale 109 per ha 1.68.60
- **Atto di vincolo**
 Trascritto a Mantova il 25/07/1997
 Reg. gen. 7808 - Reg. part. 5492
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Formalità a carico dell'acquirente
 Note: fg. 50 Mapp. 30 ha 1.40.60
- **Atto di vincolo**
 Trascritto a Mantova il 25/07/1997
 Reg. gen. 7809 - Reg. part. 5493
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Formalità a carico dell'acquirente
 Note: Fg. 50 Mapp. 30 ha 1.40.60



- **Pignoramento**

Trascritto a Mantova il 09/12/2022

Reg. gen. 15910 - Reg. part. 11214

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Gravano CU siti a Quistello (MN) individuati al Fg. 50 Part. 214 Sub. 5 Ctg. A/7 - vani 16 e Part. 214 Sub. 6 Ctg. C/6 - mq 73,00

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA ZAMBONE N.8

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo Tribunale di Mantova

Iscritto a Mantova il 21/02/2018

Reg. gen. 2277 - Reg. part. 318

Importo: € 30.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 26.562,38

Note: Gravante CU siti a Quistello (MN) individuati al : Fg. 50 Part. 214 Sub. 4 fabbricato in fase di costruzione; Fg. 50 Part. 228 Ctg. D10; CT Fg. 50 Part. 30-31-163-155. Annotamento: il 26/02/2018 n.ri 2435/458 con il quale si svincolavano : Cu siti a Quistello (MN) individuati : Fg. 50 Part. 228 Ctg. D/10; CT Fg. 50 Part. 30-31-163-155

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo Tribunale di Mantova

Iscritto a Mantova il 09/03/2018

Reg. gen. 3028 - Reg. part. 430

Importo: € 40.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 28.966,28



Note: Gravante il CU sito a Quistello (MN) individuato al Fg. 50 Part. 214 Sub. 4 fabbricato in fase di costruzione.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Mantova

Iscritto a Mantova il 18/05/2018

Reg. gen. 6267 - Reg. part. 887

Importo: € 100.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 87.501,78

Note: Gravante i CU siti a Quistello (MN) individuati al Fg. 50 Part. 214 sub. 4 fabbricato in fase di costruzione;

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Mantova

Iscritto a Mantova il 01/10/2018

Reg. gen. 12466 - Reg. part. 1770

Importo: € 60.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 45.000,00

Note: Gravante CU siti a Quistello (MN) individuati al Fg. 50 Part. 214 Sub. 4 fabbricato in fase di costruzione.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Mantova

Iscritto a Mantova il 20/12/2018

Reg. gen. 16903 - Reg. part. 2366

Importo: € 7.500,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 3.454,46

Note: Gravano CU siti a Quistello (MN) individuati al Fg. 50 Part. 214 Sub. 4 fabbricato in fase di costruzione

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Mantova

Iscritto a Mantova il 14/02/2019

Reg. gen. 1879 - Reg. part. 227

Importo: € 40.000,00

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



Contro **** Omissis ****

Capitale: € 26.122,00

Note: Gravano CU siti a Quistello (MN) individuati al Fg. 50 Part. 214 Sub. 4 fabbricato in fase di costruzione

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Mantova

Iscritto a Mantova il 11/06/2019

Reg. gen. 7171 - Reg. part. 1009

Importo: € 50.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 46.995,32

Note: Gravano CU siti a Quistello (MN) individuati al Fg. 50 Part. 214 Sub. 5 Ctg. A/7 - vani 16 e Part. 214 Sub. 6 Ctg. C/6 - mq 73,00

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Mantova

Iscritto a Mantova il 27/06/2019

Reg. gen. 8009 - Reg. part. 1151

Importo: € 15.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 13.559,00

Note: Gravano CU siti a Quistello (MN) individuati al Fg. 50 Part. 214 Sub. 5 Ctg. A/7 - vani 16 e Part. 214 Sub. 6 Ctg. C/6 - mq 73,00

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Ordinanza di condanna Tribunale di Mantova

Iscritto a Mantova il 15/01/2021

Reg. gen. 352 - Reg. part. 61

Importo: € 10.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 7.601,50

Note: Gravano CU siti a Quistello (MN) individuati al Fg. 50 Part. 214 Sub. 5 Ctg. A/7 - vani 16 e Part. 214 Sub. 6 Ctg. C/6 - mq 73,00

Trascrizioni



- **Atto di vincolo**

Trascritto a Mantova il 22/05/1984

Reg. gen. 749 - Reg. part. 58

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

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

Note: Fg. 50 Mappale 109 per ha 1.68.60

- **Atto di vincolo**

Trascritto a Mantova il 25/07/1997

Reg. gen. 7808 - Reg. part. 5492

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

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

Note: fg. 50 Mapp. 30 ha 1.40.60

- **Atto di vincolo**

Trascritto a Mantova il 25/07/1997

Reg. gen. 7809 - Reg. part. 5493

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

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

Note: Fg. 50 Mapp. 30 ha 1.40.60

- **Pignoramento**

Trascritto a Mantova il 09/12/2022

Reg. gen. 15910 - Reg. part. 11214

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

Contro **** Omissis ****

Note: Gravano CU siti a Quistello (MN) individuati al Fg. 50 Part. 214 Sub. 5 Ctg. A/7 - vani 16 e Part. 214 Sub. 6 Ctg. C/6 - mq 73,00

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA ZAMBONE N.8

Ai sensi dell'articolo 18 della legge n. 47 del 1985 e successive modifiche trattandosi di cessione di bene immobile senza area di pertinenza inferiore a mq. 5000 non è necessario presentare Certificato di Destinazione Urbanistica.



Dall'analisi del P.G.T. del Comune di Quistello (MN) l'immobiliare è individuato all'interno "Zona Agricole" art. 13 delle N.T.A. del Piano delle Regole del P.G.T. vigente nel Comune di Quistello (MN).

13.1 Definizione:

1. Gli ambiti agricoli strategici ad elevata caratterizzazione produttiva, così come recepiti dal PTCP vigente, comprendono gli ambiti del territorio comunale prevalentemente destinati all'attività agricola in quanto particolarmente idonei per tradizione, vocazione e specializzazione allo svolgimento di attività di produzione di beni agro-alimentari ad alta intensità e concentrazione.

2. Non rientra nell'ambito di applicazione delle presenti norme la disciplina delle attività colturali e di allevamento e delle trasformazioni del territorio da queste derivanti.

3. Sono comprese in questi ambiti le aree individuate dal PTCP come Rete Verde Provinciale (RVP) di terzo livello, così come riportata nella Tavola DP01, con funzione di area di conservazione o ripristino dei valori di naturalità dei territori agricoli; per gli interventi ricadenti all'interno dei corridoi ecologici di terzo livello si applicano le norme di cui all'art.34.3 degli Indirizzi Normativi del PTCP.

13.2 Finalità:

1. L'utilizzazione del territorio per lo svolgimento dell'attività agricola è finalizzata alla tutela, valorizzazione e recupero del patrimonio agricolo e delle relative attrezzature esistenti, al mantenimento delle condizioni di efficienza delle unità produttive esistenti e all'eventuale insediamento di nuove unità produttive, con i seguenti obiettivi:

o salvaguardia dell'equilibrio ecologico/ambientale del territorio

o valorizzazione dell'attività agricola

o recupero del patrimonio edilizio esistente

o contenimento dei fenomeni di espansione urbana incontrollata

o incentivazione delle funzioni di compensazione ecologica e di servizio al territorio da parte dell'attività agricola.

2. Le trasformazioni urbanistiche del territorio sono finalizzate al mantenimento ed alla valorizzazione delle attività agricole; alla conservazione del patrimonio edilizio funzionale allo svolgimento di tali attività; alla conservazione delle caratteristiche naturalistico -ambientali del territorio, con particolare attenzione alla salvaguardia di piantate, siepi, filari e canali irrigui e di altri elementi caratteristici del paesaggio agrario.

3. L'edificazione deve essere finalizzata al supporto della produzione agricola e deve essere organizzata in modo da utilizzare, per quanto possibile, il patrimonio edilizio esistente.

13.3 Destinazione d'uso.

[.....]



(vedasi Allegato 9)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA ZAMBONE N.8

Ai sensi dell'articolo 18 della legge n. 47 del 1985 e successive modifiche trattandosi di cessione di bene immobile senza area di pertinenza inferiore a mq. 5000 non è necessario presentare Certificato di Destinazione Urbanistica.

Dall'analisi del P.G.T. del Comune di Quistello (MN) l'immobiliare è individuato all'interno "Zona Agricole" art. 13 delle N.T.A. del Piano delle Regole del P.G.T. vigente nel Comune di Quistello (MN).

13.1 Definizione:

1. Gli ambiti agricoli strategici ad elevata caratterizzazione produttiva, così come recepiti dal PTCP vigente, comprendono gli ambiti del territorio comunale prevalentemente destinati all'attività agricola in quanto particolarmente idonei per tradizione, vocazione e specializzazione allo svolgimento di attività di produzione di beni agro-alimentari ad alta intensità e concentrazione.
2. Non rientra nell'ambito di applicazione delle presenti norme la disciplina delle attività culturali e di allevamento e delle trasformazioni del territorio da queste derivanti.
3. Sono comprese in questi ambiti le aree individuate dal PTCP come Rete Verde Provinciale (RVP) di terzo livello, così come riportata nella Tavola DP01, con funzione di area di conservazione o ripristino dei valori di naturalità dei territori agricoli; per gli interventi ricadenti all'interno dei corridoi ecologici di terzo livello si applicano le norme di cui all'art.34.3 degli Indirizzi Normativi del PTCP.

13.2 Finalità:

1. L'utilizzazione del territorio per lo svolgimento dell'attività agricola è finalizzata alla tutela, valorizzazione e recupero del patrimonio agricolo e delle relative attrezzature esistenti, al mantenimento delle condizioni di efficienza delle unità produttive esistenti e all'eventuale insediamento di nuove unità produttive, con i seguenti obiettivi:
 - o salvaguardia dell'equilibrio ecologico/ambientale del territorio
 - o valorizzazione dell'attività agricola
 - o recupero del patrimonio edilizio esistente
 - o contenimento dei fenomeni di espansione urbana incontrollata
 - o incentivazione delle funzioni di compensazione ecologica e di servizio al territorio da parte dell'attività agricola.
2. Le trasformazioni urbanistiche del territorio sono finalizzate al mantenimento ed alla valorizzazione delle attività agricole; alla conservazione del patrimonio edilizio funzionale allo svolgimento di tali attività; alla



conservazione delle caratteristiche naturalistico -ambientali del territorio, con particolare attenzione alla salvaguardia di piantate, siepi, filari e canali irrigui e di altri elementi caratteristici del paesaggio agrario.

3. L'edificazione deve essere finalizzata al supporto della produzione agricola e deve essere organizzata in modo da utilizzare, per quanto possibile, il patrimonio edilizio esistente.

13.3 Destinazione d'uso.

[.....]

(vedasi Allegato 9)

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA ZAMBONE N.8

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.

Dal sopralluogo effettuato e dall'analisi della documentazione agli atti il sottoscritto C.T.U. può dichiarare che i beni oggetto dell'esecuzione sono stati realizzati in data posteriore il 1 Settembre 1967.

Per l'immobile contenente l'unità oggetto dell'esecuzione dalla ricerca presso archivio del Comune di Quistello (MN) sono state reperite le seguenti documentazioni:

- Permesso di costruire per demolizione e ricostruzione immobile danneggiato dal sisma Prot. 8242 del 4/12/2013.La pratica è stata annullata.
- Permesso di costruire in sanatoria per opere interne all'immobile Prot. 8481 del 11/12/2014 presentato dal proprietario signor **** Omissis ****.
- Permesso di costruire per demolizione e fedele ricostruzione immobile danneggiato dal sisma 2012 Prot. 8927 del 30/12/2014 presentato dal proprietario signor **** Omissis ****.
- SCIA di variante al PDC 8927/2014 presentato dal proprietario signor **** Omissis **** Prot. 3527 del 03/06/2015.
- Richiesta di proroga del termine di fine lavori del PDC n.8927/2014 presentato dal proprietario signor **** Omissis **** e autorizzato con autorizzazione n. 5/2018 Prot. 27853/18 il 15/05/2018.
- Richiesta di proroga del termine di fine lavori del PDC n.8927/2014 presentato dal proprietario signor **** Omissis **** e autorizzato con autorizzazione n. 29/2019 Prot. 34647/19 il 04/06/2019.
- Comunicazione di fine lavori strutturali Prot.0948 del 29/04/2019 presentato dal proprietario signor ****



Omissis ****.

- Segnalazione certificata di agibilità Prot.43189/2019 del 24/06/2019 presentato dal proprietario signor **** Omissis ****.

(vedasi Allegato 6)

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

In seguito ad attenta analisi della documentazione rilasciata dall'Ufficio tecnico del Comune di Quistello (MN) e dal sopralluogo effettuato è emerso come la planimetria dell'unità e oggetto dell'esecuzione immobiliare, autorizzata, sia conforme allo stato attuale dei luoghi.

(vedasi Allegato 6)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA ZAMBONE N.8

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.

Dal sopralluogo effettuato e dall'analisi della documentazione agli atti il sottoscritto C.T.U. può dichiarare che i beni oggetto dell'esecuzione sono stati realizzati in data posteriore il 1 Settembre 1967.

Per l'immobile contenente l'unità oggetto dell'esecuzione dalla ricerca presso archivio del Comune di Quistello (MN) sono state reperite le seguenti documentazioni:

- Permesso di costruire per demolizione e ricostruzione immobile danneggiato dal sisma Prot. 8242 del 4/12/2013. La pratica è stata annullata.
- Permesso di costruire in sanatoria per opere interne all'immobile Prot. 8481 del 11/12/2014 presentato dal proprietario signor **** Omissis ****.
- Permesso di costruire per demolizione e fedele ricostruzione immobile danneggiato dal sisma 2012 Prot.



8927 del 30/12/2014 presentato dal proprietario signor **** Omissis ****.

- SCIA di variante al PDC 8927/2014 presentato dal proprietario signor **** Omissis **** Prot. 3527 del 03/06/2015.

- Richiesta di proroga del termine di fine lavori del PDC n.8927/2014 presentato dal proprietario signor **** Omissis **** e autorizzato con autorizzazione n. 5/2018 Prot. 27853/18 il 15/05/2018.

- Richiesta di proroga del termine di fine lavori del PDC n.8927/2014 presentato dal proprietario signor **** Omissis **** e autorizzato con autorizzazione n. 29/2019 Prot. 34647/19 il 04/06/2019.

- Comunicazione di fine lavori strutturali Prot.0948 del 29/04/2019 presentato dal proprietario signor **** Omissis ****.

- Segnalazione certificata di agibilità Prot.43189/2019 del 24/06/2019 presentato dal proprietario signor **** Omissis ****.

(vedasi Allegato 6)

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

In seguito ad attenta analisi della documentazione rilasciata dall'Ufficio tecnico del Comune di Quistello (MN) e dal sopralluogo effettuato è emerso come la planimetria dell'unità e oggetto dell'esecuzione immobiliare, autorizzata, sia conforme allo stato attuale dei luoghi.

(vedasi Allegato 6)

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA ZAMBONE N.8

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA ZAMBONE N.8

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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 di mercato delle compravendite per beni con analoghe caratteristiche e contemporaneamente si è provveduto a comparare e mediare i prezzi con la relativa svalutazione anche in conseguenza all'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 dei 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 il suolo, sottosuolo, soprassuolo e di qualsiasi natura (es.: inquinamento elettromagnetico, la radioattività, ecc.)

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

Il sottoscritto CTU ha formato un lotto unico.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Quistello (MN) - Via Zambone n.8

Il bene oggetto dell'esecuzione è costituito da una abitazione disposta su due piani più piano sottotetto, compresa in un edificio di due piani fuori terra sito in Via Zambone n. 8 a Quistello (MN). L'unità è accessibile dalla pubblica via Zambone n. 8. L'abitazione è provvista di ampia area cortiliva accessibile mediante ingresso carraio posto in via Zambone n.8. L'unità è di proprietà del



signor **** Omissis **** proprietario per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 214, Sub. 5, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 433.000,00

Il valore commerciale dell'unità oggetto dell'esecuzione è valutato attraverso un procedimento di stima sintetico -comparativo basato sulla considerazione di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali: ubicazione del bene, consistenza, stato di manutenzione, conservazione, finitura, regolarità urbanistica e catastale, vetustà, grado di finiture, dotazione di servizi.

Tratte le opportune informazioni sull'andamento di mercato immobiliare presso Agenzia Immobiliari operanti nella zona e sulla commerciabilità di analoghe unità nelle medesime zona, tenuto in considerazione i valori OMI secondo semestre 2022 (ultimi valori disponibili), stimato in Min 400,00 €/mq Max 550,00 €/mq.

Lo scrivente valuta prudenzialmente il valore di mercato in 550,00 €/mq commerciali.

Superficie Lorda: $788,50 \text{ mq} \times 550 \text{ €/mq} = 433.675,00 \text{ €}$ arrotondato a 433000,00 €

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Quistello (MN) - Via Zambone n.8

Il bene oggetto dell'esecuzione è costituito da un garage posto al piano terra di un edificio di due piani fuori terra sito in Via Zambone n. 8 a Quistello (MN). L'unità è accessibile dalla pubblica via Zambone n. 8. Il garage è accessibile dall'ampia area cortiliva antistante l'immobile. L'unità è di proprietà del signor **** Omissis **** proprietario per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 214, Sub. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 22.000,00

Il valore commerciale dell'unità oggetto dell'esecuzione è valutato attraverso un procedimento di stima sintetico -comparativo basato sulla considerazione di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali: ubicazione del bene, consistenza, stato di manutenzione, conservazione, finitura, regolarità urbanistica e catastale, vetustà, grado di finiture, dotazione di servizi.

Tratte le opportune informazioni sull'andamento di mercato immobiliare presso Agenzia Immobiliari operanti nella zona e sulla commerciabilità di analoghe unità nelle medesime zona, tenuto in considerazione i valori OMI secondo semestre 2022 (ultimi valori disponibili), stimato in Min 400,00 €/mq Max 550,00 €/mq.

Lo scrivente valuta prudenzialmente il valore di mercato in 550,00 €/mq commerciali.



Superficie Lorda: 81,00 mq x 550 €/mq x 50% = 22275,00 € arrotondato a 22000,00 €

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Quistello (MN) - Via Zambone n.8	788,50 mq	550,00 €/mq	€ 433.675,00	100,00%	€ 433.000,00
Bene N° 2 - Garage Quistello (MN) - Via Zambone n.8	81,00 mq	275,00 €/mq	€ 22.275,00	100,00%	€ 22.000,00
				Valore di stima:	€ 455.000,00

Valore di stima: € 455.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	5,00	%

Valore finale di stima: € 409.000,00

Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. si ritiene opportuno evidenziare che il valore finale delle unità è scaturito da opportuni deprezzamenti in funzione delle specifiche caratteristiche estrinseche ed intrinseche. La presente valutazione è da ritenersi a corpo, nonostante l'indicazione delle superfici commerciali e non a misura, essendo il calcolo della consistenza immobiliare delle pertinenze puramente orientativo.



La sommatoria dei coefficienti di deprezzamento applicati sul valore di stima ottenuto è quindi pari al -10%.
Valore stima finale con gli opportuni adeguamenti è pari a 409.500,00 € arrotondato a 409.000,00 €.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si precisa che il sopralluogo effettuato è stato di tipo "ricognitivo" pertanto senza 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 responsabilità in merito ad eventuali presenze di vizi, difetti, materiali/rifiuti (pericolosi, nocivi ecc.) occulti, e qualsiasi altro elemento non riscontrabile durante il sopralluogo peritale stesso ma che dovesse emergere in futuro anche se non relazionato.

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.

Porto Mantovano, li 29/05/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Arch. Pallavicini Nicola



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 1 - INQUADRAMENTO PAESAGGISTICO
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 2 - ESTRATTO MAPPA E VISURE CATASTALI
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 3 - PLANIMETRIE CATASTALI
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 4 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 5 - ATTI
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 6 - PRATICHE EDILIZIE
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 7 - CERTIFICATO RESIDENZA E STATO FAMIGLIA
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 8 - VISURE IPOCARIE
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 9 - NORMATIVA URBANISTICA



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Quistello (MN) - Via Zambone n.8

Il bene oggetto dell'esecuzione è costituito da una abitazione disposta su due piani più piano sottotetto, compresa in un edificio di due piani fuori terra sito in Via Zambone n. 8 a Quistello (MN). L'unità è accessibile dalla pubblica via Zambone n. 8. L'abitazione è provvista di ampia area cortiliva accessibile mediante ingresso carraio posto in via Zambone n.8. L'unità è di proprietà del signor **** Omissis **** proprietario per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 214, Sub. 5, Categoria A7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Ai sensi dell'articolo 18 della legge n. 47 del 1985 e successive modifiche trattandosi di cessione di bene immobile senza area di pertinenza inferiore a mq. 5000 non è necessario presentare Certificato di Destinazione Urbanistica. Dall'analisi del P.G.T. del Comune di Quistello (MN) l'immobiliare è individuato all'interno "Zona Agricole " art. 13 delle N.T.A. del Piano delle Regole del P.G.T. vigente nel Comune di Quistello (MN). 13.1 Definizione: 1. Gli ambiti agricoli strategici ad elevata caratterizzazione produttiva, così come recepiti dal PTCP vigente, comprendono gli ambiti del territorio comunale prevalentemente destinati all'attività agricola in quanto particolarmente idonei per tradizione, vocazione e specializzazione allo svolgimento di attività di produzione di beni agro-alimentari ad alta intensità e concentrazione. 2. Non rientra nell'ambito di applicazione delle presenti norme la disciplina delle attività colturali e di allevamento e delle trasformazioni del territorio da queste derivanti. 3. Sono comprese in questi ambiti le aree individuate dal PTCP come Rete Verde Provinciale (RVP) di terzo livello, così come riportata nella Tavola DP01, con funzione di area di conservazione o ripristino dei valori di naturalità dei territori agricoli; per gli interventi ricadenti all'interno dei corridoi ecologici di terzo livello si applicano le norme di cui all'art.34.3 degli Indirizzi Normativi del PTCP. 13.2 Finalità: 1. L'utilizzazione del territorio per lo svolgimento dell'attività agricola è finalizzata alla tutela, valorizzazione e recupero del patrimonio agricolo e delle relative attrezzature esistenti, al mantenimento delle condizioni di efficienza delle unità produttive esistenti e all'eventuale insediamento di nuove unità produttive, con i seguenti obiettivi: o salvaguardia dell'equilibrio ecologico/ambientale del territorio o valorizzazione dell'attività agricola o recupero del patrimonio edilizio esistente o contenimento dei fenomeni di espansione urbana incontrollata o incentivazione delle funzioni di compensazione ecologica e di servizio al territorio da parte dell'attività agricola. 2. Le trasformazioni urbanistiche



del territorio sono finalizzate al mantenimento ed alla valorizzazione delle attività agricole; alla conservazione del patrimonio edilizio funzionale allo svolgimento di tali attività; alla conservazione delle caratteristiche naturalistico -ambientali del territorio, con particolare attenzione alla salvaguardia di piantate, siepi, filari e canali irrigui e di altri elementi caratteristici del paesaggio agrario. 3. L'edificazione deve essere finalizzata al supporto della produzione agricola e deve essere organizzata in modo da utilizzare, per quanto possibile, il patrimonio edilizio esistente. 13.3 Destinazione d'uso. [.....] (vedasi Allegato 9)

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Quistello (MN) - Via Zambone n.8

Il bene oggetto dell'esecuzione è costituito da un garage posto al piano terra di un edificio di due piani fuori terra sito in Via Zambone n. 8 a Quistello (MN). L'unità è accessibile dalla pubblica via Zambone n. 8. Il garage è accessibile dall'ampia area cortiliva antistante l'immobile. L'unità è di proprietà del signor **** Omissis **** proprietario per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 214, Sub. 6, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Ai sensi dell'articolo 18 della legge n. 47 del 1985 e successive modifiche trattandosi di cessione di bene immobile senza area di pertinenza inferiore a mq. 5000 non è necessario presentare Certificato di Destinazione Urbanistica. Dall'analisi del P.G.T. del Comune di Quistello (MN) l'immobiliare è individuato all'interno "Zona Agricole " art. 13 delle N.T.A. del Piano delle Regole del P.G.T. vigente nel Comune di Quistello (MN). 13.1 Definizione: 1. Gli ambiti agricoli strategici ad elevata caratterizzazione produttiva, così come recepiti dal PTCP vigente, comprendono gli ambiti del territorio comunale prevalentemente destinati all'attività agricola in quanto particolarmente idonei per tradizione, vocazione e specializzazione allo svolgimento di attività di produzione di beni agro-alimentari ad alta intensità e concentrazione. 2. Non rientra nell'ambito di applicazione delle presenti norme la disciplina delle attività colturali e di allevamento e delle trasformazioni del territorio da queste derivanti. 3. Sono comprese in questi ambiti le aree individuate dal PTCP come Rete Verde Provinciale (RVP) di terzo livello, così come riportata nella Tavola DP01, con funzione di area di conservazione o ripristino dei valori di naturalità dei territori agricoli; per gli interventi ricadenti all'interno dei corridoi ecologici di terzo livello si applicano le norme di cui all'art.34.3 degli Indirizzi Normativi del PTCP. 13.2 Finalità: 1. L'utilizzazione del territorio per lo svolgimento dell'attività agricola è finalizzata alla tutela, valorizzazione e recupero del patrimonio agricolo e delle relative attrezzature esistenti, al mantenimento delle condizioni di efficienza delle unità produttive esistenti e all'eventuale insediamento di nuove unità produttive, con i seguenti obiettivi: o salvaguardia dell'equilibrio ecologico/ambientale del territorio o



valorizzazione dell'attività agricola o recupero del patrimonio edilizio esistente o contenimento dei fenomeni di espansione urbana incontrollata o incentivazione delle funzioni di compensazione ecologica e di servizio al territorio da parte dell'attività agricola. 2. Le trasformazioni urbanistiche del territorio sono finalizzate al mantenimento ed alla valorizzazione delle attività agricole; alla conservazione del patrimonio edilizio funzionale allo svolgimento di tali attività; alla conservazione delle caratteristiche naturalistico -ambientali del territorio, con particolare attenzione alla salvaguardia di piantate, siepi, filari e canali irrigui e di altri elementi caratteristici del paesaggio agrario. 3. L'edificazione deve essere finalizzata al supporto della produzione agricola e deve essere organizzata in modo da utilizzare, per quanto possibile, il patrimonio edilizio esistente. 13.3 Destinazione d'uso. [.....] (vedasi Allegato 9)

Prezzo base d'asta: € 409.000,00



SCHEMA RIASSUNTIVO

ESECUZIONE IMMOBILIARE 227/2022 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 409.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Quistello (MN) - Via Zambone n.8		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 214, Sub. 5, Categoria A7	Superficie	788,50 mq
Stato conservativo:	L'unità si presenta in un discreto stato di manutenzione e conservazione. (vedasi Allegato 4)		
Descrizione:	Il bene oggetto dell'esecuzione è costituito da una abitazione disposta su due piani più piano sottotetto, compresa in un'edificio di due piani fuori terra sito in Via Zambone n. 8 a Quistello (MN). L'unità è accessibile dalla pubblica via Zambone n. 8. L'abitazione è provvista di ampia area cortiliva accessibile mediante ingresso carraio posto in via Zambone n.8. L'unità è di proprietà del signor **** Omissis **** proprietario per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Al momento del sopralluogo l'unità risultava occupata dal soggetto esecutato. I locali sono arredati con i beni del soggetto esecutato.		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Quistello (MN) - Via Zambone n.8		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1



Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 214, Sub. 6, Categoria C6	Superficie	81,00 mq
Stato conservativo:	L'unità si presenta in un discreto stato di manutenzione e conservazione. (vedasi Allegato 4)		
Descrizione:	Il bene oggetto dell'esecuzione è costituito da un garage posto al piano terra di un'edificio di due piani fuori terra sito in Via Zambone n. 8 a Quistello (MN). L'unità è accessibile dalla pubblica via Zambone n. 8. Il garage è accessibile dall'ampia area cortiliva antistante l'immobile. L'unità è di proprietà del signor **** Omissis **** proprietario per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Al momento del sopralluogo l'unità risultava occupata dal soggetto esecutato. Il locale è occupato dai beni del soggetto esecutato.		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA ZAMBONE N.8

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo Tribunale di Mantova

Iscritto a Mantova il 21/02/2018

Reg. gen. 2277 - Reg. part. 318

Importo: € 30.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 26.562,38

Note: Gravante CU siti a Quistello (MN) individuati al : Fg. 50 Part. 214 Sub. 4 fabbricato in fase di costruzione; Fg. 50 Part. 228 Ctg. D10; CT Fg. 50 Part. 30-31-163-155. Annotamento: il 26/02/2018 n.ri 2435/458 con il quale si svincolavano : Cu siti a Quistello (MN) individuati : Fg. 50 Part. 228 Ctg. D/10; CT Fg. 50 Part. 30-31-163-155

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo Tribunale di Mantova

Iscritto a Mantova il 09/03/2018

Reg. gen. 3028 - Reg. part. 430

Importo: € 40.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 28.966,28

Note: Gravante il CU sito a Quistello (MN) individuato al Fg. 50 Part. 214 Sub. 4 fabbricato in fase di costruzione.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Mantova

Iscritto a Mantova il 18/05/2018

Reg. gen. 6267 - Reg. part. 887

Importo: € 100.000,00

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

Contro **** Omissis ****



Formalità a carico della procedura

Capitale: € 87.501,78

Note: Gravante i CU siti a Quistello (MN) individuati al Fg. 50 Part. 214 sub. 4 fabbricato in fase di costruzione;

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Mantova

Iscritto a Mantova il 01/10/2018

Reg. gen. 12466 - Reg. part. 1770

Importo: € 60.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 45.000,00

Note: Gravante CU siti a Quistello (MN) individuati al Fg. 50 Part. 214 Sub. 4 fabbricato in fase di costruzione.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Mantova

Iscritto a Mantova il 20/12/2018

Reg. gen. 16903 - Reg. part. 2366

Importo: € 7.500,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 3.454,46

Note: Gravano CU siti a Quistello (MN) individuati al Fg. 50 Part. 214 Sub. 4 fabbricato in fase di costruzione

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Mantova

Iscritto a Mantova il 11/06/2019

Reg. gen. 7171 - Reg. part. 1009

Importo: € 50.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 46.995,32

Note: Gravano CU siti a Quistello (MN) individuati al Fg. 50 Part. 214 Sub. 5 Ctg. A/7 - vani 16 e Part. 214 Sub. 6 Ctg. C/6 - mq 73,00



- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Mantova
Iscritto a Mantova il 27/06/2019
Reg. gen. 8009 - Reg. part. 1151
Importo: € 15.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 13.559,00
Note: Gravano CU siti a Quistello (MN) individuati al Fg. 50 Part. 214 Sub. 5 Ctg. A/7 - vani 16 e Part. 214 Sub. 6 Ctg. C/6 - mq 73,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Ordinanza di condanna Tribunale di Mantova
Iscritto a Mantova il 15/01/2021
Reg. gen. 352 - Reg. part. 61
Importo: € 10.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 7.601,50
Note: Gravano CU siti a Quistello (MN) individuati al Fg. 50 Part. 214 Sub. 5 Ctg. A/7 - vani 16 e Part. 214 Sub. 6 Ctg. C/6 - mq 73,00
- **Pignoramento**
Trascritto a Mantova il 09/12/2022
Reg. gen. 15910 - Reg. part. 11214
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Gravano CU siti a Quistello (MN) individuati al Fg. 50 Part. 214 Sub. 5 Ctg. A/7 - vani 16 e Part. 214 Sub. 6 Ctg. C/6 - mq 73,00

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA ZAMBONE N.8

Iscrizioni



- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo Tribunale di Mantova
 Iscritto a Mantova il 21/02/2018
 Reg. gen. 2277 - Reg. part. 318
 Importo: € 30.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 26.562,38
 Note: Gravante CU siti a Quistello (MN) individuati al : Fg. 50 Part. 214 Sub. 4 fabbricato in fase di costruzione; Fg. 50 Part. 228 Ctg. D10; CT Fg. 50 Part. 30-31-163-155. Annotamento: il 26/02/2018 n.ri 2435/458 con il quale si svicolavano : Cu siti a Quistello (MN) individuati : Fg. 50 Part. 228 Ctg. D/10; CT Fg. 50 Part. 30-31-163-155
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo Tribunale di Mantova
 Iscritto a Mantova il 09/03/2018
 Reg. gen. 3028 - Reg. part. 430
 Importo: € 40.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 28.966,28
 Note: Gravante il CU sito a Quistello (MN) individuato al Fg. 50 Part. 214 Sub. 4 fabbricato in fase di costruzione.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Mantova
 Iscritto a Mantova il 18/05/2018
 Reg. gen. 6267 - Reg. part. 887
 Importo: € 100.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 87.501,78
 Note: Gravante i CU siti a Quistello (MN) individuati al Fg. 50 Part. 214 sub. 4 fabbricato in fase di costruzione;
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Mantova
 Iscritto a Mantova il 01/10/2018
 Reg. gen. 12466 - Reg. part. 1770
 Importo: € 60.000,00
 A favore di **** Omissis ****



Contro **** Omissis ****

Capitale: € 45.000,00

Note: Gravante CU siti a Quistello (MN) individuati al Fg. 50 Part. 214 Sub. 4 fabbricato in fase di costruzione.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Mantova

Iscritto a Mantova il 20/12/2018

Reg. gen. 16903 - Reg. part. 2366

Importo: € 7.500,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 3.454,46

Note: Gravano CU siti a Quistello (MN) individuati al Fg. 50 Part. 214 Sub. 4 fabbricato in fase di costruzione

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Mantova

Iscritto a Mantova il 11/06/2019

Reg. gen. 7171 - Reg. part. 1009

Importo: € 50.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 46.995,32

Note: Gravano CU siti a Quistello (MN) individuati al Fg. 50 Part. 214 Sub. 5 Ctg. A/7 - vani 16 e Part. 214 Sub. 6 Ctg. C/6 - mq 73,00

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Mantova

Iscritto a Mantova il 27/06/2019

Reg. gen. 8009 - Reg. part. 1151

Importo: € 15.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 13.559,00

Note: Gravano CU siti a Quistello (MN) individuati al Fg. 50 Part. 214 Sub. 5 Ctg. A/7 - vani 16 e Part. 214 Sub. 6 Ctg. C/6 - mq 73,00

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Ordinanza di condanna Tribunale di Mantova

Iscritto a Mantova il 15/01/2021

Reg. gen. 352 - Reg. part. 61



Importo: € 10.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 7.601,50

Note: Gravano CU siti a Quistello (MN) individuati al Fg. 50 Part. 214 Sub. 5 Ctg. A/7 - vani 16 e Part. 214 Sub. 6 Ctg. C/6 - mq 73,00

- **Pignoramento**

Trascritto a Mantova il 09/12/2022

Reg. gen. 15910 - Reg. part. 11214

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

Contro **** Omissis ****

Note: Gravano CU siti a Quistello (MN) individuati al Fg. 50 Part. 214 Sub. 5 Ctg. A/7 - vani 16 e Part. 214 Sub. 6 Ctg. C/6 - mq 73,00

