
TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Agr. Guidi Gian Luca, nell'Esecuzione Immobiliare 91/2024 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Quistello (MN) - via DEFENDI SEMEGHINI N. 95 , piano T-1.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Quistello (MN) - via DEFENDI SEMEGHINI , piano T.....	5
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Quistello (MN) - via DEFENDI SEMEGHINI N. 95 , piano T-1	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Quistello (MN) - via DEFENDI SEMEGHINI , piano T.....	6
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Quistello (MN) - via DEFENDI SEMEGHINI N. 95 , piano T-1	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Quistello (MN) - via DEFENDI SEMEGHINI , piano T.....	7
Confini.....	7
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Quistello (MN) - via DEFENDI SEMEGHINI N. 95 , piano T-1	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Quistello (MN) - via DEFENDI SEMEGHINI , piano T.....	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Quistello (MN) - via DEFENDI SEMEGHINI N. 95 , piano T-1	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Quistello (MN) - via DEFENDI SEMEGHINI , piano T.....	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Quistello (MN) - via DEFENDI SEMEGHINI N. 95 , piano T-1	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Quistello (MN) - via DEFENDI SEMEGHINI , piano T.....	9
Dati Catastali.....	9
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Quistello (MN) - via DEFENDI SEMEGHINI N. 95 , piano T-1	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Quistello (MN) - via DEFENDI SEMEGHINI , piano T.....	9
Precisazioni.....	10
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Quistello (MN) - via DEFENDI SEMEGHINI N. 95 , piano T-1.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Quistello (MN) - via DEFENDI SEMEGHINI , piano T	10
Patti	10
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Quistello (MN) - via DEFENDI SEMEGHINI N. 95 , piano T-1.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Quistello (MN) - via DEFENDI SEMEGHINI , piano T	10
Stato conservativo	10
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Quistello (MN) - via DEFENDI SEMEGHINI N. 95 , piano T-1.....	11

Bene N° 2 - Garage ubicato a Quistello (MN) - via DEFENDI SEMEGHINI , piano T	11
Parti Comuni.....	11
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Quistello (MN) - via DEFENDI SEMEGHINI N. 95 , piano T-1.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Quistello (MN) - via DEFENDI SEMEGHINI , piano T	11
Servitù, censo, livello, usi civici.....	11
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Quistello (MN) - via DEFENDI SEMEGHINI N. 95 , piano T-1.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Quistello (MN) - via DEFENDI SEMEGHINI , piano T	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Quistello (MN) - via DEFENDI SEMEGHINI N. 95 , piano T-1.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Quistello (MN) - via DEFENDI SEMEGHINI , piano T	12
Stato di occupazione	12
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Quistello (MN) - via DEFENDI SEMEGHINI N. 95 , piano T-1.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Quistello (MN) - via DEFENDI SEMEGHINI , piano T	12
Provenienze Ventennali	12
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Quistello (MN) - via DEFENDI SEMEGHINI N. 95 , piano T-1.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Quistello (MN) - via DEFENDI SEMEGHINI , piano T	13
Formalità pregiudizievoli	14
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Quistello (MN) - via DEFENDI SEMEGHINI N. 95 , piano T-1.....	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Quistello (MN) - via DEFENDI SEMEGHINI , piano T	15
Normativa urbanistica	16
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Quistello (MN) - via DEFENDI SEMEGHINI N. 95 , piano T-1.....	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Quistello (MN) - via DEFENDI SEMEGHINI , piano T	16
Regolarità edilizia	16
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Quistello (MN) - via DEFENDI SEMEGHINI N. 95 , piano T-1.....	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Quistello (MN) - via DEFENDI SEMEGHINI , piano T	17
Vincoli od oneri condominiali.....	17
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Quistello (MN) - via DEFENDI SEMEGHINI N. 95 , piano T-1.....	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Quistello (MN) - via DEFENDI SEMEGHINI , piano T	18
Stima / Formazione lotti.....	18
Riserve e particolarità da segnalare	19
Riepilogo bando d'asta.....	21
Lotto Unico	21
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 91/2024 del R.G.E.....	22

Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 25.300,00	22
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	24
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Quistello (MN) - via DEFENDI SEMEGHINI N. 95 , piano T-1.....	24
Bene N° 2 - Garage ubicato a Quistello (MN) - via DEFENDI SEMEGHINI , piano T	24

INCARICO

In data 14/05/2024, il sottoscritto Dott. Agr. Guidi Gian Luca, con studio in Via Giovanni Chiassi, 16 - 46100 - Mantova (MN), email glguidi@libero.it, PEC g.guidi@conafpec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/05/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Quistello (MN) - via DEFENDI SEMEGHINI N. 95 , piano T-1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Quistello (MN) - via DEFENDI SEMEGHINI , piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA DEFENDI SEMEGHINI N. 95 , PIANO T-1

Trattasi di porzione divisa di fabbricato urbano a destinazione abitativa, disposto su due livelli (piano terra e primo) oltre a locale autorimessa (bene 2) e modesta area cortiva di pertinenza esclusiva della superficie catastale di mq. 17 (MAPP. 299). Il fabbricato in pessime condizioni manutentive e d'uso dal punto di vista distributivo è composto a piano terra da: ingresso, servizio igienico e cucina. Dall'esterno si accede al rustico che a sua volta tramite una porta è collegato all'autorimessa; quest'ultima non è utilizzabile in quanto occupata completamente da legna.

A piano primo trovano collocazione n. 2 letto, un servizio igienico e corridoio disimpegno.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA DEFENDI SEMEGHINI , PIANO T

Trattasi di autorimessa dotata di basculante, alla quale non è stato possibile accedere (se non per poco da porta laterale) in quanto occupata completamente da legna.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Quistello (MN) - via DEFENDI SEMEGHINI N. 95 , piano T-1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Quistello (MN) - via DEFENDI SEMEGHINI , piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBIcato A QUISTELLO (MN) - VIA DEFENDI SEMEGHINI N. 95 , PIANO T-1

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 DEFENDI SEMEGHINI , PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBIcato A QUISTELLO (MN) - VIA DEFENDI SEMEGHINI N. 95 , PIANO T-1

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

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Dall'estratto per riassunto dei registri degli atti di matrimonio (ALL. 4) richiesti al Comune di Borgo Mantovano (ex Pieve di Coriano) risulta che:

- con provvedimento del Tribunale di Mantova in data 20/01/2015 R.G. 5020/2014 è stata omologata la

separazione consensuale fra i coniugi **** Omissis ****.

- con Sentenza del Tribunale di Mantova n. 414/2022 in data 12/05/2022 è stato pronunciato lo scioglimento del matrimonio contratto da **** Omissis **** di cui all'annotazione in data 29/06/2022 sentenza annotata a margine dell'atto di matrimonio in data 29.06.2022.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA DEFENDI SEMEGHINI , PIANO T

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

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Dall'estratto per riassunto dei registri degli atti di matrimonio (ALL. 4) richiesti al Comune di Borgo Mantovano (ex Pieve di Coriano) risulta che:

- con provvedimento del Tribunale di Mantova in data 20/01/2015 R.G. 5020/2014 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi **** Omissis ****.

- con Sentenza del Tribunale di Mantova n. 414/2022 in data 12/05/2022 è stato pronunciato lo scioglimento del matrimonio contratto da **** Omissis **** di cui all'annotazione in data 29/06/2022 sentenza annotata a margine dell'atto di matrimonio in data 29.06.2022.

CONFINI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA DEFENDI SEMEGHINI N. 95 , PIANO T-1

in senso N.E.S.O: mapp. 87/2; mapp.li 82,88,300; mapp.li 88,300,92; mapp.li 86,91.

Sono fatti salvi ulteriori e migliori confini.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA DEFENDI SEMEGHINI , PIANO T

in senso N.E.S.O:mapp. 85; mapp.82; mapp. 87/1; mapp. 86.

Sono fatti salvi ulteriori e migliori confini.

CONSISTENZA

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA DEFENDI SEMEGHINI N. 95 ,
PIANO T-1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	92,70 mq	111,00 mq	1	111,00 mq	2,65 m	T-1
Giardino	17,00 mq	17,00 mq	0,18	3,06 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				114,06 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				114,06 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

SUPERFICI RICAVATE DA ELABORATI PROGETTUALI C.E 2602/97.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA DEFENDI SEMEGHINI , PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	22,00 mq	25,00 mq	1	25,00 mq	3,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				25,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				25,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

SUPERFICI RICAVATE DA ELABORATI PROGETTUALI C.E 2602/97.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA DEFENDI SEMEGHINI N. 95 ,
PIANO T-1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/11/2003 al 04/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 87, Sub. 1 Categoria A3

		Cl.2, Cons. 5,0 Superficie catastale 114 mq Rendita € 185,92 Piano T-1° Graffato 299
--	--	--------------------------------------------------------------------------------------------------

Esiste corrispondenza tra titolari catastali e reali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA DEFENDI SEMEGHINI , PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/11/2003 al 04/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 87, Sub. 2 Categoria C6 Cl.1, Cons. 23 Superficie catastale 29 mq Rendita € 43,95 Piano T

Esiste corrispondenza tra titolari catastali e reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA DEFENDI SEMEGHINI N. 95 , PIANO T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	87	1		A3	2	5,0	113 mq	185,92 €	T-1	299

Corrispondenza catastale

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

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente in banca dati di prot. n. MN0192642 del 31.10.2003.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA DEFENDI SEMEGHINI , PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	87	2		C6	1	23	29 mq	43,95 €	T	

Corrispondenza catastale

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

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente in banca dati.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA DEFENDI SEMEGHINI N. 95 , PIANO T-1

La documentazione ex art. 567 c.p.c. è completa e vi è congruenza - al momento del pignoramento - tra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA DEFENDI SEMEGHINI , PIANO T

La documentazione ex art. 567 c.p.c. è completa e vi è congruenza - al momento del pignoramento - tra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

PATTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA DEFENDI SEMEGHINI N. 95 , PIANO T-1

Nulla da evidenziare.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA DEFENDI SEMEGHINI , PIANO T

Nulla da evidenziare.

STATO CONSERVATIVO

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA DEFENDI SEMEGHINI N. 95 ,
PIANO T-1**

Come anticipato nella descrizione iniziale, l'immobile si presenta in condizioni manutentive e d'uso molto scadenti.

Come risulta dai certificati dell'anagrafe attualmente risiedono nell'abitazione oltre alla sig.ra **** Omissis ****, la figlia **** Omissis **** e **** Omissis **** n.a. Ostiglia (MN) il 17.07.1990.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA DEFENDI SEMEGHINI , PIANO T

L'autorimessa si presenta in condizioni manutentive e d'uso molto scadenti, con tetto parzialmente crollato.

PARTI COMUNI

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA DEFENDI SEMEGHINI N. 95 ,
PIANO T-1**

La quota di comproprietà dell'area cortiva pertinenziale presuppone la manutenzione in quota parte della stessa area.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA DEFENDI SEMEGHINI , PIANO T

La quota di comproprietà dell'area cortiva pertinenziale presuppone la manutenzione in quota parte della stessa area.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA DEFENDI SEMEGHINI N. 95 ,
PIANO T-1**

Nella Nota di trascrizione Registro generale n. 17883 Registro particolare n. 10994 Presentazione n. 20 del 15/12/2003 nella sezione D - ulteriori informazioni - si specifica che le unità immobiliari compravendute vengono trasferite compresa la quota di comproprietà dell'adiacente area cortiva pertinenziale distinta catastalmente al Fg. 5 mappale 82 di ha 00.22.80 oltre alla servitù di passaggio pedonale e carraio attraverso le particelle del Fg. 5 n. 86 e 91.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA DEFENDI SEMEGHINI , PIANO T

Nella Nota di trascrizione Registro generale n. 17883 Registro particolare n. 10994 Presentazione n. 20 del 15/12/2003 nella sezione D - ulteriori informazioni - si specifica che le unità immobiliari compravendute vengono trasferite compresa la quota di comproprietà dell'adiacente area cortiva pertinenziale distinta catastalmente al Fg. 5 mappale 82 di ha 00.22.80 oltre alla servitù di passaggio pedonale e carraio attraverso le particelle del Fg. 5 n. 86 e 91.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA DEFENDI SEMEGHINI N. 95 , PIANO T-1

Le strutture portanti del fabbricato sono in mattoni con solai parte in laterocemento e parte in legno. La struttura di copertura è anch'essa parte in laterocemento e parte in legno con sovrastanti coppi. Finiture interne scadenti; riscaldamento assente (nonostante siano presenti alcuni elementi scaldanti) ottenuto da stufa a legna posta nel locale cucina. Impiantistica elettrica e idro-termosanitaria completamente da rinnovare.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA DEFENDI SEMEGHINI , PIANO T

Le strutture portanti del fabbricato sono in mattoni con solai parte in laterocemento e parte in legno. La struttura di copertura è anch'essa parte in laterocemento e parte in legno con sovrastanti coppi.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA DEFENDI SEMEGHINI N. 95 , PIANO T-1

Come risulta dal certificato storico di residenza (ALL. 4) l'immobile risulta occupato dalla sig.ra **** Omissis **** dalla figlia **** Omissis **** e da **** Omissis ****.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA DEFENDI SEMEGHINI , PIANO T

Come risulta dal certificato storico di residenza (ALL. 4) l'immobile risulta occupato dalla sig.ra **** Omissis **** dalla figlia **** Omissis **** e da **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA DEFENDI SEMEGHINI N. 95 , PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/09/2002 al 25/11/2005	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		STORI GIULIO	30/09/2002	124002	

		Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		
		Mantova	11/11/2002	8276			
		Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
		Dal 25/11/2003 al 04/10/2024	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
				Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
				STORI GIULIO	25/11/2003	131455	12694
				Trascrizione			
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.		
Mantova	15/12/2003			17883	10994		
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 DEFENDI SEMEGHINI , PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/09/2002 al 25/11/2005	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		STORI GIULIO	30/09/2002	124002	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	11/11/2002	8276	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 25/11/2003 al 04/10/2024	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		STORI GIULIO	25/11/2003	131455	12694
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	15/12/2003	17883	10994
		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 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA DEFENDI SEMEGHINI N. 95 , PIANO T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di MANTOVA aggiornate al 03/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a MANTOVA il 29/11/2023
Reg. gen. 14712 - Reg. part. 2332
Importo: € 135.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 90.000,00
Note: N.B. La presente è in rinnovazione di ipoteca iscritta il 17.12.2003 al particolare 4321.

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE**
Trascritto a MANTOVA il 09/11/2015

Reg. gen. 10683 - Reg. part. 7294

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Grava sugli immobili in Comune di Quistello Fg. 5 mapp. 87 sub. 1 graffato al 299 e Fg. 5 mapp. 87 sub. 2.

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a MANTOVA il 02/05/2024

Reg. gen. 5761 - Reg. part. 4253

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

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

Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA DEFENDI SEMEGHINI , PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di MANTOVA aggiornate al 03/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a MANTOVA il 29/11/2023

Reg. gen. 14712 - Reg. part. 2332

Importo: € 135.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 90.000,00

Note: N.B. La presente è in rinnovazione di ipoteca iscritta il 17.12.2003 al particolare 4321.

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE**

Trascritto a MANTOVA il 09/11/2015

Reg. gen. 10683 - Reg. part. 7294

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Grava sugli immobili in Comune di Quistello Fg. 5 mapp. 87 sub. 1 graffato al 299 e Fg. 5 mapp. 87 sub. 2.

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a MANTOVA il 02/05/2024

Reg. gen. 5761 - Reg. part. 4253

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

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

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA DEFENDI SEMEGHINI N. 95 , PIANO T-1

Nel PGT variante R01-2023 l'area è inserita come "Ambiti agricoli ad elevata valenza paesaggistica" - Fascia C - di inondazione per piena catastrofica.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA DEFENDI SEMEGHINI , PIANO T

Nel PGT variante R01-2023 l'area è inserita come "Ambiti agricoli ad elevata valenza paesaggistica" - Fascia C - di inondazione per piena catastrofica.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA DEFENDI SEMEGHINI N. 95 , PIANO T-1

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

L'accesso agli atti presso il Comune di Quistello in data 23.07.2024 attraverso il SUAP ed il successivo ricevimento degli atti in data 28.08.2024 ha messo in evidenza il rilascio dei seguenti titoli edilizi:

- AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. 51/94 di prot. 3257/94 rilasciata in data 09.08.1994 e relativa ad interventi di manutenzione straordinaria consistenti in: rifacimento parziale muratura sul lato nord; rifacimento parziale solaio in legno; controsoffitto in laterizio; rifacimento manto di copertura in coppi; rifacimento pavimento e serramenti in legno.

- CONCESSIONE EDILIZIA N. 2602/97 del 23.07.1997 rilasciata al sig. **** Omissis **** per ristrutturazione di un fabbricato in zona agricola in località corte Campiana.

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.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

Le modeste difformità riscontrate riguardano: la chiusura di una porta tra cucina e ingresso comune (indicato così nella tavola di progetto), indicato rustico (nella planimetria catastale); la porta esistente tra rustico e garage è rimasta aperta; lo stesso dicasi per la finestra a lato della basculante ancora presente.

Come riferito in apposito paragrafo la planimetria catastale di prot. MN0192642 del 31/10/2003 è invece conforme allo stato dei luoghi.

Si tratta comunque di opere sanabili per le quali puo' essere richiesta dal comune anche la valutazione di sicurezza ad opera di un Ing. strutturista che certifichi la sicurezza delle strutture modicate anche se si tratta di opere solo parzialmente eseguite.

Si consiglia pertanto di sentire l'ufficio tecnico del Comune.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA DEFENDI SEMEGHINI , PIANO T

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

L'accesso agli atti presso il Comune di Quistello in data 23.07.2024 attraverso il SUAP ed il successivo ricevimento degli atti in data 28.08.2024 ha messo in evidenza il rilascio dei seguenti titoli edilizi:

- AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. 51/94 di prot. 3257/94 rilasciata in data 09.08.1994 e relativa ad interventi di manutenzione straordinaria consistenti in: rifacimento parziale muratura sul lato nord; rifacimento parziale solaio in legno; controsoffitto in laterizio; rifacimento manto di copertura in coppi; rifacimento pavimento e serramenti in legno.

- CONCESSIONE EDILIZIA N. 2602/97 del 23.07.1997 rilasciata al sig. **** Omissis **** per ristrutturazione di un fabbricato in zona agricola in località corte Campiana.

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.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

Le modeste difformità riscontrate riguardano: la chiusura di una porta tra cucina e ingresso comune (indicato così nella tavola di progetto), indicato rustico (nella planimetria catastale); la porta esistente tra rustico e garage è rimasta aperta; lo stesso dicasi per la finestra a lato della basculante ancora presente.

Come riferito in apposito paragrafo la planimetria catastale di prot. MN0192642 del 31/10/2003 è invece conforme allo stato dei luoghi.

Si tratta comunque di opere sanabili per le quali puo' essere richiesta dal comune anche la valutazione di sicurezza ad opera di un Ing. strutturista che certifichi la sicurezza delle strutture modicate anche se si tratta di opere solo parzialmente eseguite.

Si consiglia pertanto di sentire l'ufficio tecnico del Comune.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA DEFENDI SEMEGHINI N. 95 , PIANO T-1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA DEFENDI SEMEGHINI , PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Quistello (MN) - via DEFENDI SEMEGHINI N. 95 , piano T-1
Trattasi di porzione divisa di fabbricato urbano a destinazione abitativa, disposto su due livelli (piano terra e primo) oltre a locale autorimessa (bene 2) e modesta area cortiva di pertinenza esclusiva della superficie catastale di mq. 17 (MAPP. 299). Il fabbricato in pessime condizioni manutentive e d'uso dal punto di vista distributivo è composto a piano terra da: ingresso, servizio igienico e cucina. Dall'esterno si accede al rustico che a sua volta tramite una porta è collegato all'autorimessa; quest'ultima non è utilizzabile in quanto occupata completamente da legna. A piano primo trovano collocazione n. 2 letto, un servizio igienico e corridoio disimpegno.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 87, Sub. 1, Categoria A3, Graffato 299
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 28.515,00
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Quistello (MN) - via DEFENDI SEMEGHINI , piano T
Trattasi di autorimessa dotata di basculante, alla quale non è stato possibile accedere (se non per poco da porta laterale) in quanto occupata completamente da legna.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 87, Sub. 2, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 1.250,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Quistello (MN) - via DEFENDI SEMEGHINI N. 95 , piano T-1	114,06 mq	250,00 €/mq	€ 28.515,00	100,00%	€ 28.515,00

Bene N° 2 - Garage Quistello (MN) - via DEFENDI SEMEGHINI , piano T	25,00 mq	50,00 €/mq	€ 1.250,00	100,00%	€ 1.250,00
				Valore di stima:	€ 29.765,00

Valore di stima: € 29.765,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	10,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	5,00	%

Valore finale di stima: € 25.300,00

Nella valutazione a mq. in parte si è già tenuto conto delle condizioni di manutenzione e d'uso dell'U.I..

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si precisa che ai fini della presente valutazione, non è stato possibile effettuare nessun tipo di indagine nel sottosuolo dell'area cortiva mapp. 299 del fg. 5, volta ad individuare le caratteristiche chimico-fisiche dello stesso, l'eventuale presenza di sostanze inquinanti e/o presenza di materiale incompatibile con la destinazione urbanistica dei terreni medesimi. Pertanto lo scrivente si solleva da ogni e qualsiasi responsabilità in merito ad eventuali presenze di materiali/rifiuti(pericolosi, nocivi, ecc.) occulti, e qualsiasi altro elemento non riscontrabile durante il sopralluogo peritale stesso, ma che dovesse emergere in futuro anche 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.

Mantova, li 07/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Dott. Agr. Guidi Gian Luca

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - VISURA ATTUALE E STORICA
- ✓ N° 2 Estratti di mappa - MAPPE
- ✓ N° 3 Altri allegati - PLANIMETRIE CATASTALI
- ✓ N° 4 Altri allegati - CERTIFICATI ANAGRAFE E MATRIMONIO
- ✓ N° 5 Altri allegati - CHECK LIST
- ✓ N° 6 Altri allegati - DATI CATASTALI
- ✓ N° 7 Altri allegati - Nota di Trascrizione provenienza
- ✓ N° 8 Foto
- ✓ N° 9 Altri allegati - PERIZIA PRIVACY
- ✓ N° 10 Altri allegati - Tavola di PGT
- ✓ N° 11 Altri allegati - PRATICHE EDILIZIE

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Quistello (MN) - via DEFENDI SEMEGHINI N. 95 , piano T-1
Trattasi di porzione divisa di fabbricato urbano a destinazione abitativa, disposto su due livelli (piano terra e primo) oltre a locale autorimessa (bene 2) e modesta area cortiva di pertinenza esclusiva della superficie catastale di mq. 17 (MAPP. 299). Il fabbricato in pessime condizioni manutentive e d'uso dal punto di vista distributivo è composto a piano terra da: ingresso, servizio igienico e cucina. Dall'esterno si accede al rustico che a sua volta tramite una porta è collegato all'autorimessa; quest'ultima non è utilizzabile in quanto occupata completamente da legna. A piano primo trovano collocazione n. 2 letto, un servizio igienico e corridoio disimpegno. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 87, Sub. 1, Categoria A3, Graffato 299 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Nel PGT variante R01-2023 l'area è inserita come "Ambiti agricoli ad elevata valenza paesaggistica" - Fascia C - di inondazione per piena catastrofica.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Quistello (MN) - via DEFENDI SEMEGHINI , piano T
Trattasi di autorimessa dotata di basculante, alla quale non è stato possibile accedere (se non per poco da porta laterale) in quanto occupata completamente da legna. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 87, Sub. 2, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Nel PGT variante R01-2023 l'area è inserita come "Ambiti agricoli ad elevata valenza paesaggistica" - Fascia C - di inondazione per piena catastrofica.

Prezzo base d'asta: € 25.300,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 91/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 25.300,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Quistello (MN) - via DEFENDI SEMEGHINI N. 95 , piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 87, Sub. 1, Categoria A3, Graffato 299	Superficie	114,06 mq
Stato conservativo:	Come anticipato nella descrizione iniziale, l'immobile si presenta in condizioni manutentive e d'uso molto scadenti. Come risulta dai certificati dell'anagrafe attualmente risiedono nell'abitazione oltre alla sig.ra **** Omissis ****, la figlia **** Omissis **** e **** Omissis **** n.a. Ostiglia (MN) il 17.07.1990.		
Descrizione:	Trattasi di porzione divisa di fabbricato urbano a destinazione abitativa, disposto su due livelli (piano terra e primo) oltre a locale autorimessa (bene 2) e modesta area cortiva di pertinenza esclusiva della superficie catastale di mq. 17 (MAPP. 299). Il fabbricato in pessime condizioni manutentive e d'uso dal punto di vista distributivo è composto a piano terra da: ingresso, servizio igienico e cucina. Dall'esterno si accede al rustico che a sua volta tramite una porta è collegato all'autorimessa; quest'ultima non è utilizzabile in quanto occupata completamente da legna. A piano primo trovano collocazione n. 2 letto, un servizio igienico e corridoio disimpegno.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Come risulta dal certificato storico di residenza (ALL. 4) l'immobile risulta occupato dalla sig.ra **** Omissis **** dalla figlia **** Omissis **** e da **** Omissis ****.		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Quistello (MN) - via DEFENDI SEMEGHINI , piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 87, Sub. 2, Categoria C6	Superficie	25,00 mq
Stato conservativo:	L'autorimessa si presenta in condizioni manutentive e d'uso molto scadenti, con tetto parzialmente crollato.		
Descrizione:	Trattasi di autorimessa dotata di basculante, alla quale non è stato possibile accedere (se non per poco da porta laterale) in quanto occupata completamente da legna.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Come risulta dal certificato storico di residenza (ALL. 4) l'immobile risulta occupato dalla sig.ra **** Omissis **** dalla figlia **** Omissis **** e da **** Omissis ****.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA DEFENDI SEMEGHINI N. 95 , PIANO T-1

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a MANTOVA il 29/11/2023
Reg. gen. 14712 - Reg. part. 2332
Importo: € 135.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 90.000,00
Note: N.B. La presente è in rinnovazione di ipoteca iscritta il 17.12.2003 al particolare 4321.

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE**
Trascritto a MANTOVA il 09/11/2015
Reg. gen. 10683 - Reg. part. 7294
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Grava sugli immobili in Comune di Quistello Fg. 5 mapp. 87 sub. 1 graffato al 299 e Fg. 5 mapp. 87 sub. 2.
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a MANTOVA il 02/05/2024
Reg. gen. 5761 - Reg. part. 4253
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA DEFENDI SEMEGHINI , PIANO T

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a MANTOVA il 29/11/2023
Reg. gen. 14712 - Reg. part. 2332
Importo: € 135.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 90.000,00
Note: N.B. La presente è in rinnovazione di ipoteca iscritta il 17.12.2003 al particolare 4321.

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE**

Trascritto a MANTOVA il 09/11/2015

Reg. gen. 10683 - Reg. part. 7294

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Grava sugli immobili in Comune di Quistello Fg. 5 mapp. 87 sub. 1 graffato al 299 e Fg. 5 mapp. 87 sub. 2.

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a MANTOVA il 02/05/2024

Reg. gen. 5761 - Reg. part. 4253

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

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

Formalità a carico della procedura