
TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Andreoli Stefano, nell'Esecuzione Immobiliare 168/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Dati Catastali	4
Stato conservativo	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali	5
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Riserve e particolarità da segnalare	10
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 168/2025 del R.G.E.	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 45.000,00	13

INCARICO

All'udienza del 08/01/2026, il sottoscritto Geom. Andreoli Stefano, con studio in Strada Cipata, 34 - 46100 - Mantova (MN), email stefano.andreoli@mail.com, PEC stefano.andreoli@geopec.it, Tel. 0376 1590505, Fax 0376 1590506, 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** - Villetta ubicata a Quingentole (MN) - via Roma 47, piano T/1

DESCRIZIONE

Porzione di immobile ad uso civile abitazione parzialmente ristrutturato con distribuzione su 2 livelli e accesso diretto dalla pubblica via Roma; completano il bene un piccolo portico, il rustico e il disbrigo in aderenza, oltre l'area cortiva. L'ubicazione è centrale rispetto all'abitato di Quingentole.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Quingentole (MN) - via Roma 47, piano T/1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

Da Nord in senso orario: mapp. 89, mapp. 27, la pubblica via Roma, mapp. 21, 23, 22, 20.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	86,00 mq	101,00 mq	1	101,00 mq	2,70 m	T/1
Rustico	37,00 mq	41,00 mq	0,5	20,50 mq	3,30 m	T
Disbrigo	7,00 mq	8,00 mq	0,25	2,00 mq	2,55 m	T
Portico	4,00 mq	4,00 mq	0,2	0,80 mq	3,00 m	T
Cortile	186,00 mq	186,00 mq	0,1	18,60 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				142,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				142,90 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	24	4		A3	1	6	132 mq	136,34 €	T/1	

Corrispondenza catastale

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

La planimetria catastale è stata aggiornata per renderla conforme allo stato dei luoghi

STATO CONSERVATIVO

L'immobile principale è stato parzialmente ristrutturato con lavori interrotti da oltre 10 anni. La porzione di ampliamento al piano primo è priva di tetto e versa in stato di degrado per l'esposizione prolungata agli agenti atmosferici. Il rustico e il disbrigo sono in discrete condizioni generali.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile principale è stato parzialmente ristrutturato con lavori interrotti da oltre 10 anni. Sono state realizzate tutte le opere strutturali e di redistribuzione degli spazi interni, ad eccezione del previsto ampliamento al piano primo dove manca completamente la copertura con danni derivanti dall'esposizione prolungata agli agenti atmosferici.

La struttura presenta fondazioni in c.a., murature portanti di laterizio e solai in legno con manto in tegole.

I paramenti interni ed esterni sono per lo più grezzi e privi di intonaco. I serramenti sono quasi tutti assenti. Assenti sono anche i pavimenti e tutti gli impianti.

Il rustico ha una struttura semplice in muratura portante di laterizio intonacata su fondazioni presumibilmente di c.a. e tetto costituito da travi in acciaio, travetti in legno e copertura in lastre ondulate di fibrocemento presumibilmente contenente fibre di amianto. Il pavimento è in battuto di cemento e i serramenti sono in acciaio.

Sono presenti l'impianto elettrico di FM e quello di illuminazione.

Il ripostiglio è realizzato con muri portanti di laterizio intonacato e tetto di legno coperto con pannelli di lamiera e poliuretano espanso. Il pavimento è in battuto di cemento e il serramento di ingresso è in legno.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Nell'immobile sono presenti beni di proprietà degli esecutati.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/05/1967	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Breviglieri Rino	01/05/1967	15775	4090
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		MANTOVA	24/05/1967	4272	2660
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		REVERE	19/05/1967	646	157
Dal 04/07/1971	**** Omissis ****	DENUNCIA DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		U. R. VARESE	20/05/1972	31636	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		VARESE	07/09/1972	6198	4450
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		VARESE	29/07/1972	93	561
Dal 04/08/2008	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Rizzo Francesco	04/08/2008	8492	2836
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		MANTOVA	06/08/2008	12074	7105
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		MANTOVA	05/08/2008	9014	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Non risulta trascritta l'accettazione di eredità

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO FONDIARIO
Iscritto a MANTOVA il 06/08/2008
Reg. gen. 12075 - Reg. part. 2654
Quota: 1/1
Importo: € 135.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 75.000,00
Rogante: Rizzo Francesco
Data: 04/08/2008
N° repertorio: 8493
N° raccolta: 2837
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da TRIBUNALE DI MILANO
Iscritto a MILANO il 14/04/2011
Reg. gen. 4597 - Reg. part. 932
Quota: 1/2
Importo: € 22.608,75
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 17.762,89
- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA** derivante da AGENZIA ENTRATE RISCOSSIONE
Iscritto a MANTOVA il 14/04/2022
Reg. gen. 4746 - Reg. part. 813
Quota: 1/2
Importo: € 80.310,52
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 40.155,26
Rogante: Agenzia delle Entrate-Riscossione
Data: 12/04/2022
N° repertorio: 2074
N° raccolta: 6422

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a MANTOVA il 29/12/2025
Reg. gen. 17843 - Reg. part. 12560
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

In base al PGT vigente approvato con D.C.C. n. 5 del 25/01/2011 e pubblicato sul BURL n. 22 del 01/06/2011 il cespite ricade in "Ambiti di interesse storico e insediativo tradizionale" disciplinati dall'art. 6 delle NTA.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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.

Mediante richiesta di accesso atti al competente ufficio comunale è stata reperita la seguente documentazione edilizia:

-istanza di condono edilizio prot. n. 89 del 29/09/1986;

-Denuncia Inizio Attività n. 21/08 prot. n.3056 del 02/08/2008 afferente "Opere di manutenzione straordinaria".

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.

Dal confronto fra lo stato dei luoghi e la documentazione reperita al comune emerge quanto segue:

-relativamente alla richiesta di condono edilizio (relativo all'ampliamento dell'immobile) si segnala che non è stata rilasciata l'autorizzazione edilizia in sanatoria;

-relativamente alle opere di manutenzione straordinaria di cui alla DIA n. 21/08 si segnala che il titolo edilizio è ampiamente scaduto e i lavori non sono stati completati per tanto lo stato attuale dell'immobile non corrisponde al progetto depositato. La prosecuzione dei lavori, necessaria per rendere abitabile l'immobile, potrà avvenire solo a seguito di ottenimento di nuova autorizzazione edilizia.

In relazione al rustico e al disbrigo si evidenzia che:

-il rustico è rappresentato negli elaborati di progetto allegati alla DIA n. 21/08 come "zona non oggetto di intervento"; tuttavia la rappresentazione grafica è coerente con lo stato dei luoghi;

-il disbrigo non è rappresentato negli elaborati grafici di progetto allegati alla DIA n. 21/08 per tanto si ritiene totalmente abusivo.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

La formazione dei lotti è finalizzata ad aggregare beni aventi caratteristiche simili e in ogni caso a favorire l'appetibilità dei beni posti in vendita.

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

- Bene N° 1** - Villetta ubicata a Quingentole (MN) - via Roma 47, piano T/1
 Porzione di immobile ad uso civile abitazione parzialmente ristrutturato con distribuzione su 2 livelli e accesso diretto dalla pubblica via Roma; completano il bene un piccolo portico, il rustico e il disbrigo in aderenza, oltre l'area cortiva. L'ubicazione è centrale rispetto all'abitato di Quingentole.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 24, Sub. 4, Categoria A3
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 50.015,00
 Il metodo estimativo utilizzato è quello del confronto. Nei mercati immobiliari attivi il metodo del confronto è ritenuto il più diretto, probante e documentato.
 Il valore di stima è espresso dal prodotto della superficie commerciale per il prezzo medio. La superficie commerciale è il prodotto della superficie esterna lorda misurata sulle planimetrie catastali, opportunamente ridotte in scala tramite misure a campione assunte in loco, per il corrispondente fattore di ragguaglio. Il prezzo medio è ottenuto tramite ricerca di mercato su immobili appartenenti al medesimo segmento di mercato dell'immobile da stimare.
 Il valore stimato si riferisce al bene nello stato di fatto al momento della redazione della presente relazione.
 Il valore stimato tiene conto degli oneri di sanatoria del disbrigo abusivo quantificati in €. 5.000,00 comprensivi di onorario per spese tecniche e sanzione, esclusa l'IVA.
 Il valore stimato non contempla i costi relativi all'acquisizione del titolo edilizio necessario per la prosecuzione della ristrutturazione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Quingentole (MN) - via Roma 47, piano T/1	142,90 mq	350,00 €/mq	€ 50.015,00	100,00%	€ 50.015,00
				Valore di stima:	€ 50.015,00

Valore di stima: € 50.015,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: € 45.000,00

Per il dettaglio sul metodo di stima si rinvia ai capitoli di stima dei singoli beni.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità riscontrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte dell'esperto stimatore di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, si constata l'impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

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 03/04/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Andreoli Stefano

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 0 Altri allegati - Quadro riassuntivo immobili
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atti di provenienza
- ✓ N° 2 Atto di provenienza - Atti di provenienza
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Documentazione catastale
- ✓ N° 4 Concessione edilizia - Documentazione edilizia
- ✓ N° 5 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie
- ✓ N° 6 Altri allegati - Contratti di locazione

- ✓ N° 7 Altri allegati - Certificati anagrafe
- ✓ N° 8 Altri allegati - Certificazione notarile
- ✓ N° 9 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 10 Altri allegati - Check list
- ✓ N° 11 Altri allegati - Perizia privacy

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Quingentole (MN) - via Roma 47, piano T/1
Porzione di immobile ad uso civile abitazione parzialmente ristrutturato con distribuzione su 2 livelli e accesso diretto dalla pubblica via Roma; completano il bene un piccolo portico, il rustico e il disbrigo in aderenza, oltre l'area cortiva. L'ubicazione è centrale rispetto all'abitato di Quingentole.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 24, Sub. 4, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: In base al PGT vigente approvato con D.C.C. n. 5 del 25/01/2011 e pubblicato sul BURL n. 22 del 01/06/2011 il cespite ricade in "Ambiti di interesse storico e insediativo tradizionale" disciplinati dall'art. 6 delle NTA.

Prezzo base d'asta: € 45.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 168/2025 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 45.000,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Quingentole (MN) - via Roma 47, piano T/1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 24, Sub. 4, Categoria A3	Superficie	142,90 mq
Stato conservativo:	L'immobile principale è stato parzialmente ristrutturato con lavori interrotti da oltre 10 anni. La porzione di ampliamento al piano primo è priva di tetto e versa in stato di degrado per l'esposizione prolungata agli agenti atmosferici. Il rustico e il disbrigo sono in discrete condizioni generali.		
Descrizione:	Porzione di immobile ad uso civile abitazione parzialmente ristrutturato con distribuzione su 2 livelli e accesso diretto dalla pubblica via Roma; completano il bene un piccolo portico, il rustico e il disbrigo in aderenza, oltre l'area cortiva. L'ubicazione è centrale rispetto all'abitato di Quingentole.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		