

TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Moffa Rosanna, nell'Esecuzione Immobiliare 44/2023 del R.G.E. promossa da

ASTE
GIUDIZIARIE.it

... omissis...

Contro

ASTE
GIUDIZIARIE.it

... omissis...

Giudice Esecutore: dott.ssa Francesca Arrigoni

Consulente Tecnico d'Ufficio architetto Rosanna Moffa iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori e Paesaggisti (OAPP) della Provincia di Mantova al n. 918 - iscritta all'albo dei CTU del giudice al n. 795



PERIZIA OSCURATA

del bene oggetto della presente esecuzione immobiliare:

**Villa unifamiliare con autorimessa,
locali di servizio annessi (lavanderia, centrale termica, cantina,
deposito, portico con rustico e portico con forno) e terreno edificabile
fg 42 mappale 103 sub 1, 2 e 3 e mappali 104, 198 e 199**

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

Mantova, lì 27 aprile 2024

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il CTU

architetto Rosanna Moffa



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Bene N° 1 - Villa unifamiliare con autorimessa e locali di servizio annessi ubicata a San Rocco di Quistello (MN) - via Matilde di Canossa.....	3
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Mantova (MN) - via Matilde di Canossa.....	7
Lotto Unico.....	7
Completezza documentazione ex art. 567.....	8
Bene N° 1 e Bene N° 2 ubicati a San Rocco di Quistello (MN) - via Matilde di Canossa.....	8
Titolarità	8
Bene N° 1 e Bene N° 2 ubicati a San Rocco di Quistello (MN) - via Matilde di Canossa.....	8
Confini.....	8
Bene N° 1 e Bene N° 2 ubicati a San Rocco di Quistello (MN) - via Matilde di Canossa.....	8
Consistenza.....	9
Bene N° 1 e Bene N° 2 ubicati a San Rocco di Quistello (MN) - via Matilde di Canossa.....	9
Dati Catastali.....	10
Bene N° 1 e Bene N° 2 ubicati a San Rocco di Quistello (MN) - via Matilde di Canossa.....	10
Stato di occupazione	11
Bene N° 1 e Bene N° 2 ubicati a San Rocco di Quistello (MN) - via Matilde di Canossa.....	11
Bene N° 1 e Bene N° 2 ubicati a San Rocco di Quistello (MN) - via Matilde di Canossa.....	12
Formalità pregiudizievoli.....	13
Bene N° 1 e Bene N° 2 ubicati a San Rocco di Quistello (MN) - via Matilde di Canossa.....	13
Normativa urbanistica	14
Bene N° 1 e Bene N° 2 ubicati a San Rocco di Quistello (MN) - via Matilde di Canossa.....	14
Regolarità edilizia.....	14
Bene N° 1 - Villa unifamiliare con autorimessa e locali di servizio annessi ubicata a San Rocco di Quistello (MN) - via Matilde di Canossa.....	14
Stima / Formazione lotti.....	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 44/2023 del R.G.E.	23
Lotto Unico	23



INCARICO

All'udienza del 18/08/2023, il sottoscritto Arch. Moffa Rosanna, con studio in Via Virgilio, 7 - 46100 - Mantova (MN), email rosannamoffa@gmail.com, PEC rosanna.moffa@archiworldpec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/08/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villa unifamiliare con autorimessa, locali di servizio annessi (lavanderia, centrale termica, cantina, Deposito, portico con rustico e portico con forno)
- **Bene N° 2** - Terreno edificabile

ubicati a Quistello, frazione San Rocco - via Matilde di Canossa

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLA UNIFAMILIARE CON AUTORIMESSA E LOCALI DI SERVIZIO ANNESSI UBICATA A SAN ROCCO DI QUISTELLO (MN) - VIA MATILDE DI CANOSSA

Il bene oggetto della presente esecuzione immobiliare è costituito da un edificio residenziale unifamiliare con un ampio giardino che si sviluppa nella zona antistante ad ovest e laterale a sud della casa e da un insieme di fabbricati di servizio alla residenza sul lato est: lavanderia, centrale termica, cantina, deposito, autorimessa e una tettoia con rustico. Fabbricati a cui la casa è collegata tramite una zona cortiva coperta da una tettoia. A tali fabbricati si aggiunge il portico con forno nel giardino esterno.

L'accesso avviene da via Matilde di Canossa nella frazione di San Rocco di Quistello. Il passo pedonale attraversa il giardino e conduce all'abitazione, mentre il passo carraio conduce all'autorimessa e al resto dei fabbricati posti all'interno del lotto.

La tipologia della casa è quella di una abitazione civile costruita nei primi anni sessanta (1962 - 1963) completa di locali di servizio compreso deposito e autorimessa e circondata davanti e soprattutto sul lato sud da un'area verde in parte sistemata a giardino con alberi di alto fusto e in parte sistemata ad orto seppur ad oggi abbandonato.

Il bene in esame in fase di pignoramento era identificato catastalmente come segue:

fg 42mappale 103 e 121 graffati insieme categoria A/7

comprendeva i fabbricati dell'abitazione e del rustico e parte dell'area esterna adibita a giardino ed orto.

fg 42mappale 104, 198 e 199 seminativo

comprende l'area esterna adibita ad orto e a giardino con piante di alto fusto.

In sede di sopralluogo sono state rilevate importanti difformità catastali tra lo stato di fatto e la planimetria catastale dei mappali 103 e 121 graffati insieme:

- nell'abitazione sono state rilevate variazioni di alcune misure interne ed esterne, modifiche nella posizione di alcune porte interne e di alcune finestre e la formazione di una parete in cartongesso;
- nel deposito e autorimessa è stata rilevata una pianta del fabbricato più grande e articolata in modo diverso;
- nella planimetria originaria non erano compresi i volumi della lavanderia e centrale termica (disposti in senso trasversale a formare un collegamento tra l'abitazione e il deposito) la tettoia adibita a rustico sul lato sud, il portico con forno nel giardino a sud della casa e la tettoia sul retro dell'abitazione.

Si è proceduto pertanto a correggere la mappa e la planimetria catastale, attraverso la redazione di un Tipo Mappale per l'inserimento in mappa dei volumi attualmente non presenti e di un DOCFA per l'aggiornamento delle planimetrie catastali.

L'identificazione catastale dell'edificio residenziale e dei fabbricati di servizio aggiornata è la seguente:

fg 42mappale 103 sub 1 categoria A7

comprende: abitazione residenziale piano terra e piano primo, lavanderia, centrale termica, cantina, tettoia di collegamento, portico con rustico, portico con forno e tutta l'area cortiva di pertinenza.

Fg 42mappale 103 sub 2 categoria C6

comprende l'autorimessa

Fg 42mappale 103 sub 3 categoria C2

comprende il deposito magazzino a piano terra e a piano primo

Descrizione abitazione residenziale

Distribuzione interna

La porta di ingresso alla casa è posta sotto al piccolo portico e si apre su un ampio corridoio di servizio al piano terra su cui si aprono le varie stanze della casa. A sinistra la cucina e una camera da letto, a destra uno studio e una sala da pranzo, sul fondo un locale di servizio da cui si può uscire nello spazio esterno coperto sul retro e accedere agli altri fabbricati di servizio. Nel corridoio a destra si sviluppa una bella scala in marmo bianco, con ringhiera in metallo e corrimano in legno, illuminata da una grande parete in vetro cemento che porta al piano primo dove un ampio e luminoso corridoio disimpegna le quattro camere da letto e il bagno. La casa è dotata di un sottotetto accessibile, ai soli fini di ispezione, tramite una botola posta al secondo piano. L'unico bagno della casa è quello posto al piano primo anche se, di recente, nella camera da letto del piano terra è stato inserito un wc e un lavandino. Al piano terra nel sottoscala vi è un piccolo spazio di deposito dove è allocato il contatore dell'energia elettrica. Il vano scala, originariamente aperto sul corridoio del piano terra, è stato chiuso da una parete in cartongesso inserendo una porta in legno laminato.

Tipologia costruttiva e Finiture

L'epoca di costruzione della casa compreso i vari fabbricati annessi risale al 1962. Nel 1982 è stato costruito il forno tettoia nel giardino ed è stato rifatto il bagno del piano primo.

Il fabbricato è costruito in muratura portante di mattoni pieni. I solai sono in conglomerato cementizio armato. Il tetto è in calcestruzzo armato con manto di copertura in tegole marsigliesi. Gli intonaci sono in malta di calce idraulica, Le gronde e i pluviali sono in lamiera.

Le pareti e il soffitto del corridoio al piano terra, delle scale e gli ambienti del piano primo sono finiti a gesso.

I pavimenti nella casa sono di varie tipologie:

- mattonelle in palladiana di marmo rosa dim. 40x40 nel corridoio di ingresso al piano terra;
- mattonelle in graniglia di cemento di colori vari nella sala da pranzo e disbrigo al piano terra e nelle camere e corridoio del piano primo;
- gres color cotto nella cucina e nella camera da letto al piano terra posato sulle originarie mattonelle di graniglia di cemento;
- moquette nello studio al piano terra sempre sovrapposto alle originarie mattonelle di graniglia di cemento;

I battiscopa sono in legno.

I serramenti esterni sono in legno e risalgono all'epoca di costruzione della casa. Nei serramenti del piano terra e del bagno al piano primo sono stati sostituiti i vetri inserendo un vetro stratificato spessore 6 mm. I serramenti sono dotati di avvolgibili in pvc di colore verde con cassonetto sporgente all'interno delle camere. Tutte le finestre e porte finestre sono dotate di zanzariere.

I serramenti interni sono in legno tamburato dipinte in colore chiaro e quelle al piano terra hanno inserti in vetro rosato.

Il bagno del piano primo è stato rifatto nei primi anni ottanta con pavimento e rivestimento in ceramica nei colori del marrone e sanitari in ceramica bianca.

Le facciate esterne della casa sono intonacate e dipinte in colore chiaro.



Impianti

L'impianto elettrico è quello originario a parte qualche integrazione fatta nel corso degli anni.

L'impianto idrico sanitario è quello originario oltre alle integrazioni eseguite al piano terra per inserire un WC e un lavandino nella camera da letto.

L'impianto di riscaldamento è alimentato da una caldaia a gasolio posizionata nel locale caldaia sul retro della casa. Il serbatoio del gasolio è invece posizionato nel deposito, nella porzione al piano primo.

La casa è allacciata alla pubblica fognatura.

La casa non risulta allacciata all'acquedotto comunale e al gasdotto.

L'adduzione dell'acqua avviene tramite un pozzo artesiano.

Mentre la cucina è servita da CPL tramite due bombole intercambiabili interrate e posizionate sotto il portico-forno.

La stufa a legna installata nel corridoio al piano terra, la stufa a pellet installata in cucina e i n. 2 scaldacqua elettrici per acqua calda in bagno e cucina sono stati posati dal soggetto esecutato e sono da considerarsi elementi di arredo e pertanto non rientrano nella presente perizia di stima.

La casa sulla facciata principale, in corrispondenza dell'ingresso, ha un piccolo porticato con due pilastri a sezione rettangolare, al piano primo il portico diventa una piccola loggia con due pilastri circolari in ferro e gira sul fianco a sud con un balcone fino a raggiungere la finestra della camera da letto. La ringhiera è in ferro con disegno geometrico. Le due finestre al piano primo sul fronte principale sono dotate di una tenda parasole.

Lavanderia e Centrale termica

Sul retro della casa e costruiti sul confine nord del lotto si trovano i locali della lavanderia e della centrale termica. La lavanderia è un ambiente di piccole dimensioni rivestito in parte con mattonelle di ceramica e dotato di lavatoio, lavandino e doccia con una finestra in vetro cemento. Nella centrale termica invece è posizionata la caldaia dell'impianto di riscaldamento a gasolio marca Thermorossi. Dalle foto si vede la tipologia di caldaia che per quanto riferito dal soggetto esecutato dovrebbe essere ancora funzionante; il serbatoio di gasolio è posizionato nel locale deposito, nella porzione a piano primo. Le porte sono in ferro verniciate in colore marrone, quella della lavanderia ha degli inserti in vetro. Entrambi i locali sono accessibili dal portico coperto posto sul retro della casa. La tipologia costruttiva è simile a quella dell'abitazione principale, ovvero in muratura di mattoni.

Cantina, deposito, autorimessa

Sul retro dell'abitazione, posto sul confine est del lotto si trova il fabbricato destinato a cantina, deposito e autorimessa costruito con prismi in cemento e copertura in travetti di calcestruzzo e tavelloni. Le pareti esterne sono dipinte in colore chiaro. Tra la casa e questo fabbricato è stata posizionata una copertura leggera con struttura principale in scatolari di ferro, travetti in legno e ondulina in plastica a formare un portico di servizio pavimentato in cemento. Sui due lati del fabbricato si trovano la cantina e l'autorimessa che hanno una altezza interna di 246 cm, al centro invece si trova il deposito che ha una copertura inclinata con altezza in colmo di 560 cm e in gronda di 460 cm. L'ambiente principale del deposito è al piano terra ma poi si sviluppa anche al piano primo prolungandosi sopra i solai della cantina e dell'autorimessa. Queste due porzioni di magazzino sono accessibili da scale di servizio in ferro.

La cantina e l'autorimessa sono locali a pianta regolare. In tutti i locali il pavimento è in battuto di cemento e le pareti sono leggermente intonacate.

Le porte sono in ferro verniciato in colore marrone. La porta della cantina ha degli inserti in vetro.

Nel deposito ci sono tre finestre in ferro nella parte alta per fornire al locale una illuminazione naturale.

Tettoia con rustico

Sul lato sud dell'autorimessa è stata costruita una tettoia con un piccolo rustico e un servizio igienico. La muratura è sempre in prismi di calcestruzzo leggermente intonacati, pavimento in cemento e porte in legno. Il tetto inclinato ad unica falda è in latero cemento con tegole marsigliesi.

Portico con forno

Sul lato sud della casa nel 1982 è stato costruito un portico con forno. La struttura è in muratura di mattoni con pilastri e bordi delle bucatore a facciavista. La copertura è un tetto a due falde. All'interno sul fondo della parete centrale si trova il forno e lateralmente piccoli vani in muratura per contenere le attrezzature. Il pavimento



rialzato rispetto al giardino è pavimentato in getto di calcestruzzo.

Piccolo deposito da demolire

Sul lato sud della tettoia, addossato al muro di confine è presente un deposito di materiale vario realizzato con una struttura portante in legno, tamponamento con lastre ondulate di plastica e coperto con lastre in ondulate di lamiera e lastre di eternit. Considerata la tipologia del manufatto molto scadente e precaria si è ritenuto di non procedere all'accatastamento dello stesso e di prevederne la demolizione con smaltimento delle lastre in eternit secondo le norme vigenti.

Area esterna: giardini e orto

L'intero lotto di pertinenza dell'abitazione è delimitato da una recinzione. Su via Matilde di Canossa, di fronte alla facciata principale dell'abitazione, la recinzione è composta da una muretta bassa e soprastante ringhiera metallica con disegno geometrico. All'interno della recinzione sono posizionati il cancello pedonale e il cancello carraio sempre in metallo. La porzione della recinzione a sud che divide il giardinetto di ingresso dal passo carraio è in elementi prefabbricati in cemento. Il resto del lotto è delimitato invece da un muretto in calcestruzzo e sovrastanti paletti in ferro e rete metallica. Nelle porzioni a sud e ad ovest in fregio alla recinzione è presente una siepe di lauro sempre verde.

L'area esterna è sistemata in vario modo.

Davanti alla zona di ingresso dell'abitazione c'è un piccolo giardino con una fontana e qualche statua decorativa.

Sul lato a sud invece si sviluppa il vero giardino della casa con prato e vari alberi di alto fusto: palme, abeti, lauri ecc.

La zona est invece era sistemata originariamente ad orto, oggi non più presente. Rimane però lo schema di percorsi pavimentati in mattonelle di pietra di prun di colore rosa che riquadrano le porzioni di terreno da coltivare.

Questo giardino che si sviluppa a sud è identificato catastalmente al fg 42 dai mappali 104, 198 e 199 aventi una destinazione urbanistica (come da CDU - certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dal comune di Quistello) di ambiti prevalentemente residenziali a bassa densità e pertanto potrebbero costituire un lotto autonomo per la vendita di superficie complessiva pari a mq 1020 edificabile.

Nella presente perizia di stima si ritiene di considerare tutti i beni facenti parte di un lotto unico come concepiti fin dall'epoca della costruzione, quindi il giardino nella sua ampiezza e ricchezza di vegetazione completa la villa unifamiliare.

In fase di stima l'area viene valutata come edificabile, conformemente alla destinazione urbanistica, lasciando al futuro acquirente la scelta di eventualmente frazionare una porzione del giardino per destinarlo alla vendita garantendo l'accesso all'area da est, ovvero dal tratto chiuso di via Matilde di Canossa.

Manutenzioni ordinarie

Lo stato di conservazione del fabbricato residenziale è abbastanza buono.

In fase di sopralluogo sono state rilevate alcune criticità.

Di seguito si descrivono le criticità presenti e i relativi interventi di manutenzione ordinaria che renderanno l'immobile perfettamente funzionante.

1. Qualche ambiente della casa al piano primo presenta fenomeni di muffa più o meno estesi, particolarmente evidenti nel bagno, probabilmente dovuti anche ad una cattiva aerazione dei locali. Si propone di tinteggiare le pareti interne con pittura a base di calce naturale che favorisca la traspirazione dei muri. La tinteggiatura consente di ripristinare le migliori condizioni igieniche dell'abitazione.

L'intervento si stima per tutti gli ambienti al piano terra e piano primo in **€ 20.000,00**.

2. La caldaia che alimenta l'impianto di riscaldamento risale probabilmente all'epoca di costruzione della casa ed è alimentata a gasolio. Si ritiene opportuna e conveniente la sostituzione della attuale caldaia con una macchina di nuova generazione, ovvero una pompa di calore, che possa garantire maggiori prestazioni in termini di efficienza energetica. La pompa di calore potrà garantire il riscaldamento, il raffrescamento e la fornitura di acqua calda sanitaria. La spesa per tale intervento gode dei benefici fiscali.

Si stima la fornitura e posa di una pompa di calore compreso gli eventuali interventi di manutenzione sull'impianto esistente in **€ 20.000,00**.

3. L'area verde di pertinenza della casa necessita di un intervento di manutenzione generale e



straordinario consistente in: pulizia dalle erbe infestanti, potatura di riordino e sagomatura della siepe lungo il perimetro e potature delle piante presenti nel giardino.

Per le opere sul verde si stima € **3.000,00**

Per la potatura della siepe si stima € 2.000,00

4.Rimozione del manufatto presente in giardino e smaltimento della copertura in amianto ai sensi delle vigenti norme in materia. € **5.000,00**

La spesa per l'intervento di manutenzione ordinaria di cui alle voci sopra descritte è pari ad € 50.000 oltre iva al 22 % per complessivi € 61.000,00.

Opere di manutenzione ordinaria:€ 61.000,00

Oltre ad oneri della sicurezza, imprevisti e arrotondamenti€ 3.000,00

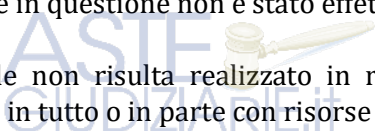
Per un totale di€ **64.000,00**



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 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA MATILDE DI CANOSSA

I terreni edificabili identificati al foglio 42 mappali 104, 198 e 199 di complessivi mq 1020 vengono considerati all'interno del lotto unico per la vendita in quanto si è ritenuto di conservare il complesso immobiliare originario formato dall'abitazione residenziale, fabbricati di servizio annessi e tutta l'area verde a disposizione di giardino e orto. I terreni vengono valutati come area edificabile in conformità alla destinazione urbanistica attestata dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal comune di Quistello lasciando la decisione al futuro acquirente di mantenerli in proprietà oppure venderli.

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** - Villa unifamiliare con autorimessa, locali di servizio annessi (lavanderia, centrale termica, cantina, Deposito, portico con rustico e portico con forno)
- **Bene N° 2** - Terreno edificabile

ubicati a Quistello, frazione San Rocco - via Matilde di Canossa



BENE N° 1 E BENE N° 2 UBCATI A SAN ROCCO DI QUISTELLO (MN) - VIA MATILDE DI CANOSSA

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



TITOLARITÀ

BENE N° 1 E BENE N° 2 UBCATI A SAN ROCCO DI QUISTELLO (MN) - VIA MATILDE DI CANOSSA

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

- ... *omissis*...

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

- ... *omissis*... (Proprietà 1/1)

Il signor ... *omissis*... risulta di stato libero come da certificato di stato civile rilasciato dall'ufficio anagrafe del comune di Quistello e allegato alla presente perizia.

CONFINI

BENE N° 1 E BENE N° 2 UBCATI A SAN ROCCO DI QUISTELLO (MN) - VIA MATILDE DI CANOSSA

Il bene oggetto della presente esecuzione immobiliare ubicato in via Matilde di Canossa a San Rocco di Quistello e composto da un edificio residenziale con ampio giardino, locali accessori, deposito e autorimessa, il tutto come sopra descritto, è identificato catastalmente al mappale 103 sub 1, 2 e 3 del foglio 42 e confina nell'insieme in senso orario rispettivamente:

- a nord con il giardino di pertinenza del mappale 7 e con il fabbricato e relativa area di pertinenza del mappale 250;
- ad est con il giardino mappale 106, la strada pubblica mappale 206, i giardini privati mappali 207 e 12;
- a sud con il giardino mappale 12;
- ad ovest con la banchina della sede stradale comunale.



CONSISTENZA

BENE N° 1 E BENE N° 2 UBICATI A SAN ROCCO DI QUISTELLO (MN) - VIA MATILDE DI CANOSSA

Bene N° 1 - Villa unifamiliare con autorimessa e locali di servizio annessi ubicata a San Rocco di Quistello (MN) - via Matilde di Canossa

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villa	109,49 mq	128,43 mq	1	128,43 mq	3,00 m	piano terra
Villa	100,41 mq	119,13 mq	1	119,13 mq	3,10 m	piano primo
Portico ingresso piano terra e balcone coperto piano primo	19,77 mq	19,92 mq	0,3	5,98 mq	3,00 m	piano terra e primo
Lavanderia	6,06 mq	7,53 mq	0,5	3,77 mq	2,50 m	piano terra
Centrale termica	5,08 mq	6,34 mq	0,5	3,17 mq	2,50 m	piano terra
Cantina	27,53 mq	30,16 mq	0,5	15,08 mq	2,46 m	piano terra
Rustico	6,93 mq	9,19 mq	0,5	4,59 mq	2,50 m	piano terra
Portico adiacente al rustico	25,33 mq	26,33 mq	0,3	7,90 mq	2,65 m	piano terra
Tettoia sul retro	45,82 mq	45,82 mq	0,3	13,75 mq	2,90 m	piano terra
Portico con forno	9,97 mq	11,66 mq	0,3	3,50 mq	2,20 m	piano terra
Autorimessa	28,84 mq	32,02 mq	1	32,02 mq	2,47 m	piano terra
Magazzino - deposito	115,58 mq	128,10 mq	0,5	64,05 mq	5,90 m	piano terra e piano primo
Giardino e area cortiva mapp. 103	755,64 mq	755,64 mq	0,1	75,56 mq	0,00 m	piano terra
Totale superficie convenzionale:				476,93 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				476,93 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che le misurazioni sono state eseguite tenendo conto delle "ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI PER LA RILEVAZIONE DEI DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE" dell'Agenzia del Territorio.

In particolare:

facendo riferimento al mappale 103 sub 1 del fg 42:

- il portico di ingresso all'abitazione al piano terra e il balcone coperto al piano primo del fabbricato sono stati calcolati nella misura del 30% essendo superficie inferiore a mq 25;

- tutti i locali: lavanderia, centrale termica, cantina e rustico, quali pertinenze accessorie, sono stati calcolati al 50 % in quanto si è ritenuto che tramite la tettoia sul retro e l'area cortiva esclusiva si possono considerare comunicanti con i vani principali e/o accessori e compongono nel loro insieme il complesso abitativo unifamiliare;

- il portico adiacente al rustico, la tettoia sul retro e il portico con forno sono stati calcolati al 30 % anche nel

caso di superficie superiore a 25 mq in quanto spazi comunque significativi del compendio immobiliare;

facendo riferimento al mappale 103 sub 2 del fg 42:

- il locale autorimessa è stato calcolato nella misura del 100 %;

facendo riferimento al mappale 103 sub 3 del fg 42:

- il locale magazzino-deposito è stato calcolato al 50% come per la cantina in quanto collegato ai vani principali dalla tettoia sul retro.

Infine:

- l'ampio giardino graffato al mappale 103, che al netto dei fabbricati (compreso la tettoia sul retro ed escluso il portico con forno) misura una superficie di complessivi mq 755,64 è stato calcolato nella misura del 10 %, calcolo ammesso fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti (mq 401,37);

Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Quistello, frazione di San Rocco (MN) - via Matilde di Canossa

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	590,00 mq	590,00 mq	1	590,00 mq	0,00 m	terra
Terreno edificabile	280,00 mq	280,00 mq	1	280,00 mq	0,00 m	terra
Terreno edificabile	150,00 mq	150,00 mq	1	150,00 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				1020,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1020,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 E BENE N° 2 UBICATI A SAN ROCCO DI QUISTELLO (MN) - VIA MATILDE DI CANOSSA

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	42	103	1		A7	2	12	278 mq	743,7 €	piano terra e primo		
	42	103	2		C6	1	29	32 mq	55,42 €	piano terra		
	42	103	3		C2	2	115	94 mq	106,91 €	piano terra e primo		



Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
42	104				Seminativo irriguo	2	590 mq mq	6,58 €	5,18 €	
42	198				Seminativo irriguo	1	280 mq mq	3,34 €	2,24 €	
42	199				Seminativo irriguo	1	150 mq mq	1,98 €	1,43 €	

Corrispondenza catastale

In fase di avvio della perizia si è rilevata la mancata corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

In particolare in sede di sopralluogo sono state rilevate alcune difformità catastali tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale dei mappali 103 e 121 graffati insieme.

In particolare:

- nell'abitazione sono state rilevate variazioni di alcune misure interne ed esterne, modifiche nella posizione di alcune porte interne e di alcune finestre e la formazione di una parete in cartongesso;
- nel deposito e autorimessa è stata rilevata una pianta del fabbricato più grande e articolata in modo diverso;
- nella planimetria originaria non erano compresi i volumi della lavanderia e centrale termica (disposti in senso trasversale a formare un collegamento tra l'abitazione e il deposito) la tettoia adibita a rustico sul lato sud e il portico con forno sul lato sud della casa.

Si è proceduto pertanto a correggere la mappa e la planimetria catastale, attraverso la redazione di un Tipo Mappale per l'inserimento in mappa dei volumi attualmente non presenti e di un DOCFA per l'aggiornamento delle planimetrie catastali.

L' identificazione catastale dell'edificio residenziale e dei fabbricati di servizio aggiornata è la seguente:

fg 42 mappale 103 sub 1 categoria A7

comprende: abitazione residenziale piano terra e piano primo, lavanderia, centrale termica, cantina, tettoia di collegamento, portico con rustico, portico con forno e tutta l'area cortiva di pertinenza.

Fg 42 mappale 103 sub 2 categoria C6

comprende l'autorimessa

Fg 42 mappale 103 sub 3 categoria C2

comprende il deposito magazzino a piano terra e a piano primo

L'identificazione catastale dei terreni, seminativi irrigui di cui al fg 42 mappali 104, 198 e 199, rimane invariata e riguarda l'area esterna adibita ad orto e a giardino con piante di alto fusto.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 E BENE N° 2 UBICATI A SAN ROCCO DI QUISTELLO (MN) - VIA MATILDE DI CANOSSA

L'immobile risulta occupato dal soggetto esecutato:

... *omissis*...

Si allega alla presente perizia il certificato di stato di famiglia da cui risulta che il signor ... *omissis* ...risulta residente nell'immobile oggetto della presente esecuzione in via Matilde di Canossa n. 1 a Quistello (MN).

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 E BENE N° 2 UBICATI A SAN ROCCO DI QUISTELLO (MN) - VIA MATILDE DI CANOSSA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/03/2002 al 14/04/2024	... <i>omissis</i> ... proprietario per la quota di 1/1 del diritto di proprietà degli immobili identificati al fg 42 mappale 103 sub 1, 2 e 3 e dei mappali 104, 198 e 199	DONAZIONE ACCETTATA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CASALINI LAMBERTO	22/03/2002	68055	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Mantova	27/03/2002	3698	2277
		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.

La donazione per il diritto di PROPRIETA' dell'unità negoziale composta dai fabbricati dell'attuale mappale 103 sub 1, 2 e 3 del fg 42 (ex mappali 103 e 121 graffiati insieme) e dai terreni di cui ai mappali 104, 198 e 199 è stata effettuata da:

... *omissis*...

Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1 In regime di BENE PERSONALE

a favore di:

... *omissis*...

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1 In regime di SEPARAZIONE DI BENI

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 E BENE N° 2 UBICATI A SAN ROCCO DI QUISTELLO (MN) - VIA MATILDE DI CANOSSA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 13/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
... *omissis*...

Note: La formalità riguarda l'unità negoziale composta dai fabbricati dell'attuale mappale 103 sub 1, 2 e 3 del fg 42 (ex mappali 103 e 121 graffiati insieme) e dai terreni di cui ai mappali 104, 198 e 199.

- **IPOTECA LEGALE** derivante da ISCRIZIONE IPOTECARIA AI SENSI DELL'ART. 77 D.P.R. 602/73
... *omissis*...

Note: Note: La formalità riguarda l'unità negoziale composta dai fabbricati dell'attuale mappale 103 sub 1, 2 e 3 del fg 42 (ex mappali 103 e 121 graffiati insieme) e dai terreni di cui ai mappali 104, 198 e 199.

- **IPOTECA LEGALE** derivante da IPOTECA LEGALE
... *omissis*...

Note: La formalità riguarda l'unità negoziale composta dai fabbricati dell'attuale mappale 103 sub 1, 2 e 3 del fg 42 (ex mappali 103 e 121 graffiati insieme) e dai terreni di cui ai mappali 104, 198 e 199.

- **IPOTECA LEGALE** derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)
... *omissis*...

Note: La formalità riguarda l'unità negoziale composta dai fabbricati dell'attuale mappale 103 sub 1, 2 e 3 del fg 42 (ex mappali 103 e 121 graffiati insieme) e dai terreni di cui ai mappali 104, 198 e 199.

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da 0676 IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
... *omissis*...

Note: La formalità riguarda l'unità negoziale composta dai fabbricati dell'attuale mappale 103 sub 1, 2 e 3 del fg 42 (ex mappali 103 e 121 graffiati insieme) e dai terreni di cui ai mappali 104, 198 e 199.

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
... *omissis*...

Note: Note: La formalità riguarda l'unità negoziale composta dai fabbricati dell'attuale mappale 103 sub 1, 2 e 3 del fg 42 (ex mappali 103 e 121 graffiati insieme) e dai terreni di cui ai mappali 104, 198 e 199.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 E BENE N° 2 UBICATI A SAN ROCCO DI QUISTELLO (MN) - VIA MATILDE DI CANOSSA

Il vigente Piano di Governo del Territorio del comune di Quistello e precisamente il Piano delle Regole Variante 1 individua il bene in esame identificato come segue:

fg 42mappale 103 sub 1 - categoria A7

Fg 42mappale 103 sub 2 - categoria C6

Fg 42mappale 103 sub 3 - categoria C2

Fg 42 mappali 104, 198 e 199 - seminativo

negli Ambiti del Tessuto Urbano Consolidato e precisamente negli "Ambiti prevalentemente residenziali a bassa densità".

Le norme Tecniche di Attuazione di cui al Piano delle Regole PdR all'art. 8 "Ambiti prevalentemente residenziali a bassa densità" riportano le modalità di intervento all'interno di tali ambiti.

La disciplina invece sulle distanze delle costruzioni dalle strade, confini o altri fabbricati, di interesse per i fabbricati in oggetto è descritta all'art. 11 delle Norme generali.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - VILLA UNIFAMILIARE CON AUTORIMESSA E LOCALI DI SERVIZIO ANNESSI UBICATA A SAN ROCCO DI QUISTELLO (MN) - VIA MATILDE DI CANOSSA

L'immobile 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 risulta agibile.

PRATICHE EDILIZIE

PRATICA EDILIZIA prot. 1158/1963

Domanda per ottenere il permesso di esecuzione lavori edili presentato il 6/3/1963 prot. 1158 dal proprietario ... *omissis*...

LICENZA DI COSTRUZIONE – prot. 1158 rilasciata dal Sindaco al signor ... *omissis*... in data 13/4/1963 per la "costruzione di casa di civile abitazione e del locale uso magazzino con la relativa cancella sul prospetto strada". Il progetto presentato e autorizzato riguarda la realizzazione di una abitazione unifamiliare su due livelli, un fabbricato destinato a magazzino posto ad est, sul retro dell'abitazione e la recinzione sul lato a sud in fregio alla strada pubblica.

PERMESSO DI ABITABILITÀ n. 62 del 4/8/1964 rilasciato dal sindaco del comune di Quistello al signor ... *omissis*... per il fabbricato di nuova costruzione.

Nella pratica edilizia messa a disposizione dallo sportello unico del comune è stata rintracciata anche una autorizzazione rilasciata dal prefetto di Mantova in data 13/12/1963 all'utilizzazione delle opere in cemento armato.

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.



VERIFICA CONFORMITA' EDILIZIA

In fase di sopralluogo sono state rilevate difformità tra lo stato dei luoghi e il progetto allegato al titolo edilizio oltre a quelle rilevate rispetto alle planimetrie catastali di cui si è già spiegato nei paragrafi precedenti.

Nell'abitazione:

- il portico all'ingresso della casa sul lato ovest è stato costruito in quota con il giardino e i gradini sono soltanto davanti all'ingresso; i pilastri sono in muratura rettangolari ma di dimensioni diverse;
- il balcone al primo piano, sopra al portico presenta due pilastri in ferro a sezione circolare posti sopra a quelli in muratura del piano terra e il balcone gira anche sulla facciata laterale a sud;
- la distribuzione delle pareti interne della casa è diversa rispetto a quella autorizzata in quanto mantiene degli allineamenti tra le murature portanti;
- la posizione delle finestre è diversa da quella di progetto in quanto le aperture, in alcuni ambienti, sono state traslate lungo la parete dalla posizione laterale a quella centrale o viceversa;
- il vano scala è stato chiuso al piano terra con una parete in cartongesso rispetto alla previsione progettuale in cui era aperto sul corridoio di servizio.

I fabbricati non residenziali sono stati costruiti in modo completamente diverso dal progetto allegato alla licenza edilizia del 1964 per l'entità dei corpi edilizi costruiti e per la differente articolazione dei volumi rispetto all'abitazione principale.

Nel progetto era previsto un corpo di fabbrica staccato dall'abitazione e posto sul retro.

All'epoca di costruzione della casa e probabilmente anche a seguito di successivi interventi edilizi sono stati costruiti invece una serie di volumi che configurano un complesso edilizio molto diverso da quello autorizzato e composto da: a partire dal lato nord sul retro della casa una lavanderia con adiacente centrale termica, a formare una C segue la cantina, il deposito, l'autorimessa e il portico con rustico, tutti collegati alla casa da una tettoia. Nell'area cortiva è stato poi realizzato un portico con forno.

In fase di pignoramento l'immobile risultava accatastato come una unità abitativa unica e le planimetrie catastali non risultavano conformi allo stato attuale. Ai fini di rendere vendibile l'immobile si è proceduto ad inserire in mappa i fabbricati mancanti e ad aggiornare le planimetrie catastali con lo stato dei luoghi formando tre mappali:

Fg 42mappale 103 sub 1 categoria A7

comprende: abitazione residenziale piano terra e piano primo, lavanderia, centrale termica, cantina, tettoia di collegamento, portico con rustico, portico con forno e tutta l'area cortiva di pertinenza.

Fg 42mappale 103 sub 2 categoria C6

comprende l'autorimessa

Fg 42mappale 103 sub 3 categoria C2

comprende il deposito magazzino a piano terra e a piano primo (in parte sulla cantina e in parte sull'autorimessa).

Le opere eseguite in difformità si qualificano principalmente come Nuova Costruzione ai sensi dell'art. 3 c. 1 lettera e1) del DPR 380/2001.



La costruzione dei fabbricati difformi in condizioni ordinarie andrebbe assoggettato a PdC ai sensi dell'art. 10 del DPR 380/2001. Pertanto ai fini della sanatoria è necessario presentare un PDC in sanatoria ai sensi dell'art. 36 Accertamento di conformità dello stesso DPR che al comma 1 recita: 1. *In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.*

2. *Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.*

3. *Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata.*

Nell'occasione è opportuno citare anche una normativa più recente che ha integrato il DPR 380/2001 in tema di stato legittimo degli immobili.

L'art. 9 bis comma 1 bis del DPR 380/2001 "Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili" recita che: *"Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia. (comma aggiunto dall'art. 10, comma 1, lettera d), della legge n. 120 del 2020)*

Riguardo al complesso edilizio in esame presso l'ufficio tecnico del comune di Quistello è stata recuperata la Delibera di Consiglio Comunale n. 23 del 29/02/1980 avente ad oggetto: "Approvazione progetto e convenzione Piano di lottizzazione San Rocco di Arvati e altri" nella cui planimetria di progetto è incluso il lotto H di cui al fg 42 mappali 103, 121, 104, 198 e 199 e sono riportati quasi tutti i fabbricati esistenti allo stato attuale fatta eccezione di una porzione del portico adiacente al rustico, del portico con forno e della tettoia di collegamento sul retro dell'abitazione principale. Pertanto come evidenziato anche dal tecnico comunale nella mail allegata alla presente perizia, ai sensi della norma sopra richiamata è possibile considerare come stato legittimo dell'immobile quello riportato nel PL San Rocco regolarmente approvato dal comune di Quistello.

La sanatoria deve essere presentata per risolvere le difformità tra lo stato attuale e lo stato contenuto nel piano di Lottizzazione residenziale San Rocco che si assimila a quello legittimo.

Le porzioni di volume da sanare non sono a confine con terzi e sono nel dettaglio: porzione del portico adiacente al rustico, il portico con forno e la tettoia di collegamento sul retro dell'abitazione principale.

Per procedere nel calcolo del contributo di costruzione (composto da costo di costruzione e oneri di urbanizzazione primaria e secondaria) dovuto a titolo di oblazione si è proceduto a recuperare i valori unitari deliberati dal comune di Quistello del costo di costruzione e degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

Costo di costruzione stabilito con Delibera di CC n. 37/2023 pari ad €/mq 495,65

Oneri urbanizzazione stabiliti con Delibera di GC 117/2023 pari a:

per fabbricati residenziali esistenti Oneri I €/mq 1,32 - Oneri II €/mq 1,06

Si allegano le planimetrie dello stato legittimo e dello stato attuale. (vedi allegato n. 11)

L'oblazione è pari alla differenza tra i valori attuali del contributo di costruzione del fabbricato stato legittimo e del fabbricato attuale, applicata in misura doppia.

L'oblazione calcolata in base ai valori suddetti è pari a circa 6.000,00 euro.

Gli oneri complessivi per la pratica di sanatoria prevedono anche le competenze tecniche del professionista per la presentazione dell'istanza di sanatoria che compreso i diritti di segreteria si possono arrotondare a circa 2.000,00 euro per totali 8.000 euro.

Si osserva infine che le planimetrie catastali sono state aggiornate con lo stato di fatto inserendo tutti i fabbricati mancanti per consentire la vendita dell'immobile pignorato.

Si raccomanda di provvedere tempestivamente alla demolizione del piccolo deposito posto a fianco del portico con rustico che non sarà oggetto di sanatoria stante la precarietà del manufatto e la presenza di amianto in copertura. A tale riguardo si invita a presentare all'ATS Valpadana il modello NA 1 di cui alle disposizioni regionali che si allega alla presente (vedi allegato 14) per denunciare la presenza del materiale pericoloso e di provvedere alla rimozione e smaltimento dello stesso secondo le vigenti norme in materia.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** – Villa unifamiliare con autorimessa, locali di servizio annessi (lavanderia, centrale termica, cantina, Deposito, portico con rustico e portico con forno)
- **Bene N° 2** - Terreno edificabile

Ubicato a Quistello, frazione San Rocco - via Matilde di Canossa

Identificato al catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 103, Sub. 1, Categoria A7 - Fg. 42, Part. 103, Sub. 2, Categoria C6 - Fg. 42, Part. 103, Sub. 3, Categoria C2

e al catasto Terreni Fg. 42, Part. 104, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 42, Part. 198, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 42, Part. 199, Qualità Seminativo irriguo

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

La presente perizia di stima immobiliare ha l'obiettivo di determinare il più probabile valore economico del bene oggetto dell'esecuzione immobiliare, consistente in una villa unifamiliare con un ampio giardino che si sviluppa nella zona antistante ad ovest e laterale a sud della casa e da un insieme di fabbricati di servizio alla residenza a partire da est: lavanderia, centrale termica, cantina, deposito, autorimessa e una tettoia con rustico, a cui la casa è collegata tramite una tettoia di collegamento e da un portico con forno posto nel giardino. L'edificio risale ai primi anni 60. Verso la metà degli anni ottanta è stato oggetto di alcuni interventi di rinnovamento. Il bene comprende anche l'area tenuta a giardino di cui ai mappali 104, 198 e 199 del fg 42 identificati urbanisticamente come area edificabile. Il tutto sito in via Matilde di Canossa a San Rocco di Quistello, distante circa tre chilometri dal centro del comune e rappresenta un unico lotto per la vendita.

Lo stato di conservazione dell'edificio è buono seppur necessita di una manutenzione ordinaria per rendere perfettamente funzionante ogni sua parte.

Il procedimento di stima generalmente applicato per la determinazione del valore dell'immobile pignorato è quello sintetico che consiste nel determinare il valore di mercato dell'immobile in esame attraverso la comparazione con immobili della zona aventi analoghe caratteristiche. Nel caso in esame si è espongono anche alcune osservazioni utili a determinare il valore del bene.

Si elencano le caratteristiche del bene:

caratteristiche estrinseche

- o ampio giardino di pertinenza esclusivo circondato da una rigogliosa siepe sui lati nord e sud; il fronte est è occupato per buona parte dai fabbricati posti a confine e per il tratto rimanente da una recinzione in rete metallica che separa dalla via pubblica interna alla frazione di San Rocco; sul lato ovest la recinzione separa il lotto da via Matilde di Canossa. Nel giardino sono presenti piante di alto fusto;
- o il complesso immobiliare è posto in fregio alla strada con accesso carraio sulla stessa;
- o il bene è sito lungo via Matilde di Canossa, ai margini della frazione di San Rocco, in un ambito agricolo paesaggisticamente molto bello e vicino al centro di Quistello da cui dista tre chilometri;
- o area giardino attrezzata con portico con forno
- o parte di giardino attrezzata per l'orto. Le porzioni di terreno per le diverse colture sono separate da lastre in pietra di prun in colore rosa che poste in sequenza fungono anche da camminamento.

caratteristiche intrinseche

- o ambienti di grandi dimensioni tutti ben aerati e illuminati
- o ampio corridoio di ingresso al piano terra e ampio e luminoso corridoio di disimpegno al piano primo
- o altezza interna di alcuni locali superiore a 3 metri
- o impianti tecnologici che risalgono ai primi anni sessanta
- o piccolo portico esterno sul fronte principale della casa
- o ampi locali e magazzini di deposito a servizio dell'abitazione
- o autorimessa a servizio dell'abitazione

Osservazioni

Nel 2008, in base all'entrata in vigore delle nuove normative in materia di risparmio energetico sono state introdotte nella pratica costruttiva una serie di tecniche per il miglioramento del rendimento energetico degli edifici. Il fabbricato in esame non è assolutamente adeguato a tali normative, non è dotato di un cappotto termico, non ha un impianto di riscaldamento a bassa temperatura, non è dotato di pannelli solari e fotovoltaici per il recupero di acqua calda sanitaria e per la produzione di energia elettrica. Ovvero è sprovvisto dei requisiti di efficienza energetica che in forza delle vigenti normative in materia, vengono richiesti in tutti gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione edilizia e che servono ad ottenere un volume edilizio con un ridotto consumo di energia in virtù delle scelte progettuali adottate. Non risulta redatto per il fabbricato l'Attestato di Prestazione Energetica.

Per quanto riguarda il calcolo della superficie lorda commerciale di vendita sono state seguite le indicazioni dell'Agenzia del Territorio. La SL è data dalla somma della SL dei fabbricati di mq 401,37 (compreso autorimessa, portici, depositi e volumi accessori nelle percentuali ammesse) e la superficie dell'area verde di mq 75,56 pari al 10 % del totale (mq 755,64) riferita al mappale 103 del fg 42.

Si è proceduto anche alla valutazione dei valori proposti dall'OMI, Osservatorio del Mercato Immobiliare (interrogazione secondo semestre 2023), che per le destinazioni residenziali relativamente al Comune di Quistello, fascia "Zona R1, extraurbana, zona agricola e frazioni, microzona catastale "1", in normale stato di conservazione per abitazioni di tipo civile fissa un intervallo tra un minimo di € 400,00 e un massimo di € 550,00 al metro quadrato e per abitazioni di tipo economico il range varia da € 300,00 a € 400,00.

Se si interroga per un confronto la fascia "B1 centrale Quistello" codice zona B1, microzona catastale 1, in normale stato di conservazione per abitazioni civili fissa un intervallo tra un minimo di € 650,00 e un massimo di € 950,00 e per ville e villini fissa un intervallo tra un minimo di € 700,00 e un massimo di € 1.050,00 al metro quadrato.

I valori esposti forniscono un quadro dell'intervallo di valori commerciali rilevati nel comune.

Conclusioni

Il bene in esame offre spazi abitativi e accessori molto ampi e funzionali nella distribuzione degli ambienti interni; gode di una ampia area verde circostante dove poter permanere in tranquillità nel tempo libero e da



poter attrezzare in futuro con una piscina stante la disponibilità degli spazi. Il livello di finitura dell'abitazione è buono e anche se l'edificio risale agli anni sessanta i materiali impiegati nella pavimentazione degli ambienti e della scala, le pareti finite a gesso in alcuni locali e la fattura generale dell'immobile conferiscono allo stesso un valore apprezzabile.

Gli interventi di manutenzione ordinaria più sopra descritti sono utili per rinnovare lo stato conservativo dell'immobile.

Nella valutazione complessiva del bene si è tenuto conto di due aspetti in particolare:

- l'abitazione nel suo complesso con i volumi accessori e il giardino è abitabile anche se col tempo potrebbe essere oggetto di un importante intervento di rinnovamento soprattutto sotto il profilo dell'efficientamento energetico del manufatto edilizio;
- i terreni di cui ai mappali 104, 198 e 199 del fg 42 superficie di mq 1020 sono identificati come terreni edificabili dal vigente Piano delle Regole del PGT e in futuro vendibili a soggetti terzi. Vengono qui valutati come terreni edificabili ma lasciati nel lotto unico della vendita al fine di conservare il compendio immobiliare nella sua interezza originaria (casa, volumi accessori e ampio giardino - orto).

Tenendo conto di tutte le informazioni recuperate in fase di redazione della perizia, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, delle osservazioni, della dimensione, dello stato di conservazione del bene nella sua complessità, si ritiene di stabilire un valore unitario per il mappale 103 sub 1, 2 e 3 pari ad €/mq 600,00.

Si assume un valore unitario di €/mq 600,00 da applicare alla superficie commerciale:

superficie lorda commerciale mq 476,93
600,00 €/mq x 476,93 mq = € 286.158,00

VALORE: € 286.158,00

Per i terreni edificabili si fa riferimento alle tabelle deliberate dal comune di Quistello.

PROSPETTO DEI VALORI DI MERCATO AI FINI DEL CALCOLO DELLA BASE IMPONIBILE I.M.U. ANNO 2024.

Per i terreni in esame che ai sensi del CDU ricadono nelle aree prevalentemente residenziali interne al TUC (tessuto urbano consolidato) il valore nelle frazioni e zone sparse è fissato in euro/mq 73,00.

Valore unitario di €/mq 73,00 da applicare alla superficie commerciale:

superficie lorda commerciale mq 1.020
73,00 €/mq x 1.020 mq = € 74.460,00

VALORE ATTUALE: € 74.460,00

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO UNICO: Bene 1 + Bene 2

286.158,00 + 74.460,00 = 360.618,00

A dedurre gli oneri per la pratica di sanatoria edilizia compreso sanzione e spese tecniche di euro 8.000,00 e delle opere di manutenzione ordinaria di € 64.000,00 per complessivi € 72.000,00.

VALORE ATTUALE = € 360.618,00 - 72.000,00 = € 288.618,00 che si approssima a € 290.000,00



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villa unifamiliare con autorimessa e locali di servizio annessi San Rocco di Quistello (MN) - via Matilde di Canossa	476,93 mq	600,00 €/mq	€ 286.158,00	100,00%	€ 286.158,00
Bene N° 2 - Terreno edificabile San Rocco di Quistello (MN) - via Matilde di Canossa	1020,00 mq	73,00 €/mq	€ 74.460,00	100,00%	€ 74.460,00
VALORE DI STIMA					€ 360.618,00
A dedurre costo della sanatoria edilizia compreso spese tecniche					- € 8.000,00
A dedurre costo degli interventi di manutenzione ordinaria iva inclusa più sopra descritti nel dettaglio					- 64.000,00
Valore					€ 288.618,00
VALORE DI STIMA DEFINITIVO:					€ 290.000,00

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

Mantova, li 27/04/2024

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Moffa Rosanna

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ELENCO ALLEGATI:

1. N° 1 Visure e schede catastali - DOCFA e PLN catastali fg 42 mappale 103 sub 1,2 e 3 (Aggiornamento al 25/04/2024)
2. N° 1 Visure e schede catastali - TIPO MAPPALE fg 42 mappale 103 (Aggiornamento al 25/04/2024)
3. N° 1 Visure e schede catastali - approvazione DOCFA (Aggiornamento al 25/04/2024)
4. N° 1 Visure e schede catastali - approvazione PREGEO (Aggiornamento al 25/04/2024)
5. N° 1 Estratti di mappa - estratto di mappa fg 42 mappali 103, 104, 198 e 199 (Aggiornamento al 25/04/2024)
6. N° 1 Visure e schede catastali - visura storica fg 42 mappale 104 terreno (Aggiornamento al 25/04/2024)
7. N° 1 Visure e schede catastali - visura storica fg 42 mappale 198 terreno (Aggiornamento al 25/04/2024)
8. N° 1 Visure e schede catastali - visura storica fg 42 mappale 199 terreno (Aggiornamento al 25/04/2024)
9. N° 1 Concessione edilizia - istanza e licenza edilizia 1963 (Aggiornamento al 25/04/2024)
10. N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - Certificato di abitabilità edilizia 1964 (Aggiornamento al 25/04/2024)
11. N° 1 Concessione edilizia - documenti dimostrativi conformità edilizia (Aggiornamento al 25/04/2024)
12. N° 1 Certificato destinazione urbanistica - CDU dei mappali 104-198-199 del fg 42 (Aggiornamento al 25/04/2024)
13. N° 1 Altri allegati - Certificati stato di famiglia e stato civile soggetto esecutato
14. N° 1 Altri allegati - Modello NA1 per censimento materiale amianto (Aggiornamento al 25/04/2024)
15. N° 1 Atto di provenienza - 2002 Donazione accettata dei beni n. regg. 3698-2277 (Aggiornamento al 25/04/2024)
16. N° 1 Altri allegati - 2002 iscrizione ipoteca volontaria n. regg. 3700-833 (Aggiornamento al 25/04/2024)
17. N° 1 Altri allegati - 2005 iscrizione ipoteca legale n. regg. 12661-3244 (Aggiornamento al 25/04/2024)
18. N° 1 Altri allegati - 2007 iscrizione ipoteca legale n. regg. 8012-2063 (Aggiornamento al 25/04/2024)
19. N° 1 Altri allegati - 2014 iscrizione ipoteca legale n. regg. 10447-1402 (Aggiornamento al 25/04/2024)
20. N° 1 Altri allegati - 2022 iscrizione ipoteca di rinnovazione n. regg. 3084-522 (Aggiornamento al 25/04/2024)



21. N° 1 Altri allegati - 2023 trascrizione pignoramento dei beni n. regg. 4713-3489 (Aggiornamento al 25/04/2024)
22. N° 1 Foto - documentazione fotografica parte prima - abitazione piano terra (Aggiornamento al 25/04/2024)
23. N° 1 Foto - documentazione fotografica parte seconda - abitazione piano primo (Aggiornamento al 25/04/2024)
24. N° 1 Foto - documentazione fotografica parte terza - autorimessa e locali di servizio (Aggiornamento al 25/04/2024)
25. N° 1 Foto - documentazione fotografica parte quarta - tettoia e spazi esterni (Aggiornamento al 25/04/2024)
26. N° 1 Foto - documentazione fotografica parte quinta - vedute esterne del fabbricato (Aggiornamento al 25/04/2024)
27. N° 1 Foto - documentazione fotografica parte sesta - area esterna e giardino edificabile (Aggiornamento al 25/04/2024)
28. N° 1 Altri allegati - Scheda di controllo ei 44/2023 Quistello (Aggiornamento al 25/04/2024)
29. N° 1 Visure e schede catastali - Dati catastali dei beni oggetto di esecuzione (Aggiornamento al 25/04/2024)
30. N° 1 Altri allegati - Relazione di perizia oscurata fg 42 mappali 103 sub 1, 2 e 3 e mappali 104, 198 e 199 ei 44/2023 (Aggiornamento al 25/04/2024)
31. N° 1 Altri allegati - Schema riassuntivo della pubblicità fg 42 mappale 103 sub 1, 2 e 3 e mappali 104, 198 e 199 ei 44/2023 (Aggiornamento al 25/04/2024)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 44/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 – Villa unifamiliare con autorimessa, locali di servizio annessi (lavanderia, centrale termica, cantina, Deposito, portico con rustico e portico con forno)

Bene N° 2 - Terreno edificabile

ubicati a Quistello, frazione San Rocco - via Matilde di Canossa

Ubicazione:	Quistello (MN) - via Matilde di Canossa		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	<p>Bene 1 - Villa unifamiliare Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 103, Sub. 1, Categoria A7 - Fg. 42, Part. 103, Sub. 2, Categoria C6 - Fg. 42, Part. 103, Sub. 3, Categoria C2</p> <p>Bene 2 – terreno edificabile - Identificato al catasto Terreni - Fg. 42, Part. 104, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 42, Part. 198, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 42, Part. 199, Qualità Seminativo irriguo</p>	Superficie	476,93 mq – Bene 1 1.020 mq - Bene 2
Descrizione:	<p>BENE 1: Il bene oggetto della presente esecuzione immobiliare è costituito da un edificio residenziale unifamiliare con un ampio giardino che si sviluppa nella zona antistante ad ovest e laterale a sud della casa e da un insieme di fabbricati di servizio alla residenza sul lato est: lavanderia, centrale termica, cantina, deposito, autorimessa e una tettoia con rustico. Fabbricati a cui la casa è collegata tramite una zona cortiva coperta da una tettoia. A tali fabbricati si aggiunge il portico con forno nel giardino esterno. L'accesso avviene da via Matilde di Canossa nella frazione di San Rocco di Quistello. Il passo pedonale attraversa il giardino e conduce all'abitazione, mentre il passo carraio conduce all'autorimessa e al resto dei fabbricati posti all'interno del lotto. La tipologia della casa è quella di una abitazione civile costruita nei primi anni sessanta (1962 – 1963) completa di locali di servizio compreso deposito e autorimessa e circondata davanti e soprattutto sul lato sud da un'area verde in parte sistemata a giardino con alberi di alto fusto e in parte sistemata ad orto seppur ad oggi abbandonato. Il bene in esame in fase di pignoramento era identificato catastalmente come segue: fg 42mappale 103 e 121 graffati insieme categoria A/7 comprendeva i fabbricati dell'abitazione e del rustico e parte dell'area esterna adibita a giardino ed orto. fg 42mappale 104, 198 e 199 seminativo comprende l'area esterna adibita ad orto e a giardino con piante di alto fusto. In sede di sopralluogo sono state rilevate importanti difformità catastali tra lo stato di fatto e la planimetria catastale dei mappali 103 e 121 graffati insieme: •nell'abitazione sono state rilevate variazioni di alcune misure interne ed esterne, modifiche nella posizione di alcune porte interne e di alcune finestre e la formazione di una parete in cartongesso; •nel deposito e autorimessa è stata rilevata una pianta del fabbricato più grande e articolata in modo diverso; •nella planimetria originaria non erano compresi i volumi della lavanderia e centrale termica (disposti in senso trasversale a formare un collegamento tra l'abitazione e il deposito) la tettoia adibita a rustico sul lato sud, il portico con forno nel giardino a sud della casa e la tettoia sul retro dell'abitazione. Si è proceduto pertanto a correggere la mappa e la planimetria catastale, attraverso la redazione di un Tipo Mappale per l'inserimento in mappa dei volumi attualmente non presenti e di un DOcFA per l'aggiornamento delle planimetrie catastali. L'identificazione catastale dell'edificio residenziale e dei fabbricati di servizio aggiornata è la seguente: fg 42mappale 103 sub 1 categoria A7 comprende: abitazione residenziale piano terra e piano primo, lavanderia, centrale termica, cantina, tettoia di collegamento, portico con rustico, portico con forno e tutta l'area cortiva di pertinenza. Fg 42mappale 103 sub 2 categoria C6 comprende l'autorimessa Fg 42mappale 103 sub 3 categoria C2 comprende il deposito magazzino a piano terra e a piano primo. Descrizione abitazione residenziale Distribuzione interna La porta di ingresso alla casa è posta sotto al piccolo portico e si apre su un ampio corridoio di servizio al piano terra su cui si aprono le varie stanze della casa. A sinistra la cucina e una camera da letto, a destra uno studio e una sala da pranzo, sul fondo un locale di servizio da cui si può uscire nello spazio esterno coperto sul retro e accedere agli altri fabbricati di servizio. Nel corridoio a destra si sviluppa una bella scala in marmo bianco, con ringhiera in metallo e corrimano in legno, illuminata da una grande parete in vetro cemento che porta al piano primo dove un ampio e luminoso corridoio disimpegna le quattro camere da letto e il bagno. La casa è dotata di un sottotetto accessibile, ai soli fini di ispezione, tramite una botola posta al secondo piano. L'unico bagno della casa è quello posto al piano primo anche se, di recente, nella camera da letto del piano terra è stato inserito un wc e un lavandino. Al piano terra nel sottoscala vi è un piccolo spazio di deposito dove è allocato il contatore dell'energia elettrica. Il vano scala, originariamente aperto sul corridoio del piano terra, è stato chiuso da una parete in cartongesso inserendo una porta in legno laminato. Tipologia costruttiva e Finiture L'epoca</p>		

di costruzione della casa compreso i vari fabbricati annessi risale al 1962. Nel 1982 è stato costruito il forno tettoia nel giardino ed è stato rifatto il bagno del piano primo. Il fabbricato è costruito in muratura portante di mattoni pieni. I solai sono in conglomerato cementizio armato. Il tetto è in calcestruzzo armato con manto di copertura in tegole marsigliesi. Gli intonaci sono in malta di calce idraulica, Le gronde e i pluviali sono in lamiera. Le pareti e il soffitto del corridoio al piano terra, delle scale e gli ambienti del piano primo sono finiti a gesso. I pavimenti nella casa sono di varie tipologie: -mattonelle in palladiana di marmo rosa dim. 40x40 nel corridoio di ingresso al piano terra; -mattonelle in graniglia di cemento di colori vari nella sala da pranzo e disbrigo al piano terra e nelle camere e corridoio del piano primo; -gres color cotto nella cucina e nella camera da letto al piano terra posato sulle originarie mattonelle di graniglia di cemento; -moquette nello studio al piano terra sempre sovrapposto alle originarie mattonelle di graniglia di cemento; I battiscopa sono in legno. I serramenti esterni sono in legno e risalgono all'epoca di costruzione della casa. Nei serramenti del piano terra e del bagno al piano primo sono stati sostituiti i vetri inserendo un vetro stratificato spessore 6 mm. I serramenti sono dotati di avvolgibili in pvc di colore verde con cassonetto sporgente all'interno delle camere. Tutte le finestre e porte finestre sono dotate di zanzariere. I serramenti interni sono in legno tamburato dipinte in colore chiaro e quelle al piano terra hanno inserti in vetro rosato. Il bagno del piano primo è stato rifatto nei primi anni ottanta con pavimento e rivestimento in ceramica nei colori del marrone e sanitari in ceramica bianca. Le facciate esterne della casa sono intonacate e dipinte in colore chiaro. Impianti L'impianto elettrico è quello originario a parte qualche integrazione fatta nel corso degli anni. L'impianto idrico sanitario è quello originario oltre alle integrazioni eseguite al piano terra per inserire un WC e un lavandino nella camera da letto. L'impianto di riscaldamento è alimentato da una caldaia a gasolio posizionata nel locale caldaia sul retro della casa. Il serbatoio del gasolio è invece posizionato nel deposito, nella porzione al piano primo. La casa è allacciata alla pubblica fognatura. La casa non risulta allacciata all'acquedotto comunale e al gasdotto. L'adduzione dell'acqua avviene tramite un pozzo artesiano. Mentre la cucina è servita da CPL tramite due bombole intercambiabili interrate e posizionate sotto il portico-forno. La stufa a legna installata nel corridoio al piano terra, la stufa a pellet installata in cucina e i n. 2 scaldacqua elettrici per acqua calda in bagno e cucina sono stati posati dal soggetto esecutato e sono da considerarsi elementi di arredo e pertanto non rientrano nella presente perizia di stima. La casa sulla facciata principale, in corrispondenza dell'ingresso, ha un piccolo porticato con due pilastri a sezione rettangolare, al piano primo il portico diventa una piccola loggia con due pilastri circolari in ferro e gira sul fianco a sud con un balcone fino a raggiungere la finestra della camera da letto. La ringhiera è in ferro con disegno geometrico. Le due finestre al piano primo sul fronte principale sono dotate di una tenda parasole. Lavanderia e Centrale termica Sul retro della casa e costruiti sul confine nord del lotto si trovano i locali della lavanderia e della centrale termica. La lavanderia è un ambiente di piccole dimensioni rivestito in parte con mattonelle di ceramica e dotato di lavatoio, lavandino e doccia con una finestra in vetro cemento. Nella centrale termica invece è posizionata la caldaia dell'impianto di riscaldamento a gasolio marca Thermorossi. Dalle foto si vede la tipologia di caldaia che per quanto riferito dal soggetto esecutato dovrebbe essere ancora funzionante; il serbatoio di gasolio è posizionato nel locale deposito, nella porzione a piano primo. Le porte sono in ferro verniciate in colore marrone, quella della lavanderia ha degli inserti in vetro. Entrambi i locali sono accessibili dal portico coperto posto sul retro della casa. La tipologia costruttiva è simile a quella dell'abitazione principale, ovvero in muratura di mattoni. Cantina, deposito, autorimessa Sul retro dell'abitazione, posto sul confine est del lotto si trova il fabbricato destinato a cantina, deposito e autorimessa costruito con prismi in cemento e copertura in travetti di calcestruzzo e tavelloni. Le pareti esterne sono dipinte in colore chiaro. Tra la casa e questo fabbricato è stata posizionata una copertura leggera con struttura principale in scatolari di ferro, travetti in legno e ondulina in plastica a formare un portico di servizio pavimentato in cemento. Sui due lati del fabbricato si trovano la cantina e l'autorimessa che hanno una altezza interna di 246 cm, al centro invece si trova il deposito che ha una copertura inclinata con altezza in colmo di 560 cm e in gronda di 460 cm. L'ambiente principale del deposito è al piano terra ma poi si sviluppa anche al piano primo prolungandosi sopra i solai della cantina e dell'autorimessa. Queste due porzioni di magazzino sono accessibili da scale di servizio in ferro. La cantina e l'autorimessa sono locali a pianta regolare. In tutti i locali il pavimento è in battuto di cemento e le pareti sono leggermente intonacate. Le porte sono in ferro verniciato in colore marrone. La porta della cantina ha degli inserti in vetro. Nel deposito ci sono tre finestre in ferro nella parte alta per fornire al locale una illuminazione naturale. Tettoia con rustico Sul lato sud dell'autorimessa è stata costruita una tettoia con un piccolo rustico e un servizio igienico. La muratura è sempre in prismi di calcestruzzo leggermente intonacati, pavimento in cemento e porte in legno. Il tetto inclinato ad unica falda è in latero cemento con tegole marsigliesi. Portico con forno Sul lato sud della casa nel 1982 è stato costruito un portico con forno. La struttura è in muratura di mattoni con pilastri e bordi delle bucatore a facciavista. La copertura è un tetto a due falde. All'interno sul fondo della parete centrale si trova il forno e lateralmente piccoli vani in muratura per contenere le attrezzature. Il pavimento rialzato rispetto al giardino è pavimentato in getto di calcestruzzo. Piccolo deposito da demolire Sul lato sud della tettoia, addossato al muro di confine è presente un deposito di materiale vario realizzato con una struttura portante in legno, tamponamento con lastre ondulate di plastica e coperto con lastre in ondulate di lamiera e lastre di eternit. Considerata la tipologia del manufatto molto scadente e precaria si è ritenuto di non procedere all'accatastamento dello stesso e di prevederne la demolizione con smaltimento delle lastre in eternit secondo le norme vigenti. Area esterna: giardini e orto L'intero lotto di pertinenza dell'abitazione è delimitato da una recinzione. Su via Matilde di Canossa, di fronte alla facciata principale dell'abitazione, la recinzione è composta da una muretta bassa e soprastante ringhiera metallica con disegno geometrico. All'interno della recinzione sono posizionati il cancello pedonale e il cancello carraio sempre in metallo. La porzione della recinzione a sud che divide il giardinetto di ingresso dal passo carraio è in elementi prefabbricati in cemento. Il resto del lotto è delimitato invece da un muretto in calcestruzzo e sovrastanti paletti in ferro e rete metallica. Nelle porzioni a sud e ad ovest in fregio alla recinzione è presente una siepe di lauro sempre verde. L'area esterna è sistemata in vario modo. Davanti alla zona di ingresso dell'abitazione c'è un piccolo giardino con una fontana e qualche statua decorativa. Sul lato a sud invece si sviluppa il vero giardino della casa con prato e vari alberi di alto fusto: palme, abeti, lauri ecc. La zona est invece era sistemata originariamente ad orto, oggi non più presente. Rimane però lo schema di percorsi pavimentati in mattonelle di pietra di prun

ASTI
GIUDIZI

ASTI
GIUDIZI



	<p>di colore rosa che riquadrano le porzioni di terreno da coltivare.</p> <p>BENE 2: Questo giardino che si sviluppa a sud è identificato catastalmente al fg 42 dai mappali 104, 198 e 199 aventi una destinazione urbanistica (come da CDU - certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dal comune di Quistello) di ambiti prevalentemente residenziali a bassa densità e pertanto potrebbero costituire un lotto autonomo per la vendita di superficie complessiva pari a mq 1020 edificabile. Nella presente perizia di stima si ritiene di considerare tutti i beni facenti parte di un lotto unico come concepiti fin dall'epoca della costruzione, quindi il giardino nella sua ampiezza e ricchezza di vegetazione completa la villa unifamiliare. In fase di stima l'area viene valutata come edificabile, conformemente alla destinazione urbanistica, lasciando al futuro acquirente la scelta di eventualmente frazionare una porzione del giardino per destinarlo alla vendita garantendo l'accesso all'area da est, ovvero dal tratto chiuso di via Matilde di Canossa.</p>
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal soggetto esecutato: ... omissis ... nato a Quistello ... omissis ...CF ... omissis ... Si allega alla presente perizia il certificato di stato di famiglia da cui risulta che il signor ... omissis ... è residente nell'immobile oggetto della presente esecuzione in via Matilde di Canossa n. 1 a Quistello (MN).
VALORE DI STIMA	al netto delle riduzioni per le manutenzioni ordinarie e per la sanatoria edilizia in perizia descritte: euro 290.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

