



Dottor Agronomo Carlo Acerbi

Viale Fiume n. 57

46.100 - Mantova

Telefono: 0376325534 Fax: 0376226903

Posta elettronica: ca.acerbi@gmail.com

Pec: c.acerbi@epap.conafpec.it

Tribunale di Mantova

Liquidazione del patrimonio n. 1/2022:

Liquidatore

Avv. Giovanni Toffali Foro di Brescia

Stima Peritale

Viale Fiume n. 57 • 46.100 • Mantova
Tel. 0376/325534 – 0376/366969 Fax 0376/226903
Indirizzo e-mail carlo.acerbi@notaibertolucci.it
Indirizzo pec c.acerbi@epap.conafpec.it

Sommario

Parte I - Incarico	3
1.1 Natura dell'incarico.....	3
1.3 Svolgimento dell'incarico.....	4
1.4 Criterio di Stima	5
Parte II - LOTTO 1.....	8
2.1 Identificazione Catastale	8
2.2 Titoli di Provenienza, trascrizioni, formalità pregiudizievoli.....	15
2.3 Destinazione Urbanistica - Regolarità Edilizia.....	17
2.4 Stato di Occupazione.....	21
2.5 Descrizione degli Immobili.....	22
Parte III - Stima	27
3.1 Criterio di Stima	27
3.2 Giudizio di Stima	29
Parte IV - LOTTO 2	30
4.1 Identificazione Catastale	30
4.2 Titoli di Provenienza, trascrizioni, formalità pregiudizievoli.....	36
4.3 Destinazione Urbanistica - Regolarità Edilizia.....	37
4.4 Stato di Occupazione.....	39
4.5 Descrizione degli Immobili.....	40
Parte V - Stima	41
5.1 Criterio di Stima	41
5.2 Giudizio di Stima	43
Parte VI - CONCLUSIONI.....	44
6.1 Lotto I.....	44
6.2 Lotto II	45

Parte I - Incarico

1.1 Natura dell'incarico

I data 25 luglio 2023 l'Avv. Giovanni Toffali, quale liquidatore della Liquidazione del Patrimonio n. 1/2022 Tribunale di Mantova, previo visto di non opposizione del Giudice Delegato, richiedeva al sottoscritto Dottor Agr. Carlo Acerbi, nato ad Asola (MN) il 4 Gennaio 1967 con studio in Mantova, Viale Fiume n. 57, iscritto al n. 519 dell'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice, di stimare il più probabile valore di mercato degli immobili posti in Comune di Marmirolo (MN) di proprietà di

e meglio descritti nel contesto del presente elaborato.

1.3 Svolgimento dell'incarico

Per eseguire l'incarico ricevuto, con diligenza professionale nonché nel rispetto della normativa in vigore a riguardo, il sottoscritto C.T.U ha provveduto:

- ad individuare catastalmente gli immobili oggetto della massa divisionale, attraverso una indagine operata presso la competente Agenzia delle Entrate di Mantova, mediante rilascio delle corrispondenti visure catastali e dell'estratto delle mappe e delle schede planimetriche dal Catasto Fabbricati e Terreni;
- a verificare che i beni ed i diritti periziati spettino ai soggetti in causa per giusti e legittimi titoli, e che quanto periziato sia libero da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni ed oneri reali pregiudizievoli, da vincoli e diritti reali anche parziari a terzi spettanti, mediante ispezione dei Pubblici Registri Immobiliari presso la competente Conservatoria RR.II;
- a valutare l'attuale destinazione urbanistica degli immobili oggetto della presente perizia, mediante applicazione ed interpretazione delle Norme Tecniche Attuative del vigente P.R.G.C.
- ad effettuare il sopralluoghi sul posto.
- ad indagare più in generale tutti i rapporti economici e giuridici intercorrenti fra fatti, cose e persone implicati nella stima nonché ad orientarsi sull'opinione della massa degli operatori economici attribuendo al bene il suo più probabile valore di mercato.

L'esecuzione di tutte le superiori operazioni hanno consentito al sottoscritto perito di determinare il più probabile valore di mercato e la divisione in lotti, in maniera tale che il giudizio di stima sia:

obbiettivo, in quanto dal giudizio bisogna escludere qualunque valutazione soggettiva o di affezione;

condizionato, in quanto il giudizio del valore dipende strettamente dai rapporti che intercorrono tra i fatti, cose e persone che condizionano l'aspetto

economico del bene;

generalmente valido, in quanto il giudizio di valore formulato deve risultare universale nel senso che la maggior parte dei periti formulerebbe, con la più alta probabilità, proprio quel valore.

1.4 Criterio di Stima

1.4.1 Metodo di stima

Per “**Valore di Mercato**” si intende “*l’importo stimato al quale l’immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un’operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un’adeguata promozione commerciale, nell’ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni*”¹

Per la determinazione del Valore di Mercato delle unità immobiliari di cui trattasi è stato adottato il metodo comparativo, salvo le eccezioni di volta in volta riportate, ovvero quel metodo che consente di determinare il valore dell’immobile ricavandolo dal confronto con le quotazioni correnti di mercato relative ad immobili assimilabili (comparables), al quale vengono applicati correttivi in relazione alla peculiarità, sia in termini di apprezzamento che di deprezzamento, dell’immobile oggetto di stima rispetto alle corrispondenti caratteristiche dei comparables.

¹ Il Regolamento 575/2013/UE art. 4 comma 1 punto 76) e la definizione è pressoché uguale a quella riportata in EVS 2016 (EVS.1), Standard RICS 2017 – VPS 4.4.1 e IVS 2017 - 104 par. 30.1.

1.4.2 Comparables

Stante il variegato andamento del mercato immobiliare si è così ritenuto sufficiente individuare beni omogenei con riferimento alle caratteristiche principali del bene da valutare. L'omogeneità del campione, è stata ricercata basandosi su elementi di comparazione che permettano di far emergere, in maniera oggettiva, le necessarie similitudini in termini di utilità e desiderabilità (cd attrattività).

Per i nudi terreni, oltre ai comparables, è stato anche tenuto conto dei valori agricoli medi della Provincia di Mantova². **I Valori Agricoli Medi (VAM)**, sono stati introdotti dall'art. 16 della Legge n. 865/1971 per l'utilizzo nell'ambito delle procedure di espropriazione per pubblica utilità delle aree non edificabili di cui al DPR. 327/2001, e in particolare per la determinazione delle indennità aggiuntive di espropriazione previste per i proprietari coltivatori diretti/imprenditori agricoli a titolo professionale e per i fittavoli/coloni dei fondi oggetto di esproprio. In ciascuna provincia, i valori agricoli medi sono determinati ogni anno, entro il 31 gennaio, dalla Commissione Provinciale Espropri nell'ambito delle singole regioni agrarie, con riferimento ai valori dei terreni considerati liberi da vincoli di contratti agrari, secondo i tipi di coltura effettivamente praticati, e rilevati nell'anno solare precedente. I valori, espressi in euro per ettaro, vengono pubblicati sui Bollettini Ufficiali Regionali (BUR). Tale valore è stato consultato dallo scrivente ai soli fini tuzioristici essendo il frutto di valutazioni correlate ad una più vasta regione agraria rispetto a quella ove sono inseriti i fondi di cui trattasi ed essendo ormai acclarato, anche dalla giurisprudenza³, i limiti di tale approccio estimativo.

Per i fabbricati, oltre ai comparables, si è anche tenuto conto delle quotazioni dell'Osservatorio della Banca dati del Mercato Immobiliare della

² Pubblicazione Agenzia delle Entrate -- Territorio di Mantova anno 2023

³ Sentenza n. 181 del 11.06.2011 della Corte Costituzionale.

Agenzia delle Entrate (II° Semestre 2022) che individua, per ogni delimitata zona territoriale omogenea (zona OMI) di ciascun comune, un intervallo minimo/massimo, per unità di superficie in euro al mq, dei valori di mercato e locazione, per tipologia immobiliare e stato di conservazione. Quando per una stessa tipologia sono valorizzati più stati di conservazione è comunque specificato quello prevalente. Le quotazioni OMI, disponibili in un semestre, sono relative ai comuni censiti negli archivi catastali. Si deve però tenere in considerazione che nell'ambito dei processi estimativi, le quotazioni OMI non possono intendersi sostitutive della stima puntuale, in quanto forniscono indicazioni di valore di larga massima.

In fine, il principio che si è inteso sostanzialmente perseguire nella scelta dei comparables è che *“il mercato fissa sempre un prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili appartenenti allo stesso segmento di mercato”*.

Parte II – LOTTO 1

2.1 Identificazione Catastale

I beni costituenti il LOTTO 1 sono censiti nel catasto terreni del **Comune di Marmirolo (MN)** al

Catasto Terreni

- **Fg. 47**

- **mappale 28**, mq. 5.890, PRATO IRRIG cl. 2, Reddito Dominicale Euro 64,79, Reddito Agrario Euro 65,40

- **mappale 559**, mq. 77, PRATO IRRIG cl. 2, Reddito Dominicale Euro 1,01, Reddito Agrario Euro 0,85

- **mappale 561**, mq. 11, PRATO IRRIG cl. 1, Reddito Dominicale Euro 0,13, Reddito Agrario Euro 0,12

- **mappale 564**, mq. 1.157, PRATO IRRIG cl. 2, Reddito Dominicale Euro 13,80, Reddito Agrario Euro 12,85

- **mappale 654**, mq. 37.627, PRATO IRRIG cl. 1, mq. 37.627, Reddito Dominicale Euro 452,78, Reddito Agrario Euro 427,52

- **mappale 657**, mq. 18.803, PRATO IRRIG cl. 3, mq. 18.803, Reddito Dominicale Euro 172,85, Reddito Agrario Euro 174,80

ed in quel Catasto Fabbricati

- **Fg. 47**

- **mapp. 606 sub. 2** Cat. A/3 Cl. 3 Cons. 4,5 sup. 99 R.D.E. 169,66

- **mapp. 606 sub. 4** Cat. A/2 Cl. 2 Cons. 6,5 sup. 131 R.D.E. 352,48

- **mapp. 609 sub. 2** Cat. D/10 R.D.E. 729,28

Di complessivi **Ha 06.35.65** pari a circa Biolche Mantovane 20,25 escluse le aree di sedime e di pertinenza dei fabbricati

Nei confini: tutto attorno in senso orario da nord:

gli appezzamenti di terreno agricolo: la roggia detta “Paoloni”, la strada Mantova - Goito, la strada comunale Soave;

il mappale 609 sub. 2: le ragioni del mappale 609 sub. 1, del mappale 654, del mappale 606 sub. 8 e del mappale 608:

i restanti mappali: le ragioni del mappale 606 sub. 8 e del mappale 654, la strada Soave, le ragioni del mappale 606 sub. 5, e 606 sub. 6.

Fig. 1 – estratto di mappa terreni

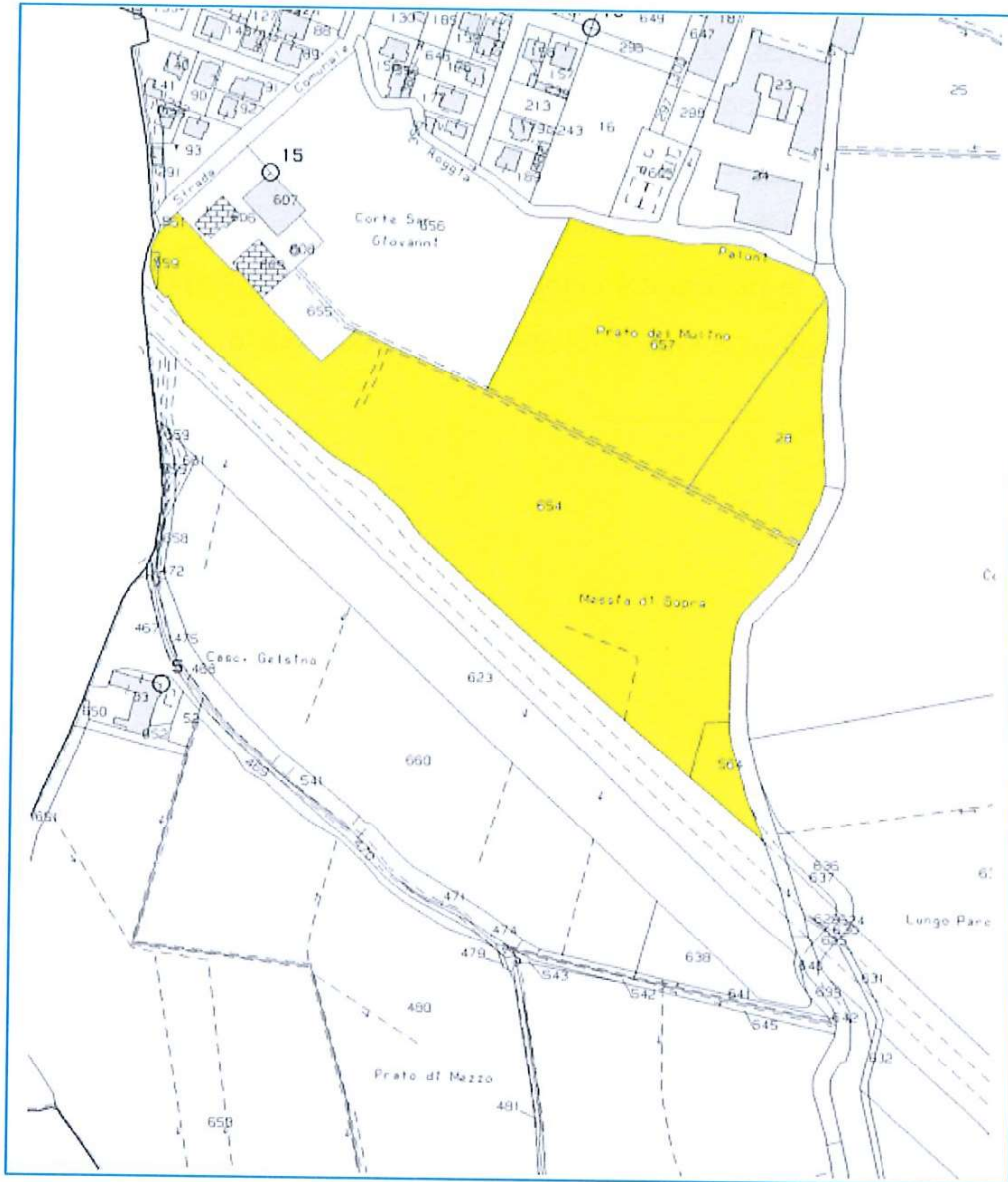


Fig. 2 – elaborato planimetrico fabbricati

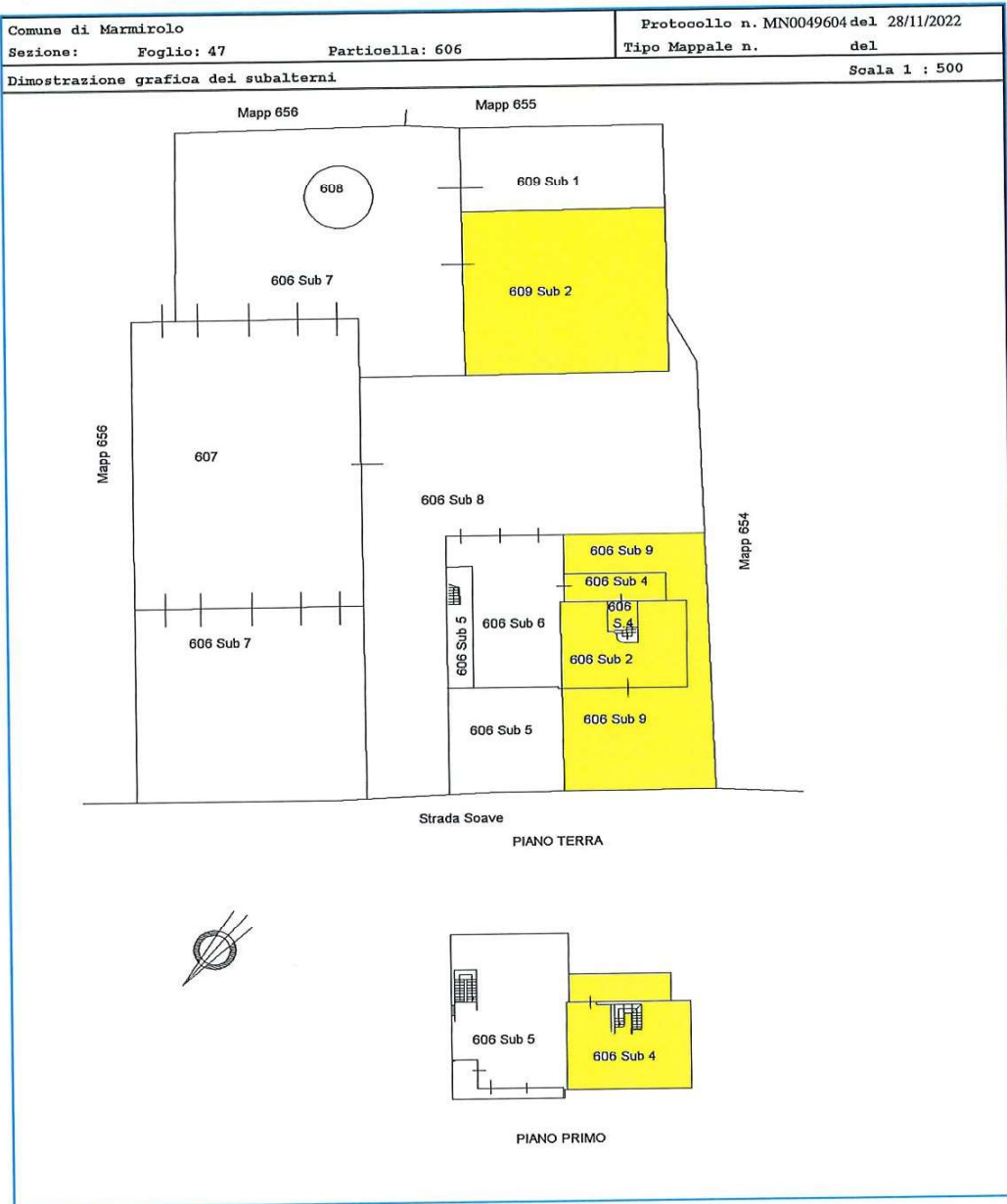


Fig. 3 – Planimetria catastale unità 606 sub. 2

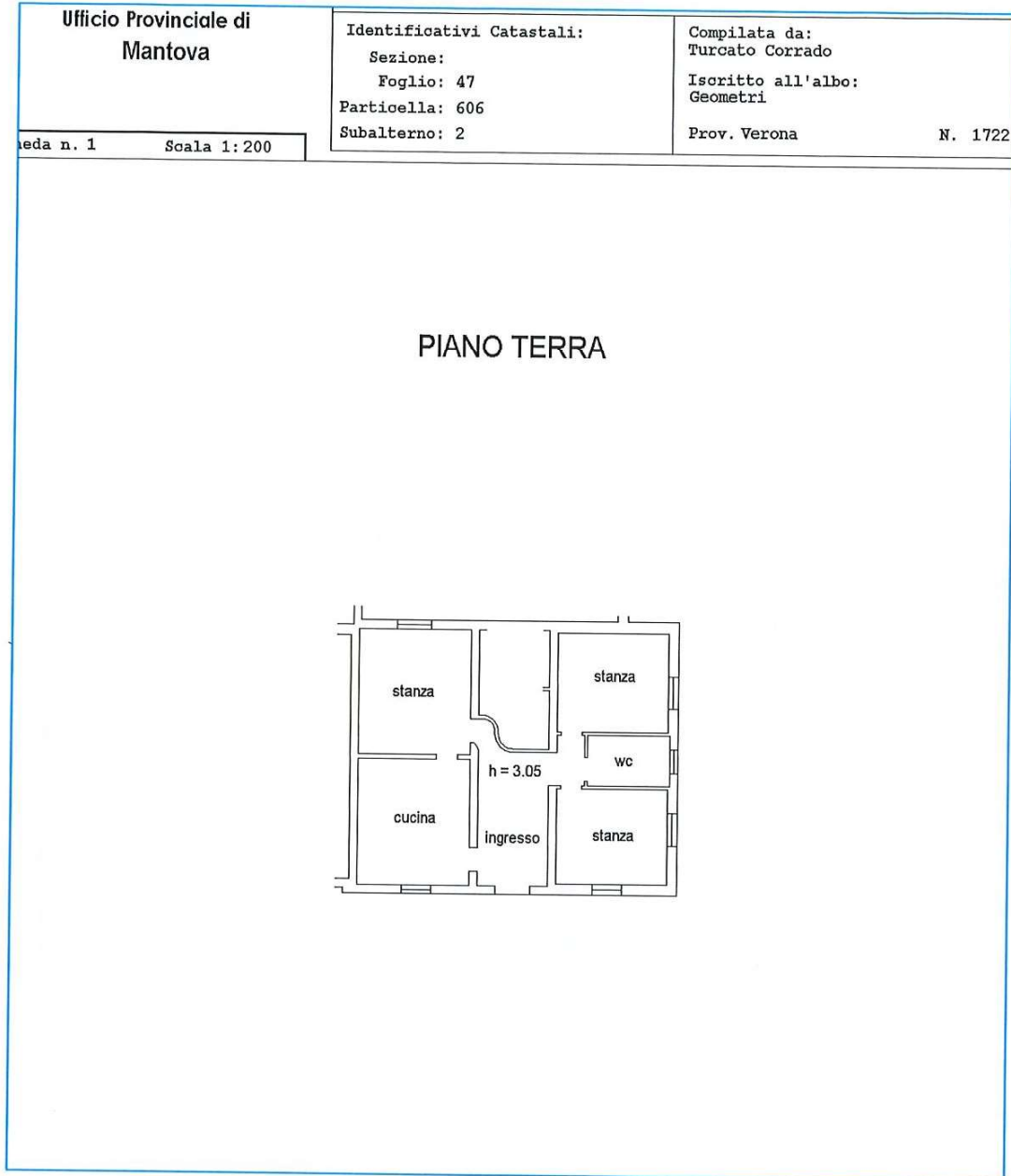


Fig. 4 – Planimetria catastale unità 606 sub. 4

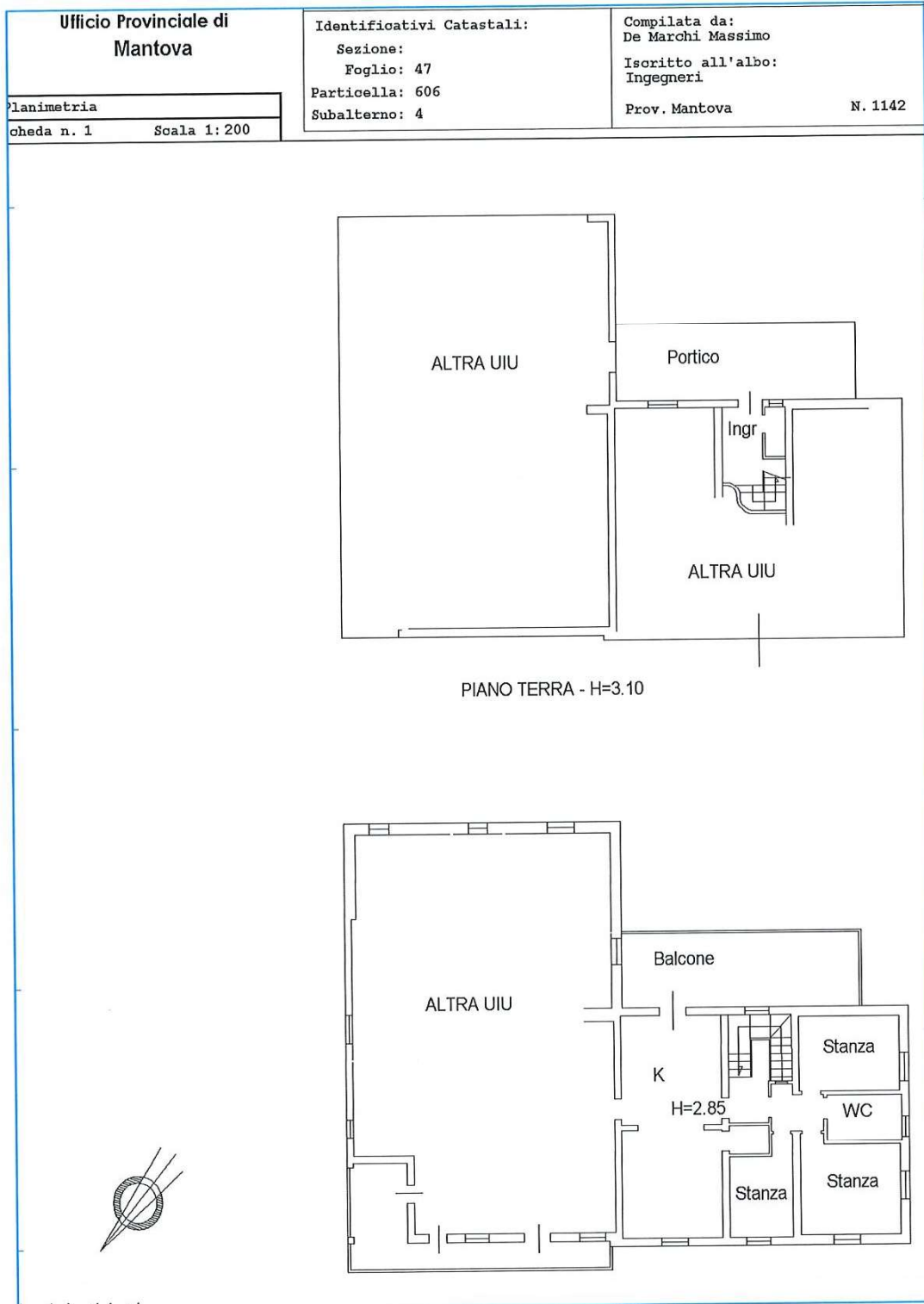
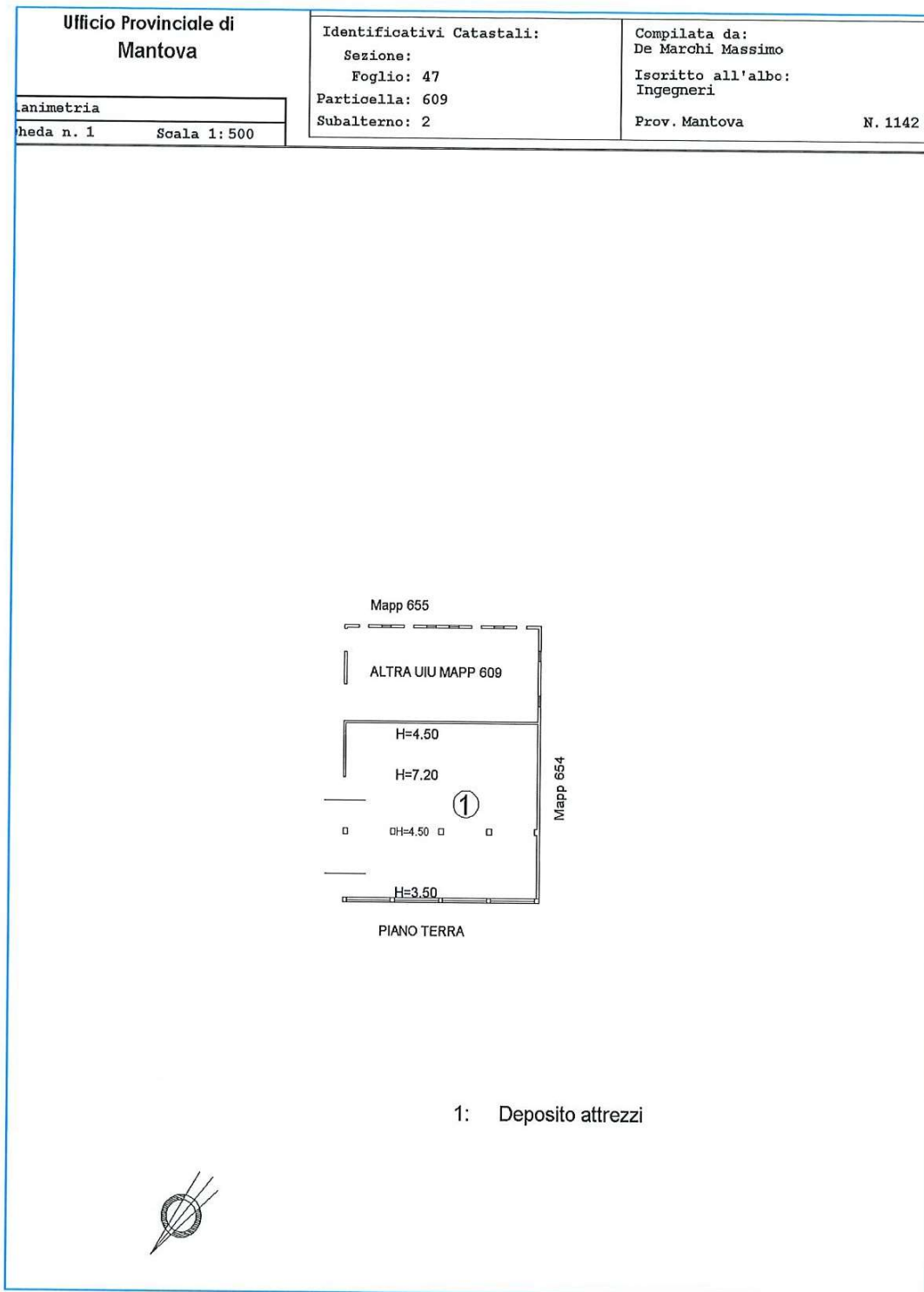


Fig. 6 – Planimetria catastale unità 609 sub. 2



2.2 Titoli di Provenienza, trascrizioni, formalità pregiudizievoli

Quanto oggetto della presente stima peritale è di proprietà del signor

Codice Fiscale

per essere allo stesso pervenuto

- la quota di comproprietà pari agli 8/18 indivisi per successione a
apertasi in Marmirolo (MN) il 18 dicembre 1985 giusta denuncia di successione registrata a Mantova al n. 18 vol. 848 ed ivi trascritta il 10 aprile 1987 ai nn. 3485/2325;
- la quota di comproprietà pari ai 2/18 indivisi per successione a
apertasi il 4 settembre 1992 giusta denuncia di successione registrata a Mantova al n. 22 vol. 1040 ed ivi trascritta il 28 dicembre 1994 ai nn. 11.014/7.625;
- la quota di comproprietà pari agli 8/18 indivisi per successione ad
apertasi il 6 dicembre 2014 giusta denuncia di successione registrata a Mantova al n. 2442/9990/15 ed ivi trascritta l'11 gennaio 2016 ai nn. 144/118.
- cui fece seguito sentenza di divisione giudiziale del Tribunale di Mantova in data 22 giugno 2021 n. 991 di rep. trascritta a Mantova il 7 dicembre 2022 ai nn. 9187/6571

Si precisa che i descritti immobili sono gravati

- dalla **servitù di elettrodotto** a favore di ENEL spa trascritta a Mantova il 7 febbraio 1994 ai nn. 1183/842;
- della **servitù coattiva** a favore della Provincia di Mantova trascritta a Mantova il 28 ottobre 2002 ai nn. 13648/8286 a carico di mappali 474 e 475 e degli ex mapp. 464 e 476;
- dal **vincolo di destinazione agricola** trascritto a Mantova il 1 ottobre

2009 ai nn. 12.122/6.997 a carico delle tettoie agricole realizzate su parte del mappale 540 e parte del mappale 27;

- dal **vincolo di destinazione agricola** trascritto a Mantova il 19 aprile 2012 ai nn. 4138/3015 a carico delle tettoie agricole realizzate su parte del mappale 560 (mq. 1064) e parte del mappale 27 (mq. 826);

Detti beni inoltre sono gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- **pignoramento immobiliare** trascritto a Mantova in data 22 settembre 2016 ai nn. 10.011/6.737
- **decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio** trascritto a Mantova il 21 marzo 2022 ai nn. 3308/2307

2.3 Destinazione Urbanistica – Regolarità Edilizia

Destinazione Urbanistica

Il complesso immobiliare in questione è inserito nel vigente P.G.T. del Comune di Marmirolo in zona agricola. Più specificatamente

- la porzione a nord della strada Mantova – Goito, è inserita in “*AMBITO AGRICOLO DI INTERAZIONE TRA IL SISTEMA INSEDIATIVO ED IL SISTEMA AGRICOLO*” ed è normato dall’articolo 31 bis del Piano delle Regole – Direttive e Norme Tecniche di Attuazione. In queste parti del territorio vengono censite le aree rurali più prossime ai centri abitati ai sensi del P.T.C.P. di Mantova in cui le esigenze dell’interazione devono essere colte nella doppia direzione: dalle funzioni urbane verso le funzioni agricole e dalle funzioni agricole in direzione delle differenti funzioni urbane. Per le aree di questo ambito è ammessa esclusivamente l’attività agricola intesa come utilizzazione agronomica dei terreni, salvo interventi diversi già consentiti dalla vigente normativa e pertanto non sono ammessi interventi edificatori, fatti salvi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria su eventuali edifici esistenti. Non sono ammesse destinazioni d’uso che comportino interventi che possano pregiudicare l’eventuale futura trasformazione.

- la porzione a sud della strada Mantova – Goito, è inserita in “*AMBITO DESTINATO ALL’ATTIVITÀ AGRICOLA DI INTERESSE STRATEGICO*” ed è normato dall’articolo 28 del Piano delle Regole – Direttive e Norme Tecniche di Attuazione. In queste parti del territorio ai sensi del P.T.C.P. di Mantova, vengono censite le aree rurali caratterizzate dalla presenza di elementi rilevanti di naturalità e dall’integrazione del sistema paesaggistico e ambientale e del relativo patrimonio storico-culturale e fisico-naturale con l’azione dell’uomo volta alla coltivazione e trasformazione del suolo. Sono

costituite dagli ambiti agricoli già indicati come di valenza ambientale dai vari strumenti sovracomunali con valenza paesistica, ovvero facenti parte del Parco del Mincio e/o del primo livello della rete ecologica provinciale individuata nel P.T.C.P

Sono ammesse le seguenti costruzioni

- Abitazione per l'imprenditore agricolo e per i lavoratori occupati nell'azienda nonché i relativi fabbricati rustici (stalle, fienili, ecc.);
- Attrezzature per il deposito di macchine, attrezzi e prodotti necessari allo svolgimento dell'attività agricola;
- Attrezzature per la lavorazione, trasformazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli;

Allevamenti zootecnici con annesse le necessarie attrezzature in possesso dei seguenti requisiti:

1. o peso vivo per ettaro rapportato alla superficie coltivata dall'azienda non superiore a 40 q.li (fatte salve le norme più restrittive relativamente ai suini per il Parco del Mincio)
2. o alimentazione del bestiame con prodotti dell'azienda nella misura minima del 25%

Si dovrà inoltre porre rilievo a quanto segue:

Le attività agricole e forestali sono regolamentate dal P.T.C. del Parco e dai relativi piani di settore.

Le attività zootecniche sono ammesse nei limiti delle disposizioni del P.T.C. del Parco e del Regolamento locale di Igiene.

Le attrezzature culturali, le sedi di associazioni e le attività ricettive sono ammesse solo se legate alla valorizzazione del Parco e delle attività agricole.

Per le abitazioni agricole valgono i limiti di cui all'art. 59 comma 3 della L.R. 12/2005 s.m.i.

Per i depositi, le strutture o gli impianti per la produzione agricola ammissibili valgono i limiti di cui all'art. 59 comma 4 della L.R. 12/2005 s.m.i. nonché quanto stabilito dal P.T.C. del Parco del Mincio in tali ambiti.

Per le funzioni agrituristiche valgono le disposizioni di cui alla L.R. 10/2007 e relativo regolamento regionale di attuazione n.4/2008.

Regolarità Edilizia

La costruzione dei fabbricati di cui trattasi è stata iniziata in data antecedente al primo settembre 1967 e successivamente sono state realizzate opere in forza dei seguenti titoli edilizi:

1. relativamente all'unità immobiliare di cui al mappale 606 sub. 4
concessione edilizia n. 115/1978 del 26.9.1979
concessione edilizia n. 10/1985 del 19.3.1985
domanda di condono edilizio ex lege 47/1985 pratica n. 381 del 26.9.1986 n. 6771 di prot.
concessione edilizia n. 71/1991 del 5.12.1992
concessione edilizia n. 82/96 del 24.7.1996
concessione edilizia n. 82/96 del 10.2.1999 (variante della precedente)
D.I.A. presentata in data 8.9.2001 n. 15.210 di prot.
D.I.A. presentata in data 28.9.2004 n. 15.051 di prot.

Non risulta essere stata accertata la conformità edilizia

- della larghezza di numero tre finestre poste sul lato nord;
- della larghezza delle finestre poste sul lato sud;
- della porta finestra che consente l'accesso al balcone posto sul lato nord;
- della larghezza della terrazza e, di conseguenza, del sottostante porticato posti sul lato sud;
- della larghezza della porta di accesso al piano primo;
- della apertura finestrata sul sottoscala;
- della larghezza della finestra al servizio del vano scale;

- della larghezza della porta che consente di accedere al terrazzo sul lato sud;
- della porta che mette in comunicazione la cucina la soggiorno del piano primo;
- del muro che separa il vano scale dall'unità di cui al mappale 606 sub. 2 al piano terra lato sud.

2. relativamente all'unità immobiliare di cui al mappale 606 sub. 2

concessione edilizia n. 115/1978 del 26.9.1979

concessione edilizia n. 10/1985 del 19.3.1985

domanda di condono edilizio ex lege 47/1985 pratica n. 381 del 26.9.1986 n. 6771 di prot.

concessione edilizia n. 71/1991 del 5.12.1992

concessione edilizia n. 82/96 del 24.7.1996

concessione edilizia n. 82/96 del 10.2.1999 (variante della precedente)

D.I.A. presentata in data 8.9.2001 n. 15.210 di prot.

D.I.A. presentata in data 28.9.2004 n. 15.051 di prot.

Non risulta essere stata accertata la conformità edilizia

- della larghezza di numero due finestre poste sul lato nord;
- della larghezza finestre poste sul lato sud nonché del numero delle stesse che sono di tre anziché di due;
- della larghezza della finestra (angolo nord est);
- del bagno al piano terra;
- della porta che collega il locale cucina al soggiorno.

2.4 Stato di Occupazione

Gli immobili oggetto di stima risultano tutti occupati da persone e cose, più precisamente:

- gli appezzamenti di terreno agricolo ed il fabbricato di cui ai mappali 609 sub 2, si trovano nel possesso ed utile godimento della signora _____ codice Fiscale _____ la quale ne dispone per l'esercizio della propria attività di imprenditore agricolo;
- l'unità immobiliare adibita a casa di civile abitazione di cui al mappale 606 sub. 2 è attualmente locata a terzi in forza di contratto di locazione registrato a Mantova l'11 giugno 2016 e per un canone mensile di Euro 400,00.
- le restanti porzioni immobiliari sono occupate dal signor _____ in atti generalizzato.

2.5 Descrizione degli Immobili

Si tratta di un fondo rustico, con sovrastanti fabbricati al servizio del fondo medesimo, posto in Comune di Marmirolo (MN). Il complesso immobiliare stimato è posto a ridosso del centro abitato del detto comune; allo stesso infatti si accede direttamente dalla via Soave che a sua volta vuota sulla porzione si strada provinciale (Mantova – Brescia) che, nella suo tratto originario, attraversa l'agglomerato urbano dell'indicato comune.

Dalla via Soave, attraverso una ampio passo carraio ed un secondo accesso pedonale, al servizio dell'unità immobiliare di cui al mappale 606 sub. 2, si accede al complesso dei fabbricati costituito da

- a) fabbricato, edificato da cielo a terra sul mappale 606, disposto su due piani fuori terra, in buono stato manutentivo, che non palesa vizi statici ne costruttivi, con serramenti, pluviali e canali di gronda perfettamente mantenuti ed efficienti. Il fabbricato in questione è a sua volta composto da:
- un'unità immobiliare, al piano terra e primo (mappale 606 sub 4), alla cui descrizione della distribuzione degli spazi interni si rinvia alla planimetria catastale sopra riportata. Va da subito precisato che la descritta consistenza immobiliare, pur essendo del tutto autonoma, sia dal punto vista degli accessi che degli impianti tecnologici, è comunicante con l'unità immobiliare di cui al mappale 606 sub. 6, mediante l'apertura di una porta al piano primo (non autorizzata, come specificato nel precedente paragrafo). Lo stato manutentivo interno come il grado delle finiture è buono ed in particolare l'appartamento, costituente il corpo a nord ovest, è stato oggetto di un recente intervento di ristrutturazione straordinaria. Tutti gli impianti tecnologici sono autonomi e perfettamente funzionanti.
 - un'unità immobiliare, al piano terra (mappale 606 sub 2), alla cui descrizione della distribuzione degli spazi interni si rinvia alla planimetria catastale sopra riportata. Lo stato manutentivo interno è buono ed il grado

delle finiture è medio. Tutti gli impianti tecnologici sono autonomi e perfettamente funzionanti. La descritta unità immobiliare gode di un accesso autonomo pedonale sulla via Soave e di un ampio ed antistante giardino (mappale 606 sub. 9).

Figura 6 – Porta che mette in comunicazione due unità al piano primo



Tabella 2. Ingresso ed area di pertinenza mappale 606 sub.9



b) fabbricato a destinazione agricola ed al servizio del fondo medesimo (609 sub. 2), alla cui descrizione della distribuzione degli spazi e della localizzazione si rinvia alla planimetria catastale sopra riportata, ad uso deposito attrezzi agricoli. La suddetta porzione immobiliare, fino a che non sarà possibile realizzare, a cura e spese delle ragioni di cui trattasi e di quelle della signora

l'apertura sul lato sud della porzione medesima, cosicché questa ultima possa avere accesso e recesso direttamente sul cortile comune di cui al mappale 606 sub. 8 - godrà della servitù di passaggio come mezzi agricoli a carico della attuale area cortiva di cui al mappale 606 sub. 7 (assegnate in sede di divisione giudiziale alla signora sopra generalizzata) per avere accesso e recesso alla e dalla pubblica strada per Soave ed alla porzione di fondo rustico infra descritta alla lettera c).

c) appezzamenti di terreno, nudi di fabbricati, della superficie complessiva di **Ha 06.35.65** pari a circa Biolche Mantovane 20,25, che costituiscono un unico corpo. Si tratta dunque di appezzamenti di terreno di facile accessibilità e percorribilità, pianeggianti ed irrigui. La forma è piuttosto irregolare, dal momento che gli appezzamenti si sviluppano attorno la sopra descritta corte rurale ma restano racchiusi, a nord ed a est, dalla roggia detta "Paloni", che conserva un tratto irregolare, ed a sud dal nuovo tratto rettilineo della strada Mantova – Brescia.

Da segnalare che l'intero corpo è attraversato diagonalmente da una linea aerea dell'energia elettrica sorretta da pali posizionati sui mappale 654 e 28 del foglio 47.

Si precisa che

- avendo le ragioni assegnate, in sede di divisione giudiziale alla signora sopra generalizzata, autonomo accesso ai terreni alla stessa assegnati, è cessata ogni servitù di passaggio, con mezzi agricoli e non, a carico delle ragioni assegnate al signor

costituitesi ex articolo 1062 C.C.;

- sono restate in comune ai due lotti assegnati la porzione di area cortiva contraddistinta dal bene comune non censibile di cui al mappale 606 sub. 8.;
- è stato assegnato in via esclusiva alle ragioni del mappale 606 sub. 4 la porzione di area cortiva contraddistinta dal bene comune non censibile di cui al mappale 606 sub. 9.

Parte III – Stima

3.1 Criterio di Stima

Per stabilire il *valore venale* degli immobili interessati, ossia l'entità corrispondente in denaro del valore che avrebbero gli immobili se immessi in commercio, in un regime di ordinarietà, prescindendo da valori anomali indotti da fenomeni speculativi che comunque possono essere presenti in una libera trattazione di mercato.

Il procedimento di stima che qui si è inteso adottare, perché ritenuto più idoneo, è quello della stima sintetica o comparativa. Tale metodo prevede

- 1) la ricerca del maggior numero possibile di beni analoghi a quelli oggetti di stima per i quali sia possibile avere un prezzo certo;
- 2) di ordinare i valori numerici raccolti collegandoli ai beni analoghi corrispondenti;
- 3) di scegliere i beni analoghi aventi maggior numero di caratteristiche simili ai beni oggetto di stima, assumendo il prezzo associato a tali beni come il valore oggetto di stima

Sulla determinazione del valore venale di un immobile concorrono, inoltre, in maniera positiva e negativa, alcune caratteristiche economiche che possono essere riunite in due gruppi: intrinseche ed estrinseche. A tal scopo sono stati valutati le seguenti caratteristiche subiettive della zona e quelle proprie dei beni interessati:

- A) caratteristiche estrinseche: mercato di compravendita della zona, caratteristiche del comprensorio (urbanistiche, edilizie ed economico-sociali), caratteristiche relative alla ubicazione e servizi esterni.
- B) caratteristiche intrinseche: orientamento, configurazione plano-altimetrico e geologia del terreno, destinazione urbanistica, consistenza complessiva, salubrità del luogo.

Tenendo poi conto dei suddetti elementi, sono state operate quelle aggiunte

o detrazioni che differenziano ciascun immobile da valutare rispetto a quelli assunti per comparazione, dei quali sono stati rilevati i prezzi noti, certi e recenti.

Per la ricerca di ulteriori *comparables* si è anche fatto riferimento alle quotazioni immobiliari semestrali fornite dalla Agenzia delle Entrate che individuano, per ogni delimitata zona territoriale omogenea (zona OMI) di ciascun Comune, un intervallo minimo/massimo, per unità di superficie in euro al mq, dei valori di mercato e locazione, per tipologia immobiliare e stato di conservazione. Quando per una stessa tipologia sono valorizzati più stati di conservazione è comunque specificato quello prevalente.

3.2 Giudizio di Stima

Lo scrivente CTU, stante la sostanziale stagnazione dei valori di riferimento applicati dal mercato locale negli ultimi cinque anni, ritiene di potere confermare sia nel metodo, sia nei criteri, sia nei comparbles quanto già ampiamente descritto in sede di elaborato peritale di giudizio divisionale al quale si fa ampio riferimento ricettizio. Conseguente conferma che il valore venale complessivo degli immobili costituenti il presente Lotto I è pari ad **Euro 542.638,00 (cinquecentoquarantaduemila seicentotrentotto virgola zero zero).**

Parte IV – LOTTO 2

4.1 Identificazione Catastale

I beni costituenti il LOTTO 2 sono censiti nel catasto terreni del **Comune di Marmirolo (MN)** al

- **Foglio 47**
- **mappale 485**, mq. 564, PRATO IRRIG cl. 3 Reddito Dominicale Euro 5,18, Reddito Agrario Euro 5,24
- **mappale 486**, mq. 125, AREA RURALE
- **mappale 488**, mq. 105, PRATO IR AR cl. U, Reddito Dominicale Euro 1,21, Reddito Agrario Euro 1,19
- **mappale 491**, mq. 11.726, PRATO IRRIG cl. 3, Reddito Dominicale Euro 107,80, Reddito Agrario Euro 109,01
- **mappale 492**, mq. 354, PRATO IRRIG cl. 3, Reddito Dominicale Euro 3,25, Reddito Agrario Euro 3,29
- **mappale 494**, mq. 280, PRATO cl. U, Reddito Dominicale Euro 1,16, Reddito Agrario Euro 1,30
- **mappale 63**, mq. 18.640, PRATO IRRIG cl. 3, Reddito Dominicale Euro 171,36, Reddito Agrario Euro 173,28
- **mappale 264**, mq. 40, PRATO IRRIG cl. 3, Reddito Dominicale Euro 0,37, Reddito Agrario Euro 0,37
- **mappale 265**, mq. 330, PRATO IRRIG cl. 3, Reddito Dominicale Euro 3,03, Reddito Agrario Euro 3,07
- **mappale 266**, mq. 1.440, PRATO IRRIG cl. 2, Reddito Dominicale Euro 18,96, Reddito Agrario Euro 15,99
- **mappale 268**, mq. 1.410, PRATO IRRIG cl. 2, Reddito Dominicale Euro 18,57, Reddito Agrario Euro 15,66
- **mappale 512**, mq. 138, REL ACQ ES,

- **mappale 513**, mq. 34, REL ACQ ES,
- **mappale 580**, mq. 22.176, PRATO cl. U, Reddito Dominicale Euro 91,62, Reddito Agrario Euro 103,08
- **mappale 469**, mq. 998, PRATO IRRIG cl. 2, Reddito Dominicale Euro 13,14, Reddito Agrario Euro 11,08
- **mappale 470**, mq. 949, PRATO IRRIG cl. 2, Reddito Dominicale Euro 12,50, Reddito Agrario Euro 10,54
- **mappale 471**, mq. 63, PRATO IRRIG cl. 2, Reddito Dominicale Euro 0,83, Reddito Agrario Euro 0,70
- **mappale 472**, mq. 10, PRATO IRRIG cl. 2, Reddito Dominicale Euro 0,13, Reddito Agrario Euro 0,11
- **mappale 478**, mq. 108, PRATO IRRIG cl. 2, Reddito Dominicale Euro 1,42, Reddito Agrario Euro 1,20
- **mappale 479**, mq. 26, PRATO IRRIG cl. 2, Reddito Dominicale Euro 0,34, Reddito Agrario Euro 0,29
- **mappale 480**, mq. 37.932, PRATO IRRIG cl. 2, Reddito Dominicale Euro 417,27, Reddito Agrario Euro 421,19
- **mappale 481**, mq. 588, PRATO IRRIG cl. 2, Reddito Dominicale Euro 6,47, Reddito Agrario Euro 6,53
- **mappale 490**, mq. 416, PRATO IRRIG cl. 2, Reddito Dominicale Euro 4,58, Reddito Agrario Euro 4,62
- **mappale 495**, mq. 6.745, PRATO IRRIG cl. 2, Reddito Dominicale Euro 88,83, Reddito Agrario Euro 74,90
- **mappale 496**, mq. 867, PRATO IRRIG cl. 2, Reddito Dominicale Euro 11,42, Reddito Agrario Euro 9,63
- **mappale 497**, mq. 358, PRATO IRRIG cl. 2, Reddito Dominicale Euro 4,71, Reddito Agrario Euro 3,98
- **mappale 542**, mq. 310, PRATO IRRIG cl. 2, Reddito Dominicale Euro 4,08, Reddito Agrario Euro 3,44
- **mappale 543**, mq. 166, PRATO IRRIG cl. 2 Reddito Dominicale Euro

2,19, Reddito Agrario Euro 1,84

- **mappale 544**, mq. 60.430, PRATO IRRIG cl. 2, Reddito Dominicale Euro 664,76, Reddito Agrario Euro 671,00

- **mappale 545**, mq. 464, PRATO IRRIG cl. 2, Reddito Dominicale Euro 5,10, Reddito Agrario Euro 5,15

- **mappale 610**, mq. 1.940, PRATO IRRIG cl. 3, Reddito Dominicale Euro 17,83, Reddito Agrario Euro 18,03

- **mappale 612**, mq. 310, PRATO IRRIG cl. 2, Reddito Dominicale Euro 3,41, Reddito Agrario Euro 3,44

ed in quel Catasto Fabbricati al

- **Foglio 47**

- **mappale 614 sub. 1**, categoria A/4, classe 1, vani 7, superficie catastale mq. 167, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 167, Rendita Catastale Euro 159,07, P. T-1-2

- **mappale 614 sub. 2**, categoria D/10, Rendita Catastale Euro 642,00, P. T-1

Di complessivi Ha 16.89.93 pari a circa 53,84 biolche mantovane escluse le aree di sedime e di pertinenza dei fabbricati

Nei confini: tutto attorno in senso orario da nord:

il mappale 268: la roggia Pancarello, le ragioni del mappale 508, ancora roggia Porcarello, ragioni mappale 498.

I restanti mappali: le ragioni dei mappali 541, 474, 641, 642, la roggia Pancarello, ragioni dei mappali 64, 267, ancora la roggia Pancarello, la roggia Squarzabello, ragioni dei mappali 581, 578, 55, 482, 653, 652, 52, 467 e 468.

Fig. 1 – estratto di mappa terreni

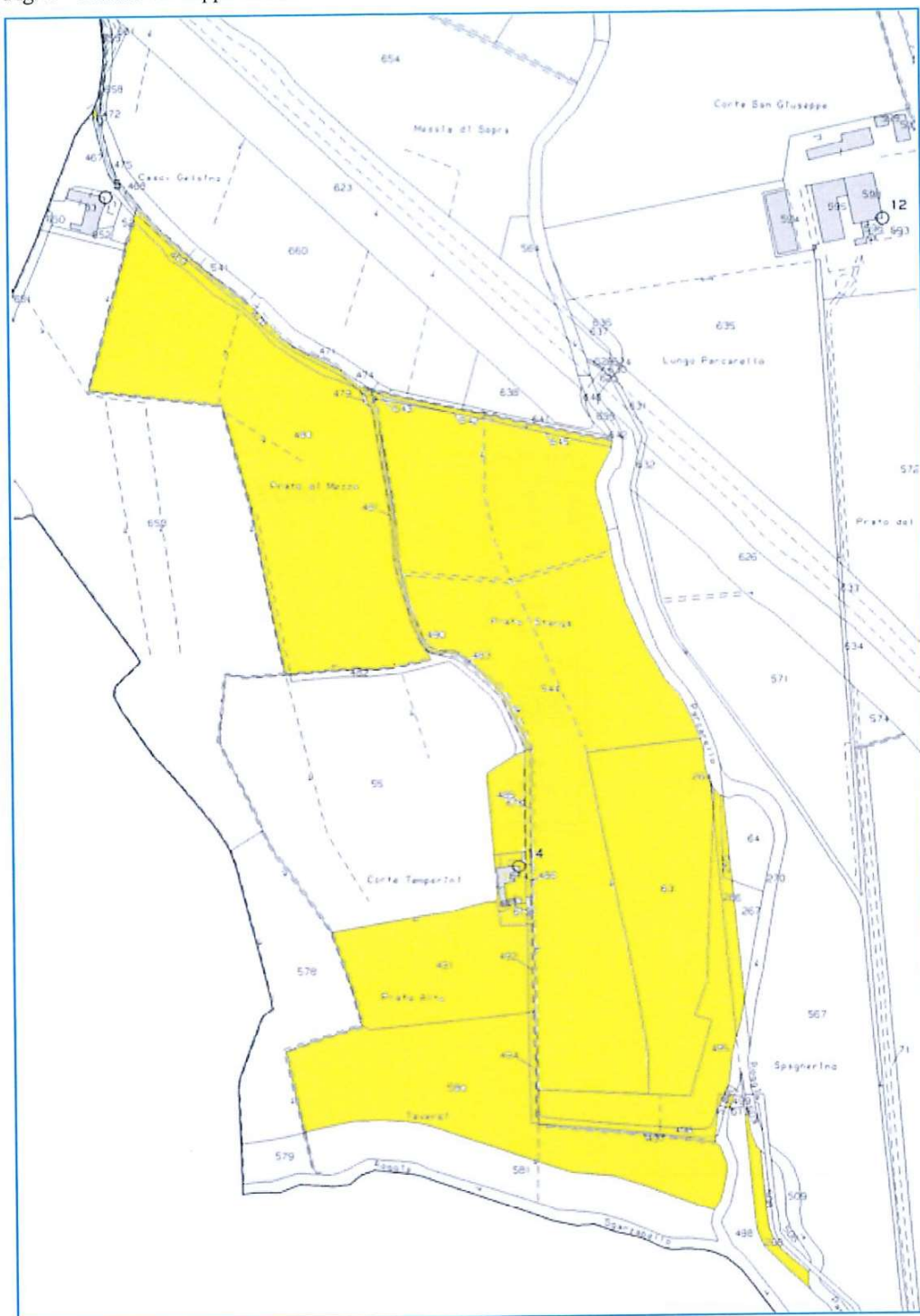
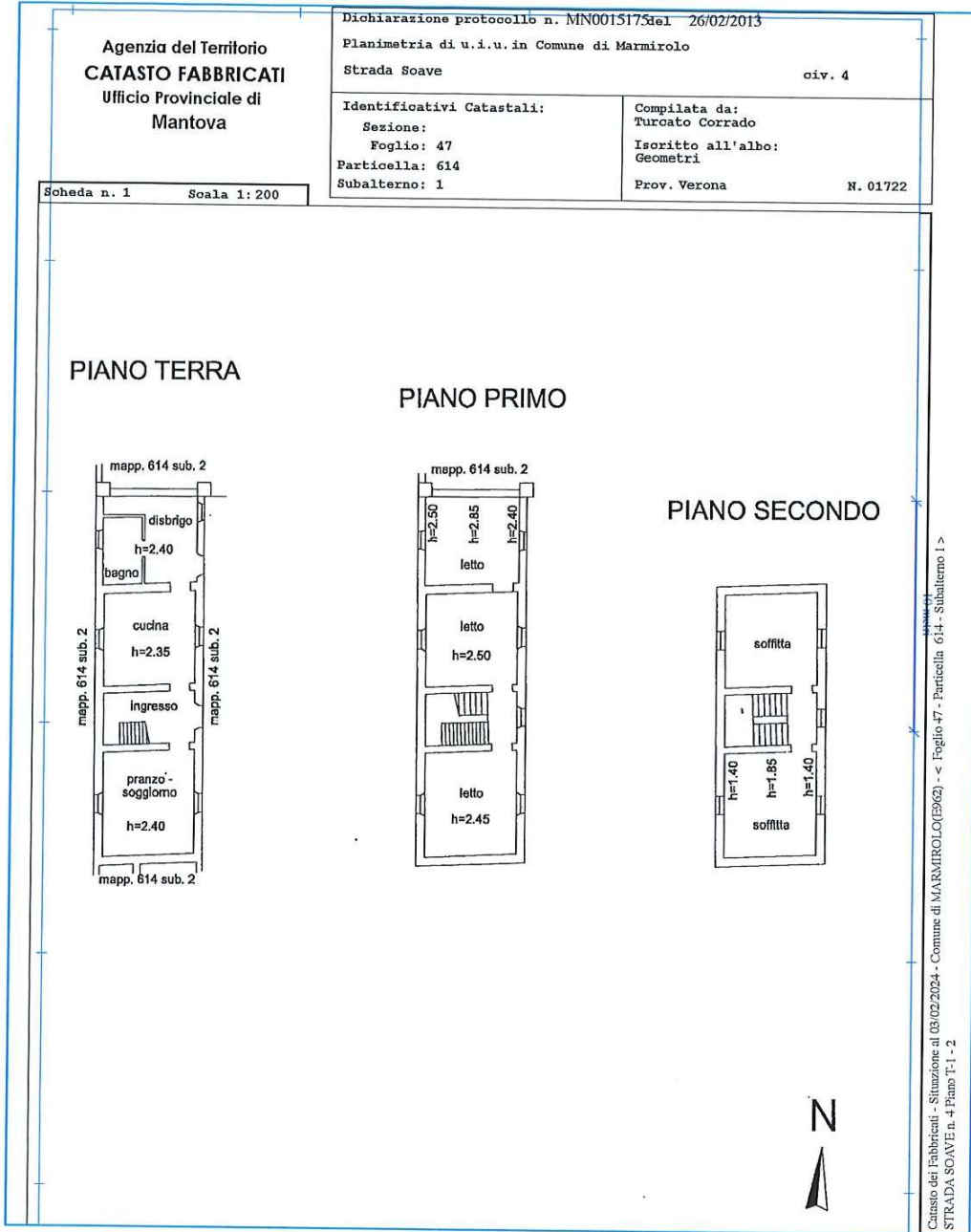


Fig. 2 – Planimetria catastale unità 614 sub. 2



4.2 Titoli di Provenienza, trascrizioni, formalità pregiudizievoli

Quanto oggetto della presente stima peritale è di proprietà del signor

Codice Fiscale

per essere allo stesso pervenuto per giusti e legittimi titoli antecedenti il ventennio.

Si precisa che i descritti immobili sono gravati

- della **servitù coattiva** a favore della Provincia di Mantova trascritta a Mantova il 28 ottobre 2002 ai nn. 13648/8286 a carico di mappali 474 e 475 e degli ex mapp. 464 e 476;
- dalla **ipoteca volontaria** iscritta a Mantova il 10 settembre 2008 ai nn. 13.177/2.877 per l'importo di complessivi Euro 2.000.000,00 a favore di Banca Nazionale del Lavoro spa con sede in Roma codice fiscale 093393391006;
- dal **vincolo non edificandi** trascritto a Mantova il 1 ottobre 2009 ai nn. 12.121/6.996 a carico dei mappali 268, 500, 499, 512, 493, 496, 497, 498;
- dal **vincolo non edificandi** trascritto a Mantova il 19 aprile 2012 ai nn. 4139/3016 a carico del mappale 580

Detti beni inoltre sono gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- **pignoramento immobiliare** trascritto a Mantova in data 22 settembre 2016 ai nn. 10.011/6.737
- **decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio** trascritto a Mantova il 21 marzo 2022 ai nn. 3308/2307

4.3 Destinazione Urbanistica – Regolarità Edilizia

Destinazione Urbanistica

Il complesso immobiliare in questione è inserito nel vigente P.G.T. del Comune di Marmirolo in zona agricola. Più specificatamente in “*AMBITO DESTINATO ALL’ATTIVITÀ AGRICOLA DI INTERESSE STRATEGICO*” ed è normato dall’articolo 28 del Piano delle Regole – Direttive e Norme Tecniche di Attuazione. In queste parti del territorio ai sensi del P.T.C.P. di Mantova, vengono censite le aree rurali caratterizzate dalla presenza di elementi rilevanti di naturalità e dall’integrazione del sistema paesaggistico e ambientale e del relativo patrimonio storico-culturale e fisico-naturale con l’azione dell’uomo volta alla coltivazione e trasformazione del suolo. Sono costituite dagli ambiti agricoli già indicati come di valenza ambientale dai vari strumenti sovracomunali con valenza paesistica, ovvero facenti parte del Parco del Mincio e/o del primo livello della rete ecologica provinciale individuata nel P.T.C.P.

Sono ammesse le seguenti costruzioni

- Abitazione per l’imprenditore agricolo e per i lavoratori occupati nell’azienda nonché i relativi fabbricati rustici (stalle, fienili, ecc.);
- Attrezzature per il deposito di macchine, attrezzi e prodotti necessari allo svolgimento dell’attività agricola;
- Attrezzature per la lavorazione, trasformazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli;

Allevamenti zootecnici con annesso le necessarie attrezzature in possesso dei seguenti requisiti:

3. o peso vivo per ettaro rapportato alla superficie coltivata dall’azienda non superiore a 40 q.li (fatte salve le norme più restrittive relativamente ai suini per il Parco del Mincio)
4. o alimentazione del bestiame con prodotti dell’azienda nella misura

minima del 25%

Si dovrà inoltre porre rilievo a quanto segue:

Le attività agricole e forestali sono regolamentate dal P.T.C. del Parco e dai relativi piani di settore.

Le attività zootecniche sono ammesse nei limiti delle disposizioni del P.T.C. del Parco e del Regolamento locale di Igiene.

Le attrezzature culturali, le sedi di associazioni e le attività ricettive sono ammesse solo se legate alla valorizzazione del Parco e delle attività agricole.

Per le abitazioni agricole valgono i limiti di cui all'art. 59 comma 3 della L.R. 12/2005 s.m.i.

Per i depositi, le strutture o gli impianti per la produzione agricola ammissibili valgono i limiti di cui all'art. 59 comma 4 della L.R. 12/2005 s.m.i. nonché quanto stabilito dal P.T.C. del Parco del Mincio in tali ambiti.

Per le funzioni agrituristiche valgono le disposizioni di cui alla L.R. 10/2007 e relativo regolamento regionale di attuazione n.4/2008.

Regolarità Edilizia

La costruzione dei fabbricati di cui trattasi è stata iniziata in data antecedente al primo settembre 1967 e successivamente sono state realizzate opere in forza del permesso di costruire n. 17/2009 rilasciato in data 22 settembre 2009

Risulta essere stata accertata la conformità edilizia

4.4 Stato di Occupazione

Gli immobili oggetto di stima risultano tutti occupati da persone e cose, più precisamente:

- gli appezzamenti di terreno agricolo si trovano nel possesso ed utile godimento della signora _____ codice Fiscale _____ la quale ne dispone per l'esercizio della propria attività di imprenditore agricolo;
- le restanti porzioni immobiliari sono occupate dal signor _____ in atti generalizzato.

4.5 Descrizione degli Immobili

Si tratta di un fondo rustico, con sovrastanti fabbricati al servizio del fondo medesimo, posto in Comune di Marmirolo (MN). Il complesso immobiliare stimato è posto a ridosso del centro abitato del detto comune; allo stesso infatti si accede direttamente dalla via Soave che a sua volta vuota sulla porzione si strada provinciale (Mantova – Brescia) che, nella suo tratto originario, attraversa l'agglomerato urbano dell'indicato comune.

Dalla via Soave, si accede alla corte rurale costituita da una abitazione, disposta su tre piani (terra, primo e soffitta), composta da ingresso, soggiorno, cucina, disbrigo e bagno al piano terra, tre camere da letto al piano primo e due ampi vani al piano soffitta. La suddetta porzione immobiliare si trova in pessimo stato manutentivo. I serramenti interni porte e finestre sono vetusti e obsoleti. Gli impianti elettrici e di riscaldamento sono completamente inesistenti, ivi compreso quello igienico-sanitario.

Residuano altri fabbricati (pollaio, tettoie, stalle e rimesse) in pessimo stato manutentivo e conservativo contraddistinti da un elevato grado di obsolescenza strutturale e funzionale. Peraltro, si segnale che i manti di copertura di tali fabbricati sono stati tutti realizzati con lastre ondulate in cemento-amianto.

In unico corpo ed in contiguità con la descritta corte rurale si sviluppano gli appezzamenti di terreno, nudi di fabbricati, della superficie complessiva di **Ha 16.89.93 pari a circa 53,84 biolche mantovane**. Si tratta dunque di appezzamenti di terreno di facile accessibilità e percorribilità, pianeggianti ed irrigui.

Parte V – Stima

5.1 Criterio di Stima

Per stabilire il *valore venale* degli immobili interessati, ossia l'entità corrispondente in denaro del valore che avrebbero gli immobili se immessi in commercio, in un regime di ordinarietà, prescindendo da valori anomali indotti da fenomeni speculativi che comunque possono essere presenti in una libera trattazione di mercato.

Il procedimento di stima che qui si è inteso adottare, perché ritenuto più idoneo, è quello della stima sintetica o comparativa. Tale metodo prevede

- 1) la ricerca del maggior numero possibile di beni analoghi a quelli oggetti di stima per i quali sia possibile avere un prezzo certo;
- 2) di ordinare i valori numerici raccolti collegandoli ai beni analoghi corrispondenti;
- 3) di scegliere i beni analoghi aventi maggior numero di caratteristiche simili ai beni oggetto di stima, assumendo il prezzo associato a tali beni come il valore oggetto di stima

Sulla determinazione del valore venale di un immobile concorrono, inoltre, in maniera positiva e negativa, alcune caratteristiche economiche che possono essere riunite in due gruppi: intrinseche ed estrinseche. A tal scopo sono stati valutati le seguenti caratteristiche subiettive della zona e quelle proprie dei beni interessati:

A) caratteristiche estrinseche: mercato di compravendita della zona, caratteristiche del comprensorio (urbanistiche, edilizie ed economico-sociali), caratteristiche relative alla ubicazione e servizi esterni.

B) caratteristiche intrinseche: orientamento, configurazione planometrico e geologia del terreno, destinazione urbanistica, consistenza complessiva, salubrità del luogo.

Tenendo poi conto dei suddetti elementi, sono state operate quelle aggiunte

o detrazioni che differenziano ciascun immobile da valutare rispetto a quelli assunti per comparazione, dei quali sono stati rilevati i prezzi noti, certi e recenti.

Per la ricerca di ulteriori *comparables* si è anche fatto riferimento alle quotazioni immobiliari semestrali fornite dalla Agenzia delle Entrate che individuano, per ogni delimitata zona territoriale omogenea (zona OMI) di ciascun Comune, un intervallo minimo/massimo, per unità di superficie in euro al mq, dei valori di mercato e locazione, per tipologia immobiliare e stato di conservazione. Quando per una stessa tipologia sono valorizzati più stati di conservazione è comunque specificato quello prevalente.

5.2 Giudizio di Stima

Lo scrivente CTU, stante la sostanziale stagnazione dei valori di riferimento applicati dal mercato locale negli ultimi cinque anni, ritiene di potere confermare sia nel metodo, sia nei criteri, sia nei comparables quanto già ampiamente descritto in sede di elaborato peritale di giudizio divisionale al quale si fa ampio riferimento ricettizio. Conseguente determina che il valore venale complessivo degli immobili costituenti il presente Lotto II è pari ad **Euro 950.000,00 (novencentocinquantamila/ zero zero).**

Parte VI – CONCLUSIONI

6.1 Lotto I

Piena proprietà del fondo rustico, con sovrastanti fabbricati al servizio del fondo medesimo, posto in agro del **Comune di Marmirolo (MN)** così distinto al Catasto Terreni

Catasto Terreni

- **Fg. 47**

- **mappale 28**, mq. 5.890, PRATO IRRIG cl. 2, Reddito Dominicale Euro 64,79, Reddito Agrario Euro 65,40

- **mappale 559**, mq. 77, PRATO IRRIG cl. 2, Reddito Dominicale Euro 1,01, Reddito Agrario Euro 0,85

- **mappale 561**, mq. 11, PRATO IRRIG cl. 1, Reddito Dominicale Euro 0,13, Reddito Agrario Euro 0,12

- **mappale 564**, mq. 1.157, PRATO IRRIG cl. 2, Reddito Dominicale Euro 13,80, Reddito Agrario Euro 12,85

- **mappale 654**, mq. 37.627, PRATO IRRIG cl. 1, mq. 37.627, Reddito Dominicale Euro 452,78, Reddito Agrario Euro 427,52

- **mappale 657**, mq. 18.803, PRATO IRRIG cl. 3, mq. 18.803, Reddito Dominicale Euro 172,85, Reddito Agrario Euro 174,80

ed in quel Catasto Fabbricati

- **Fg. 47**

- **mapp. 606 sub. 2** Cat. A/3 Cl. 3 Cons. 4,5 sup. 99 R.D.E. 169,66

- **mapp. 606 sub. 4** Cat. A/2 Cl. 2 Cons. 6,5 sup. 131 R.D.E. 352,48

- **mapp. 609 sub. 2** Cat. D/10 R.D.E. 729,28

Valore Stimato

Euro 542.638,00 (cinquecento quarantaduemila seicentotrentotto virgola zero zero).

6.2 Lotto II

Piena proprietà del fondo rustico, con sovrastanti fabbricati al servizio del fondo medesimo, posto in agro del **Comune di Marmirolo (MN)** così distinto al Catasto Terreni

- **Foglio 47**

- **mappale 485**, mq. 564, PRATO IRRIG cl. 3 Reddito Dominicale Euro 5,18, Reddito Agrario Euro 5,24

- **mappale 486**, mq. 125, AREA RURALE

- **mappale 488**, mq. 105, PRATO IR AR cl. U, Reddito Dominicale Euro 1,21, Reddito Agrario Euro 1,19

- **mappale 491**, mq. 11.726, PRATO IRRIG cl. 3, Reddito Dominicale Euro 107,80, Reddito Agrario Euro 109,01

- **mappale 492**, mq. 354, PRATO IRRIG cl. 3, Reddito Dominicale Euro 3,25, Reddito Agrario Euro 3,29

- **mappale 494**, mq. 280, PRATO cl. U, Reddito Dominicale Euro 1,16, Reddito Agrario Euro 1,30

- **mappale 63**, mq. 18.640, PRATO IRRIG cl. 3, Reddito Dominicale Euro 171,36, Reddito Agrario Euro 173,28

- **mappale 264**, mq. 40, PRATO IRRIG cl. 3, Reddito Dominicale Euro 0,37, Reddito Agrario Euro 0,37

- **mappale 265**, mq. 330, PRATO IRRIG cl. 3, Reddito Dominicale Euro 3,03, Reddito Agrario Euro 3,07

- **mappale 266**, mq. 1.440, PRATO IRRIG cl. 2, Reddito Dominicale Euro 18,96, Reddito Agrario Euro 15,99

- **mappale 268**, mq. 1.410, PRATO IRRIG cl. 2, Reddito Dominicale Euro 18,57, Reddito Agrario Euro 15,66

- **mappale 512**, mq. 138, REL ACQ ES,

- **mappale 513**, mq. 34, REL ACQ ES,

- **mappale 580**, mq. 22.176, PRATO cl. U, Reddito Dominicale Euro 91,62, Reddito Agrario Euro 103,08

- **mappale 469**, mq. 998, PRATO IRRIG cl. 2, Reddito Dominicale Euro 13,14, Reddito Agrario Euro 11,08
- **mappale 470**, mq. 949, PRATO IRRIG cl. 2, Reddito Dominicale Euro 12,50, Reddito Agrario Euro 10,54
- **mappale 471**, mq. 63, PRATO IRRIG cl. 2, Reddito Dominicale Euro 0,83, Reddito Agrario Euro 0,70
- **mappale 472**, mq. 10, PRATO IRRIG cl. 2, Reddito Dominicale Euro 0,13, Reddito Agrario Euro 0,11
- **mappale 478**, mq. 108, PRATO IRRIG cl. 2, Reddito Dominicale Euro 1,42, Reddito Agrario Euro 1,20
- **mappale 479**, mq. 26, PRATO IRRIG cl. 2, Reddito Dominicale Euro 0,34, Reddito Agrario Euro 0,29
- **mappale 480**, mq. 37.932, PRATO IRRIG cl. 2, Reddito Dominicale Euro 417,27, Reddito Agrario Euro 421,19
- **mappale 481**, mq. 588, PRATO IRRIG cl. 2, Reddito Dominicale Euro 6,47, Reddito Agrario Euro 6,53
- **mappale 490**, mq. 416, PRATO IRRIG cl. 2, Reddito Dominicale Euro 4,58, Reddito Agrario Euro 4,62
- **mappale 495**, mq. 6.745, PRATO IRRIG cl. 2, Reddito Dominicale Euro 88,83, Reddito Agrario Euro 74,90
- **mappale 496**, mq. 867, PRATO IRRIG cl. 2, Reddito Dominicale Euro 11,42, Reddito Agrario Euro 9,63
- **mappale 497**, mq. 358, PRATO IRRIG cl. 2, Reddito Dominicale Euro 4,71, Reddito Agrario Euro 3,98
- **mappale 542**, mq. 310, PRATO IRRIG cl. 2, Reddito Dominicale Euro 4,08, Reddito Agrario Euro 3,44
- **mappale 543**, mq. 166, PRATO IRRIG cl. 2 Reddito Dominicale Euro 2,19, Reddito Agrario Euro 1,84
- **mappale 544**, mq. 60.430, PRATO IRRIG cl. 2, Reddito Dominicale Euro 664,76, Reddito Agrario Euro 671,00

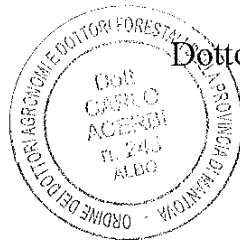
- **mappale 545**, mq. 464, PRATO IRRIG cl. 2, Reddito Dominicale Euro 5,10, Reddito Agrario Euro 5,15
 - **mappale 610**, mq. 1.940, PRATO IRRIG cl. 3, Reddito Dominicale Euro 17,83, Reddito Agrario Euro 18,03
 - **mappale 612**, mq. 310, PRATO IRRIG cl. 2, Reddito Dominicale Euro 3,41, Reddito Agrario Euro 3,44
- ed in quel Catasto Fabbricati al
- **Foglio 47**
 - **mappale 614 sub. 1**, categoria A/4, classe 1, vani 7, superficie catastale mq. 167, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 167, Rendita Catastale Euro 159,07, P. T-1-2
 - **mappale 614 sub. 2**, categoria D/10, Rendita Catastale Euro 642,00, P. T-1

Di complessivi Ha 16.89.93 pari a circa 53,84 biolche mantovane escluse le aree di sedime e di pertinenza dei fabbricati

Valore Stimato

Euro 950.000,00 (novencentocinquantamila zero zero).

In Mantova il 30 novembre 2023



Dottor Agr. Carlo Acerbi

