
TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Agr. Guidi Gian Luca, nell'Esecuzione Immobiliare 22/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riserve e particolarità da segnalare	12
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 22/2023 del R.G.E.	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 75.050,00	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	15

INCARICO

In data 28/03/2023, il sottoscritto Dott. Agr. Guidi Gian Luca, con studio in Via Giovanni Chiassi, 16 - 46100 - Mantova (MN), email glguidi@libero.it, PEC g.guidi@conafpec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/03/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Podere ubicato a Quistello (MN) - VIA ARGINE SECCHIA SUD n. 36

DESCRIZIONE

Loghino costituito da fabbricato ad uso abitativo con rustici e porzione di fabbricato collabente oltre a terreno agricolo circostante accessibile dall'Argine Secchia Sud, mediante capezzagna.

Nel lotto sono comprese anche due strisce di terreno a lato della strada (via Argine Secchia sud) che lambiscono il corso d'acqua.

Dal punto di vista distributivo la casa è composta come segue: (a piano terra h utile m 3,00) ingresso, soggiorno, cucina, pranzo; a piano primo (h utile m 2,80), trovano collocazione n. 3 letto ed un servizio igienico. Sono presenti inoltre n. 2 rustici annessi all'abitazione con accesso dall'esterno, oltre a rustici bassi in corpo staccato.-

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Podere ubicato a Quistello (MN) - VIA ARGINE SECCHIA SUD n. 36

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

(ALL. n. 4) Dal registro degli atti del matrimonio del Comune di Quistello risulta che il giorno 9.06.2018 hanno contratto matrimonio **** Omissis ****:

Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

ANNOTAZIONI

Con provvedimento del Tribunale di Mantova n.r.g. 1652/2021 del 02.12.2021 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto.

Con provvedimento del Tribunale di Mantova n.r.g. 2291/2022 del 12.10.2022 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto.

CONFINI

in senso N.E.S.O.

- quanto al corpo principale fg. 47: mapp. 29 argine, mapp. 146; mapp. 144; mapp.li 144, 125, 149; mapp.li 149,150.

- quanto ai terreni mapp.li 33-32 del fg. 46: fiume Secchia; mapp. 16; mapp. 17 argine destro; limite di foglio.
Sono fatti salvi ulteriori e migliori confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo mapp. 32 fg. 46	770,00 mq	770,00 mq	1	770,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo mapp. 33 fg. 46	1350,00 mq	1350,00 mq	1	1350,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo mapp. 147 fg. 47	4010,00 mq	4010,00 mq	1	4010,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo mapp. 148 fg. 47	790,00 mq	790,00 mq	1	790,00 mq	0,00 m	
Abitazione - fg. 47 map. 31/1-30	131,20 mq	191,00 mq	1	191,00 mq	3,00 m	T-1
Fabbricato agricolo - collabente fg. 47 map. 31/2	146,00 mq	146,00 mq	1	146,00 mq	0,00 m	T

Area scoperta mapp. 30	1997,00 mq	1997,00 mq	1	1997,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				9254,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				9254,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Terreni agricoli della superficie catastale complessiva di mq. 6920, ragguagliabili alla misura locale di circa biolche mantovane circa 2,20, in parte (mapp.li 147-148 del fg. 47) circostanti il podere. A questi si deve aggiungere l'area di sedime del mapp. 30 della superficie catastale di mq. 2130 compresa la superficie coperta del fabbricato abitativo. All'incirca invece la superficie scoperta del mappale 30 del fg. 47 è di mq. 1997. Si precisa che la superficie lorda dell'abitazione di circa mq. 191 comprende anche i rustici opportunamente ragguagliati, mentre la superficie netta di circa mq. 131,20 (calcolata approssimativamente sulle schede catastali (in quanto non sono stati reperiti progetti) è relativa alla sola parte abitabile elevata su due piani fuori terra.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/06/1985 al 21/02/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 47, Part. 30, Sub. 1 Categoria A5 Cl.1, Cons. 1 Piano T
Dal 22/02/2000 al 09/05/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 47, Part. 30 Categoria A3 Cl.2, Cons. 10,5 Superficie catastale 230 mq Rendita € 390,44 Piano T-1 Graffato 31/1

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato

	47	30			A3	2	10,5	230 mq	390,44 €	T-1	mapp. 31 sub. 1
	47	31	2		F2					T	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
46	32				Bosco ceduo	U	0.07.70 mq	1,19 €	0,24 €		
46	33				Seminativo	3	0.13.50 mq	11,16 €	8,37 €		
47	147				FRUTT. IRRIG	U	0.40.10 mq	96,21 €	51,77 €		
47	148				FRUTT. IRRIG.	U	0.07.90 mq	18,95 €	10,2 €		

Corrispondenza catastale

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

Le particelle a frutteto in effetti sono attualmente incolte.

PRECISAZIONI

Al momento del pignoramento vi è congruenza tra esecutata e soggetto titolare dei diritti reali.

PATTI

Risulta in essere un contratto di comodato ad uso gratuito del 20.01.2021 registrato all'Agenzia delle Entrate di Mantova il 04.03.2021 al n. 422 (ALL. 9).

STATO CONSERVATIVO

L'immobile al sopralluogo risultava abitato ed in stato manutentivo e d'uso da mediocre a scadente. Si veda documentazione fotografica allegato n. 5.

PARTI COMUNI

Il bene non rientra in un contesto condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato abitativo elevato a due piani fuori terra presenta pianta pressochè quadrata e finiture di tipo economico risalenti all'epoca di costruzione molto probabilmente ante 1967: intonaci interni tirati al civile, pavimenti in marmette di graniglia e/o cotto dell'epoca; serramenti in legno, telai delle finestre in legno verniciato con vetri semplici e/o vetrocamera solo in alcune stanze, protetti da inferriate al piano terra. Impianto elettrico sotto traccia con frutti di marca corrente sul mercato vetusti; impianto di riscaldamento assente ottenuto da caldaia a pellets nel locale pranzo, mentre nella camera da letto al piano primo è presente un ventilconvettore funzionante a GPL con serbatoio ubicato nel giardino.

Esternamente l'intero fabbricato si presenta con canali di gronda e pluviali ammalorati, manto di copertura in coppi con evidenti tracce di infiltrazioni a livello delle gronde; facciate bisognevoli di interventi manutentivi e di tinteggiatura. La struttura del tetto nella porzione "rustico" della casa è lignea con sottopelli sempre in legno e tetto in coppi.

Rustici bassi in corpo staccato in muratura con copertura parte in coppi e parte in lastre ondulate di fibrocemento contenente amianto, in scadenti condizioni manutentive e d'uso.

Il terreno circostante un tempo destinato a frutteto appare incolto. Dal punto di vista prettamente pedologico si tratta di aree di difficile connotazione morfologica, di transizione tra le zone più rilevate e quelle più depresse (valli). Generalmente sono coltivati a frutteto, vigneto e seminativo.

I due appezzamenti (mapp.li 32-33 del fg. 46) in fascia di protezione del corso d'acqua, sono appunto aree golenali soggette a periodiche inondazioni caratterizzate da suoli molto profondi o anche molto sottili a drenaggio rapido ma che ospitano la falda nei periodi di piena.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di comodato gratuito.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 04/03/2021

Comodatari il sig. **** Omissis **** e la sig.ra **** Omissis ****.

L'abitazione è abitata inoltre dalla figlia **** Omissis **** e dalle nipoti **** Omissis **** e **** Omissis **** come risulta dai certificati dell'anagrafe (ALL. 4).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/02/2000 al 22/02/2023	**** Omissis ****	DECRETO DI TRASFERIMENTO TRIBUNALE DI MANTOVA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			22/02/2000	277	2000
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		MANTOVA	29/02/2000	2331	1586
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di MANTOVA aggiornate al 22/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO
Iscritto a MANTOVA il 08/08/2003
Reg. gen. 12072 - Reg. part. 2848
Importo: € 216.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 120.000,00
Note: **** Omissis **** interveniva all'atto di mutuo nella qualità di debitore non datore la società **** Omissis **** con sede in Quistello;
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO
Iscritto a MANTOVA il 30/01/2008
Reg. gen. 1232 - Reg. part. 315

Importo: € 126.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 70.000,00

Note: **** Omissis **** interveniva all'atto di mutuo nella qualità di debitore non datore la società **** Omissis **** con sede in Quistello;

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

Iscritto a MANTOVA il 14/06/2023

Reg. gen. 7081 - Reg. part. 1054

Importo: € 200.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 120.000,00

Rogante: COVRI ELENA

Data: 22/07/2023

N° repertorio: 12835

N° raccolta: 1893

Note: IPOTECA IN RINNOVAZIONE.

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a MANTOVA il 22/02/2023

Reg. gen. 1867 - Reg. part. 1415

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

Contro **** Omissis ****

SI PRECISA CHE I DATI FORNITI SONO A CURA DEL RICHIEDENTE PERTANTO SI ESONERA IL CONSERVATORE DA QUALSIVOGLIA RESPONSABILITA'.INOLTRE SI PRECISA CHE IN DATA 28 NOVEMBRE 2016 E' STATA ISCRITTA PRESSO IL REGISTRO DELLE IMPRESE DI MODENA LA DELIBERA CON CUI L'ASSEMBLEA STRAORDINARI A DEI SOCI SVOLTASI IN DATA 26 NOVEMBRE 2016, IN SECONDA CONVOCAZIONE, HA APPROVATO LA TRASFORMAZIONE DI BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA SOCIETA' COOPERATIVA IN BPER BANCA S.P.A.

NORMATIVA URBANISTICA

Il Certificato di Destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Quistello di prot. 5595 del 09.05.2023 (ALL. 3) attesta quanto segue:

Foglio 47 Mappale 31, Area Particella 163 mq ricade in: Ambiti agricoli strategici ad elevata valenza paesaggistica, (Percentuale. Ambito 100%) (Titolo IV capo IV Art. 14);

Foglio 47 Mappale 30, Area Particella 2.220 mq ricade in: Ambiti agricoli strategici ad elevata valenza paesaggistica, (Percentuale. Ambito 100%) (Titolo IV capo IV Art. 14);

Foglio 47 Mappale 147, Area Particella 4.356 mq ricade in: Ambiti agricoli strategici ad elevata valenza paesaggistica, (Percentuale. Ambito 100%) (Titolo IV capo IV Art. 14);

Foglio 47 Mappale 148, Area Particella 397 mq ricade in: Ambiti agricoli strategici ad elevata valenza paesaggistica, (Percentuale Ambito 100%) (Titolo IV capo IV Art. 14);

Foglio 46 Mappale 32, Area Particella 995 mq ricade in: Fasce di protezione dei corsi d'acqua, (Percentuale Ambito 66%) (Titolo IV capo V Art. 21); Ambiti agricoli strategici ad elevata valenza paesaggistica, (Percentuale Ambito 34%) (Titolo IV capo IV Art. 14);

Foglio 46 Mappale 33, Area Particella 1.335 mq ricade in: Fasce di protezione dei corsi d'acqua, (Percentuale Ambito 38%) (Titolo IV capo V Art. 21); Ambiti agricoli strategici ad elevata valenza paesaggistica, (Percentuale Ambito 62%) (Titolo IV capo IV Art. 14);

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta agibile.

L'indagine effettuata presso il Comune di Quistello in data 11.05.2023, dopo avere effettuato la richiesta tramite il portale "impresainungiorno" in data 26.04.2023, non ha messo in evidenza il rilascio di pratiche edilizie per questo immobile.

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.

In seguito all'esame dello stato dei luoghi, confrontato con le planimetrie catastali del 29.11.2007, non emergono sostanziali difformità.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Podere ubicato a Quistello (MN) - VIA ARGINE SECCHIA SUD n. 36
Loghino costituito da fabbricato ad uso abitativo con rustici e porzione di fabbricato collabente oltre a

terreno agricolo circostante accessibile dall'Argine Secchia Sud, mediante capezzagna. Nel lotto sono comprese anche due strisce di terreno a lato della strada (via Argine Secchia sud) che lambiscono il corso d'acqua. Dal punto di vista distributivo la casa è composta come segue: (a piano terra h utile m 3,00) ingresso, soggiorno, cucina, pranzo; a piano primo (h utile m 2,80), trovano collocazione n. 3 letto ed un servizio igienico. Sono presenti inoltre n. 2 rustici annessi all'abitazione con accesso dall'esterno, oltre a rustici bassi in corpo staccato.-

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 30, Categoria A3, Graffato mapp. 31 sub. 1 - Fg. 47, Part. 31, Sub. 2, Categoria F2 al catasto Terreni - Fg. 46, Part. 32, Qualità Bosco ceduo - Fg. 46, Part. 33, Qualità Seminativo - Fg. 47, Part. 147, Qualità FRUTT. IRRIG - Fg. 47, Part. 148, Qualità FRUTT. IRRIG.

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

Valore di stima del bene: € 79.029,16

Terreno agricolo mapp.32 fg.46 770,00 mq x €/mq 1,60 = € 1.232,00

Terreno agricolo mapp.33 fg.46 1350,00 mq x €/mq 1,60 = € 2.160,00

Terreno agricolo mapp.147 fg.47 4010,00 mq x €/mq 2,60 = € 10.426,00

Terreno agricolo mapp.148 fg.47 790,00 mq x €/mq 1,60 = € 1.264,00

Abitazione con rustici T-1° 191,00 mq x €/mq 300,00 = € 57.300,00

Fabbricato agricolo-collabente 146,00 mq x €/mq a corpo = € 500,00

Area scoperta mapp. 30 circa 1997,00 mq x €/mq 3,15 = € 6.290,55

SOMMANO € 79.000,00 ARROTONDATI

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Podere Quistello (MN) - VIA ARGINE SECCHIA SUD n. 36	9254,00 mq	8,54 €/mq	€ 79.029,16	100,00%	€ 79.029,16
				Valore di stima:	€ 79.029,16

Valore di stima: € 79.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Valore finale di stima: € 75.050,00

Attenzione il valore unitario a metro quadrato indicato nel quadro ripilogativo è puramente indicativo e deriva dalla semplice divisione tra valore stimato nell'apposito paragrafo e la superficie convenzionale. La stima è riportata nelle note del paragrafo "stima del bene".

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

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

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

Mantova, li 19/07/2023

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - VISURA CATASTALE
- ✓ N° 2 Estratti di mappa - ESTRATTI - PLANIMETRIE CATASTALI - EP
- ✓ N° 3 Certificato destinazione urbanistica - CDU - QUISTELLO
- ✓ N° 4 Altri allegati - CERTIFICATI ANAGRAFE
- ✓ N° 5 Foto - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ N° 6 Altri allegati - DATI CATASTALI
- ✓ N° 7 Altri allegati - ISPEZIONE IPOTECARIA
- ✓ N° 8 Altri allegati - CHECK LIST
- ✓ N° 9 Altri allegati - Contratto di comodato gratuito
- ✓ N° 10 Altri allegati - Perizia privacy

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Podere ubicato a Quistello (MN) - VIA ARGINE SECCHIA SUD n. 36
Loghino costituito da fabbricato ad uso abitativo con rustici e porzione di fabbricato collabente oltre a terreno agricolo circostante accessibile dall'Argine Secchia Sud, mediante capezzagna. Nel lotto sono comprese anche due strisce di terreno a lato della strada (via Argine Secchia sud) che lambiscono il corso d'acqua. Dal punto di vista distributivo la casa è composta come segue: (a piano terra h utile m 3,00) ingresso, soggiorno, cucina, pranzo; a piano primo (h utile m 2,80), trovano collocazione n. 3 letto ed un servizio igienico. Sono presenti inoltre n. 2 rustici annessi all'abitazione con accesso dall'esterno, oltre a rustici bassi in corpo staccato.-
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 30, Categoria A3, Graffato mapp. 31 sub. 1 - Fg. 47, Part. 31, Sub. 2, Categoria F2 al catasto Terreni - Fg. 46, Part. 32, Qualità Bosco ceduo - Fg. 46, Part. 33, Qualità Seminativo - Fg. 47, Part. 147, Qualità FRUTT. IRRIG - Fg. 47, Part. 148, Qualità FRUTT. IRRIG. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il Certificato di Destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Quistello di prot. 5595 del 09.05.2023 (ALL. 3) attesta quanto segue: Foglio 47 Mappale 31, Area Particella 163 mq ricade in: Ambiti agricoli strategici ad elevata valenza paesaggistica, (Percentuale Ambito 100%) (Titolo IV capo IV Art. 14); Foglio 47 Mappale 30, Area Particella 2.220 mq ricade in: Ambiti agricoli strategici ad elevata valenza paesaggistica, (Percentuale Ambito 100%) (Titolo IV capo IV Art. 14); Foglio 47 Mappale 147, Area Particella 4.356 mq ricade in: Ambiti agricoli strategici ad elevata valenza paesaggistica, (Percentuale Ambito 100%) (Titolo IV capo IV Art. 14); Foglio 47 Mappale 148, Area Particella 397 mq ricade in: Ambiti agricoli strategici ad elevata valenza paesaggistica, (Percentuale Ambito 100%) (Titolo IV capo IV Art. 14); Foglio 46 Mappale 32, Area Particella 995 mq ricade in: Fasce di protezione dei corsi d'acqua, (Percentuale Ambito 66%) (Titolo IV capo V Art. 21); Ambiti agricoli strategici ad elevata valenza paesaggistica, (Percentuale Ambito 34%) (Titolo IV capo IV Art. 14); Foglio 46 Mappale 33, Area Particella 1.335 mq ricade in: Fasce di protezione dei corsi d'acqua, (Percentuale Ambito 38%) (Titolo IV capo V Art. 21); Ambiti agricoli strategici ad elevata valenza paesaggistica, (Percentuale Ambito 62%) (Titolo IV capo IV Art. 14);

Prezzo base d'asta: € 75.050,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 22/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 75.050,00

Bene N° 1 - Podere			
Ubicazione:	Quistello (MN) - VIA ARGINE SECCHIA SUD n. 36		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Podere Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 30, Categoria A3, Graffato mapp. 31 sub. 1 - Fg. 47, Part. 31, Sub. 2, Categoria F2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 46, Part. 32, Qualità Bosco ceduo - Fg. 46, Part. 33, Qualità Seminativo - Fg. 47, Part. 147, Qualità FRUTT. IRRIG - Fg. 47, Part. 148, Qualità FRUTT. IRRIG.	Superficie	9254,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile al sopralluogo risultava abitato ed in stato manutentivo e d'uso da mediocre a scadente. Si veda documentazione fotografica allegato n. 5.		
Descrizione:	Loghino costituito da fabbricato ad uso abitativo con rustici e porzione di fabbricato collabente oltre a terreno agricolo circostante accessibile dall'Argine Secchia Sud, mediante capezzagna. Nel lotto sono comprese anche due strisce di terreno a lato della strada (via Argine Secchia sud) che lambiscono il corso d'acqua. Dal punto di vista distributivo la casa è composta come segue: (a piano terra h utile m 3,00) ingresso, soggiorno, cucina, pranzo; a piano primo (h utile m 2,80), trovano collocazione n. 3 letto ed un servizio igienico. Sono presenti inoltre n. 2 rustici annessi all'abitazione con accesso dall'esterno, oltre a rustici bassi in corpo staccato.-		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di comodato gratuito		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO
Iscritto a MANTOVA il 08/08/2003
Reg. gen. 12072 - Reg. part. 2848
Importo: € 216.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 120.000,00
Note: **** Omissis **** interveniva all'atto di mutuo nella qualità di debitore non datore la società ****
Omissis **** con sede in Quistello;
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO
Iscritto a MANTOVA il 30/01/2008
Reg. gen. 1232 - Reg. part. 315
Importo: € 126.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 70.000,00
Note: **** Omissis **** interveniva all'atto di mutuo nella qualità di debitore non datore la società ****
Omissis **** con sede in Quistello;
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a MANTOVA il 14/06/2023
Reg. gen. 7081 - Reg. part. 1054
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 120.000,00
Rogante: COVRI ELENA
Data: 22/07/2023
N° repertorio: 12835
N° raccolta: 1893
Note: IPOTECA IN RINNOVAZIONE.

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**
Trascritto a MANTOVA il 22/02/2023
Reg. gen. 1867 - Reg. part. 1415
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****