
TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Agr. Acerbi Carlo, nell'Esecuzione Immobiliare 167/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Lotto 1.....	5
Descrizione	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Confini.....	6
Consistenza.....	6
Dati Catastali	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica	10
Lotto 2	11
Descrizione	12
Completezza documentazione ex art. 567.....	12
Titolarità	12
Confini	12
Consistenza	13
Dati Catastali	14
Stato conservativo	14
Stato di occupazione	14
Provenienze Ventennali	15
Formalità pregiudizievoli	15
Regolarità edilizia	16
Stima / Formazione lotti.....	18
Lotto 1	18
Lotto 2	19
Riepilogo bando d'asta.....	21
Lotto 1	21
Lotto 2	21
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 167/2023 del R.G.E.	22
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 200.000,00	22
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 146.000,00	22
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	24
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Guidizzolo (MN) - Via Marchionale	24

Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Guidizzolo (MN) - Via Tomasina n. 19.....24

INCARICO

In data 08/01/2024, il sottoscritto Dott. Agr. Acerbi Carlo, con studio in Viale Fiume, 57 - 46100 - Mantova (MN), email carlo.acerbi@notaiobertolucci.it, PEC c.acerbi@epap.conafpec.it, Tel. 0376 325534, Fax 0376 226903, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 01/08/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Guidizzolo (MN) - Via Marchionale
- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Guidizzolo (MN) - Via Tomasina n. 19

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Guidizzolo (MN) - Via Marchionale

DESCRIZIONE

Appezamenti di terreno agricolo, nudi di fabbricati, posti in agro del Comune di Guidizzolo (MN) della superficie complessiva di Ha 04.89.50 pari a circa 15,59 Biolche Mantovane.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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)

CONFINI

Nei confini tutto attorno in senso orario da nord:

il fosso con al di là le ragioni del mappale 58, il fosso con al di là la via Marchionale, le ragioni dei mappali 147, 66 e 65, la strada vicinale detta Chitotta con al di là le ragioni del mappale 57.

Il tutto meglio evidenziato nell'estratto di mappa allegato al presente elaborato (allegato 1).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie Convenzional	Altezza	Piano
--------------	------------	------------	--------------	----------------------------	---------	-------

	Netta	Lorda		e		
Terreno agricolo	48950,00 mq	48950,00 mq	1	48950,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				48950,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				48950,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Si stima il valore della piena proprietà di due appezzamenti di terreno agricolo, nudi di fabbricati, posti in agro del Comune di Guidizzolo (MN).

I due appezzamenti costituiscono un unico corpo, di forma rettangolare, quindi regolare, della superficie complessiva catastale di Ha 04.89.50 pari a circa 15,59 biolche Mantovane. Agli stessi si accede direttamente dalla Via Marchionale.

Sono quindi di facile ed immediata accessibilità ed anche transitabilità.

Non si riscontrano particolari avvallamenti né deposito di materiale inerte e/o ingombrante che ne possano pregiudicare il valore.

Si allega al presente elaborato l'ortofoto del bene staggito (allegato 2).

DATI CATASTALI

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
22	148				Seminativo	1	01.66.50 mq	178 €	141,88 €	
22	67				Seminativo	1	03.23.00 mq	345,31 €	275,25 €	

Corrispondenza catastale

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

Si precisa

- che i dati catastali specificati nell'atto di pignoramento sono rispondenti a quelli già in essere alla data di esecuzione dello stesso.
- che la visura catastale riporta ancora quale intestataria della quota di 1/3 indiviso del solo usufrutto ****

Omissis ****, deceduta in Castiglione delle Stiviere il 2 febbraio 2017.

In relazione a tale circostanza lo scrivente CTU ha già attivato le procedure di allineamento catastale per la corretta intestazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 04/06/2020
- Scadenza contratto: 31/12/2025

Canoni di locazione

Canone mensile: € 1.240,00

Si precisa che il dato sopra indicato di Euro 1.240,00, trattandosi di affitto di fondo rustico, è da considerarsi corrispondente ad una annualità.

Si attesta la non rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto dal momento che il canone di affitto pattuito è pari ad Euro 80,00 per ogni biolca mantovana mentre quello ordinariamente praticato sul mercato locale si attesta fra i 180/200 Euro alla Biolca Mantovana.

PROVENIENZE VENTENNALI

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.

Gli immobili staggitti sono pervenuti al soggetto esecutato:

Quanto al mappale 67 del Foglio 22

- per la quota di una metà indivisa per successione a **** Omissis **** apertasi il 10 giugno 1974 giusta denuncia di successione registrata a Castiglione Delle Stiviere al n. 45/210 ed ivi trascritta il primo settembre 1976 ai nn. 1906/1458

- per la quota di una metà indivisa per successione a **** Omissis **** apertasi il 22 settembre 2006 giusta denuncia di successione registrata a Castiglione Delle Stiviere al n. 3/442 ed ivi trascritta il 3 dicembre 2007 ai nn. 6905/3814

cui fece seguito riunione dell'usufrutto in capo al nudo proprietario in morte di **** Omissis **** avvenuta in Castiglione delle Stiviere il 2 febbraio 2017 limitatamente alla quota di proprietà pari ad un terzo indiviso.

Quanto al mappale 148 del Foglio 22

- per la quota di una metà indivisa per successione a **** Omissis **** apertasi il 22 settembre 2006 giusta denuncia di successione registrata a Castiglione Delle Stiviere al n. 3/442 ed ivi trascritta il 3 dicembre 2007 ai nn. 6905/3814

- per la quota di una metà indivisa per successione a **** Omissis **** apertasi il 26/10/1993 giusta denuncia di successione registrata a Castiglione Delle Stiviere al n.20/292 ed ivi trascritta il 28 novembre 1994 ai nn. 3286/2663

Si precisa

- che i dati catastali specificati nell'atto di pignoramento sono rispondenti a quelli già in essere alla data di esecuzione dello stesso.

- che la visura catastale riporta ancora quale intestataria della quota di 1/3 indiviso del solo usufrutto **** Omissis ****, deceduta in Castiglione delle Stiviere il 2 febbraio 2017.

In relazione a tale circostanza lo scrivente CTU ha già attivato le procedure di allineamento catastale per la corretta intestazione.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 14/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Contratto di Mutuo Fondiario
Iscritto a CRRII di Castiglione delle Stiviere il 12/04/2005
Reg. gen. 1900 - Reg. part. 476
Quota: 1/1 di piena proprietà
Importo: € 1.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 500.000,00
Note: Si precisa - che al signori **** Omissis **** è succeduto la parte esecutata - la signora ##VANONI ELIDE# era usufruttuaria della quota di un terzo indiviso ma la stessa è deceduta in Castiglione delle Stiviere il 2 febbraio 2017.

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a CRRII di Castiglione delle Stiviere il 13/11/2023

Reg. gen. 5346 - Reg. part. 3915
Quota: 1/1 di piena proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Si precisa

- che i dati catastali specificati nell'atto di pignoramento sono rispondenti a quelli già in essere alla data di esecuzione dello stesso.

NORMATIVA URBANISTICA

Gli appezzamenti di terreno di cui trattasi sono inseriti nel vigente PGT del Comune di Guidizzolo in parte in ambiti dello spazio rurale agricolo (intero mappale 148 e parte del mappale 67) ed in parte (residua parte mappale 67) in ambiti dello spazio rurale di interazione agricolo.

Si allega al presente elaborato peritale il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Guidizzolo in data 10 gennaio 2024 al n. 424/2024 di prot. (allegato - 3)

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Guidizzolo (MN) - Via Tomasina n. 19

DESCRIZIONE

Unità immobiliare posta in Comune di Guidizzolo, con ingresso dalla Via Tomasina al civico numero 19, costituita dalla casa di civile abitazione con annessa autorimessa e locali rustici nonché area cortiva pertinenziale in proprietà esclusiva.

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.

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)

CONFINI

Nei confini tutto attorno in senso orario da nord:

le ragioni del mappale 449, la via Tomasina, le ragioni dei mappali 351, 452 e 676

Il tutto meglio evidenziato nell'estratto di mappa allegato al presente elaborato (allegato 4).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	217,00 mq	238,00 mq	1	238,00 mq	3,00 m	T
Soffitta	125,00 mq	125,00 mq	0,20	25,00 mq	2,70 m	
Autorimessa	45,00 mq	38,00 mq	0,40	15,20 mq	0,00 m	
Cantina	80,00 mq	75,00 mq	0,33	24,75 mq	0,00 m	
Cortile	700,00 mq	700,00 mq	0,18	126,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				428,95 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				428,95 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si stima la piena proprietà della unità immobiliare posta in Comune di Guidizzolo, con ingresso dalla Via Tomasina al civico numero 19, edificata, da cielo a terra sul mappale 350 del foglio 10, costituita da
- casa di civile abitazione disposta su due piani fuori terra (terra e soffitta) ed uno interrato, il tutto collegato tramite scala interna, composta da ingresso, soggiorno, pranzo, cucina, tre camere da letto e bagno. Il piano soffitta è allo stato rustico ma dispone di un ottimo rapporto aereo illuminante e di una altezza che consente, per la quasi totalità dello stesso piano, la percorribilità

- locale cantina all'interno del quale è stato realizzato un bagno / lavanderia ed altro piccolo locale

- fabbricato, in corpo staccato, costituito da legnaia ed autorimessa.

- area cortiva pertinenziale in proprietà esclusiva della superficie, misurata cartograficamente, di circa 700 mq.

L'unità immobiliare è posta all'interno del centro abitato del Comune di Guidizzolo e quindi in una zona completamente urbanizzata e nell'immediata vicinanza di tutti gli esercizi commerciali e di servizio essenziali.

Alla stessa si accede, sia con un accesso carraio che pedonale, direttamente dalla Via Tomasina,

L'edificio conserva, pressoché intatte, le caratteristiche costruttive ed i materiali costruttivi e di finitura, interni ed esterni tipici della metà degli anni sessanta.

Gli impianti tecnologici, ancorché funzionanti, sono obsoleti.

Al momento del sopralluogo le pareti di alcune stanze dell'immobile staggito erano in corso di ritenteggiatura.

Non si rilevano però vizi statici.

Di contro la stato manutentivo dei locali rustici e del garage, in corpo staccato all'edificio principale, è pessimo ed è tale da pregiudicare l'utilizzo dei fabbricati stessi.

Si rinvia alla allegata documentazione fotografica (allegato 5)

Si allega documentazione fotografica (allegato 6)

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	350	301		A7	2	8	254 mq	347,06 €	T-1	
	10	305	302		C6	2	47	48 mq	84,96 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si precisa

- che i dati catastali specificati nell'atto di pignoramento sono rispondenti a quelli già in essere alla data di esecuzione dello stesso e che verranno modificati per effetto dell'intervenuto nuovo accatastamento eseguito dallo scrivente perito in esecuzione del mandato conferito dal Giudice Dell'esecuzione.

- che la visura catastale riporta ancora quale intestaria della quota di 1/3 indiviso del solo usufrutto **** Omissis ****, deceduta in Castiglione delle Stiviere il 2 febbraio 2017.

In relazione a tale circostanza lo scrivente CTU ha già attivato le procedure di allineamento catastale per la corretta intestazione.

Si allegano al presente elaborato inoltre le planimetrie catastali attualmente depositate presso il competente catasto fabbricati (allegato 5)

STATO CONSERVATIVO

Al momento del sopralluogo le pareti di alcune stanze dell'immobile staggito erano in corso di ritenteggiatura. In generale il grado di finitura e gli impianti al servizio dell'immobile sono rimasti quelli risalenti all'epoca di costruzione.

Non si rilevano però vizi statici.

Di contro lo stato manutentivo dei locali rustici e del garage, in corpo staccato all'edificio principale, è pessimo ed è tale da pregiudicare l'utilizzo dei fabbricati stessi.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'esperto ha riscontrato che presso l'immobile staggito risultano residenti, in data antecedente il pignoramento, oltre che l'esecutato anche

**** Omissis **** figlia dell'esecutato

**** Omissis **** figlio dell'esecutato

**** Omissis **** con vincoli di adozione o affettivi con i soggetti sopra indicati.

PROVENIENZE VENTENNALI

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.

Gli immobili staggiti sono pervenuti al soggetto esecutato:

- per la quota di una metà indivisa per successione a **** Omissis **** apertasi il 10 giugno 1974 giusta denuncia di successione registrata a Castiglione Delle Stiviere al n. 45/210 ed ivi trascritta il primo settembre 1976 ai nn. 1906/1458

- per la quota di una metà indivisa per successione a **** Omissis **** apertasi il 22 settembre 2006 giusta denuncia di successione registrata a Castiglione Delle Stiviere al n. 3/442 ed ivi trascritta il 3 dicembre 2007 ai nn. 6905/3814

cui fece seguito riunione dell'usufrutto in capo al nudo proprietario in morte di **** Omissis **** avvenuta in Castiglione delle Stiviere il 2 febbraio 2017 limitatamente alla quota di comproprietà pari ad un terzo indiviso

Si precisa

- che i dati catastali specificati nell'atto di pignoramento sono rispondenti a quelli già in essere alla data di esecuzione dello stesso e che verranno modificati per effetto dell'intervenuto nuovo accatastamento eseguito dallo scrivente perito in esecuzione del mandato conferito dal Giudice Dell'esecuzione.

- che la visura catastale riporta quale intestaria della quota di 1/3 indiviso del solo usufrutto **** Omissis ****, deceduta in Castiglione delle Stiviere il 2 febbraio 2017.

In relazione a tale circostanza lo scrivente CTU ha già attivato le procedure di allineamento catastale per la corretta intestazione.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 14/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Contratto di Mutuo Fondiario
Iscritto a CRRII di Castiglione delle Stiviere il 12/04/2005
Reg. gen. 1900 - Reg. part. 476
Quota: 1/1 di piena proprietà
Importo: € 1.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 500.000,00
Note: Si precisa - che al signori **** Omissis **** è succeduto la parte esecutata - la signora ##VANONI ELIDE# era usufruttuaria della quota di un terzo indiviso ma la stessa è deceduta in Castiglione delle Stiviere il 2 febbraio 2017.

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a CRRII di Castiglione delle Stiviere il 13/11/2023
Reg. gen. 5346 - Reg. part. 3915
Quota: 1/1 di piena proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Si precisa

- che i dati catastali specificati nell'atto di pignoramento sono rispondenti a quelli già in essere alla data di esecuzione dello stesso.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Ai sensi del D.P.R. 380/2001 e successive integrazioni e modificazioni si attesta che il fabbricato staggito è stato edificato in data antecedente il primo settembre 1967 e più precisamente in forza della Licenza di Costruzione n. 17 R.C. del primo giugno 1962. Il fabbricato così realizzato ha ottenuto il rilascio del certificato di abitabilità in data 12 giugno 1963 al n. 17 RC

Successivamente al primo settembre 1967 sono state eseguite opere in conformità alla

- concessione edilizia n. 80/181 del 14 agosto 1981 n. 3577 di prot.

Sono stati poi eseguiti lavori nei locali al piano interrato relativamente ai quali non sono stati rintracciati i relativi titoli edilizi autorizzativi,

- realizzando un locale lavanderia / bagno

- chiudendo l'accesso al locale cantina dall'area cortiva pertinenziale

Si stima il costo della procedura di sanatoria della descritta difformità edilizia, comprensiva di onorari professionali, escluse imposte e ritenute di legge, in Euro 3.500,00.

Non sono stati trovati titoli edilizi relativi ai fabbricati rustici (legnaia ed autorimessa) relativamente ai quali l'esperto può solo presumere l'esistenza degli stessi prima del primo settembre 1967.

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.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Guidizzolo (MN) - Via Marchionale
Appezamenti di terreno agricolo, nudi di fabbricati, posti in agro del Comune di Guidizzolo (MN) della superficie complessiva di Ha 04.89.50 pari a circa 15,59 Biolche Mantovane.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 22, Part. 148, Qualità Seminativo - Fg. 22, Part. 67, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 220.275,00
Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di mercato da attribuire agli immobili oggetto della stima.
A tale proposito si precisa che tali appezzamenti risultano occupati fino alla data del 31 dicembre 2025, in forza di regolare contratto di affitto, a condizioni non ordinarie tali da determinare un deprezzamento del loro valore che si è stimata nella misura del 10% in meno rispetto al valore ordinario

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno Guidizzolo (MN) - Via Marchionale	48950,00 mq	4,50 €/mq	€ 220.275,00	100,00%	€ 220.275,00
				Valore di stima:	€ 220.275,00

Valore di stima: € 220.275,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato di possesso	20275,00	€

Valore finale di stima: € 200.000,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di mercato da attribuire agli immobili oggetto della stima.

A tale proposito si precisa che tali appezzamenti risultano occupati fino alla data del 31 dicembre 2025, in forza di regolare contratto di affitto, a condizioni non ordinarie tali da determinare un deprezzamento del loro valore che si è stimata nella misura del 10% in meno rispetto al valore ordinario

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Guidizzolo (MN) - Via Tomasina n. 19
Unità immobiliare posta in Comune di Guidizzolo, con ingresso dalla Via Tomasina al civico numero 19, costituita dalla casa di civile abitazione con annessa autorimessa e locali rustici nonché area cortiva pertinenziale in proprietà esclusiva.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 350, Sub. 301, Categoria A7 - Fg. 10, Part. 305, Sub. 302, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 150.132,50
Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
----------------------	--------------------------	-----------------	--------------------	------------------	--------

Bene N° 2 - Fabbricato civile Guidizzolo (MN) - Via Tomasina n. 19	428,95 mq	350,00 €/mq	€ 150.132,50	100,00%	€ 150.132,50
				Valore di stima:	€ 150.132,50

Valore di stima: € 150.132,50

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3500,00	€

Valore finale di stima: € 146.000,00

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 15/05/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Dott. Agr. Acerbi Carlo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di Mappa Lotto 1 (Aggiornamento al 14/05/2024)
- ✓ N° 2 Foto - Ortofoto Lotto 1 (Aggiornamento al 14/05/2024)
- ✓ N° 3 Certificato destinazione urbanistica - Certificato di Destinazione Urbanistica Lotto 1 (Aggiornamento al 10/01/2024)
- ✓ N° 4 Estratti di mappa - Estratto di mappa Lotto 2 (Aggiornamento al 14/05/2024)
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - Planimetria Catastale Lotto 2 (Aggiornamento al 14/05/2024)
- ✓ N° 6 Foto - Documentazione fotografica - Lotto 2 (Aggiornamento al 14/05/2024)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Guidizzolo (MN) - Via Marchionale
Appezamenti di terreno agricolo, nudi di fabbricati, posti in agro del Comune di Guidizzolo (MN) della superficie complessiva di Ha 04.89.50 pari a circa 15,59 Biolche Mantovane. Identificato al catasto Terreni - Fg. 22, Part. 148, Qualità Seminativo - Fg. 22, Part. 67, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Gli appezzamenti di terreno di cui trattasi sono inseriti nel vigente PGT del Comune di Guidizzolo in parte in ambiti dello spazio rurale agricolo (intero mappale 148 e parte del mappale 67) ed in parte (residua parte mappale 67) in ambiti dello spazio rurale di interazione agricolo. Si allega al presene elaborato peritale il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Guidizzolo in data 10 gennaio 2024 al n. 424/2024 di prot. (allegato - 3)

Prezzo base d'asta: € 200.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Guidizzolo (MN) - Via Tomasina n. 19
Unità immobiliare posta in Comune di Guidizzolo, con ingresso dalla Via Tomasina al civico numero 19, costituita dalla casa di civile abitazione con annessa autorimessa e locali rustici nonché area cortiva pertinenziale in proprietà esclusiva.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 350, Sub. 301, Categoria A7 - Fg. 10, Part. 305, Sub. 302, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 146.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 167/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 200.000,00

Bene N° 1 - Terreno			
Ubicazione:	Guidizzolo (MN) - Via Marchionale		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 22, Part. 148, Qualità Seminativo - Fg. 22, Part. 67, Qualità Seminativo	Superficie	48950,00 mq
Descrizione:	Apezzamenti di terreno agricolo, nudi di fabbricati, posti in agro del Comune di Guidizzolo (MN) della superficie complessiva di Ha 04.89.50 pari a circa 15,59 Biolche Mantovane.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 146.000,00

Bene N° 2 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Guidizzolo (MN) - Via Tomasina n. 19		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 350, Sub. 301, Categoria A7 - Fg. 10, Part. 305, Sub. 302, Categoria C6	Superficie	428,95 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo le pareti di alcune stanze dell'immobile staggito erano in corso di ritenteggiatura. In generale il grado di finitura e gli impianti al servizio dell'immobile sono rimasti quelli risalenti all'epoca di costruzione. Non si rilevano però vizi statici. Di contro lo stato manutentivo dei locali rustici e del garage, in corpo staccato all'edificio principale, è pessimo ed è tale da pregiudicare l'utilizzo dei fabbricati stessi.		
Descrizione:	Unità immobiliare posta in Comune di Guidizzolo, con ingresso dalla Via Tomasina al civico numero 19, costituita dalla casa di civile abitazione con annessa autorimessa e locali rustici nonché area cortiva pertinenziale in proprietà esclusiva.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'esperto ha riscontrato che presso l'immobile staggito risultano residenti, in data antecedente il pignoramento, oltre che l'esecutato anche **** Omissis **** figlia dell'esecutato **** Omissis **** figlio dell'esecutato **** Omissis **** con vincoli di adozione o affettivi con i soggetti sopra indicati.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A GUIDIZZOLO (MN) - VIA MARCHIONALE

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Contratto di Mutuo Fondiario
Iscritto a CRRII di Castiglione delle Stiviere il 12/04/2005
Reg. gen. 1900 - Reg. part. 476
Quota: 1/1 di piena proprietà
Importo: € 1.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 500.000,00
Note: Si precisa - che al signori **** Omissis **** è succeduto la parte esecutata - la signora ##VANONI ELIDE# era usufruttuaria della quota di un terzo indiviso ma la stessa è deceduta in Castiglione delle Stiviere il 2 febbraio 2017.

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a CRRII di Castiglione delle Stiviere il 13/11/2023
Reg. gen. 5346 - Reg. part. 3915
Quota: 1/1 di piena proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A GUIDIZZOLO (MN) - VIA TOMASINA N. 19

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Contratto di Mutuo Fondiario
Iscritto a CRRII di Castiglione delle Stiviere il 12/04/2005
Reg. gen. 1900 - Reg. part. 476
Quota: 1/1 di piena proprietà
Importo: € 1.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 500.000,00
Note: Si precisa - che al signori **** Omissis **** è succeduto la parte esecutata - la signora ##VANONI ELIDE# era usufruttuaria della quota di un terzo indiviso ma la stessa è deceduta in Castiglione delle Stiviere il 2 febbraio 2017.

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a CRRII di Castiglione delle Stiviere il 13/11/2023

Reg. gen. 5346 - Reg. part. 3915

Quota: 1/1 di piena proprietà

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

Contro **** Omissis ****