
TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Agr. Acerbi Carlo, nell'Esecuzione Immobiliare 112/2024 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Lotto Unico	4
Descrizione	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini.....	5
Consistenza.....	6
Dati Catastali	7
Stato conservativo	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	11
Stima / Formazione lotti.....	13
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 112/2024 del R.G.E.	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 350.000,00	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	17

INCARICO

All'udienza del 23/07/2024, il sottoscritto Dott. Agr. Acerbi Carlo, con studio in Viale Fiume, 57 - 46100 - Mantova (MN), email carlo.acerbi@notaibertolucci.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 24/07/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fondo ubicato a Goito (MN) - Strada Bardelletta n. 103/a

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fondo ubicato a Goito (MN) - Strada Bardelletta n. 103/a

DESCRIZIONE

Fondo rustico, con sovrastanti fabbricati al servizio del fondo medesimo, posto in agro del Comune di Goito (MN), della superficie di complessiva Ha 04.79.95, pari a 15,29 biolche mantovane, compresa l'area di sedime e di pertinenza dei fabbricati.

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Nei confini, tutto attorno, in senso orario da nord:

il mappale 85: la strada comunale, le ragioni del mappale 84, il Canale Dispensatore ed il Canale Resenasco;
Il mappale 20: il Canale Dispensatore, le ragioni del mappale 21, il Canale Resenasco.

I restanti mappali: la strada comunale, il Canale Dispensatore, il Canale Resenasco, il Canale Seriolina, le ragioni dei mappali 14, 106 e 107.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	42265,00 mq	42265,00 mq	1	42265,00 mq	0,00 m	
Tunnel ad arco n. 7	2100,00 mq	2100,00 mq	1	2100,00 mq	0,00 m	
Serra in struttura metallica	280,00 mq	280,00 mq	1	280,00 mq	0,00 m	
Magazzino	350,00 mq	350,00 mq	1	350,00 mq	5,00 m	altezza in gronda
Terreno agricolo di pertinenza dei fabbricati	3000,00 mq	3000,00 mq	1	3000,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				47995,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				47995,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si stima la piena proprietà di un fondo rustico, con sovrastanti fabbricati al servizio del fondo medesimo, posto in agro del Comune di Goito (MN).

All'indicato fondo si accede direttamente dalla strada Bardelletta al civico numero 103/a, attraverso un ampio accesso carraio provvisto di cancello in ferro.

E' quindi di facile accessibilità ed anche di buona percorribilità interna.

I fabbricati insistenti sul fondo sono:

- numero sette serre ad arco con film plastico della superficie ciascuna di mq. 300 (Ml. 30 x 10). Si tratta di strutture, originariamente destinate a fungaie, piuttosto obsolete, in pessimo stato manutentivo ed ormai del tutto inutilizzabili, salvo completa sostituzione del film plastico. Inoltre è stata eretta una tettoia lungo la linea di confine a nord del mappale 198, in aderenza alla esistente serra, ed insistente sul mappale medesimo, in assenza totale di idoneo titolo edilizio.

- numero 1 serra in struttura metallica con pannelli sandwich. Si sviluppa su una superficie di mq. 280, il tetto è ad una falda (H min 3,00 - H max 4,50) sul quale è stato installato un impianto fotovoltaico della potenza di 19,56 kW pr "scambio sul posto". Anche questa struttura è in pessimo stato manutentivo ivi compreso il descritto impianto fotovoltaico la cui "resa" è fortemente compromessa.

- numero 1 magazzino/ricovero attrezzi con all'interno numero 3 celle frigorifere e con annesso locale servizi igienici. L'indicata struttura si sviluppa su una superficie di mq. 350. E' in buono stato manutentivo, dotato degli essenziali impianti tecnologici, tutti funzionanti ma dei quali non è stato possibile rintracciare le relative certificazioni di conformità.

A sud ed a ovest del descritto complesso di fabbricati si sviluppa tutto il terreno agricolo nudo di fabbricati e della superficie di complessivi ha 04.22.65 pari a circa 13, 46 biolche mantovane. Il tutto in unico corpo, di

forma abbastanza regolare, pianeggiante ed irriguo.
Al momento del sopralluogo il terreno era per intero destinato alla coltivazione di cannabis a basso contenuto di THC e quindi sullo stesso era stata realizzata la necessaria pacciamatura, un impinato di irrigazione e di protezione con reti antigrandine.
Si rinvia alla allegata documentazione fotografica.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	39	200			D10				3280 €	T	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario		Graffato
39	198				Seminativo irriguo	2	20840 mq	168,35 €	182,97 €		
39	16				Seminativo irriguo	2	11990 mq	108,37 €	105,27 €		
39	17				Seminativo irriguo	2	3130 mq	28,29 €	27,48 €		
39	103				Seminativo irriguo	2	20 mq	0,18 €	0,18 €		
39	19				Bosco ceduo	1	240 mq	0,31 €	0,06 €		
39	20				Seminativo irriguo	1	520 mq	0,67 €	0,13 €		
39	85				Seminativo irriguo	2	5 mq	0,05 €	0,04 €		
39	102		AA		Frutteto	2	5200 mq	103,93 €	52,37 €		
39	102		AB		Seminativo irriguo	2	320 mq	2,89 €	2,81 €		

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:

- sussiste la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente depositata presso il competente Catasto Fabbricati in data 23 marzo 2016 al n MN0014273 di protocollo che si allega in calce al presente elaborato;
 - non sussiste la corrispondenza fra i dati catastali attuali e fra quelli al momento dell'esecuzione del pignoramento con quanto indicato nell'atto di pignoramento stesso.
- Infatti i mappali 169 e 118, colpiti dal pignoramento, fin dal 3 agosto 2012, avevano creato il mappale 198 ed il mappale 200.

STATO CONSERVATIVO

fabbricati insistenti sul fondo sono:

- numero sette serre ad arco con film plastico della superficie ciascuna di mq. 300 (Ml. 30 x 10). Si tratta di strutture, originariamente destinate a fungaie, piuttosto obsolete, in pessimo stato manutentivo ed ormai del tutto inutilizzabili, salvo completa sostituzione del film plastico.
- numero 1 serra in struttura metallica con pannelli sandwich. Si sviluppa su una superficie di mq. 280, il tetto è ad una falda (H min 3,00 - H max 4,50) sul quale è stato installato un impianto fotovoltaico della potenza di 19,56 kW pr "scambio sul posto". Anche questa struttura è in pessimo stato manutentivo ivi compreso il descritto impianto fotovoltaico la cui "resa" è fortemente compromessa.
- numero 1 magazzino/ricovero attrezzi con all'interno numero 3 celle frigorifere e con annesso locale servizi igienici. L'indicata struttura si sviluppa su una superficie di mq. 350- E' in buono stato manutentivo, dotato degli essenziali impianti tecnologici, tutti funzionanti ma dei quali non è stato possibile rintracciare le relative certificazioni di conformità.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Si segnala

- costituzione di vincolo con atto del 3/9/1985 Numero di repertorio 38032 Notaio MASSIMO APORTI trascritto il 2/10/1985 ai n. 2617/1724 avente ad oggetto parte del mappale 16 Fg. 39
 - costituzione di vincolo con atto del 4/6/1992 Numero di repertorio 5994 Notaio FABRIZIO ROSSI trascritto il 19/06/1992 ai n. 2046/1364 avente ad oggetto parte dei terreni in Goito Fg. 39 p.le 20, 17, 16, 101 e 102
 - costituzione di vincolo di destinazione con atto del 20/3/1997 Numero di repertorio 17023 Notaio FABRIZIO ROSSI trascritto il 05/04/1997 ai nn. 1319/881 avente ad oggetto parte dei terreni di cui al Fg. 39 p.le 16 e 101
 - costituzione di vincolo con atto del 30.9.2009 Numero di repertorio 79278/21642 Notaio CAVANDOLI STANISLAO trascritto il 6/10/2009 ai nn. 4817/2811
avente ad oggetto la Particella 16 e la Particella 169 del Foglio 39;
 - costituzione di vincolo di destinazione con atto del 24.01.2013 Numero di repertorio 167/139 Notaio BALOTTIN JACOPO S trascritto li 15/02/2013 ai n. 699/470 avente ad oggetto la particella 200 del Foglio 39.
- I terreni nudi di fabbricati sono attraversati da una linea elettrica aerea, comprensiva dei relativi pali di sostegno.

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: 27/05/2021
- Scadenza contratto: 30/04/2030

Canoni di locazione

Canone mensile: € 1.500,00

L'esperto, in seguito ad un accesso atti effettuato presso la Agenzia delle Entrate, ha riscontrato l'esistenza di un contratto di locazione avente ad oggetto gli immobili staggiti.

Detto contratto è stato registrato a Casalmaggiore il 27 maggio 2021 al n. 1414 serie 3T.

La locazione

(i) è a favore della società **** Omissis **** con sede in Brescia Codice Fiscale **** Omissis ****

(ii) decorre dal primo maggio 2021 per terminare il 30 aprile 2030

(iii) ha un canone complessivo di Euro 18.000,00 (diciottomila/00) annui

(iv) non prevede rinnovi della durata.

L'esperto attesta la rispondenza del canone di locazione rispetto al valore di mercato al momento della conclusione del contratto stesso.

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.

Alla parte esecutata

- l'intera proprietà degli immobili di cui al Foglio 39 p.le 102, 85, 20, 91 e 101 (dalla quale derivano i mappali 169 e 118 ora 198 e 200) è pervenuta per atto di compravendita del 19/12/1983 Numero di repertorio 3464 del Notaio MASSIMO APORTI trascritto a Castiglione delle Stiviere il 16/1/1984 ai nn. 170/125

- l'intera proprietà degli immobili di cui al Foglio 39 p.le 103, 17 e 61 è pervenuta per atto di compravendita del 24/9/1984 Numero di repertorio 35263 Notaio MASSIMO APORTI trascritto a Castiglione delle Stiviere il

28/9/1984 ai nn. 3256/2240,

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 08/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Contratto di Mutuo fondiario
Iscritto a CRRII di Castiglione delle Stiviere il 14/11/2011
Reg. gen. 5296 - Reg. part. 1027
Quota: 1/1 piena proprietà
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 250.000,00
Note: Grava gli originari mappali 102, 103, 118, 16 , 169, 17 , 19, 20, 85 del foglio 39
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a CRRII di Castiglione delle Stiviere il 12/12/2011
Reg. gen. 5806 - Reg. part. 1110
Quota: 1/1 piena proprietà
Importo: € 45.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 28.480,15
Note: Grava gli originari mappali 102, 103, 118, 16 , 169, 17 , 19, 20, 85 del foglio 39 ed altri beni non oggetto pignoramento immobiliare
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a CRRII di Castiglione delle Stiviere il 07/06/2013
Reg. gen. 2185 - Reg. part. 304
Quota: 1/1 piena proprietà
Importo: € 16.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 15.751,63
Note: Grava gli originari mappali 102, 103, 118, 16 , 169, 17 , 19, 20, 85 del foglio 39 ed altre unità immobiliari non colpite dal pignoramento immobiliare

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a CRRII di Castiglione delle Stiviere il 06/06/2024
Reg. gen. 2846 - Reg. part. 2063
Quota: 1/1 di piena proprietà

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Si precisa: - che non sussiste la corrispondenza fra i dati catastali attuali e fra quelli al momento dell'esecuzione del pignoramento con quanto indicato nell'atto di pignoramento stesso. Infatti i mappali 169 e 118, colpiti dal pignoramento, fin dal 3 agosto 2012, avevano creato il mappale 198 ed il mappale 200.

NORMATIVA URBANISTICA

I terreni, nudi di fabbricati, staggiati sono inseriti nel vigente PGT del Comune di Goito in zona E Agricola come si evince dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune medesimo in data 2 settembre 2024 al n. 0017048 di prot. ed allegato in calce al presente elaborato peritale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non 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 i fabbricati sono stati realizzati in conformità ai seguenti titoli edilizi:

concessione edilizia n. 143 n. 235/85 5486 di prto. (agibilità n. 20 del 22 ottobre 1987)

concessione edilizia n. 115 n. 3274 di prot. del 27 giugno 1992 (agibilità 7/96 del 27 gennaio 1996)

concessione edilizia n. 97/109 del 29 novembre 1997

concessione edilizia n. 98/146 del 19 ottobre 1998

DIA presentata in data 31 maggio 199 al n. 99/5633 di prto. in variante della concessione edilizia 97/109 del 29 novembre 1997

Permesso di costruire n. 9/2017 n. 36/2016 PE dell'11 maggio 2017.

Si attesta che non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione. Infatti la tettoia eretta lungo la linea di confine a nord del mappale 198, in aderenza alla esistente serra, ed insistente sul mappale medesimo, risulta essere stata realizzata in assenza totale di idoneo titolo edilizio.

Si quantifica il costo di rimozione della indicata struttura e di ripristino dei luoghi, comprensivo di spese tecniche e sanzioni, identico a quello della eventuale sanatoria dell'intervento in Euro 9.252,00.

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

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

- **Bene N° 1** - Fondo ubicato a Goito (MN) - Strada Bardelletta n. 103/a

Fondo rustico, con sovrastanti fabbricati al servizio del fondo medesimo, posto in agro del Comune di Goito (MN), della superficie di complessiva Ha 04.79.95, pari a 15,29 biolche mantovane, compresa l'area di sedime e di pertinenza dei fabbricati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 200, Categoria D10 al catasto Terreni - Fg. 39, Part. 198, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 39, Part. 16, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 39, Part. 17, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 39, Part. 103, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 39, Part. 19, Qualità Bosco ceduo - Fg. 39, Part. 20, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 39, Part. 85, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 39, Part. 102, Porz. AA, Qualità Frutteto - Fg. 39, Part. 102, Porz. AB, Qualità Seminativo irriguo

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

Valore di stima del bene: € 359.252,50

Il valore commerciale del bene pignorato 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 all'immobile oggetto della stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fondo Goito (MN) - Strada Bardelletta n. 103/a	47995,00 mq	8,50 €/mq	€ 359.252,50	100,00%	€ 359.252,50
				Valore di stima:	€ 359.252,50

Valore di stima: € 359.252,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
demolizione fabbricato abusivo	9252,50	€

Valore finale di stima: € 350.000,00

Il valore commerciale del bene pignorato 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 all'immobile oggetto della stima.

Il valore di stima è stato poi ridotto del costo di sanatoria/rimozione della tettoia eretta lungo la linea di confine a nord del mappale 198, in aderenza alla esistente serra, ed insistente sul mappale medesimo, in assenza totale di idoneo titolo edilizio.

Si quantifica il costo di rimozione della indicata struttura e di ripristino dei luoghi, comprensivo di spese tecniche e sanzioni, identico a quello della eventuale sanatoria dell'intervento in Euro 9.252,00.

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 10/01/2025

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di Mappa (Aggiornamento al 08/01/2025)
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - Planimetrie Ctastali (Aggiornamento al 08/01/2025)
- ✓ N° 3 Certificato destinazione urbanistica - Certificato di Destinazione Urbanistica (Aggiornamento al 02/09/2024)
- ✓ N° 4 Foto - documentazione fotografica (Aggiornamento al 08/01/2025)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fondo ubicato a Goito (MN) - Strada Bardelletta n. 103/a
Fondo rustico, con sovrastanti fabbricati al servizio del fondo medesimo, posto in agro del Comune di Goito (MN), della superficie di complessiva Ha 04.79.95, pari a 15,29 biolche mantovane, compresa l'area di sedime e di pertinenza dei fabbricati. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 200, Categoria D10 al catasto Terreni - Fg. 39, Part. 198, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 39, Part. 16, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 39, Part. 17, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 39, Part. 103, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 39, Part. 19, Qualità Bosco ceduo - Fg. 39, Part. 20, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 39, Part. 85, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 39, Part. 102, Porz. AA, Qualità Frutteto - Fg. 39, Part. 102, Porz. AB, Qualità Seminativo irriguo. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: I terreni, nudi di fabbricati, staggiti sono inseriti nel vigente PGT del Comune di Goito in zona E Agricola come si evince dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune medesimo in data 2 settembre 2024 al n. 0017048 di prot. ed allegato in calce al presente elaborato peritale.

Prezzo base d'asta: € 350.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 112/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 350.000,00

Bene N° 1 - Fondo			
Ubicazione:	Goito (MN) - Strada Bardelletta n. 103/a		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fondo Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 200, Categoria D10 Identificato al catasto Terreni - Fg. 39, Part. 198, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 39, Part. 16, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 39, Part. 17, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 39, Part. 103, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 39, Part. 19, Qualità Bosco ceduo - Fg. 39, Part. 20, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 39, Part. 85, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 39, Part. 102, Porz. AA, Qualità Frutteto - Fg. 39, Part. 102, Porz. AB, Qualità Seminativo irriguo	Superficie	47995,00 mq
Stato conservativo:	fabbricati insistenti sul fondo sono: - numero sette serre ad arco con film plastico della superficie ciascuna di mq. 300 (Ml. 30 x 10). Si tratta di strutture, originariamente destinate a fungaie, piuttosto obsolete, in pessimo stato manutentivo ed ormai del tutto inutilizzabili, salvo completa sostituzione del film plastico. - numero 1 serra in struttura metallica con pannelli sandwich. Si sviluppa su una superficie di mq. 280, il tetto è ad una falda (H min 3,00 - H max 4,50) sul quale è stato installato un impianto fotovoltaico della potenza di 19,56 kW pr "scambio sul posto". Anche questa struttura è in pessimo stato manutentivo ivi compreso il descritto impianto fotovoltaico la cui "resa" è fortemente compromessa. - numero 1 magazzino/ricovero attrezzi con all'interno numero 3 celle frigorifere e con annesso locale servizi igienici. L'indicata struttura si sviluppa su una superficie di mq. 350- E' in buono stato manutentivo, dotato degli essenziali impianti tecnologici, tutti funzionanti ma dei quali non è stato possibile rintracciare le relative certificazioni di conformità.		
Descrizione:	Fondo rustico, con sovrastanti fabbricati al servizio del fondo medesimo, posto in agro del Comune di Goito (MN), della superficie di complessiva Ha 04.79.95, pari a 15,29 biolche mantovane, compresa l'area di sedime e di pertinenza dei fabbricati.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Contratto di Mutuo fondiario
Iscritto a CRRII di Castiglione delle Stiviere il 14/11/2011
Reg. gen. 5296 - Reg. part. 1027
Quota: 1/1 piena proprietà
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 250.000,00
Note: Grava gli originari mappali 102, 103, 118, 16 , 169, 17 , 19, 20, 85 del foglio 39
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a CRRII di Castiglione delle Stiviere il 07/06/2013
Reg. gen. 2185 - Reg. part. 304
Quota: 1/1 piena proprietà
Importo: € 16.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 15.751,63
Note: Grava gli originari mappali 102, 103, 118, 16 , 169, 17 , 19, 20, 85 del foglio 39 ed altre unità immobiliari non colpite dal pignoramento immobiliare

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a CRRII di Castiglione delle Stiviere il 06/06/2024
Reg. gen. 2846 - Reg. part. 2063
Quota: 1/1 di piena proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Si precisa: - che non sussiste la corrispondenza fra i dati catastali attuali e fra quelli al momento dell'esecuzione del pignoramento con quanto indicato nell'atto di pignoramento stesso. Infatti i mappali 169 e 118, colpiti dal pignoramento, fin dal 3 agosto 2012, avevano creato il mappale 198 ed il mappale 200.