TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bonaffini Massimo, nell'Esecuzione Immobiliare 70/2025 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 4
Confini 4
Consistenza 4
Dati Catastali 5
Stato conservativo 5
Parti Comuni 5
Servitù, censo, livello, usi civici 6
Caratteristiche costruttive prevalenti 6
Stato di occupazione 7
Provenienze Ventennali 9
Formalità pregiudizievoli 11
Normativa urbanistica 11
Regolarità edilizia 12
Vincoli od oneri condominiali 13
Stima / Formazione lotti 13
Riepilogo bando d'asta 17
Lotto Unico 17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 70/2025 del R.G.E. 18
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 182.990,00 18
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 19

INCARICO

All'udienza del 15/04/2025, il sottoscritto Arch. Bonaffini Massimo, con studio in Via Corridoni, 38 - 46100 - Mantova (MN), email massimo.bonaffini@libero.it, PEC massimo.bonaffini@archiworldpec.it, Tel. 0376 326788, Fax 0376 326788, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/04/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a Guidizzolo (MN) - Via Henry Dunant n.51, piano Terra-primo

DESCRIZIONE

L'immobile, costituito da un capannone industriale al piano terra e primo, è collocato nel comune di Guidizzolo (MN) in Via Henry Dunant n. 51.
Il capannone, è parte di un fabbricato dove sono presenti altre attività industriali di altre proprietà.
Si accede all'immobile da Via Henry Dunant attraverso una strada in parte asfaltata e in parte sterrata e da un percorso pedonale e carrabile con un'area cortiva comune.
Al piano terra, l'immobile, è composto da un ingresso con magazzino a doppia altezza e da un laboratorio; dal piano terra si accede al primo piano attraverso una scala lineare parallela al muro divisorio.
Il primo piano, è composto da un disimpegno con parapetto che guarda verso il locale a doppia altezza, un ufficio, tre magazzini e servizi igienici formati da un antibagno con lavabo, due wc ed una doccia.
Il fabbricato si trova in zona periferica nell'area industriale-artigianale del paese.
Allegato n° 1

La vendita del bene 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** - Fabbricato industriale ubicato a Guidizzolo (MN) - Via Henry Dunant n.51, piano Terra-primo

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Allegato n° 2

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)

Allegato n° 4

CONFINI

Piano terra e primo:
in senso orario: a nord con Sub. 312, ad est con Sub. 304 e 310, a sud con Sub. 309, ad ovest con area cortiva comune sub. 302.
Allegato n° 7

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino-laboratorio	392,00 mq	411,00 mq	1,00	411,00 mq	8,00 m	Terra
Ufficio-magazzini-WC	240,00 mq	256,00 mq	1,00	256,00 mq	3,58 m	Primo
			Totale superficie convenzionale:	**667,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**667,00 mq**		

Allegato n° 3

Sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, si è verificato che all'atto della notifica del pignoramento in data 18/03/2025 la parte esecutata era intestataria dell'immobile stesso in forza ad atto regolarmente trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Castiglione delle Stiviere (MN) in data 26/11/2021 al n. 4277/5984.

Allegato n° 4

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	114	315		D7				1568,8 €	Terra e primo	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Accatastamento precedente:
Deposito: Foglio 7, Particella 114, Sub. 307, Categoria C/2, Classe 5, Consistenza 631 mq, Superficie Catastale 665 mq, Rendita Catastale di € 879,89.
Allegato n° 6

Accatastamento attuale:
Capannone industriale: Foglio 7, Particella 114, Sub. 315, Categoria D/7, Rendita Catastale di € 1.568,80.
Allegato n° 7

Durante il sopralluogo in data 03/06/2025 sono state riscontrate incongruenze nello stato di fatto attuale rispetto alla planimetria catastale esistente, riguardanti:

-lievi modifiche interne
-lievi modifiche esterne

In seguito alle modifiche riscontrate, si è provveduto all'aggiornamento della planimetria catastale dell'immobile e dell'elaborato planimetrico.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è in buono stato di conservazione.
Allegato n° 1

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono costituite da un'area cortiva (Particella 114, Subalterno 302) e da una cabina elettrica (Particella 198, Subalterno 2).

Le parti comuni sono in buono stato di conservazione.
Allegato n° 1

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il bene pignorato non risulta oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Nell'atto di compravendita del Notaio **** Omissis **** si legge:
"La vendita avviene a corpo e non a misura, con tutti i diritti, ragioni, azioni, dipendenze, pertinenze, accessioni ed accessori, servitù attive e passive, anche non dichiarate e non apparenti nello stato di fatto e di diritto in cui quanto alienato si trova e come goduto e posseduto dalla parte venditrice e dai suoi danti causa.
In particolare nell'atto per notaio **** Omissis **** si legge: «si dà atto che, in forza di "destinazione del padre di famiglia" a norma dell'articolo 1062 c.c., esistono reciproche servitù per le linee, condutture e tubature in genere di impianti e servizi per i diversi alloggi che siano collocate sopra e sotto il piano di campagna delle aree di pertinenza di proprietà comune e/o esclusiva, con il conseguente diritto di accesso alle diverse proprietà per le necessità di manutenzione, riparazione e/o ispezione, attività e opere che saranno comunque consentite, con il solo obbligo di ripristino dello stato dei luoghi. L'intero complesso immobiliare gode del diritto di scolo delle acque bianche e nere a carico della residua proprietà della società venditrice identificata con il mappale 192 (ex 121/a) foglio 7. Si da atto che: - il piazzale identificato con il mappale 114 subalterno 302 - bene non censibile comune ai subb. 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310 e 311, è gravato dal diritto di passaggio pedonale e carraio con ogni mezzo, nonché di passaggio di condutture interrate a favore delle unità immobiliari identificate con i mappali 196 e197 foglio 7; - su predetto piazzale mappale 114 sub. 302 verranno realizzati dei posti auto ad uso esclusivo dei proprietari dei subalterni 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310 e 311, in ragione dei rispettivi millesimi di comproprietà dei beni comuni, quali risulteranno da apposita tabella che verrà predisposta a cura e spese della società venditrice. La parte acquirente dichiara di essere a conoscenza del fatto che il consorzio di bonifica alta e media pianura mantovana ha rilasciato alla società venditrice la concessione precaria per l'attraversamento sub alveo di una canaletta consortile, per consentire l'allacciamento del nuovo complesso artigianale in oggetto alle reti tecnologiche, di assumersi, per quanto di competenza, tutti gli oneri e le spese che ne derivano, ivi compreso l'obbligo di versamento al consorzio del canone annuale a carico di tutti gli utenti pro quota». Nella vendita sono compresi inoltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti, spazi ed enti comuni del fabbricato di cui l'immobile in oggetto è parte, così come previsti dall'articolo 1117 c.c. e dal regolamento di condominio ed annesse tabelle millesimali che la parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare".
Allegato n° 4

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fabbricato:
-esposizione ovest;
-struttura portante con pilastri in cemento armato e blocchi di cemento;
-struttura scala in cemento armato;
-solai con travi in cemento armato prefabbricato e shed
-pareti esterne in cemento a vista e tinteggiate di azzurro;
Il fabbricato è in buono stato di conservazione.

Piano terra
-esposizione ovest;
-altezza interna utile ml 6,88-8,00-3,90;
-tramezze in blocchi di laterizio intonacati;
-solaio in lastre predalles;
-pavimento in cemento;
-pareti in parte intonacate di bianco e verde e in parte in cemento a vista;
-Infissi esterni in alluminio e vetro;
-infissi interni in ferro;
-scala con rivestimento in pietra e ringhiera in ferro;
-impianto elettrico sottotraccia alimentato dal distributore pubblico-privato di energia;
-impianto idrico alimentato da acquedotto;
-riscaldamento non presente.
-è presente un impianto di trattamento dell'aria nel locale tessitura.
Sono presenti tracce di umidità.
Il piano terra è in buono stato di conservazione.

Piano primo
-esposizione ovest
-altezza interna utile ml 2,44-3,58-2,57-3,71-;
-tramezze in cemento armato e cartongesso;
-pavimento in gres e calcestruzzo
-pareti intonacate e tinteggiate di bianco, grigio e verde;
-Infissi esterni in p.v.c. con inferriata esterna;
-infissi interni in legno;
-servizi igienici wc e doccia con sanitari bianchi e pavimenti e rivestimenti in ceramica monocottura di colore grigio e verde;
-impianto elettrico sottotraccia alimentato dal distributore pubblico-privato di energia;
-impianto idrico alimentato da acquedotto;
-impianto di riscaldamento autonomo con termoconvettori nei servizi igienici e nell'ufficio con caldaia nei servizi igienici, è presente un condizionatore nell'ufficio;
-è presente un impianto di aspirazione.
Sono presenti tracce di umidità.
Il piano primo è in buono stato di conservazione.

Allegato n° 1

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: 04/07/2024
- Scadenza contratto: 09/07/2030

- Scadenza disdetta: 09/07/2030

Canoni di locazione

Canone mensile: € 500,00

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

Notifica pignoramento immobiliare 18/03/2025.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

-Registrazione contratto il 04/07/2024
-Stipulato il 27/06/2024
-Con decorrenza il 10/07/2024
-Scadenza contratto il 09/07/2030 con rinnovo di altri sei anni senza disdetta

Contratto d'affitto n° 1811
Locatore: **** Omissis ****
Conduttore: **** Omissis ****
corrispettivo per l'intera durata: € 6.000,00 + IVA all'anno (€ 500,00 + IVA al mese)
Allegato n° 8

DATI CATASTALI:

Catasto fabbricati:
GUIDIZZOLO, Fg. 7, Part. 114, Sub. 307 (deposito)
Attuali: Fg. 7, Part. 114, Sub. 315 (fabbricato industriale).

Si specifica che nel contratto di locazione è riportato:
Articolo 1-Oggetto della locazione- Il Locatore concede in locazione al Conduttore, che accetta, una parte dell'immobile sito in Guidizzolo, Via Henry Dunant 51 e specificatamente identificata con i seguenti dati catastali: foglio 7, mappale 114, subalterno 307, c. catastale C/2, rendita Euro 879,89, da destinare esclusivamente ad uso commerciale, giusto allegato (l'area rimasta esclusa dal presente contratto è quella evidenziata).

In relazione al Contratto d'affitto n° 1811
Locatore: **** Omissis ****
Conduttore: **** Omissis ****

VALORE DI MERCATO AFFITTO CONTRATTO DI LOCAZIONE

da informazioni presso mercato immobiliare e Agenzia delle Entrate .
Capannone industriale valore medio € 18,00 al mq all'anno.

Valore affitto
Totale mq parte del fabbricato 635,00.

Valore totale affitto di mercato € 11.430,00 all'anno (€ 952,50 al mese).
Valore totale affitto contratto di locazione in essere € 6.000,00 (€ 500,00 al mese).

Il valore di stipula si considera congruente.

L'immobile è occupato da:

-**** Omissis **** con contratto d'affitto in essere (mq 635,00).
-**** Omissis **** senza titolo (mq 32,00).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **27/12/2004** al **12/03/2010**	**** Omissis ****	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Rega Marianna	27/12/2004	23367	5257
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Castiglione delle Stiviere	21/01/2005	323	205
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **12/03/2010** al **26/03/2014**	**** Omissis ****	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Rossi Fabrizio	12/03/2010	49802	12517
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Castiglione delle Stiviere	08/04/2010	1521	869
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **26/03/2014** al **26/11/2020**	**** Omissis ****	**Fusione di società**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Busani Angelo	26/03/2014	27960	13202

		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Castiglione delle Stiviere	16/04/2014	1339	948
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **26/11/2020** al **09/11/2021**	**** Omissis ****	**Scissione di società**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Notari Mario	26/11/2020	24711	14827
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Castiglione delle Stiviere	10/12/2020	4851	3480
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **09/11/2021** al **17/07/2025**	**** Omissis ****	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Balottin Jacopo	09/11/2021	11005	8997
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Castiglione delle Stiviere	26/11/2021	5984	4277
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Allegato n° 5

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Castiglione delle Stiviere aggiornate al 17/07/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Titolo
  Iscritto a Mantova il 28/05/2024
  Reg. gen. 2670 - Reg. part. 409
  Importo: € 59.706,50
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 85.000,00
  Rogante: Tribunale di Mantova
  Data: 28/05/2024

Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**
  Trascritto a Mantova il 10/04/2025
  Reg. gen. 1668 - Reg. part. 1214
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

Allegato n° 5

NORMATIVA URBANISTICA

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
Vista la richiesta pervenuta in data 03.04.2025 prot. 6227 presentata da **** Omissis **** per il rilascio del certificato di destinazione urbanistica dell'area identificata al foglio 7 mappale 114 e 114 sub. 307;
Visto il Piano del Governo del Territorio (PGT) approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 22 del 25.03.2011;
Vista la Variante n. 1 adottata in data 07.03.2019 con delibera Consiglio Comunale n. 5 approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 29 del 15.07.2019, efficace dal 16.10.2019 ai sensi dell'art. 13 comma 11 della L.R. 12/2005 e s.m.e i. del vigente Piano del Governo del Territorio (PGT);
Vista la Variante n. 2 al P.G.T. mediante variante, approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 14 del 30.06.2020, e pubblicato al BURL serie avvisi e concorsi n. 40 del 30.09.2020.
Visto l'art. 30 comma 3 del D.P.R. 380/01;

DICHIARA

che ai sensi dell'art. 30 comma 3° del DPR 380/01, l'area sita in questo comune, catastalmente identificata:
- al foglio 7 mappale 114, rientra in ambito di tessuto urbano consolidato "TC5" a destinazione prevalente produttiva normato da art. 16 delle Norme Tecniche del Piano delle Regole del vigente P.G.T.
- al foglio 7 mappali 114 sub 307;
immobile catastalmente censito nel catasto edilizio urbano la cui superficie libera è inferiore a 5000,00 mq. rientra in ambito di tessuto urbano consolidato "TC5" a destinazione prevalente produttiva normato da art. 16 delle Norme Tecniche del Piano delle Regole del vigente P.G.T.

Presenza vincoli:

Il PGT definisce le classi di fattibilità geologica nonché la pericolosità sismica. Nel caso di interventi edilizi, l'area, rientra in classe di fattibilità geologica 2 (con modeste limitazioni), devono essere rispettati l'art. 3.3.3 norme geologiche di piano e norme tecniche del Piano delle Regole art. 30 Titoli 1-2-3-4; Il PGT definisce le classi di sensibilità paesistica. Nel caso di interventi edilizi è obbligatorio rispettare le prescrizioni indicate nelle Norme Tecniche del Piano delle Regole all'art. 27.
Allegato n° 9

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

In seguito alla richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Guidizzolo (MN) sono state reperite le seguenti pratiche edilizie che riguardano l'immobile in oggetto:

-Denuncia di inizio attività n. prot. 8032 in data 8 agosto 2003.
Allegato n. 10

-Permesso di costruire n. 8034/03, prot. n. 404 in data 13 gennaio 2004.
Allegato n° 11

-Denuncia di inizio attività prot. n. 13597, n. 128/08, in data 20 dicembre 2008.
Allegato n° 12

-Scia in sanatoria prot. n. 3426, in data 30 marzo 2020.
Allegato n° 13

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Durante il sopralluogo in data 03/06/2025 sono state riscontrate lievi incongruenze nello stato di fatto attuale rispetto alle pratiche edilizie in oggetto:

-modifiche interne
-modifiche esterne

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 350,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 770,00

Lettera dell'amministratore **** Omissis ****
Allegato n° 14

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 di un lotto unico cosi costituito:

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a Guidizzolo (MN) - Via Henry Dunant n.51, piano Terra-primo
  L'immobile, costituito da un capannone industriale al piano terra e primo, è collocato nel comune di Guidizzolo (MN) in Via Henry Dunant n. 51. Il capannone, è parte di un fabbricato dove sono presenti altre attività industriali di altre proprietà. Si accede all'immobile da Via Henry Dunant attraverso una strada in parte asfaltata e in parte sterrata e da un percorso pedonale e carrabile con un'area cortiva comune. Al piano terra, l'immobile, è composto da un ingresso con magazzino a doppia altezza e da un laboratorio; dal piano terra si accede al primo piano attraverso una scala lineare parallela al muro divisorio. Il primo piano, è composto da un disimpegno con parapetto che guarda verso il locale a doppia altezza, un ufficio, tre magazzini e servizi igienici formati da un antibagno con lavabo, due wc ed una doccia. Il fabbricato si trova in zona periferica nell'area industriale-artigianale del paese. Allegato n° 1
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 114, Sub. 315, Categoria D7
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 186.760,00
  I valori unitari applicati sono congruenti con i valori di mercato locale; inoltre risultano congruenti con i valori dell'"Osservatorio immobiliare" dell'Agenzia del Territorio relativamente al Comune di Guidizzolo (MN).

  Attualmente, da informazioni presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Guidizzolo (MN), si è verificato che le modifiche eseguite senza pratiche edilizie rientrano nelle tolleranze metriche del 2% di cui all'art. 34 del Dpr 380.

  Si specifica sempre da informazioni presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Guidizzolo (MN), che le acque domestiche del comparto, sono allacciate ad un letto assorbente, mentre per le acque di produzione non essendo allacciate alla pubblica fognatura, ma esclusivamente a letti assorbenti, non è possibile aggiungere servizi igienici ai fabbricati.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato industriale Guidizzolo (MN) - Via Henry Dunant n.51, piano Terra-primo	667,00 mq	280,00 €/mq	€ 186.760,00	100,00%	€ 186.760,00
				Valore di stima:	€ 186.760,00

Valore di stima: € 186.760,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali insolute	770,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	3000,00	€

Valore finale di stima: **€ 182.990,00**

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 21/07/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Bonaffini Massimo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 06/06/2025)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Scheda di controllo
- ✓ N° 3 Altri allegati - Planimetrie con superfici (Aggiornamento al 03/06/2025)
- ✓ N° 4 Atto di provenienza - Atto di compravendita (Aggiornamento al 09/11/2021)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Ispezione ipotecaria (Aggiornamento al 17/07/2025)
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - Catasto precedente (Aggiornamento al 18/04/2025)
- ✓ N° 7 Visure e schede catastali - Catasto attuale (Aggiornamento al 06/07/2025)
- ✓ N° 8 Altri allegati - Contratto di locazione (Aggiornamento al 27/06/2024)
- ✓ N° 9 Certificato destinazione urbanistica - CDU
- ✓ N° 10 Altri allegati - Denuncia di inizio attività (Aggiornamento al 08/08/2003)
- ✓ N° 11 Altri allegati - Permesso di costruire (Aggiornamento al 13/01/2004)
- ✓ N° 12 Altri allegati - Denuncia di inizio attività (Aggiornamento al 20/12/2008)
- ✓ N° 13 Altri allegati - Scia in sanatoria (Aggiornamento al 30/03/2020)
- ✓ N° 14 Altri allegati - Spese condominiali (Aggiornamento al 07/07/2025)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a Guidizzolo (MN) - Via Henry Dunant n.51, piano Terra-primo
  L'immobile, costituito da un capannone industriale al piano terra e primo, è collocato nel comune di Guidizzolo (MN) in Via Henry Dunant n. 51. Il capannone, è parte di un fabbricato dove sono presenti altre attività industriali di altre proprietà. Si accede all'immobile da Via Henry Dunant attraverso una strada in parte asfaltata e in parte sterrata e da un percorso pedonale e carrabile con un'area cortiva comune. Al piano terra, l'immobile, è composto da un ingresso con magazzino a doppia altezza e da un laboratorio; dal piano terra si accede al primo piano attraverso una scala lineare parallela al muro divisorio. Il primo piano, è composto da un disimpegno con parapetto che guarda verso il locale a doppia altezza, un ufficio, tre magazzini e servizi igienici formati da un antibagno con lavabo, due wc ed una doccia. Il fabbricato si trova in zona periferica nell'area industriale-artigianale del paese. Allegato n° 1
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 114, Sub. 315, Categoria D7
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA Vista la richiesta pervenuta in data 03.04.2025 prot. 6227 presentata da **** Omissis **** per il rilascio del certificato di destinazione urbanistica dell'area identificata al foglio 7 mappale 114 e 114 sub. 307; Visto il Piano del Governo del Territorio (PGT) approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 22 del 25.03.2011; Vista la Variante n. 1 adottata in data 07.03.2019 con delibera Consiglio Comunale n. 5 approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 29 del 15.07.2019, efficace dal 16.10.2019 ai sensi dell'art. 13 comma 11 della L.R. 12/2005 e s.m.e i. del vigente Piano del Governo del Territorio (PGT); Vista la Variante n. 2 al P.G.T. mediante variante, approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 14 del 30.06.2020, e pubblicato al BURL serie avvisi e concorsi n. 40 del 30.09.2020. Visto l'art. 30 comma 3 del D.P.R. 380/01; DICHIARA che ai sensi dell'art. 30 comma 3° del DPR 380/01, l'area sita in questo comune, catastalmente identificata: - al foglio 7 mappale 114, rientra in ambito di tessuto urbano consolidato "TC5" a destinazione prevalente produttiva normato da art. 16 delle Norme Tecniche del Piano delle Regole del vigente P.G.T. - al foglio 7 mappali 114 sub 307; immobile catastalmente censito nel catasto edilizio urbano la cui superficie libera è inferiore a 5000,00 mq. rientra in ambito di tessuto urbano consolidato "TC5" a destinazione prevalente produttiva normato da art. 16 delle Norme Tecniche del Piano delle Regole del vigente P.G.T. Presenza vincoli: Il PGT definisce le classi di fattibilità geologica nonché la pericolosità sismica. Nel caso di interventi edilizi, l'area, rientra in classe di fattibilità geologica 2 (con modeste limitazioni), devono essere rispettati l'art. 3.3.3 norme geologiche di piano e norme tecniche del Piano delle Regole art. 30 Titoli 1-2-3-4; Il PGT definisce le classi di sensibilità paesistica. Nel caso di interventi edilizi è obbligatorio rispettare le prescrizioni indicate nelle Norme Tecniche del Piano delle Regole all'art. 27. Allegato n° 9

Prezzo base d'asta: **€ 182.990,00**

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 70/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 182.990,00

Bene N° 1 - Fabbricato industriale			
Ubicazione:	Guidizzolo (MN) - Via Henry Dunant n.51, piano Terra-primo		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato industriale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 114, Sub. 315, Categoria D7	**Superficie**	667,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile è in buono stato di conservazione. Allegato n° 1		
Descrizione:	L'immobile, costituito da un capannone industriale al piano terra e primo, è collocato nel comune di Guidizzolo (MN) in Via Henry Dunant n. 51. Il capannone, è parte di un fabbricato dove sono presenti altre attività industriali di altre proprietà. Si accede all'immobile da Via Henry Dunant attraverso una strada in parte asfaltata e in parte sterrata e da un percorso pedonale e carrabile con un'area cortiva comune. Al piano terra, l'immobile, è composto da un ingresso con magazzino a doppia altezza e da un laboratorio; dal piano terra si accede al primo piano attraverso una scala lineare parallela al muro divisorio. Il primo piano, è composto da un disimpegno con parapetto che guarda verso il locale a doppia altezza, un ufficio, tre magazzini e servizi igienici formati da un antibagno con lavabo, due wc ed una doccia. Il fabbricato si trova in zona periferica nell'area industriale-artigianale del paese. Allegato n° 1		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
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 giudiziale** derivante da Titolo
  Iscritto a Mantova il 28/05/2024
  Reg. gen. 2670 - Reg. part. 409
  Importo: € 59.706,50
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 85.000,00
  Rogante: Tribunale di Mantova
  Data: 28/05/2024

Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**
  Trascritto a Mantova il 10/04/2025
  Reg. gen. 1668 - Reg. part. 1214
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura