
TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Barbiani Fabio, nell'Esecuzione Immobiliare 47/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Villimpenta (MN) - Strada Barchessa	4
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Villimpenta (MN) - Strada Barchessa	4
Lotto Unico	5
Titolarità	5
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Villimpenta (MN) - Strada Barchessa	5
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Villimpenta (MN) - Strada Barchessa	5
Confini.....	5
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Villimpenta (MN) - Strada Barchessa	5
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Villimpenta (MN) - Strada Barchessa	6
Consistenza.....	6
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Villimpenta (MN) - Strada Barchessa	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Villimpenta (MN) - Strada Barchessa	6
Dati Catastali.....	7
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Villimpenta (MN) - Strada Barchessa	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Villimpenta (MN) - Strada Barchessa	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Villimpenta (MN) - Strada Barchessa	8
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Villimpenta (MN) - Strada Barchessa	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Villimpenta (MN) - Strada Barchessa	8
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Villimpenta (MN) - Strada Barchessa	8
Stato di occupazione.....	8
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Villimpenta (MN) - Strada Barchessa	8
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Villimpenta (MN) - Strada Barchessa	9
Provenienze Ventennali.....	9
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Villimpenta (MN) - Strada Barchessa	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Villimpenta (MN) - Strada Barchessa.....	10
Formalità pregiudizievoli	11
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Villimpenta (MN) - Strada Barchessa.....	11

Bene N° 2 - Terreno ubicato a Villimpenta (MN) - Strada Barchessa.....	12
Normativa urbanistica	12
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Villimpenta (MN) - Strada Barchessa.....	12
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Villimpenta (MN) - Strada Barchessa.....	12
Regolarità edilizia	13
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Villimpenta (MN) - Strada Barchessa.....	13
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Villimpenta (MN) - Strada Barchessa.....	13
Stima / Formazione lotti.....	13
Riserve e particolarità da segnalare	15
Riepilogo bando d'asta.....	16
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 47/2025 del R.G.E.	17
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 81.000,00	17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	18
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Villimpenta (MN) - Strada Barchessa.....	18
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Villimpenta (MN) - Strada Barchessa.....	18

INCARICO

In data 15/05/2025, il sottoscritto Arch. Barbiani Fabio, con studio in Via San Fermo, 71 - 46040 - Piubega (MN), email studio.barbiani@gmail.com, PEC fabio.barbiani@archiworldpec.it, Tel. 392 8365294, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/05/2025 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 Villimpenta (MN) - Strada Barchessa (Coord. Geografiche: 45.12761, 11.01824)
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Villimpenta (MN) - Strada Barchessa (Coord. Geografiche: 45.12761, 11.01824)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A VILLIMPENTA (MN) - STRADA BARCHESSA

Trattasi di terreno catastalmente indicato come seminativo irriguo di classe 2 e attualmente coltivato a mais, ubicato nel Comune di Villimpenta in strada Barchessa. Il bene, identificato catastalmente al foglio 13 particella 44 ricade in zona E.1 - Aree agricole produttive del P.G.T. del Comune di Villimpenta.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VILLIMPENTA (MN) - STRADA BARCHESSA

Trattasi di terreno catastalmente indicato come seminativo irriguo di classe 2 e attualmente coltivato a mais, ubicato nel Comune di Villimpenta in strada Barchessa. Il bene, identificato catastalmente al foglio 13 particella 45 ricade in zona E.1 - Aree agricole produttive del P.G.T. del Comune di Villimpenta.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Villimpenta (MN) - Strada Barchessa
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Villimpenta (MN) - Strada Barchessa

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A VILLIMPENTA (MN) - STRADA BARCHESSA

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)

Nell'atto di provenienza Rep. n. 88619 Racc. n. 24686 del 31 maggio 2017 si specifica che la sig.ra **** Omissis **** "dichiara di essere nubile e di intervenire per sè e quale titolare della ditta individuale denominata **** Omissis ****"

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VILLIMPENTA (MN) - STRADA BARCHESSA

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)

Nell'atto di provenienza Rep. n. 88619 Racc. n. 24686 del 31 maggio 2017 si specifica che la sig.ra **** Omissis **** "dichiara di essere nubile e di intervenire per sè e quale titolare della ditta individuale denominata **** Omissis ****"

CONFINI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A VILLIMPENTA (MN) - STRADA BARCHESSA

Bene pignorato fg. 13 mappale 44, confinante a:

- Nord: foglio 12 mappale 37
- Est: mappale 9
- Sud: mappale 45
- Ovest: mappale 47

Il tutto come risulta più precisamente indicato nell'estratto di mappa catastale allegato.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VILLIMPENTA (MN) - STRADA BARCHESSA

Bene pignorato fg. 13 mappale 45, confinante a:

-Nord: mappale 44

-Est: mappale 9

-Sud: mappale 41

-Ovest: mappale 48

Il tutto come risulta più precisamente indicato nell'estratto di mappa catastale allegato.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A VILLIMPENTA (MN) - STRADA BARCHESSA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	16100,00 mq	16100,00 mq	1	16100,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				16100,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				16100,00 mq		

La superficie convenzionale è stata calcolata utilizzando la superficie catastale. Il calcolo della consistenza immobiliare risulta meramente orientativo per l'individuazione del valore di stima, in quanto la valutazione e la vendita è da intendersi a corpo e non a misura, senza la rideterminazione dei confini. Essendo tale modalità di vendita esplicitata nella presente consulenza, l'aggiudicatario solleva da qualsiasi responsabilità gli organi della procedura in caso di sconfinamenti e/o differenze di superficie.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VILLIMPENTA (MN) - STRADA BARCHESSA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	5300,00 mq	5300,00 mq	1	5300,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				5300,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				5300,00 mq		

La superficie convenzionale è stata calcolata utilizzando la superficie catastale. Il calcolo della consistenza immobiliare risulta meramente orientativo per l'individuazione del valore di stima, in quanto la valutazione e la vendita è da intendersi a corpo e non a misura, senza la rideterminazione dei confini. Essendo tale modalità di vendita esplicitata nella presente consulenza, l'aggiudicatario solleva da qualsiasi responsabilità gli organi della procedura in caso di sconfinamenti e/o differenze di superficie.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A VILLIMPENTA (MN) - STRADA BARCHESSA

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato
13	44				Seminativo irriguo	2	16100 mq	157,88 €	153,83 €	

Corrispondenza catastale

Si precisa che il bene viene posto in vendita a corpo e non a misura, senza la rideterminazione dei confini, pertanto l'aggiudicatario solleva da qualsiasi responsabilità gli organi della procedura ed il sottoscritto in caso di sconfinamenti e/o differenze di superficie.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VILLIMPENTA (MN) - STRADA BARCHESSA

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato
13	45				Seminativo irriguo	2	5300 mq	51,97 €	50,64 €	

Corrispondenza catastale

Si precisa che il bene viene posto in vendita a corpo e non a misura, senza la rideterminazione dei confini, pertanto l'aggiudicatario solleva da qualsiasi responsabilità gli organi della procedura ed il sottoscritto in caso di sconfinamenti e/o differenze di superficie.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A VILLIMPENTA (MN) - STRADA BARCHESSA

Si segnala vincolo ai fini non edificatori previsti dall'art. 59 della L.R. Lombardia dell'11 Marzo 2005 n. 12 e S.M.I. l'intera superficie delle porzioni di terreno di loro proprietà distinte al C.T. del Comune di Villimpenta al foglio 13 mappali 44 e 45. I presenti vincoli permarranno sino a quando non saranno previste norme più favorevoli per le costruzioni in zona.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VILLIMPENTA (MN) - STRADA BARCHESSA

Si segnala vincolo ai fini non edificatori previsti dall'art. 59 della L.R. Lombardia dell'11 Marzo 2005 n. 12 e S.M.I. l'intera superficie delle porzioni di terreno di loro proprietà distinte al C.T. del Comune di Villimpenta al foglio 13 mappali 44 e 45. I presenti vincoli permarranno sino a quando non saranno previste norme più favorevoli per le costruzioni in zona.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A VILLIMPENTA (MN) - STRADA BARCHESSA

Il terreno in questione è classificato catastalmente come seminativo irriguo di classe 2 di are 1 61 00. Risulta ubicato nel Comune di Villimpenta, nelle vicinanze di strada Barchessa. Ricade urbanisticamente in area agricola (zona E1). Dal sopralluogo effettuato il lotto risulta privo di fabbricati in elevazione facilmente individuabili, normalmente pianeggiante e coltivato a mais. Non risultano apparentemente sul lotto servizi di rete comunale quale gas, fognature, ecc, tuttavia le stesse andranno verificate in loco dall'aggiudicatario successivamente il possesso. Allo stato attuale non è possibile conoscere lo stato di degrado di tutti gli elementi costituenti il bene e l'eventuale presenza di materiali nocivi, pericolosi, cancerogeni, ecc...

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VILLIMPENTA (MN) - STRADA BARCHESSA

Il terreno in questione è classificato catastalmente come seminativo irriguo di classe 2 di are 53 00. Risulta ubicato nel Comune di Villimpenta, nelle vicinanze di strada Barchessa. Ricade urbanisticamente in area agricola (zona E1). Dal sopralluogo effettuato il lotto risulta privo di fabbricati in elevazione facilmente individuabili, normalmente pianeggiante e coltivato a mais. Non risultano apparentemente sul lotto servizi di rete comunale quale gas, fognature, ecc, tuttavia le stesse andranno verificate in loco dall'aggiudicatario successivamente il possesso. Allo stato attuale non è possibile conoscere lo stato di degrado di tutti gli elementi costituenti il bene e l'eventuale presenza di materiali nocivi, pericolosi, cancerogeni, ecc...

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A VILLIMPENTA (MN) - STRADA BARCHESSA

L'immobile risulta libero

l'immobile al momento del sopralluogo risultava libero da persone. Il sottoscritto al momento non è in possesso di contratti di locazione validi riguardanti l'immobile in oggetto come da comunicazione prot. 56401/2025 dell'Agenzia delle Entrate di Mantova datata 30/06/2025.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VILLIMPENTA (MN) - STRADA BARCHESSA

L'immobile risulta libero

l'immobile al momento del sopralluogo risultava libero da persone. Il sottoscritto al momento non è in possesso di contratti di locazione validi riguardanti l'immobile in oggetto come da comunicazione prot. 56401/2025 dell'Agenzia delle Entrate di Mantova datata 30/06/2025.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A VILLIMPENTA (MN) - STRADA BARCHESSA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/01/2012 al 31/05/2017	**** Omissis ****	Atto per causa di morte - successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
				68/9990/13	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	25/02/2013	1965	1272
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 31/05/2017 al 31/05/2017	**** Omissis ****	Accettazione tacita di eredità	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Lombardi Lucio	31/05/2017			88619	24686
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Mantova	06/06/2017			6392	4072
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/05/2017	**** Omissis ****			Atto di compravendita	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Lombardi Lucio	31/05/2017	88619	24686
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	06/06/2017	6393	4073
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Anteriormente il ventennio l'immobile risultava di proprietà del sig. **** Omissis ****.

Per quanto concerne il presente paragrafo, si trascrive estratto di quanto depositato in Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari dal creditore precedente e si rimanda alla lettura completa degli atti in quanto quelli riportati potrebbero risultare incompleti o parziali e solamente a titolo informativo. Si rimanda in sede di trasferimento dell'immobile la redazione di nuovo ventennale.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VILLIMPENTA (MN) - STRADA BARCHESSA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/01/2012 al 31/05/2017	**** Omissis ****	Atto per causa di morte - successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
				68/9990/13	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	25/02/2013	1965	1272
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/05/2017 al 31/05/2017	**** Omissis ****	Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Lombardi Lucio	31/05/2017	88619	24686
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	06/06/2017	6392	4072
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 31/05/2017	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Lombardi Lucio	31/05/2017	88619	24686
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	06/06/2017	6393	4073
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Anteriormente il ventennio l'immobile risultava di proprietà del sig. **** Omissis ****.

Per quanto concerne il presente paragrafo, si trascrive estratto di quanto depositato in Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari dal creditore precedente e si rimanda alla lettura completa degli atti in quanto quelli riportati potrebbero risultare incompleti o parziali e solamente a titolo informativo. Si rimanda in sede di trasferimento dell'immobile la redazione di nuovo ventennale.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A VILLIMPENTA (MN) - STRADA BARCHESSA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 15/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Atto di vincolo**
Trascritto a Mantova il 23/07/1981
Reg. gen. 6395 - Reg. part. 4671
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Costituzione di Vincolo**
Trascritto a Mantova il 06/03/2014
Reg. gen. 2137 - Reg. part. 1516
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Atto esecutivo o cautelare**
Trascritto a Mantova il 20/03/2025
Reg. gen. 3376 - Reg. part. 2423
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Per quanto concerne il presente paragrafo, lo scrivente si attiene alla certificazione ipotecaria depositata agli atti dal precedente, a cui si rimanda la lettura per ulteriori e più approfondite informazioni.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VILLIMPENTA (MN) - STRADA BARCHESSA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 15/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Atto di vincolo**
Trascritto a Mantova il 23/07/1981
Reg. gen. 6395 - Reg. part. 4671
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Costituzione di Vincolo**
Trascritto a Mantova il 06/03/2014
Reg. gen. 2137 - Reg. part. 1516
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Atto esecutivo o cautelare**
Trascritto a Mantova il 20/03/2025
Reg. gen. 3376 - Reg. part. 2423
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Per quanto concerne il presente paragrafo, lo scrivente si attiene alla certificazione ipotecaria depositata agli atti dal precedente, a cui si rimanda la lettura per ulteriori e più approfondite informazioni.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A VILLIMPENTA (MN) - STRADA BARCHESSA

Come indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica inviatomi dal Comune di Villimpenta in data 08/08/2025 prot. 4578 i lotti si trovano in zona "E1 - aree agricole produttive" arte. 19 e 19.1 delle N.T.A. di detto P.G.T.

Si rimanda alla lettura di detti articoli e delle norme complete per ulteriori e più approfondite informazioni.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VILLIMPENTA (MN) - STRADA BARCHESSA

Come indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica inviatomi dal Comune di Villimpenta in data 08/08/2025 prot. 4578 i lotti si trovano in zona "E1 - aree agricole produttive" arte. 19 e 19.1 delle N.T.A. di detto P.G.T.

Si rimanda alla lettura di detti articoli e delle norme complete per ulteriori e più approfondite informazioni.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A VILLIMPENTA (MN) - STRADA BARCHESSA

Dalla consultazione degli strumenti urbanistici comunali vigenti, nonché dall'esame delle ortofoto e dalle verifiche visive effettuate sul posto, il lotto in esame risulta libero da fabbricati in elevazione chiaramente identificabili.

Non si evidenziano costruzioni stabili o manufatti edilizi aventi carattere di permanenza, fatta salva la possibile presenza di recinzioni, cordolature, pozzetti o altri elementi pertinenziali di minima entità non valutabili come opere edilizie autonome.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VILLIMPENTA (MN) - STRADA BARCHESSA

Dalla consultazione degli strumenti urbanistici comunali vigenti, nonché dall'esame delle ortofoto e dalle verifiche visive effettuate sul posto, il lotto in esame risulta libero da fabbricati in elevazione chiaramente identificabili.

Non si evidenziano costruzioni stabili o manufatti edilizi aventi carattere di permanenza, fatta salva la possibile presenza di recinzioni, cordolature, pozzetti o altri elementi pertinenziali di minima entità non valutabili come opere edilizie autonome.

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; la ricerca ed elaborazione di prezzi di beni simili supportati dagli operatori del settore interpellati; l'attuazione di criteri di stima sintetico-comparativi, confrontando nello specifico i beni oggetto di stima con beni comparabili e raffrontandoli a loro volta con i dati definiti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, utilizzato come strumento non limitativo per la determinazione dei valori e valevole come orientamento. 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 all'immobile oggetto della stima.

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

- Bene N° 1** - Terreno ubicato a Villimpenta (MN) - Strada Barchessa
 Trattasi di terreno catastalmente indicato come seminativo irriguo di classe 2 e attualmente coltivato a mais, ubicato nel Comune di Villimpenta in strada Barchessa. Il bene, identificato catastalmente al foglio 13 particella 44 ricade in zona E.1 - Aree agricole produttive del P.G.T. del Comune di Villimpenta.
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 44, Qualità Seminativo irriguo
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 64.400,00
- Bene N° 2** - Terreno ubicato a Villimpenta (MN) - Strada Barchessa
 Trattasi di terreno catastalmente indicato come seminativo irriguo di classe 2 e attualmente coltivato a mais, ubicato nel Comune di Villimpenta in strada Barchessa. Il bene, identificato catastalmente al foglio 13 particella 45 ricade in zona E.1 - Aree agricole produttive del P.G.T. del Comune di Villimpenta.
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 45, Qualità Seminativo irriguo
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 21.200,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno Villimpenta (MN) - Strada Barchessa	16100,00 mq	4,00 €/mq	€ 64.400,00	100,00%	€ 64.400,00
Bene N° 2 - Terreno Villimpenta (MN) - Strada Barchessa	5300,00 mq	4,00 €/mq	€ 21.200,00	100,00%	€ 21.200,00
				Valore di stima:	€ 85.600,00

Valore di stima: € 85.600,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia per vendita forzata e per quanto indicato nei capitoli dell'elaborato peritale	5,00	%

Valore finale di stima: € 81.000,00

il valore finale viene arrotondato ad € 81.000,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si precisa che è stato svolto un sopralluogo di tipo ricognitivo, che non ha comportato lo svolgimento di indagini diagnostiche di alcun tipo e/o verifiche di carattere invasivo di qualunque genere, che potessero alterare lo stato dei luoghi, che non ha reso possibile determinare il buon funzionamento e lo stato manutentivo di eventuali scarichi, utenze, strutture, coperture, presenza materiali nocivi e pericolosi, ecc.; di conseguenza lo scrivente si solleva da ogni responsabilità sulla presenza e/o futura comparsa di vizi e difetti non riscontrabili in sopralluogo di tipo visivo. Il compendio oggetto della presente esecuzione immobiliare viene posto in vendita a corpo e non a misura, senza la rideterminazione dei confini, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come vista e gradita dalla parte acquirente, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti. Essendo tale modalità di vendita esplicitata nella presente consulenza, l'aggiudicatario solleva da qualsiasi responsabilità gli organi della procedura in caso di sconfinamenti e/o differenze di superficie. Si rammenta che la presente perizia determina il valore dei soli fabbricati, non risulta compreso nella valutazione né considerato ai fini della stessa l'eventuale azienda e/o i beni all'interno degli eventuali fabbricati. Trattandosi di vendita in ambito di procedura esecutiva, l'immobile viene ceduto nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova. Potrebbero essere a carico dell'aggiudicatario eventuali oneri non noti (es. canoni consorziali pregressi o non pagati, oneri di urbanizzazione, ecc..) oltre che tutte le riserve e limitazioni descritte nell'elaborato peritale.

La valutazione per quanto concerne i terreni terrà conto dell'effettivo stato e coltura in essere all'atto del sopralluogo.

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.

Piubega, li 07/10/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Barbiani Fabio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica (Aggiornamento al 08/08/2025)
- ✓ N° 1 Foto - RELAZIONE FOTOGRAFICA (Aggiornamento al 25/09/2025)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - EDM
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - VISURE CATASTALI STORICHE
- ✓ N° 1 Altri allegati - INDAGINE LOCAZIONI

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Villimpenta (MN) - Strada Barchessa
Trattasi di terreno catastalmente indicato come seminativo irriguo di classe 2 e attualmente coltivato a mais, ubicato nel Comune di Villimpenta in strada Barchessa. Il bene, identificato catastalmente al foglio 13 particella 44 ricade in zona E.1 - Aree agricole produttive del P.G.T. del Comune di Villimpenta.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 44, Qualità Seminativo irriguo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Come indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica inviati dal Comune di Villimpenta in data 08/08/2025 prot. 4578 i lotti si trovano in zona "E1 - aree agricole produttive" arte. 19 e 19.1 delle N.T.A. di detto P.G.T. Si rimanda alla lettura di detti articoli e delle norme complete per ulteriori e più approfondite informazioni.
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Villimpenta (MN) - Strada Barchessa
Trattasi di terreno catastalmente indicato come seminativo irriguo di classe 2 e attualmente coltivato a mais, ubicato nel Comune di Villimpenta in strada Barchessa. Il bene, identificato catastalmente al foglio 13 particella 45 ricade in zona E.1 - Aree agricole produttive del P.G.T. del Comune di Villimpenta.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 45, Qualità Seminativo irriguo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Come indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica inviati dal Comune di Villimpenta in data 08/08/2025 prot. 4578 i lotti si trovano in zona "E1 - aree agricole produttive" arte. 19 e 19.1 delle N.T.A. di detto P.G.T. Si rimanda alla lettura di detti articoli e delle norme complete per ulteriori e più approfondite informazioni.

Prezzo base d'asta: € 81.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 47/2025 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 81.000,00

Bene N° 1 - Terreno			
Ubicazione:	Villimpenta (MN) - Strada Barchessa		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 44, Qualità Seminativo irriguo	Superficie	16100,00 mq
Descrizione:	Trattasi di terreno catastalmente indicato come seminativo irriguo di classe 2 e attualmente coltivato a mais, ubicato nel Comune di Villimpenta in strada Barchessa. Il bene, identificato catastalmente al foglio 13 particella 44 ricade in zona E.1 - Aree agricole produttive del P.G.T. del Comune di Villimpenta.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Villimpenta (MN) - Strada Barchessa		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 45, Qualità Seminativo irriguo	Superficie	5300,00 mq
Descrizione:	Trattasi di terreno catastalmente indicato come seminativo irriguo di classe 2 e attualmente coltivato a mais, ubicato nel Comune di Villimpenta in strada Barchessa. Il bene, identificato catastalmente al foglio 13 particella 45 ricade in zona E.1 - Aree agricole produttive del P.G.T. del Comune di Villimpenta.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A VILLIMPENTA (MN) - STRADA BARCHESSA

- **Atto esecutivo o cautelare**
Trascritto a Mantova il 20/03/2025
Reg. gen. 3376 - Reg. part. 2423
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VILLIMPENTA (MN) - STRADA BARCHESSA

- **Atto esecutivo o cautelare**
Trascritto a Mantova il 20/03/2025
Reg. gen. 3376 - Reg. part. 2423
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****