

---

# TRIBUNALE DI MANTOVA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Agr. Guidi Gian Luca, nell'Esecuzione Immobiliare 79/2021 del R.G.E.  
promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

## SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa .....	5
Descrizione .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Terreno ubicato a Villimpenta (MN) - VIA ALBERIA 8.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Azienda agricola ubicata a Villimpenta (MN) - VIA ALBERIA 8.....	5
<b>Bene N° 3</b> - Azienda agricola ubicata a Villimpenta (MN) - VIA ALBERIA 8 - 8/b, piano T .....	6
Lotto Unico .....	6
Completezza documentazione ex art. 567 .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Terreno ubicato a Villimpenta (MN) - VIA ALBERIA 8.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Azienda agricola ubicata a Villimpenta (MN) - VIA ALBERIA 8 .....	6
<b>Bene N° 3</b> - Azienda agricola ubicata a Villimpenta (MN) - VIA ALBERIA 8 - 8/b, piano T .....	6
Titolarità .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Terreno ubicato a Villimpenta (MN) - VIA ALBERIA 8.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Azienda agricola ubicata a Villimpenta (MN) - VIA ALBERIA 8 .....	7
<b>Bene N° 3</b> - Azienda agricola ubicata a Villimpenta (MN) - VIA ALBERIA 8 - 8/b, piano T .....	8
Confini.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Terreno ubicato a Villimpenta (MN) - VIA ALBERIA 8.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Azienda agricola ubicata a Villimpenta (MN) - VIA ALBERIA 8 .....	8
<b>Bene N° 3</b> - Azienda agricola ubicata a Villimpenta (MN) - VIA ALBERIA 8 - 8/b, piano T .....	8
Consistenza.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Terreno ubicato a Villimpenta (MN) - VIA ALBERIA 8.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Azienda agricola ubicata a Villimpenta (MN) - VIA ALBERIA 8 .....	9
<b>Bene N° 3</b> - Azienda agricola ubicata a Villimpenta (MN) - VIA ALBERIA 8 - 8/b, piano T .....	10
Cronistoria Dati Catastali.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Terreno ubicato a Villimpenta (MN) - VIA ALBERIA 8 .....	10
<b>Bene N° 2</b> - Azienda agricola ubicata a Villimpenta (MN) - VIA ALBERIA 8.....	10
<b>Bene N° 3</b> - Azienda agricola ubicata a Villimpenta (MN) - VIA ALBERIA 8 - 8/b, piano T .....	11
Dati Catastali .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Terreno ubicato a Villimpenta (MN) - VIA ALBERIA 8 .....	11
<b>Bene N° 2</b> - Azienda agricola ubicata a Villimpenta (MN) - VIA ALBERIA 8.....	12
<b>Bene N° 3</b> - Azienda agricola ubicata a Villimpenta (MN) - VIA ALBERIA 8 - 8/b, piano T .....	12

Precisazioni.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Terreno ubicato a Villimpenta (MN) - VIA ALBERIA 8.....	13
<b>Bene N° 2</b> - Azienda agricola ubicata a Villimpenta (MN) - VIA ALBERIA 8.....	13
<b>Bene N° 3</b> - Azienda agricola ubicata a Villimpenta (MN) - VIA ALBERIA 8 - 8/b, piano T.....	13
Patti.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Terreno ubicato a Villimpenta (MN) - VIA ALBERIA 8.....	13
<b>Bene N° 2</b> - Azienda agricola ubicata a Villimpenta (MN) - VIA ALBERIA 8.....	14
<b>Bene N° 3</b> - Azienda agricola ubicata a Villimpenta (MN) - VIA ALBERIA 8 - 8/b, piano T.....	14
Stato conservativo.....	14
<b>Bene N° 1</b> - Terreno ubicato a Villimpenta (MN) - VIA ALBERIA 8.....	14
<b>Bene N° 2</b> - Azienda agricola ubicata a Villimpenta (MN) - VIA ALBERIA 8.....	14
<b>Bene N° 3</b> - Azienda agricola ubicata a Villimpenta (MN) - VIA ALBERIA 8 - 8/b, piano T.....	14
Parti Comuni.....	15
<b>Bene N° 1</b> - Terreno ubicato a Villimpenta (MN) - VIA ALBERIA 8.....	15
<b>Bene N° 2</b> - Azienda agricola ubicata a Villimpenta (MN) - VIA ALBERIA 8.....	15
<b>Bene N° 3</b> - Azienda agricola ubicata a Villimpenta (MN) - VIA ALBERIA 8 - 8/b, piano T.....	15
Servitù, censo, livello, usi civici.....	15
<b>Bene N° 1</b> - Terreno ubicato a Villimpenta (MN) - VIA ALBERIA 8.....	15
<b>Bene N° 2</b> - Azienda agricola ubicata a Villimpenta (MN) - VIA ALBERIA 8.....	15
<b>Bene N° 3</b> - Azienda agricola ubicata a Villimpenta (MN) - VIA ALBERIA 8 - 8/b, piano T.....	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
<b>Bene N° 1</b> - Terreno ubicato a Villimpenta (MN) - VIA ALBERIA 8.....	15
<b>Bene N° 2</b> - Azienda agricola ubicata a Villimpenta (MN) - VIA ALBERIA 8.....	15
<b>Bene N° 3</b> - Azienda agricola ubicata a Villimpenta (MN) - VIA ALBERIA 8 - 8/b, piano T.....	16
Stato di occupazione.....	17
<b>Bene N° 1</b> - Terreno ubicato a Villimpenta (MN) - VIA ALBERIA 8.....	17
<b>Bene N° 2</b> - Azienda agricola ubicata a Villimpenta (MN) - VIA ALBERIA 8.....	18
<b>Bene N° 3</b> - Azienda agricola ubicata a Villimpenta (MN) - VIA ALBERIA 8 - 8/b, piano T.....	19
Provenienze Ventennali.....	20
<b>Bene N° 1</b> - Terreno ubicato a Villimpenta (MN) - VIA ALBERIA 8.....	20
<b>Bene N° 2</b> - Azienda agricola ubicata a Villimpenta (MN) - VIA ALBERIA 8.....	20
<b>Bene N° 3</b> - Azienda agricola ubicata a Villimpenta (MN) - VIA ALBERIA 8 - 8/b, piano T.....	21

Formalità pregiudizievoli .....	22
<b>Bene N° 1</b> - Terreno ubicato a Villimpenta (MN) - VIA ALBERIA 8 .....	22
<b>Bene N° 2</b> - Azienda agricola ubicata a Villimpenta (MN) - VIA ALBERIA 8.....	24
<b>Bene N° 3</b> - Azienda agricola ubicata a Villimpenta (MN) - VIA ALBERIA 8 - 8/b, piano T .....	27
Normativa urbanistica .....	29
<b>Bene N° 1</b> - Terreno ubicato a Villimpenta (MN) - VIA ALBERIA 8 .....	29
<b>Bene N° 2</b> - Azienda agricola ubicata a Villimpenta (MN) - VIA ALBERIA 8.....	30
<b>Bene N° 3</b> - Azienda agricola ubicata a Villimpenta (MN) - VIA ALBERIA 8 - 8/b, piano T .....	30
Regolarità edilizia .....	30
<b>Bene N° 1</b> - Terreno ubicato a Villimpenta (MN) - VIA ALBERIA 8 .....	30
<b>Bene N° 2</b> - Azienda agricola ubicata a Villimpenta (MN) - VIA ALBERIA 8.....	31
<b>Bene N° 3</b> - Azienda agricola ubicata a Villimpenta (MN) - VIA ALBERIA 8 - 8/b, piano T .....	33
Vincoli od oneri condominiali.....	34
<b>Bene N° 1</b> - Terreno ubicato a Villimpenta (MN) - VIA ALBERIA 8.....	34
<b>Bene N° 2</b> - Azienda agricola ubicata a Villimpenta (MN) - VIA ALBERIA 8.....	34
<b>Bene N° 3</b> - Azienda agricola ubicata a Villimpenta (MN) - VIA ALBERIA 8 - 8/b, piano T .....	34
Stima / Formazione lotti.....	35
Riserve e particolarità da segnalare .....	36
Riepilogo bando d'asta.....	39
<b>Lotto Unico</b> .....	39
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 79/2021 del R.G.E.....	41
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 314.000,00</b> .....	41
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	43
<b>Bene N° 1</b> - Terreno ubicato a Villimpenta (MN) - VIA ALBERIA 8 .....	43
<b>Bene N° 2</b> - Azienda agricola ubicata a Villimpenta (MN) - VIA ALBERIA 8.....	44
<b>Bene N° 3</b> - Azienda agricola ubicata a Villimpenta (MN) - VIA ALBERIA 8 - 8/b, piano T .....	46

## INCARICO

---

In data 19/02/2025, il sottoscritto Dott. Agr. Guidi Gian Luca, con studio in Via Giovanni Chiassi, 16 - 46100 - Mantova (MN), email glguidi@libero.it, PEC g.guidi@conafpec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/02/2025 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) - VIA ALBERIA 8 (Coord. Geografiche: 45.14194, 11.02408)
- **Bene N° 2** - Azienda agricola ubicata a Villimpenta (MN) - VIA ALBERIA 8 (Coord. Geografiche: 45.14194, 11.02408)
- **Bene N° 3** - Azienda agricola ubicata a Villimpenta (MN) - VIA ALBERIA 8 - 8/b, piano T (Coord. Geografiche: 45.14194, 11.02408)

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A VILLIMPENTA (MN) - VIA ALBERIA 8**

---

Appezamento di terreno agricolo all'epoca del sopralluogo non coltivato, accessibile dalla pubblica via Alberia, identificato al Fg. 14 mapp. 2 del Comune di Villimpenta della superficie catastale di ha 4.61.30, ragguagliabile alla misura di locale di circa b.m. 14,70, occupato parzialmente da serre in apparente stato di abbandono.

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 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A VILLIMPENTA (MN) - VIA ALBERIA 8**

---

Trattasi di complesso aziendale agricolo costituito da vecchia casa colonica disabitata, fabbricato (ex stalla) adibito a magazzino-deposito e modesto fabbricato in corpo staccato adibito ad officina-deposito, oltre a corte comune la cui superficie scoperta riferita al mapp. 249 è di circa mq 2874.

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° 3 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A VILLIMPENTA (MN) - VIA ALBERIA 8 - 8/B, PIANO T**

---

Trattasi di complesso aziendale agricolo costituito da capannone in struttura prefabbricata con celle frigo e adiacente alloggio a piano terra, oltre a corte comune (mapp. 209/4).

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) - VIA ALBERIA 8
- **Bene N° 2** - Azienda agricola ubicata a Villimpenta (MN) - VIA ALBERIA 8
- **Bene N° 3** - Azienda agricola ubicata a Villimpenta (MN) - VIA ALBERIA 8 - 8/b, piano T

---

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

**BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A VILLIMPENTA (MN) - VIA ALBERIA 8**

---

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Manca l'estratto di mappa richiesto dallo scrivente.

**BENE N° 2 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A VILLIMPENTA (MN) - VIA ALBERIA 8**

---

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Manca l'estratto di mappa e le planimetrie catastali richieste dallo scrivente.

**BENE N° 3 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A VILLIMPENTA (MN) - VIA ALBERIA 8 - 8/B, PIANO T**

---

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Manca l'estratto di mappa e le planimetrie catastali che sono state richieste dallo scrivente.

## TITOLARITÀ

---

### **BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A VILLIMPENTA (MN) - VIA ALBERIA 8**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Eredi della Signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata Bigarello (MN) deceduta a Pieve di Coriano (MN) il 21.01.2017 come risulta da certificato di morte rilasciato dal Comune di Villimpenta (MN) il 09.06.2020 (tuttavia non risultano trascritti atti mortis causa). Si veda relazione notarile agli atti. In catasto ditta non aggiornata.

Per quanto riguarda il regime patrimoniale dagli estratti richiesti nei diversi Comuni risulta che:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* coniugati a Isola Della Scala il 15.11.1986 ed entrambi residenti in Villimpenta Via Alberia n. 8, con atto in data 25.02.2015 del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* hanno stipulato convenzione matrimoniale scegliendo il regime della separazione di beni.

- per \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* coniugati a Curtatone il 15.11.1980 ed entrambi residenti in Comune di Villimpenta Via Alberia n. 8/a, non risultano annotazioni a margine e, pertanto, il regime è di comunione dei beni (art. 159 c.c.).

Si segnala inoltre che la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, figlia di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è residente con il proprio figlio in via Alberia n. 8/b. Si allegano i vari certificati richiesti all'anagrafe di Villimpenta, Isola della Scala e Curtatone - ALL.4).

### **BENE N° 2 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A VILLIMPENTA (MN) - VIA ALBERIA 8**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Si veda quanto riportato per il BENE 1.

**BENE N° 3 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A VILLIMPENTA (MN) - VIA ALBERIA 8 - 8/B, PIANO T**

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Si veda quanto riportato per il BENE 1.

**CONFINI**

**BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A VILLIMPENTA (MN) - VIA ALBERIA 8**

in senso N.E.S.O.: limite di foglio, indi mapp. 510, 512, 88 del fg. 6; limite di foglio, indi mapp.li 513-512 del fg. 6, pista ciclabile (ex fosso tombato), indi via Alberia, mapp. 209, mapp. 249; mapp.li 209, 249, roggia indi mapp.li 3,7,6 del Fg. 14; condotto Gambino, limite di foglio, indi mapp.li 96, 93 del fg. 6.

Sono fatti salvi ulteriori e migliori confini.

**BENE N° 2 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A VILLIMPENTA (MN) - VIA ALBERIA 8**

in senso N.E.S.O.: mapp.li, 209, 2; pista ciclabile (ex fosso tombato), via Alberia; fosso indi mapp. 3; mapp. 2.

Sono fatti salvi ulteriori e migliori confini.

**BENE N° 3 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A VILLIMPENTA (MN) - VIA ALBERIA 8 - 8/B, PIANO T**

in senso N.E.S.O.: mapp.2; altra u.i. mapp. 209/3 e mapp. 209/7; mapp.li 249, 2; mapp. 2.

Sono fatti salvi ulteriori e migliori confini.

**CONSISTENZA**

**BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A VILLIMPENTA (MN) - VIA ALBERIA 8**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano

Terreno agricolo fg. 14 mapp. 2	46130,00 mq	46130,00 mq	1	46130,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>46130,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>46130,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Sebbene teoricamente i terreni siano divisibili, nel caso in oggetto il compendio immobiliare costituisce un'unica unità agricola funzionale con fabbricati asserviti; la sua divisione comporterebbe perdita di valore, difficoltà di accesso e utilizzo, nonché pregiudizio all'unità colturale. Pertanto, non risulta comodamente né convenientemente divisibile.

Inoltre si rileva:

- atto di costituzione di Vincolo del 22.11.2001 a rogito del Dott. Chizzini Augusto, Notaio in Porto Mantovano, Rep.2703, trascritto il 29.11.2001 al fine di ottenere concessione edilizia per eseguire la costruzione di un fabbricato composto da una abitazione ed un capannone ad uso uffici e lavorazione prodotti ortofrutticoli in aggiunta a quelli già esistenti;

-Costituzione di vincolo di destinazione del 22.11.2001 a rogito del Dott. Chizzini Augusto, Notaio in Porto Mantovano, Reep.2703, trascritto il 29.11.2001 ai nn.9435 rp. e 14511 rg..

#### **BENE N° 2 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A VILLIMPENTA (MN) - VIA ALBERIA 8**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Abitazione mapp. 249/5	108,38 mq	130,52 mq	1	130,52 mq	3,02 m	1
Autorimessa mapp. 249/6	31,00 mq	35,00 mq	0,50	17,50 mq	2,00 m	T
Magazzino mapp. 249/7	414,85 mq	449,00 mq	0,30	134,70 mq	7,00 m	T
Officina - deposito mapp. 249/7	39,97 mq	46,49 mq	0,20	9,30 mq	2,90 m	T
Cantina mapp. 249/5	75,53 mq	93,13 mq	0,20	18,63 mq	2,00 m	T
Corte comune - area scoperta - mapp. 249/4	2874,00 mq	2874,00 mq	0,01	28,74 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>339,39 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>339,39 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Corte comune mapp. 249 sub. 4.

**BENE N° 3 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A VILLIMPENTA (MN) - VIA ALBERIA 8 - 8/B, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione mapp. 209/7	73,02 mq	90,00 mq	1	90,00 mq	2,88 m	T
Magazzino mapp. 209/1	560,41 mq	590,00 mq	1	590,00 mq	8,65 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>680,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>680,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Corte comune mapp. 209 sub. 4, anche con altre unità non pignorate.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

**BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A VILLIMPENTA (MN) - VIA ALBERIA 8**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/02/1992 al 27/10/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 14, Part. 2 Qualità Seminativo irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 4.61.30 Reddito dominicale € 457,13 Reddito agrario € 440,75

LA DITTA IN CATASTO NON E'AGGIORNATA.

**BENE N° 2 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A VILLIMPENTA (MN) - VIA ALBERIA 8**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/12/1984 al 06/02/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 14, Part. 152 Qualità FABB. RURALE Superficie (ha are ca) 0.3010
Dal 06/02/1992 al 29/11/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 14, Part. 249 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 0.35.00

Dal 02/12/2013 al 10/11/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 14, Part. 249, Sub. 5 Categoria A3 Cl.3, Cons. 9 Superficie catastale 178 mq Rendita € 399,74 Piano T-1
------------------------------	-------------------	---

LA DITTA IN CATASTO NON E'AGGIORNATA.

La cronostoria catastale si riferisce al fg. 14 mapp. 249 sub. 5 (ex mapp. 249 sub.1).

### BENE N° 3 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A VILLIMPENTA (MN) - VIA ALBERIA 8 - 8/B, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/12/1984 al 06/10/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 14, Part. 1 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 0.25.90 Reddito dominicale € 32,20 Reddito agrario € 21,40
Dal 07/10/2002 al 28/04/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 14, Part. 1 Qualità Seminativo irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 0.25.90 Reddito dominicale € 25,67 Reddito agrario € 24,75
Dal 29/04/2004 al 25/07/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 14, Part. 209 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 0.25.90
Dal 26/07/2004 al 10/11/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 14, Part. 209, Sub. 1 Categoria C2 Cl.1, Cons. 561 Superficie catastale 587 mq Rendita € 985,09 Piano T

LA DITTA IN CATASTO NON E'AGGIORNATA.

La cronostoria catastale si riferisce al fg. 14 mapp. 209 sub. 1.

### DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A VILLIMPENTA (MN) - VIA ALBERIA 8

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

14	2				Seminativo irriguo	2	4.61.30 mq	457,13 €	440,75 €	
----	---	--	--	--	--------------------	---	------------	----------	----------	--

### Corrispondenza catastale

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

### BENE N° 2 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A VILLIMPENTA (MN) - VIA ALBERIA 8

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	249	5		A3	3	9	178 mq	399,74 €	T-1	
	14	249	6		C6	2	31	35 mq	54,43 €	T	
	14	249	7		D7				1194,24 €	T	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale. A seguito di autorizzazione del Giudice, in data 10.11.2025 è stata presentata denuncia di variazione con procedura DOCFA per aggiornamento della banca dati. I dati indicati nel box sono quelli aggiornati in atti dall'11.11.2025.

L'intestazione catastale non è aggiornata. Non risultando nei registri ufficiali alcun atto avvenuto a causa di morte, cioè nessuna successione ereditaria, non è possibile correggere la ditta in banca dati.

### BENE N° 3 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A VILLIMPENTA (MN) - VIA ALBERIA 8 - 8/B, PIANO T

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

	14	209	7		A3	4	4,5	90 mq	232,41 €	T	
	14	209	1		C2	1	561	587 mq	985,09 €	T	

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale. A seguito di autorizzazione del Giudice, in data 10.11.2025 è stata presentata denuncia di variazione con procedura DOCFA per aggiornamento modifiche interne e correzione errori grafici. I dati indicati nel box sono quelli aggiornati.

L'intestazione catastale non è aggiornata. Non risultando nei registri ufficiali alcun atto avvenuto a causa di morte, cioè nessuna successione ereditaria, non è possibile correggere la ditta in banca dati.

### **PRECISAZIONI**

#### **BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A VILLIMPENTA (MN) - VIA ALBERIA 8**

Al momento del pignoramento – tra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento - vi è congruenza.

#### **BENE N° 2 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A VILLIMPENTA (MN) - VIA ALBERIA 8**

Al momento del pignoramento – tra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento - vi è congruenza.

#### **BENE N° 3 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A VILLIMPENTA (MN) - VIA ALBERIA 8 - 8/B, PIANO T**

Al momento del pignoramento – tra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento - vi è congruenza.

### **PATTI**

#### **BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A VILLIMPENTA (MN) - VIA ALBERIA 8**

Dalla relazione notarile allegata agli atti di causa e dall'accesso agli atti effettuato presso l'Agenzia delle Entrate dallo scrivente in data 02.05.2025, prot. n. 64043, finalizzato alla verifica dell'esistenza di eventuali contratti di locazione, si riassume quanto segue, rinviando per maggiori dettagli all'apposito paragrafo della presente perizia.

Sono presenti n. 3 contratti:

1) data registrazione 4/5/2015 DPMN UT MANTOVA (TNH) 1T 004197, data stipula 29/4/2015, LOCAZIONE

NON FINANZIARIA DI TERRENO AGRICOLO (7201) canone complessivo per l'intera durata 48.229,08 € con scadenza al 4.04.2030.

2) data registrazione 20/12/2017 DPMN UT MANTOVA (TNH) 3T 009829, data stipula 1/11/2017 AFFITTO DI FONDO RUSTICO (T1) canone complessivo per l'intera durata € 19.800,00; Scadenza 30.10.2026. Fg. 14 mapp. 2 parte; mapp. 209 parte ; mapp. 249 parte.

3) Data registrazione 8.03.2021 DPMN UT MANTOVA (TNH) 3T 001853, data stipula 4/3/2021 LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO ABITATIVO, valore dichiarato € 2.400,00 (canone annuale); U.I. Fg. 14 mapp. 209 sub. 7. Scadenza attuale 31.12.2028.

#### **BENE N° 2 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A VILLIMPENTA (MN) - VIA ALBERIA 8**

Si veda quanto riportato per il bene 1.

#### **BENE N° 3 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A VILLIMPENTA (MN) - VIA ALBERIA 8 - 8/B, PIANO T**

Si veda quanto riportato per il bene 1.

### **STATO CONSERVATIVO**

#### **BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A VILLIMPENTA (MN) - VIA ALBERIA 8**

Il terreno all'epoca del sopralluogo si presentava incolto con presenza in parte di serre. L'area risulta caratterizzata da vegetazione spontanea e infestante diffusa, con presenza di residui colturali e materiali agricoli dismessi (teli plastici, cassette, tubazioni per irrigazione, ecc.). In alcune porzioni si rilevano serre in disuso e cumuli di materiale organico, verosimilmente compost o terreno vegetale, utilizzato per la sistemazione agronomica dell'area, nonché mezzi agricoli in disuso. L'area necessita di interventi di pulizia e riordino per il ripristino delle ordinarie condizioni agronomiche.

Il livello di manutenzione complessivo può considerarsi mediocre, con necessità di interventi di pulizia e riordino delle aree operative e delle pertinenze, al fine di ripristinare un corretto stato agronomico. Non si rilevano, tuttavia, evidenti situazioni di degrado strutturale o alterazioni permanenti del suolo tali da comprometterne la vocazione agricola.

#### **BENE N° 2 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A VILLIMPENTA (MN) - VIA ALBERIA 8**

Gli immobili facenti parte di questo bene sono in parte disabitati (249 subb. 5-6 ex subb. 1-2) ed in scadenti condizioni manutentive e d'uso come agevolmente si può desumere dalla documentazione fotografica allegata (ALL. 9).

Il magazzino agricolo (ex D/10 ora D/7) fg. 14 mapp. 249/7 (ex mapp. 249 sub. 3) anche'esso si presenta in condizioni manutentive e d'uso scadenti.

#### **BENE N° 3 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A VILLIMPENTA (MN) - VIA ALBERIA 8 - 8/B, PIANO T**

Gli immobili oggetto del presente bene — costituiti da un capannone in struttura prefabbricata e da una abitazione al piano terra, entrambi locati alla signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si presentano in condizioni manutentive e d'uso mediocri per quanto riguarda l'alloggio (mapp. 209 sub. 7), mentre per il magazzino (mapp. 209 sub. 1)

si rilevano condizioni discrete.

Si rimanda alla documentazione fotografica allegata (ALL. 9) per un riscontro visivo dello stato dei luoghi.

## PARTI COMUNI

---

### **BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A VILLIMPENTA (MN) - VIA ALBERIA 8**

---

Il bene non rientra in un contesto condominiale.

### **BENE N° 2 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A VILLIMPENTA (MN) - VIA ALBERIA 8**

---

Il bene non rientra in un contesto condominiale. Per completezza si precisa che questi fabbricati sono "graffati" al mapp. 249/4 bene comune non censibile (B.C.N.C.) ai subb. 5-6-7, CORTE COMUNE.

### **BENE N° 3 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A VILLIMPENTA (MN) - VIA ALBERIA 8 - 8/B, PIANO T**

---

Il bene non rientra in un contesto condominiale. Per completezza si precisa che questi fabbricati sono "graffati" al mapp. 209/4 bene comune non censibile (B.C.N.C.) a tutti i subb. anche non oggetto di pignoramento.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

### **BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A VILLIMPENTA (MN) - VIA ALBERIA 8**

---

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

### **BENE N° 2 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A VILLIMPENTA (MN) - VIA ALBERIA 8**

---

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sui beni pignorati.

### **BENE N° 3 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A VILLIMPENTA (MN) - VIA ALBERIA 8 - 8/B, PIANO T**

---

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sui beni pignorati.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

### **BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A VILLIMPENTA (MN) - VIA ALBERIA 8**

---

Si tratta di un appezzamento di terreno agricolo che dal punto di vista pedologico presenta superfici piane o lievemente depresse, suoli profondi limitati dal substrato costituito da sabbie fini molto calcaree, a tessitura da media a moderatamente fine, alcalini, calcarei e a drenaggio buono (Fonte carta pedologica dei suoli della Prov. di MN). Altre notizie sono presenti al paragrafo "Stato conservativo".

### **BENE N° 2 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A VILLIMPENTA (MN) - VIA ALBERIA 8**

---

- Il fabbricato comprende l'abitazione ed il garage, identificati al Fg. 14 mapp. 249 sub 5 e sub. 6 (ex mapp.li 249 sub. 1 e sub. 2), visibile dalla pubblica Via Alberia attualmente è disabitato; risale come epoca di costruzione presumibilmente in data anteriore al 1 settembre 1967 (a detta della parte eseguita 1963). Nell'archivio delle pratiche edilizie del Comune non è stato reperito nulla per questo immobile, ad eccezione di una pratica di manutenzione straordinaria per sistemazione copertura nel 2009. Si tratta di edificio di tipo economico a due piani fuori terra, con le seguenti caratteristiche costruttive principali: struttura in muratura portante; tetto a due falde con manto di copertura in tegole; grondaia e pluviali metallici. Facciate intonacate e tinteggiate in due tonalità (fascia inferiore marrone scuro, parte superiore beige chiaro), con evidenti segni di degrado del rivestimento al plastico "tipo graffiato" di uso comune all'epoca. Al piano primo (h utile m 3,02) sono presenti n. 5 camere, vano cucina e servizio igienico.

Serramenti in legno verniciati con vetro semplice protetti da avvolgibili in pvc, pavimenti prevalentemente in marmette di graniglia, pareti intonacate e tinteggiate. Al piano terra (h utile m 2,00) raggiungibile da scala interna, trovano collazione locali cantina e il garage accessibile da apertura con portone in legno.

- L'attuale magazzino (ex stalla licenziata nel luglio 1967) adibito a deposito, identificato al Fg. 14 mapp. 249 sub. 7 (ex sub 3), è stato variato da cat. D/10 a D/7 sia perchè non sono più presenti i requisiti per il riconoscimento del carattere rurale ai fini fiscali (cessato con il venire del 1.02.2022) che per l'aggiornamento della planimetria non corrispondente allo stato di fatto. Il fabbricato è costituito da un corpo principale con struttura portante mista in pilastri e travi in cemento armato e tamponature in blocchi di laterizio e prismi di cls. La copertura è a falde inclinate, realizzata con pannelli ondulati in fibrocemento (contenente amianto) sorretti da capriate metalliche a vista. Il sottofondo interno risulta in calcestruzzo grezzo, localmente deteriorato o irregolare, con presenza di depositi e materiali vari. Le pareti interne sono in parte intonacate e tinteggiate, in parte al grezzo, con segni di usura e umidità diffusa. Il magazzino presenta più ambienti comunicanti, separati da portoni metallici a due ante scorrevoli o battenti. Le aperture principali comprendono ampi portoni carrabili in lamiera verniciata (alcuni con segni di ossidazione) e piccole finestre prive di infissi.

L'impianto elettrico è visibile in canalina a parete, di tipo tradizionale, e dotato di corpi illuminanti lineari al neon. L'altezza interna varia in funzione della copertura, con porzioni che raggiungono circa 7 m al colmo e m 2,80 - 4,50 in gronda. Le facciate mostrano intonaco e tinteggiatura degradati.

Esternamente, l'area antistante è pavimentata in calcestruzzo con ampi spazi di manovra, seppur con segni di degrado superficiale. Completa il bene la struttura di piccole dimensioni (utilizzata come deposito di materiali vari-officina) realizzata in blocchi di cemento con copertura a falda singola composta da travetti in c.a. e pignatte e sovrastante manto in tegole laterizie. Il locale è dotato di portone a due ante (ammalorato) e di una piccola finestra laterale con infisso metallico. Le pareti interne sono al grezzo, prive di intonaco, mentre il pavimento è in calcestruzzo grezzo.

### **BENE N° 3 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A VILLIMPENTA (MN) - VIA ALBERIA 8 - 8/B, PIANO T**

- L'abitazione (fg. 14 mapp. 209 sub. 7) presenta finiture tradizionali con pavimentazione in piastrelle di ceramica di colore terracotta, disposte in diagonale. Le pareti sono intonacate e tinteggiate in tonalità beige/giallo chiaro, con segni di umidità e distacco dell'intonaco in alcune zone, in particolare lungo i bordi inferiori e negli angoli. Il soffitto è caratterizzato da travi in legno a vista; serramenti interni in pvc con zanzariere, protetti da oscuri ciechi; porte interne tamburate. L'ingresso principale è costituito da una porta massiccia con inserti in vetro satinato. Impianto elettrico sottotraccia con frutti di marca corrente sul mercato.

Il locale Ct-lavanderia ospita la caldaia murale a gas "Immergas" per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria; la parete presenta fori di aerazione e alloggiamenti impiantistici a vista. Viene riferito dal sig.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed è riportato anche nel contratto di locazione urbana che gli impianti di questo appartamento (riscaldamento, elettrico e idraulico) sono condivisi anche con l'alloggio del piano primo non subastato ed in parte con il capannone adiacente (autoclavi). Gli elementi radianti presenti in ogni stanza sono in alluminio.

All'esterno, la facciata è intonacata e tinteggiata in colore chiaro, con zoccolo in pietra. È presente una scala

metallica che conduce al piano superiore e un camminamento pavimentato lungo il fronte dell'abitazione. A questo proposito si precisa che, sia la scala metallica a sud, che quella a nord sono posizionate rispettivamente sul mapp. 249 e sul mapp. 2.

L'immobile risulta abitato, ma in condizioni di manutenzione ordinaria da rivedere, con necessità di interventi di ripristino su pareti e impianti per migliorarne l'aspetto e l'efficienza energetica.

- Il capannone ad uso agricolo-produttivo (fig. 14 mapp. 209 sub 1) è realizzato con struttura portante in cemento armato prefabbricato e tamponature esterne in pannelli coibentati di colore chiaro. La copertura è a doppia falda con orditura principale in elementi prefabbricati e manto in tegole laterizie. Canali di gronda e pluviali in acciaio inox.

Il magazzino presenta ampie dimensioni planimetriche e un'altezza interna considerevole (h in colmo circa m 9,55 - h gronda circa m 7,75), idonea all'ingresso e alla movimentazione di mezzi agricoli e macchine operatrici. Lungo i prospetti longitudinali si aprono ampie porte scorrevoli che consentono l'accesso diretto al piano di campagna e favoriscono l'aerazione naturale.

All'interno, il capannone si presenta come un unico ampio vano con pavimentazione in calcestruzzo liscio e pareti in pannelli prefabbricati. L'illuminazione naturale è garantita da ampie finestre a nastro "tipo Naco" poste in sommità lungo i prospetti laterali, dotate di vetri traslucidi, nonché da un impianto di illuminazione con corpi illuminanti tipo plafoniere al neon posizionate a soffitto e parete.

Sul lato di fondo sono collocate due celle frigo realizzate in pannelli coibentati destinate alla conservazione di prodotti ortofrutticoli, ciascuna dotata di porta scorrevole di grandi dimensioni in colore giallo. Sulla stessa parete sono visibili i quadri elettrici di controllo e le canalizzazioni metalliche degli impianti, disposti in modo ordinato e funzionale. Dalla parte opposta è presente un locale del tipo prefabbricato adibito a spogliatoio e servizio igienico.

Nel complesso, la struttura si presenta in condizioni manutentive discrete, con segni d'uso coerenti con la destinazione agricolo-produttiva. Gli impianti appaiono di tipo ordinario, funzionali alle operazioni di lavorazione, movimentazione e conservazione dei prodotti aziendali. La caldaia a basamento a legna che dovrebbe alimentare gli areotermi a parete non è funzionante.

Esternamente il prospetto nord-ovest del capannone presenta tamponatura in pannelli coibentati di colore chiaro, verosimilmente coincidente con la parete perimetrale delle celle frigorifere interne.

L'area esterna antistante (che ingloba anche parte del mappale 249 e mappale 2) è utilizzata come spazio operativo e di deposito temporaneo, dove sono collocati macchinari agricoli, cassoni, contenitori e materiale vario. Il fondo è in stabilizzato di ghiaia e terreno battuto, con vegetazione spontanea.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

### **BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A VILLIMPENTA (MN) - VIA ALBERIA 8**

---

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 04/05/2015
- Scadenza contratto: 04/04/2030

### **Stato della causa in corso per il rilascio**

Per il terreno in parola Fg. 14 mapp. 2 di complessivi ha 4.61.30, sono presenti due contratti agrari: il primo stipulato nel 2015 e il secondo nel 2017 (ALL. 7).

1) Contratto di affitto di fondo rustico data registrazione 4/5/2015 DPMN UT MANTOVA (TNH) 1T 004197, data stipula 29/4/2015, LOCAZIONE NON FINANZIARIA DI TERRENO AGRICOLO DI ANNI 15 - canone complessivo per l'intera durata 48.229,08 € con scadenza al 4.04.2030.

Questo contratto riguarda una porzione di terreno (Fg. 14 mapp. 2 per una superficie di ha 4.01.30, pari a circa biolche mantovane 12,79) la porzione di limitrofo magazzino agricolo, nonchè altro magazzino agricolo ad uso comune. Il tutto raffigurato negli allegati all'atto con le lettere "B" e "C". Canone di locazione complessivo di € 48.229,08 già integralmente versato prima della stipula dell'atto. Canone annuo = € 3.215,00, pari a circa €/bm 251,00 che si ritiene congruo.

2) Accordo per la regolamentazione di un rapporto di affitto agrario (ai sensi dell'art. 45 della L. 203/82) della durata di anni 9 (nove). Registrato il 20/12/2017 DPMN UT MANTOVA (TNH) 3T 009829, data stipula 1/11/2017 AFFITTO DI FONDO RUSTICO (T1) canone complessivo per l'intera durata 19.800,00 €. Scadenza 30.10.2026. L'oggetto dell'affitto sono il mapp. 2 parte del fg. 14 di ha 0.60.00; mapp. 209 in parte; mapp. 249 in parte; superficie complessiva ha 1.18.17.

In questo accordo non vengono specificate chiaramente (cosa che avviene in quello ultranovenale del 2015 a ministero Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) le porzioni dei magazzini locati come sopra indicato.

Essendo questo contratto successivo a quello del 2015 si puo' supporre che il mapp. 249 in parte, sia relativo alla porzione non locata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nel 2015 di cui all'allegato "C" all'atto Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Mentre per il mapp. 209 in parte, essendo già stato locato nel 2015 (anche se utilizzato sia dalla parte concedente, che dalla parte affittuaria come dichiarato in atto) non si comprende quale sia la porzione che si è inteso affittare.

In ogni caso il canone di affitto pari a € 2.200/anno tenuto conto della porzione di terreno concessa in affitto e dei fabbricati si reputa congruo.

### **BENE N° 2 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A VILLIMPENTA (MN) - VIA ALBERIA 8**

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 04/05/2015
- Scadenza contratto: 04/04/2030

### **Stato della causa in corso per il rilascio**

Per il terreno in parola Fg. 14 mapp. 2 di complessivi ha 4.61.30, sono presenti due contratti agrari: il primo stipulato nel 2015 e il secondo nel 2017 (ALL. 7).

1) Contratto di affitto di fondo rustico data registrazione 4/5/2015 DPMN UT MANTOVA (TNH) 1T 004197, data stipula 29/4/2015, LOCAZIONE NON FINANZIARIA DI TERRENO AGRICOLO DI ANNI 15 - canone complessivo per l'intera durata 48.229,08 € con scadenza al 4.04.2030.

Questo contratto riguarda una porzione di terreno (Fig. 14 mapp. 2 per una superficie di ha 4.01.30, pari a circa biolche mantovane 12,79) la porzione di limitrofo magazzino agricolo (ex mapp. 249/3 ora mapp. 249/7) nonchè altro magazzino agricolo ad uso comune. Il tutto raffigurato negli allegati all'atto con le lettere "B" e "C". Canone di locazione complessivo di € 48.229,08 già integralmente versato prima della stipula dell'atto. Canone annuo = € 3.215,00, pari a circa €/bm 251,00 che si ritiene congruo.

2) Accordo per la regolamentazione di un rapporto di affitto agrario (ai sensi dell'art. 45 della L. 203/82) della durata di anni 9 (nove). Registrato il 20/12/2017 DPMN UT MANTOVA (TNH) 3T 009829, data stipula 1/11/2017 AFFITTO DI FONDO RUSTICO (T1) canone complessivo per l'intera durata 19.800,00 €. Scadenza 30.10.2026. L'oggetto dell'affitto sono il mapp. 2 parte del fg. 14 di ha 0.60.00; mapp. 209 in parte; mapp. 249 in parte; superficie complessiva ha 1.18.17.

In questo accordo non vengono specificate chiaramente (cosa che avviene in quello ultranovennale del 2015 a ministero Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) le porzioni dei magazzini locati come sopra indicato.

Essendo questo contratto successivo a quello del 2015 si puo' supporre che il mapp. 249 in parte, sia relativo alla porzione non locata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nel 2015 di cui all'allegato "C" all'atto Notaio L. Bocchini. Mentre per il mapp. 209 in parte, essendo già stato locato nel 2015 (anche se utilizzato sia dalla parte concedente, che dalla parte affittuaria come dichiarato in atto) non si comprende quale sia la porzione che si è inteso affittare.

In ogni caso il canone di affitto pari a € 2.200/anno tenuto conto della porzione di terreno concessa in affitto e dei fabbricati si ritiene congruo.

### **BENE N° 3 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A VILLIMPENTA (MN) - VIA ALBERIA 8 - 8/B, PIANO T**

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 08/03/2021
- Scadenza contratto: 31/12/2028

#### **Stato della causa in corso per il rilascio**

Oltre ai contratti agrari riportati al medesimo paragrafo per il BENE 1 e 2 è presente anche un contratto di locazione urbana come di seguito descritto:

- Data registrazione 8.03.2021 DPMN UT MANTOVA (TNH) 3T 001853, data stipula 4/3/2021 LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO ABITATIVO, valore dichiarato € 2.400,00 (canone annuale); U.I. Fig. 14 mapp. 209 sub. 7. Scadenza attuale 31.12.2028.

## Canoni di locazione

Canone mensile: € 200,00

## PROVENIENZE VENTENNALI

### BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A VILLIMPENTA (MN) - VIA ALBERIA 8

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/12/1984	**** Omissis ****	DENUNCIA DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			31/12/1984		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	29/10/1985	7609	5111
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			05/06/1985	1	825

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.

Al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la piena proprietà è pervenuta per atto di compravendita del 30.10.1966 a rogito del Dott. Giuseppantonio Scardapane, Notaio in Roncoferraro, Rep.8490, trascritto il 25.11.1966 ai nn. 5638 rp. e 8763 rg. da potere di:

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Villimpenta il 20.03.1884

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a Villimpenta il 21.06.1895

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Villimpenta il 10.01.1924

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a Villimpenta il 16.12.1925

### BENE N° 2 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A VILLIMPENTA (MN) - VIA ALBERIA 8

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/12/1984	**** Omissis ****	<b>DENUNCIA DI SUCCESSIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			31/12/1984		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	29/10/1985	7609	5111
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del Registro di Mantova	05/06/1985	1	825

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.

Al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la piena proprietà è pervenuta per atto di compravendita del 30.10.1966 a rogito del Dott. Giuseppantonio Scardapane, Notaio in Roncoferraro, Rep.8490, trascritto il 25.11.1966 ai nn.5638 rp. e 8763 rg. da potere di:

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Villimpenta il 20.03.1884

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a Villimpenta il 21.06.1895

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Villimpenta il 10.01.1924

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a Villimpenta il 16.12.1925

### **BENE N° 3 - AZIENDA AGRICOLA UBIcata A VILLIMPENTA (MN) - VIA ALBERIA 8 - 8/B, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/12/1984	**** Omissis ****	<b>DENUNCIA DI SUCCESSIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			31/12/1984		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	29/10/1985	7609	5111
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

		Ufficio del Registro di Mantova	05/06/1985	1	825
--	--	------------------------------------	------------	---	-----

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.

Al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la piena proprietà proviene per atto di compravendita del 30.10.1966 a rogito del Dott. Giuseppantonio Scardapane, Notaio in Roncoferraro, Rep.8490, trascritto il 25.11.1966 ai nn. 5638 rp. e 8763 rg. da potere di:

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Villimpenta il 20.03.1884

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a Villimpenta il 21.06.1895

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Villimpenta il 10.01.1924

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a Villimpenta il 16.12.1925

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### **BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A VILLIMPENTA (MN) - VIA ALBERIA 8**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di MANTOVA aggiornate al 29/04/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Garanzia di Mutuo  
Iscritto a MANTOVA il 21/10/2008  
Reg. gen. 15209 - Reg. part. 3342  
Importo: € 1.300.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 650.000,00  
Rogante: NOTAIO Acquaroni Mauro  
Data: 13/10/2008  
N° repertorio: 40200  
N° raccolta: 12323  
Note: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è deceduta a Pieve di Coriano il 21.01.2017. Grava su immobili come nella presente relazione e precisamente al fg. 14 part.lla 209 sub. 1 (C/2) e fg. 14 part.lla 2 (terreno di Ha 04.61.30) per la quota pari ad 1/3 ciascuno della piena proprietà. altri beni omissis. n.02974/01592 Annotamento del 25.11.2010 Restrizione beni:fg.14 part.lla 209 sub.3 n.01254/07989 Annotamento del 07.08.2015 Restrizione beni fg.14 part.lla 209 subb.6 e 8 n.02484/14098 Annotamento del 21.12.2016 Restrizione beni:fg.14 part.lla 209 sub. 7)

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Garanzia di Mutuo  
 Iscritto a MANTOVA il 31/12/2009  
 Reg. gen. 16804 - Reg. part. 3699  
 Importo: € 400.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura  
 Capitale: € 256.128,00  
 Rogante: Dott. Acquaroni Mario  
 Data: 22/12/2009  
 N° repertorio: 872  
 N° raccolta: 732  
 Note: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è deceduta a Pieve di Coriano il 21.01.2017. Grava su terreno al fg.14 part.lla 152-153 e 154 sul quale sorgono le unità immobiliari come sopra descritte al fg.14 part.lla 249, per la quota pari ad 1/3 ciascuno della piena proprietà.
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Garanzia di mutuo fondiario  
 Iscritto a MANTOVA il 20/12/2016  
 Reg. gen. 14046 - Reg. part. 2211  
 Importo: € 150.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 100.000,00  
 Rogante: Dott. Federico Tortora  
 Data: 05/12/2016  
 N° repertorio: 33733  
 N° raccolta: 12968  
 Note: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è deceduta in Pieve di Coriano (MN) il 21.01.2017. Grava su immobili come descritto nella presente relazione e precisamente fg. 14 part.lla 209 subb. 1-4 e fg. 14 part.lla 2 per la quota pari ad 1/3 ciascuno della piena proprietà.
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Garanzia Mutuo fondiario  
 Iscritto a MANTOVA il 20/12/2016  
 Reg. gen. 14045 - Reg. part. 2210  
 Importo: € 120.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura  
 Capitale: € 80.000,00  
 Rogante: Dott. Federico Tortora  
 Data: 05/12/2016  
 N° repertorio: 33732  
 N° raccolta: 12967  
 Note: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è deceduta in Pieve di Coriano (MN) il 21.01.2017. Grava su immobile come descritto nella presente relazione e precisamente fg. 14 part.lla 209 sub. 7 per la quota pari ad 1/3 ciascuno della piena proprietà.
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto ingiuntivo  
 Iscritto a MANTOVA il 05/04/2018  
 Reg. gen. 4235 - Reg. part. 580  
 Importo: € 85.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura

Capitale: € 51.862,64

Note: Grava su immobili come descritti nella presente relazione e precisamente fg. 14 part.lla 209 subb. 1-7; fg. 14 part.lla 249 subb. 1-2-3; fg. 14 part.lla 2 per la quota pari ad 1/3 ciascuno della piena proprietà.

### **Trascrizioni**

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a MANTOVA il 29/04/2021

Reg. gen. 5143 - Reg. part. 3734

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: Grava su tutti gli immobili come descritti nella presente relazione per la quota pari ad 1/2 ciascuno della piena proprietà.

- **ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'**

Trascritto a MANTOVA il 26/05/2025

Reg. gen. 6814 - Reg. part. 4791

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: ULTERIORI INFORMAZIONI RIPORTATE NEL QUADRO D. IL TRIBUNALE DI MANTOVA HA ACCERTATO CHE I SIGG.RI \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* HANNO TACITAMENTE ACCETTATO L'EREDITA MORENDO DISMESSA DELLA MADRE SIG.RA \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* NATA A BIGARELLO IL 31/12/1933 E DECEDUTA IL 21/01/2017. SI ESONERA IL CONSERVATORE DEI REGISTRI IMMOBILIARI DA QUALSIASI RESPONSABILITA' IN MERITO.

Aggiornamento delle ispezioni ipotecarie (ALL. 6).

### **BENE N° 2 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A VILLIMPENTA (MN) - VIA ALBERIA 8**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di MANTOVA aggiornate al 29/04/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Garanzia di Mutuo

Iscritto a MANTOVA il 21/10/2008

Reg. gen. 15209 - Reg. part. 3342

Importo: € 1.300.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 650.000,00

Rogante: NOTAIO Acquaroni Mauro

Data: 13/10/2008

N° repertorio: 40200

N° raccolta: 12323

Note: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è deceduta a Pieve di Coriano il 21.01.2017. Grava su immobili come nella presente relazione e precisamente al fg. 14 part.lla 209 sub. 1 (C/2) e fg. 14 part.lla 2 (terreno di Ha 04.61.30) per la quota pari ad 1/3 ciascuno della piena proprietà. altri beni omissis. n.02974/01592 Annotamento del 25.11.2010 Restrizione beni:fg.14 part.lla 209 sub.3 n.01254/07989 Annotamento del 07.08.2015 Restrizione beni fg.14 part.lla 209 subb.6 e 8 n.02484/14098 Annotamento del 21.12.2016 Restrizione beni:fg.14 part.lla 209 sub. 7)

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Garanzia di Mutuo

Iscritto a MANTOVA il 31/12/2009

Reg. gen. 16804 - Reg. part. 3699

Importo: € 400.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 256.128,00

Rogante: Dott. Acquaroni Mario

Data: 22/12/2009

N° repertorio: 872

N° raccolta: 732

Note: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è deceduta a Pieve di Coriano il 21.01.2017. Grava su terreno al fg.14 part.lla 152-153 e 154 sul quale sorgono le unità immobiliari come sopra descritte al fg.14 part.lla 249, per la quota pari ad 1/3 ciascuno della piena proprietà.

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a MANTOVA il 20/12/2016

Reg. gen. 14046 - Reg. part. 2211

Importo: € 150.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 100.000,00

Rogante: Dott. Federico Tortora

Data: 05/12/2016

N° repertorio: 33733

N° raccolta: 12968

Note: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è deceduta in Pieve di Coriano (MN) il 21.01.2017. Grava su immobili come descritto nella presente relazione e precisamente fg. 14 part.lla 209 subb. 1-4 e fg. 14 part.lla 2 per la quota pari ad 1/3 ciascuno della piena proprietà.

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Garanzia Mutuo fondiario

Iscritto a MANTOVA il 20/12/2016

Reg. gen. 14045 - Reg. part. 2210

Importo: € 120.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 80.000,00

Rogante: Dott. Federico Tortora

Data: 05/12/2016

N° repertorio: 33732

N° raccolta: 12967

Note: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è deceduta in Pieve di Coriano (MN) il 21.01.2017. Grava su immobile come

descritto nella presente relazione e precisamente fg. 14 part.lla 209 sub. 7 per la quota pari ad 1/3 ciascuno della piena proprietà.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a MANTOVA il 05/04/2018

Reg. gen. 4235 - Reg. part. 580

Importo: € 85.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 51.862,64

Note: Grava su immobili come descritti nella presente relazione e precisamente fg. 14 part.lla 209 subb. 1-7; fg. 14 part.lla 249 subb. 1-2-3; fg. 14 part.lla 2 per la quota pari ad 1/3 ciascuno della piena proprietà.

### Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a MANTOVA il 29/04/2021

Reg. gen. 5143 - Reg. part. 3734

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: Grava su tutti gli immobili come descritti nella presente relazione per la quota pari ad 1/2 ciascuno della piena proprietà.

- **ATTO TRA VIVI - RINUNZIA**

Trascritto a MANTOVA il 11/04/2022

Reg. gen. 4508 - Reg. part. 3222

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: SEZIONE D- ULTERIORI INFORMAZIONI. PROVENIENZA: A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, PER LA QUOTA DI 2/3 (DUE TERZI) DELL'USUFRUTTO E \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, PER LE QUOTE DI 2/3 (DUE TERZI) DELLA NUDA PROPRIETA' E 1/3 (UN TERZO) DELLA PROPRIETA', PER COMPRAVENDITE STIPULATE CON L'ATTO DEL NOTAIO \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* DI PORTO MANTOVANO DEL 6 AGOSTO 2015 REP./RACC. 1953/1226, REGISTRATO A MANTOVA IL 7 AGOSTO 2015 AL N. 8395 SERIE 1T E IVI TRASCritto IL 7 AGOSTO 2015 AI NUMERI 5553, 5554 E 5555 R.P. E NUMERI 8040, 8041 E 8042 R.G. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, QUINDI, GIA' TITOLARE DELLE QUOTE DI 2/3 DELLA NUDA PROPRIETA' E 1/3 DELLA PROPRIETA', E' DIVENTATA, PER EFFETTO DELLA RINUNZIA ALL'USUFRUTTO, PIENA ED ESCLUSIVA PROPRIETARIA DELLE ABITAZIONI. LA RINUNZIA ALL'USUFRUTTO COMPRENDE E SI ESTENDE A TUTTE LE PERTINENZE E ACCESSIONI DELL'IMMOBILE,COMPRESA LA CORTE COMUNE IDENTIFICATA, NELL'ELABORATO PLANIMETRICO ACQUISITO AGLI ATTI CATASTALI, COL MAPPALE N. 209 SUB. 4 (BENE COMUNE NON CENSIBILE).

- **ACCETTAZIONE TACITA DI ERIDITA'**

Trascritto a MANTOVA il 26/05/2025

Reg. gen. 6814 - Reg. part. 4791

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: ULTERIORI INFORMAZIONI RIPORTATE NEL QUADRO D. IL TRIBUNALE DI MANTOVA HA ACCERTATO CHE I SIGG.RI \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* HANNO TACITAMENTE ACCETTATO L'EREDITA'

MORENDO DISMESSA DELLA MADRE SIG.RA \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* NATA A BIGARELLO IL 31/12/1933 E DECEDUTA IL 21/01/2017. SI ESONERA IL CONSERVATORE DEI REGISTRI IMMOBILIARI DA QUALSIASI RESPONSABILITA' IN MERITO.

Aggiornamento delle ispezioni ipotecarie (ALL. 6).

**BENE N° 3 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A VILLIMPENTA (MN) - VIA ALBERIA 8 - 8/B, PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di MANTOVA aggiornate al 29/04/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Garanzia di Mutuo  
Iscritto a MANTOVA il 21/10/2008  
Reg. gen. 15209 - Reg. part. 3342  
Importo: € 1.300.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 650.000,00  
Rogante: NOTAIO Acquaroni Mauro  
Data: 13/10/2008  
N° repertorio: 40200  
N° raccolta: 12323  
Note: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è deceduta a Pieve di Coriano il 21.01.2017. Grava su immobili come nella presente relazione e precisamente al fg. 14 part.lla 209 sub. 1 (C/2) e fg. 14 part.lla 2 (terreno di Ha 04.61.30) per la quota pari ad 1/3 ciascuno della piena proprietà. altri beni omissis. n.02974/01592 Annotamento del 25.11.2010 Restrizione beni:fg.14 part.lla 209 sub.3 n.01254/07989 Annotamento del 07.08.2015 Restrizione beni fg.14 part.lla 209 subb.6 e 8 n.02484/14098 Annotamento del 21.12.2016 Restrizione beni:fg.14 part.lla 209 sub. 7)
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Garanzia di Mutuo  
Iscritto a MANTOVA il 31/12/2009  
Reg. gen. 16804 - Reg. part. 3699  
Importo: € 400.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 256.128,00  
Rogante: Dott. Acquaroni Mario  
Data: 22/12/2009  
N° repertorio: 872  
N° raccolta: 732  
Note: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è deceduta a Pieve di Coriano il 21.01.2017. Grava su terreno al fg.14 part.lla 152-153 e 154 sul quale sorgono le unità immobiliari come sopra descritte al fg.14 part.lla 249, per la quota pari ad 1/3 ciascuno della piena proprietà.
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a MANTOVA il 20/12/2016

Reg. gen. 14046 - Reg. part. 2211

Importo: € 150.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 100.000,00

Rogante: Dott. Federico Tortora

Data: 05/12/2016

N° repertorio: 33733

N° raccolta: 12968

Note: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è deceduta in Pieve di Coriano (MN) il 21.01.2017. Grava su immobili come descritto nella presente relazione e precisamente fg. 14 part.lla 209 subb. 1-4 e fg. 14 part.lla 2 per la quota pari ad 1/3 ciascuno della piena proprietà.

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Garanzia Mutuo fondiario

Iscritto a MANTOVA il 20/12/2016

Reg. gen. 14045 - Reg. part. 2210

Importo: € 120.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 80.000,00

Rogante: Dott. Federico Tortora

Data: 05/12/2016

N° repertorio: 33732

N° raccolta: 12967

Note: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è deceduta in Pieve di Coriano (MN) il 21.01.2017. Grava su immobile come descritto nella presente relazione e precisamente fg. 14 part.lla 209 sub. 7 per la quota pari ad 1/3 ciascuno della piena proprietà.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a MANTOVA il 05/04/2018

Reg. gen. 4235 - Reg. part. 580

Importo: € 85.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 51.862,64

Note: Grava su immobili come descritti nella presente relazione e precisamente fg. 14 part.lla 209 subb. 1-7; fg. 14 part.lla 249 subb. 1-2-3; fg. 14 part.lla 2 per la quota pari ad 1/3 ciascuno della piena proprietà.

### **Trascrizioni**

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a MANTOVA il 29/04/2021

Reg. gen. 5143 - Reg. part. 3734

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: Grava su tutti gli immobili come descritti nella presente relazione per la quota pari ad 1/2 ciascuno della piena proprietà.

- **ATTO TRA VIVI - RINUNZIA**

Trascritto a MANTOVA il 11/04/2022

Reg. gen. 4508 - Reg. part. 3222

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: SEZIONE D- ULTERIORI INFORMAZIONI PROVENIENZA: A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, PER LA QUOTA DI 2/3 (DUE TERZI) DELL'USUFRUTTO E \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, PER LE QUOTE DI 2/3 (DUE TERZI) DELLA NUDA PROPRIETA' E 1/3 (UN TERZO) DELLA PROPRIETA', PER COMPRAVENDITE STIPULATE CON L'ATTO DEL NOTAIO \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* DI PORTO MANTOVANO DEL 6 AGOSTO 2015 REP./RACC. 1953/1226, REGISTRATO A MANTOVA IL 7 AGOSTO 2015 AL N. 8395 SERIE 1T E IVI TRASCritto IL 7 AGOSTO 2015 AI NUMERI 5553, 5554 E 5555 R.P. E NUMERI 8040, 8041 E 8042 R.G. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, QUINDI, GIA' TITOLARE DELLE QUOTE DI 2/3 DELLA NUDA PROPRIETA' E 1/3 DELLA PROPRIETA', E' DIVENTATA, PER EFFETTO DELLA RINUNZIA ALL'USUFRUTTO, PIENA ED ESCLUSIVA PROPRIETARIA DELLE ABITAZIONI. LA RINUNZIA ALL'USUFRUTTO COMPRENDE E SI ESTENDE A TUTTE LE PERTINENZE E ACCESSIONI DELL'IMMOBILE, COMPRESA LA CORTE COMUNE IDENTIFICATA, NELL'ELABORATO PLANIMETRICO ACQUISITO AGLI ATTI CATASTALI, COL MAPPALE N. 209 SUB. 4 (BENE COMUNE NON CENSIBILE).

- **ACCETTAZIONE TACITA DI ERIDITA'**

Trascritto a MANTOVA il 26/05/2025

Reg. gen. 6814 - Reg. part. 4791

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: ULTERIORI INFORMAZIONI RIPORTATE NEL QUADRO D. IL TRIBUNALE DI MANTOVA HA ACCERTATO CHE I SIGG.RI \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* HANNO TACITAMENTE ACCETTATO L'EREDITA MORENDO DISMESSA DELLA MADRE SIG.RA \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* NATA A BIGARELLO IL 31/12/1933 E DECEDUTA IL 21/01/2017. SI ESONERA IL CONSERVATORE DEI REGISTRI IMMOBILIARI DA QUALSIASI RESPONSABILITA' IN MERITO.

### **Oneri di cancellazione**

Aggiornamento delle ispezioni ipotecarie (ALL. 6).

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

### **BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A VILLIMPENTA (MN) - VIA ALBERIA 8**

---

Il Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Villimpenta in data 08.08.2025 (ALL. 5) certifica per il terreno in parola la seguente destinazione, sia nel vigente P.G.T., che nella variante al P.G.T. adottata con delibera di C.C. n° 49 del 27.12.2022: MAPPALE 2 DEL FG. 14 parte in zona "E1 - AREE AGRICOLE PRODUTTIVE", art. 19 e 19.1 delle NTA e parte in zona "E2 - AREE AGRICOLE DI INTERAZIONE" ARTT. 19 e 19.2 delle NTA.

## **BENE N° 2 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A VILLIMPENTA (MN) - VIA ALBERIA 8**

---

Il Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Villimpenta in data 08.08.2025 (ALL. 5) certifica per il Mappale n. 249 del Foglio 14, zona "E2 - Aree agricole di interazione", art. 19 e 19.2 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.G.T.

L'immobile ricade in zona E2 - Aree agricole di interazione tra il sistema insediativo e quello agricolo, come definita dagli artt. 19 e 19.2 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. di Villimpenta.

Tali ambiti fanno parte delle aree agricole comunali, destinate prevalentemente all'attività agricola e alla tutela dell'equilibrio produttivo, ecologico e paesaggistico, con funzione di fascia di transizione tra i centri abitati e il territorio rurale. In tali zone la vocazione prevalente è agricola. Sono ammesse: le coltivazioni agrarie, le residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, le attività agrituristiche e l'uso residenziale del patrimonio edilizio rurale dismesso, nonché gli interventi di manutenzione, restauro, risanamento e ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente legato alla conduzione del fondo.

Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso non compatibili con la funzione agricola.

## **BENE N° 3 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A VILLIMPENTA (MN) - VIA ALBERIA 8 - 8/B, PIANO T**

---

Il Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Villimpenta in data 08.08.2025 (ALL. 5) certifica per il Mappale n. 209 del Foglio 14, zona "E2 - Aree agricole di interazione", art. 19 e 19.2 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.G.T..

L'immobile ricade in zona E2 - Aree agricole di interazione tra il sistema insediativo e quello agricolo, come definita dagli artt. 19 e 19.2 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. di Villimpenta.

Tali ambiti fanno parte delle aree agricole comunali, destinate prevalentemente all'attività agricola e alla tutela dell'equilibrio produttivo, ecologico e paesaggistico, con funzione di fascia di transizione tra i centri abitati e il territorio rurale. In tali zone la vocazione prevalente è agricola. Sono ammesse: le coltivazioni agrarie, le residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, le attività agrituristiche e l'uso residenziale del patrimonio edilizio rurale dismesso, nonché gli interventi di manutenzione, restauro, risanamento e ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente legato alla conduzione del fondo.

Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso non compatibili con la funzione agricola.

Le nuove costruzioni sono consentite solo per esigenze agricole documentate e nel rispetto degli indici di edificabilità e delle distanze igienico-sanitarie.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

### **BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A VILLIMPENTA (MN) - VIA ALBERIA 8**

---

Si tratta di terreno agricolo, vedere capitolo "NORMATIVA URBANISTICA".

## **BENE N° 2 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A VILLIMPENTA (MN) - VIA ALBERIA 8**

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Nell'archivio delle pratiche edilizie del Comune di Villimpenta in seguito ad accesso agli atti del 25.03.2025 di prot. 1809, è stata reperita la seguente documentazione:

Pratica edilizia n. 4 del 1967, intestata al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; stalla con portico.

Pratica edilizia n. 8 del 1967, intestata al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; stalla con barchessa e concimaia.

Pratica edilizia n. 12 del 1967, intestata al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; stalla e barchessa.

Pratica edilizia n. 53 del 2001, intestata ai sigg. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; DIA capannone agricolo con annessi servizi e abitazioni.

Pratica edilizia n. 20 del 2003, intestata al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; DIA per variazione planimetrica capannone agricolo.

Pratica edilizia n. 41 del 2003, intestata ai sigg. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; capannone agricolo con annessi servizi.

LICENZA D'USO N. 3-2005 PROT. 1710 dall'08-04-2005 riferita al PDC 14 del 22.09.2003.

Pratica edilizia n. 17 del 2008 - PDC N. 3/2009 del 21.05.2009, intestata al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; opere interne e cambio d'uso da sottotetto a residenziale. Lavori ultimati in data 11.05.2015.

Pratica edilizia n. 17 del 2009, intestata all'\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; manutenzione straordinaria tetto - intonaci ecc. casa vecchia.

Pratica edilizia n. 12 del 2015, intestata al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* CILA prot. 1883 per variazione tramezzature interne al piano primo (variante al PDC 3/2009).

Pratica edilizia n. 19 del 2015, intestata all'\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; Cambio d'uso senza opere di locali ufficio (A/10) ad abitazione per dipendenti presentato il 26.06.2015 di prot. 2645. PDC n. 3/2015 del 15.10.2015 piano terra e primo.

Pratica edilizia n. 44 del 2018, intestata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; Cambio d'uso senza opere da ufficio ad alloggio dei dipendenti presentato il 17.12.2018 di prot. 77560.

Pratica edilizia n. 10 del 2020, intestata alla sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; SCIA per inizio attività di produzione primaria di alimenti avente ad oggetto "Cambio d'uso senza opere di locali da ufficio ad abitazione.

SCIA in alternativa a PDC di prot. 1441 del 16.12.2018: cambio d'uso senza opere, da ufficio ad abitazione adibita ad alloggio dei dipendenti.

Le pratiche riguardano tutti i beni oggetto della perizia. Le dichiarazioni di conformità ed il collaudo statico della struttura nonché le dichiarazioni del direttore dei lavori sono relativi al PdC n. 14 del 22.09.2003 PE 41/2003 - Capannone agricolo con annessi servizi - Licenza d'uso n. 3/2005 prot. 1710 - agibile dal 08/04/2005.

Si precisa che le certificazioni (box note sotto) si riferiscono esclusivamente allo stato dell'immobile come realizzato in conformità al Permesso di Costruire n. 14/2003 e alla licenza d'uso n. 3/2005. Dagli atti non risultano ulteriori licenze d'uso rilasciate per le successive variazioni d'uso e modifiche ai prospetti.

### ***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.

Abitazione e autorimessa – fg. 14 mapp. 249 subb. 5-6 (ex subb. 1-2).

Presso l'Ufficio Tecnico comunale non sono stati reperiti titoli edilizi riferiti all'immobile, circostanza che non consente di accertarne con certezza l'origine legittima, tenuto conto che la planimetria catastale ha valore meramente fiscale e non probatorio ai fini urbanistico-edilizi.

Il fabbricato risulta verosimilmente realizzato in epoca antecedente al 1° settembre 1967, come desumibile dall'estratto di mappa allegato al progetto della stalla (maggio 1967), nel quale esso è già rappresentato. Tale circostanza farebbe presumere la legittimità edilizia originaria ai sensi dell'art. 9-bis, comma 1-bis, del D.P.R. 380/2001, salvo successivi interventi modificativi.

Le difformità riscontrate consistono nella creazione o chiusura di vani porta al piano terra e nella mancata presenza della tramezza originaria di separazione tra garage e cantina, attualmente un unico ambiente separato da tenda; al piano primo è presente una parete divisoria tra ingresso e disimpegno. Si tratta in ogni caso di opere interne non strutturali, prive di incremento di superficie utile o di volume, potenzialmente riconducibili alla categoria della manutenzione straordinaria di cui all'art. 3, comma 1, lett. b), del D.P.R. 380/2001.

Ex stalla con barchessa e concimaia – fg. 14 mapp. 249/7 (ex mapp. 249/3).

Il progetto originario dell'edificio risale al 3 giugno 1967. Da quanto riscontrato in loco, il fabbricato è stato oggetto di un ampliamento su un lato, realizzato in assenza di titolo edilizio.

Tale intervento, costituendo aumento di superficie e volume in zona agricola, rientra nella tipologia di "nuova costruzione" ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. e), del D.P.R. 380/2001, e sarebbe quindi soggetto a permesso di costruire.

#### SANABILITA' DELLE OPERE DIFFORMI.

In data 11.11.2025 si è tenuto un incontro tecnico presso la sede comunale, durante il quale sono stati esaminati i profili di sanabilità delle opere interne alla vecchia abitazione e dell'ampliamento dell'ex stalla con barchessa.

In linea generale, dal confronto con i tecnici comunali – che si sono comunque riservati alcuni giorni per ulteriori approfondimenti – è emerso quanto segue:

Le opere difformi risultano potenzialmente sanabili mediante presentazione di un Permesso di Costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 (accertamento di conformità), trattandosi di immobili ricadenti in zona agricola (E). La sanabilità è tuttavia subordinata al rispetto delle seguenti condizioni:

doppia conformità urbanistica ed edilizia, ovvero conformità delle opere sia alla disciplina vigente al momento della realizzazione che a quella vigente al momento della domanda di sanatoria;

compatibilità urbanistica con la destinazione agricola prevista dal vigente PGT comunale e dalla L.R. Lombardia n. 12/2005, in particolare con l'art. 59 relativo agli interventi edilizi in ambito rurale; possesso della qualifica di Imprenditore Agricolo Professionale (IAP) o di Coltivatore Diretto, qualora l'intervento abbia natura agricola-funzionale (ad esempio, per fabbricati strumentali alla conduzione del fondo). In assenza dei requisiti sopra indicati, e in mancanza di doppia conformità, le opere difformi risulterebbero – allo stato delle conoscenze – non sanabili.

#### ASPETTI ECONOMICI E RESPONSABILITÀ FUTURA

Non essendo al momento possibile procedere a una stima puntuale degli oneri di regolarizzazione, è stato applicato un deprezzamento cautelativo sul valore delle opere ai fini della valutazione economica complessiva. Considerata la procedura di vendita all'asta, si precisa che la verifica definitiva della sanabilità e la quantificazione degli eventuali oneri dovranno essere effettuate dagli acquirenti, previo confronto con l'Ufficio Tecnico comunale competente.

Si evidenzia inoltre che la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è cessata in data 01.02.2022 (All. 11).

Infine, qualora – successivamente al deposito della presente relazione – dovessero pervenire ulteriori riscontri o determinazioni ufficiali da parte dell'Amministrazione comunale in merito alla sanabilità delle opere, la relazione verrà tempestivamente integrata e aggiornata.

### **BENE N° 3 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A VILLIMPENTA (MN) - VIA ALBERIA 8 - 8/B, PIANO T**

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Nell'archivio delle pratiche edilizie del Comune di Villimpenta in seguito ad accesso agli atti del 25.03.2025 di prot. 1809, è stata reperita la seguente documentazione:

Pratica edilizia n. 4 del 1967, intestata al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; stalla con portico.

Pratica edilizia n. 8 del 1967, intestata al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; stalla con barchessa e concimaia.

Pratica edilizia n. 12 del 1967, intestata al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; stalla e barchessa.

Pratica edilizia n. 53 del 2001, intestata ai sigg. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; DIA capannone agricolo con annessi servizi e abitazioni.

Pratica edilizia n. 20 del 2003, intestata al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; DIA per variazione planimetrica capannone agricolo.

Pratica edilizia n. 41 del 2003, intestata ai sigg. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; capannone agricolo con annessi servizi.

LICENZA D'USO N. 3-2005 Prot. n. 1710 DAL 08-04-2005 riferita al PDC 14 del 22.09.2003.

Pratica edilizia n. 17 del 2008 - PDC N. 3/2009 del 21.05.2009, intestata al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; opere interne e cambio d'uso da sottotetto a residenziale. Lavori ultimati in data 11.05.2015.

Pratica edilizia n. 17 del 2009, intestata all'\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; manutenzione straordinaria tetto - intonaci ecc. casa vecchia.

Pratica edilizia n. 12 del 2015, intestata al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* CILA prot. 1883 per variazione tramezzature interne al piano primo (variante al PDC 3/2009).

Pratica edilizia n. 19 del 2015, intestata all'\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; Cambio d'uso senza opere di locali ufficio (A/10) ad abitazione per dipendenti presentato il 26.06.2015 di prot. 2645. PDC n. 3/2015 del 15.10.2015 piano terra e primo.

Pratica edilizia n. 44 del 2018, intestata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; Cambio d'uso senza opere da ufficio ad alloggio dei dipendenti presentato il 17.12.2018 di prot. 77560.

Pratica edilizia n. 10 del 2020, intestata alla sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; SCIA per inizio attività di produzione primaria di alimenti avente ad oggetto "Cambio d'uso senza opere di locali da ufficio ad abitazione.

SCIA in alternativa a PDC di prot. 1441 del 16.12.2018: cambio d'uso senza opere, da ufficio ad abitazione adibita ad alloggio dei dipendenti.

Le pratiche riguardano tutti i beni oggetto della perizia. Le dichiarazioni di conformità ed il collaudo statico della struttura nonché le dichiarazioni del direttore dei lavori sono relativi al PdC n. 14 del 22.09.2003 PE 41/2003 - Capannone agricolo con annessi servizi - Licenza d'uso n. 3/2005 prot. 1710 - agibile dal 08/04/2005.

Si precisa che le certificazioni presenti si riferiscono esclusivamente allo stato dell'immobile come realizzato in conformità al Permesso di Costruire n. 14/2003 e alla licenza d'uso n. 3/2005. Dagli atti non risultano ulteriori licenze d'uso rilasciate per le successive variazioni d'uso e modifiche ai prospetti, ove necessarie.

### **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.

Per l'abitazione identificata al fg. 14 mapp. 209 sub. 7 esiste sostanziale corrispondenza tra l'ultima autorizzazione e lo stato dei luoghi (non è rappresentato un tratto di tramezza nel locale cucina-soggiorno). Per il capannone - magazzino, rispetto all'ultimo progetto autorizzato del 2018 (SCIA prot. n. 1441) non risulta raffigurata una finestra nel locale spogliatoio che invece è presente nei progetti del 2003 pe 41. Può darsi si tratti di un errore grafico.

**SANABILITA' DELLE OPERE DIFFORMI.**  
Si veda quanto riportato per il bene 2.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

### **BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A VILLIMPENTA (MN) - VIA ALBERIA 8**

---

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Nulla da segnalare.

### **BENE N° 2 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A VILLIMPENTA (MN) - VIA ALBERIA 8**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Nulla da segnalare.

### **BENE N° 3 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A VILLIMPENTA (MN) - VIA ALBERIA 8 - 8/B, PIANO T**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Nulla da segnalare.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Villimpenta (MN) - VIA ALBERIA 8  
Apezzamento di terreno agricolo all'epoca del sopralluogo non coltivato, accessibile dalla pubblica via Alberia, identificato al Fg. 14 mapp. 2 del Comune di Villimpenta della superficie catastale di ha 4.61.30, ragguagliabile alla misura di locale di circa b.m. 14,70, occupato parzialmente da serre in apparente stato di abbandono.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 2, Qualità Seminativo irriguo

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

Valore di stima del bene: € 138.390,00

- **Bene N° 2** - Azienda agricola ubicata a Villimpenta (MN) - VIA ALBERIA 8  
Trattasi di complesso aziendale agricolo costituito da vecchia casa colonica disabitata, fabbricato (ex stalla) adibito a magazzino-deposito e modesto fabbricato in corpo staccato adibito ad officina-deposito, oltre a corte comune la cui superficie scoperta riferita al mapp. 249 è di circa mq 2874.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 249, Sub. 5, Categoria A3 - Fg. 14, Part. 249, Sub. 6, Categoria C6 - Fg. 14, Part. 249, Sub. 7, Categoria D7

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

Valore di stima del bene: € 87.718,00

Il valore unitario indicativo di circa €/mq. 250,00 indicato nel box note é conseguenza della valutazione dei singoli beni che costituiscono il compendio agricolo (bene 2) diviso per la "consistenza immobiliare" come ottenuta nel relativo paragrafo.

Abitazione mapp. 249/5	130,52 mq	x €/mq.250,00 =	€ 32.630,00
Autorimessa mapp. 249/6	35,00 mq	x €/mq.125,00 =	€ 4.385,00
Magazzino mapp. 249/7	449,00 mq	x €/mq. 75,00 =	€ 33.662,00
Deposito mapp. 249/7	46,49 mq	x €/mq. 50,00 =	€ 2.325,00
Cantina mapp. 249/5	93,13 mq	x €/mq. 50,00 =	€ 4.657,00
Area scoperta 249/4	2874 mq	x €/mq. 3,50 =	€ 10.059,00
SOMMANO			€ 87.718,00

- **Bene N° 3** - Azienda agricola ubicata a Villimpenta (MN) - VIA ALBERIA 8 - 8/b, piano T  
Trattasi di complesso aziendale agricolo costituito da capannone in struttura prefabbricata con celle frigo e adiacente alloggio a piano terra, oltre a corte comune (mapp. 209/4).  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 209, Sub. 7, Categoria A3 - Fg. 14, Part. 209, Sub. 1, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 165.800,00

Il valore unitario approssimativo e indicativo di circa €/mq. 223,16 indicato nel box note é conseguenza della valutazione dei singoli beni che costituiscono il compendio agricolo (bene 3) diviso per la "consistenza immobiliare" come ottenuta nel relativo paragrafo.

Abitazione (mapp. 209/7) 90,00 mq x €/mq. 400,00 = € 36.000,00 €

Magazzino (mapp. 209/1) 590,00 mq x €/mq. 220,00 = € 129.800,00 €

SOMMANO

€ 165.800,00 (arroton.)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Terreno Villimpenta (MN) - VIA ALBERIA 8	46130,00 mq	3,00 €/mq	€ 138.390,00	100,00%	€ 138.390,00
<b>Bene N° 2</b> - Azienda agricola Villimpenta (MN) - VIA ALBERIA 8	339,39 mq	258,46 €/mq	€ 87.718,74	100,00%	€ 87.718,00
<b>Bene N° 3</b> - Azienda agricola Villimpenta (MN) - VIA ALBERIA 8 - 8/b, piano T	680,00 mq	243,82 €/mq	€ 165.799,64	100,00%	€ 165.800,00
				Valore di stima:	€ 391.908,00

Valore di stima: € 391.908,00

**Deprezzamenti**

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5,00	%
Stato di possesso	10,00	%
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

**Valore finale di stima: € 314.000,00**

VALORE FINALE ARROTONDATO.

**RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE**

Il contenuto della perizia risulta prodotto con carattere orientativo e prudenziale per il mero adempimento dello scopo di stima, in ragione della normativa vigente, risultando di conseguenza possibili modificazioni. 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, e nessun tipo di indagine nel sottosuolo dei terreni, volta ad individuare le caratteristiche chimico-fisiche dello stesso, l'eventuale presenza di sostanze inquinanti e/o presenza di materiale incompatibile con la destinazione urbanistica dei terreni medesimi; 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 ed il sottoscritto in caso di sconfinamenti e/o differenze di superficie. Potrebbero essere a carico dell'aggiudicatario eventuali oneri non noti oltre che tutte le riserve e limitazioni indicate nella presente relazione.

A questo proposito si segnala che i titolari dell'azienda agricola hanno perso i requisiti di ruralità essendo cancellata in data 01.02.2022 la società agricola (si veda visura cciaa allegata). La tardiva presentazione dell'atto di aggiornamento in Catasto (10.11.2025) che doveva essere effettuata entro 30 gg. dalla cessazione della società, comporterà il pagamento di sanzioni e interessi per le unità interessate pari a circa € 1433,12 (calcolo attuale) soggetto a possibili variazioni da parte dell'Agenzia delle Entrate.

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 17/11/2025

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

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura attuale (Aggiornamento al 10/11/2025)
- ✓ N° 2 Estratti di mappa - edm
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - Planimetrie aggiornate (Aggiornamento al 10/11/2025)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Certificati anagrafe
- ✓ N° 5 Certificato destinazione urbanistica - CDU prot. --- (Aggiornamento al 08/08/2025)
- ✓ N° 6 Altri allegati - Aggiornamento ispezioni ipotecaria (Aggiornamento al 27/10/2025)
- ✓ N° 7 Altri allegati - Contragtti di locazione urbana e agraria
- ✓ N° 8 Altri allegati - Check list
- ✓ N° 9 Foto - Foto (Aggiornamento al 10/06/2025)
- ✓ N° 10 Concessione edilizia - Pratiche edilizie compresse
- ✓ N° 11 Altri allegati - Visura camerale (Aggiornamento al 04/11/2025)

- ✓ N° 12 Altri allegati - Perizia privacy
- ✓ N° 13 Altri allegati - DATI CATASTALI

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Villimpenta (MN) - VIA ALBERIA 8  
Appezamento di terreno agricolo all'epoca del sopralluogo non coltivato, accessibile dalla pubblica via Alberia, identificato al Fg. 14 mapp. 2 del Comune di Villimpenta della superficie catastale di ha 4.61.30, ragguagliabile alla misura di locale di circa b.m. 14,70, occupato parzialmente da serre in apparente stato di abbandono.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 2, Qualità Seminativo irriguo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Villimpenta in data 08.08.2025 (ALL. 5) certifica per il terreno in parola la seguente destinazione, sia nel vigente P.G.T., che nella variante al P.G.T. adottata con delibera di C.C. n° 49 del 27.12.2022: MAPPALE 2 DEL FG. 14 parte in zona "E1 - AREE AGRICOLE PRODUTTIVE", art. 19 e 19.1 delle NTA e parte in zona "E2 - AREE AGRICOLE DI INTERAZIONE" ARTT. 19 e 19.2 delle NTA.
- **Bene N° 2** - Azienda agricola ubicata a Villimpenta (MN) - VIA ALBERIA 8  
Trattasi di complesso aziendale agricolo costituito da vecchia casa colonica disabitata, fabbricato (ex stalla) adibito a magazzino-deposito e modesto fabbricato in corpo staccato adibito ad officina-deposito, oltre a corte comune la cui superficie scoperta riferita al mapp. 249 è di circa mq 2874.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 249, Sub. 5, Categoria A3 - Fg. 14, Part. 249, Sub. 6, Categoria C6 - Fg. 14, Part. 249, Sub. 7, Categoria D7  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Villimpenta in data 08.08.2025 (ALL. 5) certifica per il Mappale n. 249 del Foglio 14, zona "E2 - Aree agricole di interazione", art. 19 e 19.2 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.G.T. L'immobile ricade in zona E2 - Aree agricole di interazione tra il sistema insediativo e quello agricolo, come definita dagli artt. 19 e 19.2 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. di Villimpenta. Tali ambiti fanno parte delle aree agricole comunali, destinate prevalentemente all'attività agricola e alla tutela dell'equilibrio produttivo, ecologico e paesaggistico, con funzione di fascia di transizione tra i centri abitati e il territorio rurale. In tali zone la vocazione prevalente è agricola. Sono ammesse: le coltivazioni agrarie, le residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, le attività agrituristiche e l'uso residenziale del patrimonio edilizio rurale dismesso, nonché gli interventi di manutenzione, restauro, risanamento e ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente legato alla conduzione del fondo. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso non compatibili con la funzione agricola.
- **Bene N° 3** - Azienda agricola ubicata a Villimpenta (MN) - VIA ALBERIA 8 - 8/b, piano T  
Trattasi di complesso aziendale agricolo costituito da capannone in struttura prefabbricata con celle frigo e adiacente alloggio a piano terra, oltre a corte comune (mapp. 209/4).  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 209, Sub. 7, Categoria A3 - Fg. 14, Part. 209, Sub. 1, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Villimpenta in data 08.08.2025 (ALL. 5) certifica per il Mappale n. 209 del Foglio 14, zona "E2 - Aree agricole di interazione", art. 19 e 19.2 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.G.T.. L'immobile ricade in zona E2 - Aree agricole di interazione tra il sistema insediativo e quello agricolo, come definita dagli artt. 19 e 19.2 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. di Villimpenta. Tali ambiti fanno parte delle aree agricole comunali, destinate prevalentemente all'attività agricola e alla tutela dell'equilibrio produttivo, ecologico e paesaggistico, con funzione di fascia di transizione tra i centri abitati e il territorio rurale. In

tali zone la vocazione prevalente è agricola. Sono ammesse: le coltivazioni agrarie, le residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, le attività agrituristiche e l'uso residenziale del patrimonio edilizio rurale dismesso, nonché gli interventi di manutenzione, restauro, risanamento e ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente legato alla conduzione del fondo. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso non compatibili con la funzione agricola. Le nuove costruzioni sono consentite solo per esigenze agricole documentate e nel rispetto degli indici di edificabilità e delle distanze igienico-sanitarie.

***Prezzo base d'asta: € 314.000,00***

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 79/2021 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 314.000,00**

<b>Bene N° 1 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Villimpenta (MN) - VIA ALBERIA 8		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 2, Qualità Seminativo irriguo	<b>Superficie</b>	46130,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il terreno all'epoca del sopralluogo si presentava incolto con presenza in parte di serre. L'area risulta caratterizzata da vegetazione spontanea e infestante diffusa, con presenza di residui colturali e materiali agricoli dismessi (teli plastici, cassette, tubazioni per irrigazione, ecc.). In alcune porzioni si rilevano serre in disuso e cumuli di materiale organico, verosimilmente compost o terreno vegetale, utilizzato per la sistemazione agronomica dell'area, nonché mezzi agricoli in disuso. L'area necessita di interventi di pulizia e riordino per il ripristino delle ordinarie condizioni agronomiche. Il livello di manutenzione complessivo può considerarsi mediocre, con necessità di interventi di pulizia e riordino delle aree operative e delle pertinenze, al fine di ripristinare un corretto stato agronomico. Non si rilevano, tuttavia, evidenti situazioni di degrado strutturale o alterazioni permanenti del suolo tali da comprometterne la vocazione agricola.		
<b>Descrizione:</b>	Apezzamento di terreno agricolo all'epoca del sopralluogo non coltivato, accessibile dalla pubblica via Alberia, identificato al Fg. 14 mapp. 2 del Comune di Villimpenta della superficie catastale di ha 4.61.30, ragguagliabile alla misura di locale di circa b.m. 14,70, occupato parzialmente da serre in apparente stato di abbandono.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

<b>Bene N° 2 - Azienda agricola</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Villimpenta (MN) - VIA ALBERIA 8		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Azienda agricola Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 249, Sub. 5, Categoria A3 - Fg. 14, Part. 249, Sub. 6, Categoria C6 - Fg. 14, Part. 249, Sub. 7, Categoria D7	<b>Superficie</b>	339,39 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Gli immobili facenti parte di questo bene sono in parte disabitati (249 subb. 5-6 ex subb. 1-2) ed in scadenti condizioni manutentive e d'uso come agevolmente si puo' desumere dalla documentazione fotografica allegata (ALL. 9). Il magazzino agricolo (ex D/10 ora D/7) fg. 14 mapp. 249/7 (ex mapp. 249 sub. 3) anche'esso si presenta in condizioni manutentive e d'uso scadenti.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di complesso aziendale agricolo costituito da vecchia casa colonica disabitata, fabbricato (ex stalla) adibito a magazzino-deposito e modesto fabbricato in corpo staccato adibito ad officina-deposito, oltre a corte comune la cui superficie scoperta riferita al mapp. 249 è di circa mq 2874.		

<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile

<b>Bene N° 3 - Azienda agricola</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Villimpenta (MN) - VIA ALBERIA 8 - 8/b, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Azienda agricola Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 209, Sub. 7, Categoria A3 - Fg. 14, Part. 209, Sub. 1, Categoria C2	<b>Superficie</b>	680,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Gli immobili oggetto del presente bene — costituiti da un capannone in struttura prefabbricata e da una abitazione al piano terra, entrambi locati alla signora **** Omissis **** si presentano in condizioni manutentive e d'uso mediocri per quanto riguarda l'alloggio (mapp. 209 sub. 7), mentre per il magazzino (mapp. 209 sub. 1) si rilevano condizioni discrete. Si rimanda alla documentazione fotografica allegata (ALL. 9) per un riscontro visivo dello stato dei luoghi.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di complesso aziendale agricolo costituito da capannone in struttura prefabbricata con celle frigo e adiacente alloggio a piano terra, oltre a corte comune (mapp. 209/4).		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

**BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A VILLIMPENTA (MN) - VIA ALBERIA 8**

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Garanzia di Mutuo  
Iscritto a MANTOVA il 21/10/2008  
Reg. gen. 15209 - Reg. part. 3342  
Importo: € 1.300.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 650.000,00  
Rogante: NOTAIO Acquaroni Mauro  
Data: 13/10/2008  
N° repertorio: 40200  
N° raccolta: 12323  
Note: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è deceduta a Pieve di Coriano il 21.01.2017. Grava su immobili come nella presente relazione e precisamente al fg. 14 part.lla 209 sub. 1 (C/2) e fg. 14 part.lla 2 (terreno di Ha 04.61.30) per la quota pari ad 1/3 ciascuno della piena proprietà. altri beni omissis. n.02974/01592 Annotamento del 25.11.2010 Restrizione beni:fg.14 part.lla 209 sub.3 n.01254/07989 Annotamento del 07.08.2015 Restrizione beni fg.14 part.lla 209 subb.6 e 8 n.02484/14098 Annotamento del 21.12.2016 Restrizione beni:fg.14 part.lla 209 sub. 7)
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Garanzia di Mutuo  
Iscritto a MANTOVA il 31/12/2009  
Reg. gen. 16804 - Reg. part. 3699  
Importo: € 400.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 256.128,00  
Rogante: Dott. Acquaroni Mario  
Data: 22/12/2009  
N° repertorio: 872  
N° raccolta: 732  
Note: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è deceduta a Pieve di Coriano il 21.01.2017. Grava su terreno al fg.14 part.lla 152-153 e 154 sul quale sorgono le unità immobiliari come sopra descritte al fg.14 part.lla 249, per la quota pari ad 1/3 ciascuno della piena proprietà.
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Garanzia Mutuo fondiario  
Iscritto a MANTOVA il 20/12/2016  
Reg. gen. 14045 - Reg. part. 2210  
Importo: € 120.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 80.000,00  
Rogante: Dott. Federico Tortora  
Data: 05/12/2016  
N° repertorio: 33732

N° raccolta: 12967

Note: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è deceduta in Pieve di Coriano (MN) il 21.01.2017. Grava su immobile come descritto nella presente relazione e precisamente fg. 14 part.lla 209 sub. 7 per la quota pari ad 1/3 ciascuno della piena proprietà.

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a MANTOVA il 20/12/2016

Reg. gen. 14046 - Reg. part. 2211

Importo: € 150.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 100.000,00

Rogante: Dott. Federico Tortora

Data: 05/12/2016

N° repertorio: 33733

N° raccolta: 12968

Note: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è deceduta in Pieve di Coriano (MN) il 21.01.2017. Grava su immobili come descritto nella presente relazione e precisamente fg. 14 part.lla 209 subb. 1-4 e fg. 14 part.lla 2 per la quota pari ad 1/3 ciascuno della piena proprietà.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a MANTOVA il 05/04/2018

Reg. gen. 4235 - Reg. part. 580

Importo: € 85.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 51.862,64

Note: Grava su immobili come descritti nella presente relazione e precisamente fg. 14 part.lla 209 subb. 1-7; fg. 14 part.lla 249 subb. 1-2-3; fg. 14 part.lla 2 per la quota pari ad 1/3 ciascuno della piena proprietà.

### **Trascrizioni**

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a MANTOVA il 29/04/2021

Reg. gen. 5143 - Reg. part. 3734

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: Grava su tutti gli immobili come descritti nella presente relazione per la quota pari ad 1/2 ciascuno della piena proprietà.

## **BENE N° 2 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A VILLIMPENTA (MN) - VIA ALBERIA 8**

### **Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Garanzia di Mutuo

Iscritto a MANTOVA il 21/10/2008

Reg. gen. 15209 - Reg. part. 3342

Importo: € 1.300.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 650.000,00

Rogante: NOTAIO Acquaroni Mauro

Data: 13/10/2008

N° repertorio: 40200

N° raccolta: 12323

Note: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è deceduta a Pieve di Coriano il 21.01.2017. Grava su immobili come nella presente relazione e precisamente al fg. 14 part.lla 209 sub. 1 (C/2) e fg. 14 part.lla 2 (terreno di Ha 04.61.30) per la quota pari ad 1/3 ciascuno della piena proprietà. altri beni omissis. n.02974/01592 Annotamento del 25.11.2010 Restrizione beni:fg.14 part.lla 209 sub.3 n.01254/07989 Annotamento del 07.08.2015 Restrizione beni fg.14 part.lla 209 subb.6 e 8 n.02484/14098 Annotamento del 21.12.2016 Restrizione beni:fg.14 part.lla 209 sub. 7)

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Garanzia di Mutuo

Iscritto a MANTOVA il 31/12/2009

Reg. gen. 16804 - Reg. part. 3699

Importo: € 400.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 256.128,00

Rogante: Dott. Acquaroni Mario

Data: 22/12/2009

N° repertorio: 872

N° raccolta: 732

Note: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è deceduta a Pieve di Coriano il 21.01.2017. Grava su terreno al fg.14 part.lla 152-153 e 154 sul quale sorgono le unità immobiliari come sopra descritte al fg.14 part.lla 249, per la quota pari ad 1/3 ciascuno della piena proprietà.

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Garanzia Mutuo fondiario

Iscritto a MANTOVA il 20/12/2016

Reg. gen. 14045 - Reg. part. 2210

Importo: € 120.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 80.000,00

Rogante: Dott. Federico Tortora

Data: 05/12/2016

N° repertorio: 33732

N° raccolta: 12967

Note: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è deceduta in Pieve di Coriano (MN) il 21.01.2017. Grava su immobile come descritto nella presente relazione e precisamente fg. 14 part.lla 209 sub. 7 per la quota pari ad 1/3 ciascuno della piena proprietà.

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a MANTOVA il 20/12/2016

Reg. gen. 14046 - Reg. part. 2211

Importo: € 150.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 100.000,00

Rogante: Dott. Federico Tortora

Data: 05/12/2016

N° repertorio: 33733

N° raccolta: 12968

Note: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è deceduta in Pieve di Coriano (MN) il 21.01.2017. Grava su immobili come descritto nella presente relazione e precisamente fg. 14 part.lla 209 subb. 1-4 e fg. 14 part.lla 2 per la quota pari ad 1/3 ciascuno della piena proprietà.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a MANTOVA il 05/04/2018

Reg. gen. 4235 - Reg. part. 580

Importo: € 85.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 51.862,64

Note: Grava su immobili come descritti nella presente relazione e precisamente fg. 14 part.lla 209 subb. 1-7; fg. 14 part.lla 249 subb. 1-2-3; fg. 14 part.lla 2 per la quota pari ad 1/3 ciascuno della piena proprietà.

### **Trascrizioni**

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a MANTOVA il 29/04/2021

Reg. gen. 5143 - Reg. part. 3734

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: Grava su tutti gli immobili come descritti nella presente relazione per la quota pari ad 1/2 ciascuno della piena proprietà.

## **BENE N° 3 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A VILLIMPENTA (MN) - VIA ALBERIA 8 - 8/B, PIANO T**

### **Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Garanzia di Mutuo

Iscritto a MANTOVA il 21/10/2008

Reg. gen. 15209 - Reg. part. 3342

Importo: € 1.300.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 650.000,00

Rogante: NOTAIO Acquaroni Mauro

Data: 13/10/2008

N° repertorio: 40200

N° raccolta: 12323

Note: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è deceduta a Pieve di Coriano il 21.01.2017. Grava su immobili come nella

presente relazione e precisamente al fg. 14 part.lla 209 sub. 1 (C/2) e fg. 14 part.lla 2 (terreno di Ha 04.61.30) per la quota pari ad 1/3 ciascuno della piena proprietà. altri beni omissis. n.02974/01592 Annotamento del 25.11.2010 Restrizione beni:fg.14 part.lla 209 sub.3 n.01254/07989 Annotamento del 07.08.2015 Restrizione beni fg.14 part.lla 209 subb.6 e 8 n.02484/14098 Annotamento del 21.12.2016 Restrizione beni:fg.14 part.lla 209 sub. 7)

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Garanzia di Mutuo  
Iscritto a MANTOVA il 31/12/2009  
Reg. gen. 16804 - Reg. part. 3699  
Importo: € 400.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 256.128,00  
Rogante: Dott. Acquaroni Mario  
Data: 22/12/2009  
N° repertorio: 872  
N° raccolta: 732  
Note: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è deceduta a Pieve di Coriano il 21.01.2017. Grava su terreno al fg.14 part.lla 152-153 e 154 sul quale sorgono le unità immobiliari come sopra descritte al fg.14 part.lla 249, per la quota pari ad 1/3 ciascuno della piena proprietà.
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Garanzia Mutuo fondiario  
Iscritto a MANTOVA il 20/12/2016  
Reg. gen. 14045 - Reg. part. 2210  
Importo: € 120.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 80.000,00  
Rogante: Dott. Federico Tortora  
Data: 05/12/2016  
N° repertorio: 33732  
N° raccolta: 12967  
Note: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è deceduta in Pieve di Coriano (MN) il 21.01.2017. Grava su immobile come descritto nella presente relazione e precisamente fg. 14 part.lla 209 sub. 7 per la quota pari ad 1/3 ciascuno della piena proprietà.
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a MANTOVA il 20/12/2016  
Reg. gen. 14046 - Reg. part. 2211  
Importo: € 150.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 100.000,00  
Rogante: Dott. Federico Tortora  
Data: 05/12/2016  
N° repertorio: 33733  
N° raccolta: 12968  
Note: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è deceduta in Pieve di Coriano (MN) il 21.01.2017. Grava su immobili come descritto nella presente relazione e precisamente fg. 14 part.lla 209 subb. 1-4 e fg. 14 part.lla 2 per la quota pari ad 1/3 ciascuno della piena proprietà.
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a MANTOVA il 05/04/2018

Reg. gen. 4235 - Reg. part. 580

Importo: € 85.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 51.862,64

Note: Grava su immobili come descritti nella presente relazione e precisamente fg. 14 part.lla 209 subb. 1-7; fg. 14 part.lla 249 subb. 1-2-3; fg. 14 part.lla 2 per la quota pari ad 1/3 ciascuno della piena proprietà.

### **Trascrizioni**

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a MANTOVA il 29/04/2021

Reg. gen. 5143 - Reg. part. 3734

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: Grava su tutti gli immobili come descritti nella presente relazione per la quota pari ad 1/2 ciascuno della piena proprietà.