

Gian Luca Guidi - dottore agronomo
46100 m a n t o v a – Via G. Chiassi, 16
tel. 0376 363342 - 229265
pec: g.guidi@conafpec.it
mail: glguidi@libero.it

TRIBUNALE DI MANTOVA

L.C. 57-2025 - liquidazione controllata –

GIUDICE DELEGATO: DOTT. MAURO PIETRO BERNARDI

Liquidatore della procedura: Dott.ssa Catia Amista

PERIZIA ESTIMATIVA - PROPRIETÀ IMMOBILIARI E BENI MOBILI

SOMMARIO

- NOMINA:.....	2
- OPERAZIONI PERITALI – ASSISTENZA INVENTARIO	2
- SOPRALLUOGO	3
- UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI	3
- CRITERI DI VALUTAZIONE GENERALI	3
- INTESAZIONE ATTUALE ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE	5
- ANNOTAZIONI - PRECISAZIONI CATASTALI.....	5
- CORRISPONDENZA CATASTALE.....	5
- NOTIZIE URBANISTICHE.....	6
- DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI.....	9
- REGOLARITA' EDILIZIA	17
- CONFORMITA' EDILIZIA.....	18
- SANABILITÀ DELLE OPERE DIFFORMI	19
- VALUTAZIONI	20
- ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA.....	20
-VALUTAZIONE SOMMARIA SERRE.....	21
- STATO DI OCCUPAZIONE PER TUTTI I BENI IMMOBILI	21
- ELENCO SINTETICO FORMALITA'	22
- RISERVE E PARTICOLARITÀ.....	24
- BENI MOBILI	25

- RIEPILOGO GENERALE 27
- ALLEGATI: 27

- NOMINA:

Il liquidatore Dott.ssa Catia Amista, a seguito dell'istanza di nomina CTU con data 04/11/2025 veniva autorizzato dal Giudice delegato Dott. Mauro Pietro Bernardi in pari data, alla nomina del sottoscritto Gian Luca Guidi dottore agronomo iscritto all'Albo professionale dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali della Provincia di Mantova al N° 163, iscritto pure all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Mantova, quale perito estimatore di ausilio per la valutazione dei beni immobili (terreni e fabbricati) e beni mobili non in esecuzione, nonché per la verifica di eventuali trascrizioni pregiudizievoli sull'intero compendio e per l'assistenza in fase di inventario.



- OPERAZIONI PERITALI – ASSISTENZA INVENTARIO

Il CTU, nei giorni successivi all'incarico provvedeva alla richiesta della visura catastale, degli estratti di mappa necessari ad individuare i terreni agricoli e delle planimetrie catastali dei fabbricati, necessari per effettuare il sopralluogo e le valutazioni successive.

Nel frattempo, come richiesto dal quesito, in via telematica provvedeva presso l'Agenzia del Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare di Mantova (ex Conservatoria dei RR.II.) alla verifica di eventuali trascrizioni pregiudizievoli. In apposito paragrafo si darà riscontro delle ricerche/ispezioni.

In data 18.12.2025, veniva effettuato nel Comune di Sermide e Felonica (ove sono ubicati i fabbricati) tramite il portale "impresainungiorno" la richiesta di accesso agli atti amministrativi per la verifica della regolarità edilizia/urbanistica.

In data 14.01.2026 veniva trasmessa dal responsabile del procedimento, a mezzo portale SUAP, la documentazione reperita negli archivi comunali.

- SOPRALLUOGO

In data 05.12.2025 con la collaborazione del collega di studio dott. agr. Giovanni Masotto accompagnati dal sig. _____ previamente informato, si provvedeva ad eseguire il necessario sopralluogo agli immobili oggetto di valutazione costituiti da terreni agricoli e fabbricati posti nel Comune di Sermide e Felonica, per prendere visione dei fabbricati e dei terreni (molti dei quali con sovrastanti serre a tunnel) realizzando nel contempo idonea documentazione fotografica. Durante il sopralluogo si procedeva, altresì, alla redazione del Verbale di Ricognizione dei beni del sig. _____ compreso l'inventario degli arredi dell'abitazione.

Ora sulla scorta della documentazione reperita presso i pubblici uffici (Agenzia delle Entrate-Territorio di Mantova - ex UTE, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mantova, Comune, ecc.) e di quella ottenuta dal Liquidatore, il sottoscritto è nelle condizioni di dare risposta al quesito.

BENI IMMOBILI

- UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI

PROVINCIA DI MANTOVA - COMUNE DI SERMIDE E FELONICA

VIA NINO BIXIO n. 26 - fabbricati residenziali (A/7), autorimessa (C/6), deposito (C/2) oltre a terreni agricoli per buona parte con sovrastanti serre a tunnel.

- CRITERI DI VALUTAZIONE GENERALI

Il criterio di valutazione adottato sarà quello cosiddetto della “*stima sintetica per confronto*” che costituisce il sistema più diretto e più frequentemente in uso nella ricerca del prezzo di mercato. Esso consiste nel raffronto dei beni immobili in esame

con fabbricati analoghi e consimili per caratteristiche proprie e subietive, dei quali si conoscono i prezzi di compravendita di recente passato prossimo, riferiti a parametri unitari che presentano stretta relazione con il mercato della zona.

Questa prima analisi è stata poi confrontata, al fine di avere un riscontro oggettivo, per quanto concerne i fabbricati, con quella risultante dall'applicazione delle Quotazioni Immobiliari pubblicate dall'Agenzia delle Entrate (OMI), le quali rappresentano parametri normalmente di riferimento, utilizzate dai Pubblici Uffici; mentre, per quel che riguarda i terreni agricoli, con i valori agricoli medi della Commissione Provinciale Espropri di Mantova riferiti all'annualità 2025 (cd VAM); a questo proposito si mette in evidenza che nella provincia di Mantova la determinazione dei VAM è preceduta dall'analisi del mercato fondiario mantovano attraverso i prezzi delle terre rinvenuti negli atti di compravendita registrati nella provincia ed estratti dai membri della Commissione Provinciale Espropri dell'Agenzia delle Entrate.

Il raffronto con beni analoghi è stato compiuto ricercando per il comune interessato (Sermide e Felonica) alcuni atti di compravendita dai quali si è ricavato che nel territorio di Sermide e Felonica per i "seminativi" i prezzi medi si attestano nel 2025 ad €/mq 3,30, in linea a quanto riportato dai VAM dello stesso periodo.

Riassumendo, quindi, sono stati considerati e debitamente comparati per la formulazione dei valori di stima i seguenti dati che tengono in considerazione la presenza di serre in scadenti condizioni (sia strutture, che teli di copertura) con impiantistica presumibilmente da rivedere:

1. V.a.m. (valori agricoli medi);
2. Indagini di mercato (colleghi che operano in zona);
3. Atti di compravendita.

- INTESTAZIONE ATTUALE ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili (TERRENI e FABBRICATI) sono identificati nel **Comune censuario di Sermede e Felonica (I632) - MN**, come segue:

INTESTATI

↳ Diritto di Proprietà per 1/1.

- IDENTIFICATIVI CATASTALI

- Catasto dei Fabbricati

Foglio 6 Particella 319 subalterno 1 VIA NINO BIXIO n. 26 p. T-1 - A/7 vani 10,5
m² 192 totali Rc€ 840,53;

Foglio 6 Particella 356 subalterno 1 VIA NINO BIXIO cm p. T - C/6 m² 47 – totali
m² 55 Rc€ 82,53;

Foglio 6 Particella 357 subalterno 1 VIA NINO BIXIO cm p. T - C/2 m² 268 – totali
m² 285 Rc€ 401,39;

- Catasto dei Terreni

Foglio 6 Particella 376 Seminativo Cl. 2^a Ha 3.04.79 Rd€ 267,72 Ra€ 173,15;

Foglio 6 Particella 445 Seminativo Cl. 1^a Ha 2.44.34 Rd€ 264,84 Ra€ 157,74;

Foglio 6 Particella 446 Seminativo Cl. 1^a Ha 0.44.17 Rd€ 47,88 Ra€ 28,51.

Totale TERRENI in SERMIDE E FELONICA (MN) Ha 5.93.30.

Ragguagliabili alla misura locale di circa biolche mant.ne **18,90.**



- ANNOTAZIONI - PRECISAZIONI CATASTALI

Nulla da evidenziare ad eccezione, come si dirà in seguito, della non conformità rispetto allo stato di fatto.

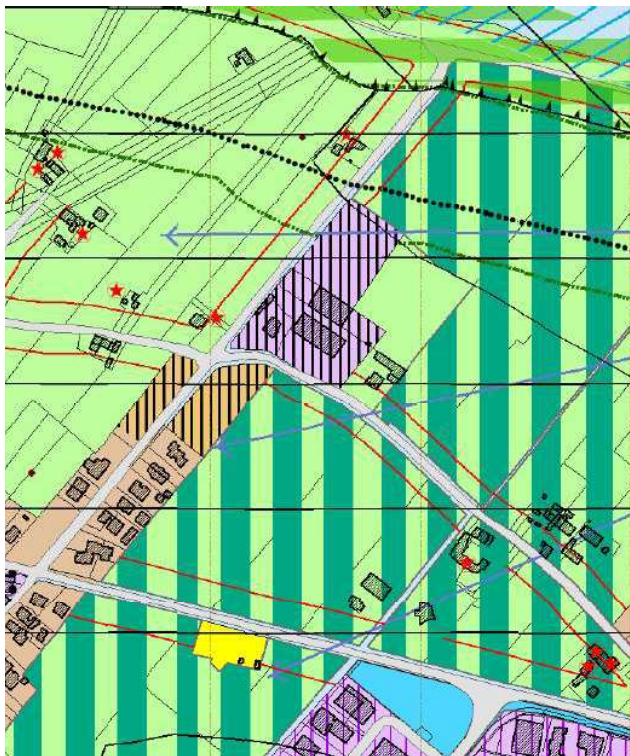
- CORRISPONDENZA CATASTALE

Non sussiste totale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali, che dovranno essere aggiornate anche con riguardo allo stato di fatto rispetto ai progetti depositati in Comune, come si riferirà al capitolo “regolarità edilizia”, esistono delle difformità.

- NOTIZIE URBANISTICHE

La verifica urbanistica attraverso il portale del Comune di Sermide e Felonica individua nella Tavola PR02 Sermide Nord Est il territorio comunale ove sono ubicati gli immobili (fabbricati e terreni) della quale di seguito si allega uno stralcio.

Estratto di P.G.T. PR.02/Sermide NE






SERMIDE NORD-EST






AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Tessuti edili ed elementi di rilevante interesse storico-architettonico

-  NAF - Nuclei di antica formazione ed elementi di interesse storico-ambientale
-  EV - Edifici vincolati
-  ES - Edifici di interesse storico-architettonico individuati dal PGT






Tessuti edili di limitato interesse storico-architettonico e verde privato

-  R1 - Tessuto residenziale di primo impianto, a medio-alta densità e caratterizzato da maglia irregolare
-  R2 - Tessuto residenziale a media densità esito di insediamenti spontanei e/o pianificazioni urbanistiche non leggibili come unitarie
-  R3 - Tessuto residenziale a media e alta densità esito di pianificazione urbanistica recente e leggibile come unitaria
-  R4 - Tessuto residenziale in fase di attuazione secondo indicazioni contenute negli strumenti attuativi
-  AVP - Ambiti a verde privato


PREVALENTE DESTINAZIONE NON RESIDENZIALE

-  P1 - Tessuto produttivo ad orientamento artigianale-industriale
-  P1a - Tessuto produttivo ad orientamento artigianale-industriale con particolari destinazioni
-  P2 - Tessuto produttivo ad orientamento commerciale
-  P3 - Tessuto produttivo ad orientamento agroindustriale
-  P4a - Tessuto produttivo speciale - centrale di produzione elettrica
-  P4b - Tessuto produttivo speciale - trattamento di materiali inerti
-  P4c - Tessuto produttivo speciale - attrezzature ferroviarie
-  P4d - Tessuto produttivo speciale - Distributori di carburanti
-  P5a - Tessuto produttivo impropriamente localizzato da riconvertire per funzioni residenziali
-  P5b - Tessuto produttivo impropriamente localizzato da riconvertire per funzioni commerciali


AMBITI DI COMPLETAMENTO PREVISTI DAL PIANO DELLE REGOLE

-  AIC - Ambiti insediativi complessi
-  ACRA - Ambiti di completamento residenziale da realizzare attraverso piano attuativo
-  PCCR - Ambiti residenziali di completamento da realizzare attraverso permesso di costruire convenzionato
-  PCCP - Ambiti produttivi di completamento da realizzare attraverso permesso di costruire convenzionato
-  PCCC - Ambiti commerciali di completamento da realizzare attraverso permesso di costruire convenzionato

AMBITI A DESTINAZIONE SPECIALE E AREE VINCOLATE









-  ARV - Ambito di rispetto delle infrastrutture viabilistiche e ferroviarie
-  ARC - Ambito di rispetto cimiteriale
-  ARF - Ambito di rispetto dei depuratori
-  ARP - Ambito di rispetto dei pozzi idrici
-  ARE - Ambito di rispetto degli elettrodotti
-  ART - Fascia di attenzione degli impianti ripetitori di telefonia
-  ARS - Ambito di rispetto dei siti archeologici
-  ASV - Ambiti di salvaguardia per la realizzazione di viabilità in previsione
-  43L_F - Fiumi, torrenti e corsi d'acqua pubblici e relative sponde (D.Lgs. 42/2004)
-  FA_pal - Fascia A del Piano di Assetto Idrogeologico
-  FB_pal - Fascia B del Piano di Assetto Idrogeologico
-  AMA - Ambiti di mitigazione ambientale delle infrastrutture
-  FIA - Fascia di inedificabilità assoluta (mt. 150 dalla sommità arginale)

INDICAZIONI DERIVANTI DAL PIANO DEI SERVIZI




-  ASC - Aree per servizi consolidati
-  ASP - Aree per servizi in previsione

AMBITI NON COMPRESI NEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO




AREE DESTINATE ALL'AGRICOLTURA

-  AS - Area agricola speciale
-  AAVP - Aree agricole di alto valore paesistico
-  AMVP - Aree agricole di medio valore paesistico
-  AI - Aree agricole di interazione
-  AP - Aree agricole produttive
-  PPA - Ambiti di percezione del paesaggio agrario
-  ERA - Edifici residenziali in ambito agricolo non connessi all'attività agricola
-  EPA - Edifici produttivi e commerciali in ambito agricolo non connessi all'attività agricola

SISTEMA ECOLOGICO E PAESAGGISTICO-AMBIENTALE

-  PLIS - Parco Locale di Interesse Sovra-comunale del Gruccone
-  AEC - Corpi d'acqua e canali
-  BUG - Bugni

INDICAZIONI DERIVANTI DAL DOCUMENTO DI PIANO

-  ATR - Ambiti di trasformazione prevalentemente residenziali
-  ATP - Ambiti di trasformazione prevalentemente produttivi
-  Viabilità strategica del Documento di Piano

Ambiti di Completamento previsti dal Piano delle Regole

PCCR - Ambiti residenziali di completamento da realizzare attraverso permesso di

costruire convenzionato;

Figura 21. Esempi di Ambiti di completamento residenziali e produttivi da realizzare attraverso permesso di costruire convenzionato.



Ambiti non compresi nel Tessuto Urbano Consolidato

AAVP - Aree agricole di alto valore paesistico

In particolare le Disposizioni Attuative del Piano delle Regole (**DAPR – ALL. 4**) così rimandano:

AAVP: art. 25 (pagg. 20-21)

PCCR: art. 36 (pagg. 29-31)



Le aree agricole di alto valore paesistico (AAVP) ove sono collocati i fabbricati e terreni della ditta Talassi, ad eccezione della particella 446, si caratterizzano per la presenza di elementi rilevanti di naturalità e per l'integrazione del sistema paesaggistico e ambientale e del relativo patrimonio storicoculturale e fisico-naturale con l'azione dell'uomo volta alla coltivazione e trasformazione del suolo.

Nella zona AAVP sono ammessi gli interventi ammissibili, gli indici ed i parametri stabiliti dell'art. 59 della L.R. 12/2005 e s.m.i. diminuiti del 40% nel caso l'intervento ricada nelle AACVP.

Nella zona PCCR – ambiti di completamento residenziali – (particella 446) ove è

ammesso il permesso di costruire convenzionato con l'obiettivo di favorire il completamento dei tessuti e delle relative urbanizzazioni con recupero o monetizzazione delle aree per pubblici servizi.



Per maggiori e più puntuali spiegazioni e/o chiarimenti è consigliato rivolgersi all'area tecnica del Comune di Sermide e Felonica.

- DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI

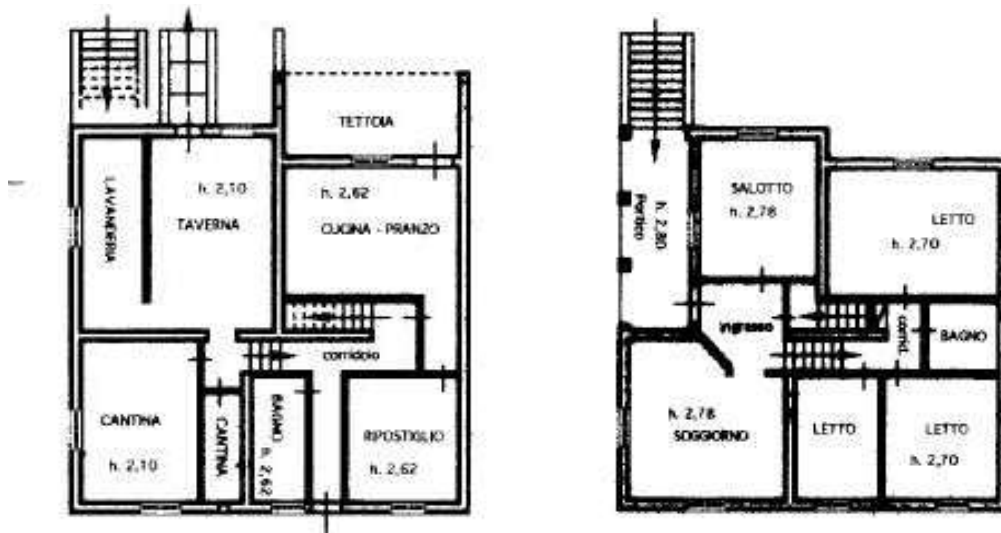
Di seguito verrà data una sommaria descrizione dell'Azienda agricola Talassi Gabriele con sede in Comune di Sermide e Felonica località Moglia, Via Nino Bixio c.n. 26.

Stralcio estratto di mappa - Fig. 6



Villino su più livelli (seminterrato, rialzato, terra e primo piano) edificato nei primi anni '90 in muratura, orditura del tetto in latero cemento con manto di copertura in tegole della superficie sviluppata di m² 192.

Il fabbricato è articolato in tre camere da letto, due bagni, pranzo, salotto, soggiorno, taverna, cantina, lavanderia e ripostiglio oltre a corridoi e scala interna.



Piano seminterrato e terra

Piano rialzato e primo

I pavimenti sono in ceramica monocottura al piano terra, seminterrato e nei bagni, in parquet nella zona notte. Riscaldamento con elementi scaldanti in ghisa ottenuto da caldaia esterna alimentata a Gpl; raffrescamento con impianto di condizionamento con motocondensatore esterno e split interni.

Pareti interne prevalentemente con intonaco al civile tinteggiato con idropitture, nei bagni sono rivestite in piastrelle.

Impianto elettrico sottotraccia come pure l'impianto idraulico risalenti all'epoca di costruzione.

Serramenti interni in legno, finestre con vetrocamera e persiane oscuranti in legno; portoncino di ingresso vetrato in pvc, protetto da scuro in legno.

Il fabbricato si completa all'esterno con portico sul lato sud, tettoia sul lato ovest, lattoneria in rame e giardino pertinenziale con accesso carraio dalla pubblica via.

Stato manutentivo: sufficiente

Abitazione







Autorimessa della superficie di mq 55, realizzata alla fine degli anni 1990 in muratura, con tetto monofalda in laterizio e manto di copertura in lastre ondulate di fibrocemento, per il quale non è stato possibile accertare in sede di sopralluogo l'eventuale presenza di amianto, in assenza di certificazione o analisi di laboratorio.

Risulta provvista di portone sul lato ovest ed accesso pedonale, oltre a finestra sul lato sud. La pavimentazione è in calcestruzzo di cemento.

Stato manutentivo: sufficiente

Autorimessa



In aderenza sul lato nord del precedente fabbricato, deposito per macchine ed attrezzi agricoli della superficie di m² 285 realizzata alla fine degli anni '90 in blocchi di cemento e orditura del tetto monofalda in struttura metallica (travi ed arcarecci) riportante manto di impermeabilizzazione in lastre ondulate di fibrocemento di tipo ecologico dotato di portone di accesso e finestrate a nastro sui lati sud ed est. La pavimentazione è in calcestruzzo di cemento. All'interno è presente cella frigo.

Stato manutentivo: discreto

Deposito



TERRENI

L'appezzamento di terreno agricolo irriguo con pozzo¹ individuato al Catasto Terreni al Fg. 6 mapp.le 376 della superficie catastale complessiva di **ha 3.04.79** (ragguagliabili alla misura locale di b.m. 9,71) è contermina, a nord, con i fabbricati mentre, gli appezzamenti di terreno agricolo non irrigui individuati al Catasto Terreni al Fg. 6 mapp.le 445 (ha 2.44.34) – 446 (ha 0.44.17) della superficie catastale complessiva di **ha 2.88.51** (ragguagliabili alla misura locale di b.m. 9,19) sono a sud dei fabbricati con frapposta via Nino Bixio.

¹ Non autorizzato. Le sanatorie per i pozzi irrigui erano possibili sino al 31.12.2007.

Nord



Sud



Il terreno a nord (mappale 376) vede la presenza di n. 64 serre a tunnel per la coltivazione di ortaggi, parte – n. 19 – con orientamento NS e parte – n. 45 – con orientamento EO, dismesse al momento del sopralluogo.

Le serre sono realizzate in elementi tubolari di ferro zincato (archi) infissi nel terreno costituenti tunnel di varia lunghezza, da circa m 26,00 a circa m 58,00, larghezza di circa m 5,00, ricoperte con film termico in Etilene Vinil Acetato (EVA) modello EVALUX® LONG LIFE Classe D della ditta Agriplast SpA



Fonte GMaps – anno 2025

- REGOLARITA' EDILIZIA

L'esame della documentazione ricevuta a mezzo portale SUAP dal Comune di Sermide e Felonica in data 14.01.2026, ha messo in evidenza il rilascio dei seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia n. 53/91 prot. n. 2910 del 23.05.1991 rilasciata a _____ per costruzione di casa di civile

abitazione per conduttore agricolo;

- Pratica Edilizia n. 56/1991 del 11/01/1994 per trasferimento della C.E. n. 53/91 a a seguito di compravendita;
- Concessione Edilia n. 4/1994 prot. n. 6292 del 01/03/1994 rilasciata a per variante in corso d'opera alla concessione n. 53/91;
- Concessione Edilizia n. 42/97 prot. 4864 del 30.09.1997 rilasciata a per costruzione di una tettoia;
- Concessione Edilizia n. 81/97 prot. 8484 del 02.02.1999 rilasciata a per costruzione capannone per ricovero macchine agricole e attrezzi;
- Istanza di concessione edilizia prot. 4863 del 27/06/1997 per costruzione di un garage per conto del sig. – **Concessione Edilizia non rilasciata².**

- CONFORMITA' EDILIZIA

Non esiste completa corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le autorizzazioni sopra richiamate.

Le principali difformità riscontrate anche confrontando i progetti con le ultime planimetrie catastali dell'anno 2000 sono le seguenti:

- Abitazione: diversa distribuzione spazi interni con realizzazione / demolizione di tramezzature, diversamente rappresentate nel progetto e nella planimetria catastale; portone e rampa di accesso al garage previsto in progetto variato in accesso pedonale con rampa ridotta; planimetria catastale non aggiornata, quanto agli spazi interni, allo stato di fatto.
- l'autorimessa esterna, come realizzata, presenta un unico portone di accesso, una

² In data 03/02/2026 è stata inoltrata istanza al Comune al fine di ottenere chiarimenti in merito al mancato rilascio della concessione edilizia relativa all'autorimessa.

In data 10/02/2026 il funzionario dell'Edilizia Privata del Comune ha comunicato di non disporre di ulteriori informazioni circa le motivazioni per cui la concessione edilizia non risulta essere stata rilasciata. Dalla documentazione agli atti emerge unicamente un generico riferimento alla dicitura "rinviata" in relazione alla Commissione Edilizia. Anche il tentativo di reperire i verbali della Commissione relativi all'annualità di riferimento non ha avuto esito positivo, non risultando disponibili documenti consultabili.

ridotta finestratura sul lato sud e non include il modesto deposito interno previsto nel progetto originale, né altri elementi previsti. La descrizione si riferisce esclusivamente allo stato di fatto dell'opera, senza che possa essere attestata la regolarità edilizia rispetto alla concessione eventualmente richiesta o ai titoli abilitativi che, come detto, non risultano rilasciati. Planimetria catastale conforme allo stato dei luoghi.

- Deposito macchine e attrezzi progettato chiuso su tre lati e così rappresentato nella scheda planimetrica risulta con campate tamponate in prismi di cemento e con portoni; finestratura sul lato est prevista in progetto non realizzata. E' presente porta sul lato nord non raffigurata nei progetti e nemmeno nella planimetria catastale.

- SANABILITÀ DELLE OPERE DIFFORMI

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.

Le recenti modifiche normative hanno introdotto procedure semplificate solo per

alcune difformità parziali, ma non hanno eliminato i requisiti fondamentali di conformità e coerenza urbanistica, soprattutto in ambito agricolo.

In conclusione, la sanabilità resta subordinata alla verifica puntuale delle norme urbanistiche, edilizie e degli eventuali vincoli. Per questo motivo è opportuno rivolgersi all'Ufficio Tecnico Comunale cui compete l'interpretazione autentica delle norme urbanistiche ed edilizie applicabili al compendio oggetto di valutazione per una verifica del caso concreto, basata sul PGT vigente e sulla situazione specifica dell'immobile.

Considerato quanto sopra, si ritiene opportuno applicare un deprezzamento finale prudenziale a copertura dei possibili oneri di sanatoria o di rimessa in pristino, oltre che dell'aggiornamento catastale, in modo da tenere conto delle irregolarità riscontrate e delle spese tecniche necessarie alla regolarizzazione.

- VALUTAZIONI

Identificativi catastali	Superficie catastale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
ABITAZIONE IN VILLINO	192,00 mq	600,00 €/mq	€ 115.200,00	100,00%	€ 115.200,00
DEPOSITO MACCHINE E ATTREZZI	285 mq	220,00 €/mq	€ 62.700,00	100,00%	€ 62.700,00
AUTORIMESSA ³	55,00 mq	300,00 €/mq	€ 16.500,00	100,00%	€ 16.500,00
AREA CORTIVA COMUNE (SUP. SCOPERTA)	1450,00 mq	6,00 €/mq	€ 8.700,00	100,00%	€ 8.700,00
Terreno agricolo escluse serre Fg. 6 mapp.le 376	30.479 mq	3,30 €/mq	€ 100.580,70	100,00%	€ 100.580,70
Terreno agricolo Fg. 6 mapp.le 445	24.434 mq	3,30 €/mq	€ 80.619,00	100,00%	€ 80.619,000
Terreno in ambito di completamento residenziale Fg. 6 mapp.le 446	4.417 mq	10,00 €/mq	€ 44.170,00	100,00%	€ 44.170,00
Valore di stima:					€ 428.469,70

- ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

³ L'autorimessa è stata considerata in stima in quanto esistente e funzionale al compendio, pur in presenza di profili di irregolarità edilizia; la relativa incidenza economica è stata compensata mediante l'applicazione di un deprezzamento prudenziale volto a coprire i potenziali oneri di sanatoria o di rimessa in pristino."

Stato d'uso e di manutenzione 3,00 %	€ 12.854,09
Rischio assunto per mancata garanzia 3,00 %	€ 12.854,09
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale 5,00 %	€ 21.423,49
VALORE AL NETTO DELLE DECURTAZIONI	<u>€ 381.338,03</u>

Che si arrotondano in € 381.000,00

-VALUTAZIONE SOMMARIA SERRE

Le serre basse per ortaggi risultano in stato di inutilizzo, con strutture vetuste, parzialmente deteriorate e non più pienamente funzionali.

Considerato il costo del nuovo ed in particolare degli archi (i teli in PVC una volta smontati non sono verosimilmente recuperabili) e applicando coefficienti di deprezzamento per vetustà, obsolescenza funzionale, nonché tenendo conto dei possibili oneri di ripristino o smontaggio, si stima un valore commerciale residuo di circa € 10.500,00.

Ottenuto considerando approssimativamente n. 1500 archi ad un prezzo corrente di circa € 7,00 /arco (da smontare).

- STATO DI OCCUPAZIONE PER TUTTI I BENI IMMOBILI

a) L'immobile avente destinazione civile abitazione (A/7) con autorimessa (C/6) e deposito attrezzi identificati rispettivamente al Catasto dei Fabbricati del comune di **Sermide e Felonica (MN)** al Foglio 6 mapp. 319 sub 1, Foglio 6 mapp. 356 sub 1 e Foglio 6 mapp. 357 sub 1 risultano, al momento del sopralluogo, nel possesso ed occupati dal sig. _____ con i propri famigliari.

b) I terreni privi di fabbricati posti in comune di **Sermide e Felonica (MN)**, con i seguenti identificativi catastali:

- Foglio 6 mappale 376 - SEMINATIVO cl 02 ettari 3.04.79 RD Euro 267,72 RA Euro 173,15;

- Foglio 6 mappale 445 - SEMINATIVO cl 01 ettari 2.44.34 RD Euro 264,84 RA Euro 157,74;

- Foglio 6 mappale 446 - SEMINATIVO cl 01 ettari 0.44.17 RD Euro 47,88 RA Euro 28,51;

sono condotti dal proprietario sig.

- ELENCO SINTETICO FORMALITA'

Le ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia del Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare di Mantova (MN) effettuate in telematico in data 02.02.2026 hanno messo in evidenza le seguenti formalità (**ALL. 6**).

Di seguito si riepilogano le ispezioni, a nome

ISPEZIONI TELEMATICHE AGGIORNATE AL 02.02.2026

1. ISCRIZIONE CONTRO del 22/05/2014 - RP 597 RG 4706

IPOTECA VOLONTARIA derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**

(ALL. 7) ATTO NOTARILE PUBBLICO Data 16/05/2014 Numero di repertorio 1260/916

Notaio MATERA ROBERTA Codice fiscale

Sede SERMIDE (MN)

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio **IPOTECA VOLONTARIA**

Derivante da 0176 **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**

Capitale € 650.000,00 Tasso interesse annuo 3,887% Tasso interesse semestrale -

Interessi - Spese € 650.000,00 Totale € 1.300.000,00

Presenza di condizione risolutiva - Durata 15 anni

Dati riepilogativi

Unità negoziali 3 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 3

2. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/03/1998 - RP 1768 RG 2537.

Pubblico ufficiale STORI GIULIO Repertorio n. 91896 del 04/03/1998

ATTO TRA VIVI – COSTITUZIONE DI VINCOLO (**ALL. 8**).

Immobili siti in SERMIDE E FELONICA (MN).

3. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/03/1998 - RP 1769 RG 2538.

Pubblico ufficiale STORI GIULIO Repertorio n. 91896 del 04/03/1998

ATTO TRA VIVI – COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE (**ALL. 9**).

Immobili siti in SERMIDE E FELONICA (MN).

4. TRASCRIZIONE CONTRO del 14/10/2011 - RP 7746 RG 12634.

Pubblico ufficiale BARBIERI UMBERTO Repertorio n. 45427 del 20/09/2011

ATTO TRA VIVI – COSTITUZIONE DI VINCOLO (**ALL. 10**).

Immobili siti in SERMIDE E FELONICA (MN).

Sezione D - Ulteriori informazioni

IL SIGNOR _____ HA COSTITUITO UN VINCOLO DI "NON EDIFICAZIONE", AI SENSI DELL'ART. 59, COMMA 6 DELLA LEGGE REGIONE LOMBARDIA 11/3/2005 N. 12, SU UNA SUPERFICIE COMPLESSIVA DEL FONDO DI METRI QUADRATI 23.000 (VENTITREMILA), FACENTE PARTE PER METRI QUADRATI 5.000 (CINQUEMILA) DEL MAPPALE 64 E PER METRI QUADRATI 18.000 (DICHIOTDOMILA) DEL MAPPALE 376, ENTRAMBI DEL FOGLIO 6 DEL COMUNE DI SERMIDE. L'AREA SOGGETTA A VINCOLO DI "NON EDIFICAZIONE" E' PERIMETRATA CON COLORE ROSSO, NEGLI ESTRATTI DI MAPPA.

5. TRASCRIZIONE CONTRO del 14/10/2011 - RP 7747 RG 12635.

Pubblico ufficiale BARBIERI UMBERTO Repertorio n. 45427 del 20/09/2011

ATTO TRA VIVI – COSTITUZIONE DI VINCOLO (**ALL. 11**).

Immobili siti in SERMIDE E FELONICA (MN).

Sezione D - Ulteriori informazioni

IL SIGNOR _____ AVENDO COSTITUITO UN VINCOLO DI "NON

EDIFICAZIONE", AI SENSI DELL'ART. 59, COMMA 6 DELLA LEGGE REGIONE LOMBARDIA 11/3/2005 N. 12, SU UNA SUPERFICIE COMPLESSIVA DEL FONDO DI METRI QUADRATI 23.000 (VENTITREMILA), FACENTE PARTE PER METRI QUADRATI 5.000 (CINQUEMILA) DEL MAPPALE 64 E PER METRI QUADRATI 18.000 (DICOTTOMILA) DEL MAPPALE 376, ENTRAMBI DEL FOGLIO 6 DEL COMUNE DI SERMIDE; SI E' IMPEGNATO AL MANTENIMENTO DELLA DESTINAZIONE DELL'ERIGENDO IMMOBILE AL SERVIZIO DELL'ATTIVITA' AGRICOLA, AI SENSI DELL'ART. 60, COMMA 2, LETTERA A) DELLA LEGGE REGIONE LOMBARDIA 11/3/2005 N. 12; TALE VINCOLO DECADRA' A SEGUITO DI VARIAZIONE URBANISTICA, RIGUARDANTE L'AREA INTERESSATA, OPERATA DAL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (P.G.T.).

6. TRASCRIZIONE CONTRO del 15/12/2025 - RP 11859 RG 16909.

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MANTOVA Repertorio n. 57 del 23/10/2025

ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA
(ALL. 12).

Immobili siti in SERMIDE E FELONICA (MN).

- RISERVE E PARTICOLARITÀ

La situazione descritta è quella desumibile dal sopralluogo di tipo visivo e dalla cartografia reperita presso gli uffici pubblici (Catasto, Comuni, ecc.) senza lo svolgimento di indagini diagnostiche, sia del sottosuolo dei terreni, nei rilevati e nei cumuli presenti, volta ad individuare le caratteristiche chimico-fisiche degli stessi, l'eventuale presenza di sostanze inquinanti e/o presenza di materiale incompatibile con la destinazione urbanistica dei terreni medesimi.

Pertanto lo scrivente si solleva da ogni e qualsiasi responsabilità in merito ad eventuali presenze di materiali/rifiuti (pericolosi, nocivi, ecc.) occulti e qualsiasi altro elemento non riscontrabile durante il sopralluogo peritale stesso, ma che dovesse

emergere in futuro anche non relazionato.

- BENI MOBILI

Dal verbale di ricognizione dei beni del 05.12.2025 si evincono i cespiti di seguito descritti.

CRITERI DI STIMA

Per la quotazione all'attualità dei beni mobili (mobili ed arredi) presso l'abitazione il criterio applicato è stato sostanzialmente quello corrente dell'usato, tenendo conto della peculiarità dei singoli beni, della obsolescenza e del loro stato d'uso e di conservazione.

Si fa presente che verranno stimati solamente i beni pignorabili; nel caso specifico i beni necessari alla vita quotidiana della famiglia e dell'abitazione come ad esempio: Letti, armadi, tavoli, sedie, lampade, elettrodomestici essenziali (frigorifero, forno, cucina, lavatrice, abbigliamento necessario, biancheria da letto e da bagno) anche se elencati non verranno stimati.

Nella sostanza si prenderanno in considerazione agli effetti della presente stima solamente i beni mobili del salotto e qualche altro mobile (tipo cassettoni, mobili per ufficio, ecc.) che, salvo diversa decisione del Giudice e/o del Liquidatore, non sono considerati indispensabili alla sopravvivenza quotidiana.

BENI MOBILI – ARREDI – ELETTRODOMESTICI

PIANO TERRA

- N. 1 tavolo quadrato in legno con 6 sedie;
- N. 1 divano a tre posti, € 200,00
- N. 2 cassapanche; € 100,00
- N. 1 mobile con cassette e vetrinetta porta TV (compreso);
- N. 1 scrivania per ufficio con 3 poltrone da ufficio; € 150,00

- N. 3 armadi da ufficio in legno chiaro impiallacciato; € 150,00

TAVERNA

- N. 2 tavoli in legno; € 200,00
- N. 2 cassettoni in legno; € 500,00
- N. 1 amadia; € 50,00
- N. 1 cantonale basso; € 150,00
- N. 1 armadio con specchio; € 150,00

CUCINA

- N. 1 cucina completa con accessori ed elettrodomestici;

PIANO PRIMO

- N. 1 salotto con mobile porta TV (compreso); € 150,00
- N. 2 poltrone;
- N. 1 camino;
- N. 1 letto;
- N. 1 cassettone;
- N. 1 comodino;
- N. 1 tavolo con n. 1 sedia;
- N. 1 letto;
- N. 1 armadio;
- N. 1 poltrona verde;
- N. 1 letto matrimoniale;
- N. 1 armadio;
- N. 2 comodini; € 50,00

DISIMPEGNO

- N. 1 mobile basso e N. 1 mobile alto bianchi € 100,00

Sommano	€ 1.950,00
- RIEPILOGO GENERALE	
- BENI IMMOBILI fabbricati e terreni escluse serre	€. 381.000,00
- Serre (circa n. 64)	€. 10.500,00
- MOBILIO E ARREDI	€. 1.950,00

Il sottoscritto consulente, ritenendo di avere così adempiuto l'incarico conferitogli, rassegna la presente relazione di stima e resta a disposizione per ogni ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Mantova li 12.02.2026

Il Tecnico incaricato
- dott. agr. Gian Luca Guidi -

Firmato digitalmente

* * *



- ALLEGATI:

- 1- Visure catastali;
- 2- Estratti di mappa;
- 3- Planimetrie catastali;
- 4- Piano delle Regole del Comune di Sermide e Felonica;
- 5- Pratiche edilizie;
- 6- Elenco formalità;
- 7- Nota di iscrizione RG 4706 RP 597 DEL 22.05.2014;
- 8- Nota di trascrizione RG 2537 RP 1768 DEL 27.03.1998;
- 9- Nota di trascrizione RG 2538 RP 1769 DEL 27.03.1998;
- 10- Nota di trascrizione RG 12634 RP 7746 DEL 14/10/2011;

11- Nota di trascrizione RG 12635 RP 7747 DEL 14/10/2011;

12- Nota di trascrizione RG 16909 RP 11859 DEL 15/12/2025.