

TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Zunica Glauco, nell'Esecuzione Immobiliare 25/2024 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Lotto 1.....	6
Descrizione	7
Completezza documentazione ex art. 567	7
Titolarità	8
Confini.....	8
Consistenza.....	8
Cronistoria Dati Catastali	9
Dati Catastali	11
Precisazioni.....	12
Stato conservativo	12
Parti Comuni.....	12
Servitù, censo, livello, usi civici	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Stato di occupazione	14
Provenienze Ventennali	14
Formalità pregiudizievoli	14
Normativa urbanistica	15
Regolarità edilizia	17
Vincoli od oneri condominiali.....	17
Lotto 2	19
Descrizione	20
Completezza documentazione ex art. 567.....	20
Titolarità	20
Confini	21
Consistenza	21
Cronistoria Dati Catastali.....	22
Dati Catastali	22
Precisazioni.....	22
Stato conservativo	23
Parti Comuni.....	23
Servitù, censo, livello, usi civici	23
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	23
Stato di occupazione	23
Provenienze Ventennali	24



Formalità pregiudizievoli	24
Normativa urbanistica	25
Vincoli od oneri condominiali.....	25
Lotto 3	26
Descrizione	27
Completezza documentazione ex art. 567.....	27
Titolarità	27
Confini	28
Consistenza	28
Cronistoria Dati Catastali.....	29
Dati Catastali	29
Precisazioni.....	30
Stato conservativo	30
Parti Comuni.....	30
Servitù, censo, livello, usi civici	30
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	30
Stato di occupazione	31
Provenienze Ventennali	31
Formalità pregiudizievoli	31
Normativa urbanistica	32
Vincoli od oneri condominiali.....	32
Stima / Formazione lotti.....	34
Lotto 1	34
Lotto 2	35
Lotto 3	36
Riserve e particolarità da segnalare	37
Riepilogo bando d'asta.....	40
Lotto 1	40
Lotto 2	41
Lotto 3	41
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 25/2024 del R.G.E.	42
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 280.000,00	42
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 14.000,00	42
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 30.000,00	43
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	44
Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Suzzara (MN) - fraz. di Tabellano, strada Carobio 8/1	44
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Suzzara (MN) - fraz. di Tabellano	45



Bene N° 3 - Terreno ubicato a Suzzara (MN) - strada Arginotto, fraz. di Tabellano45



INCARICO

All'udienza del 07/03/2024, il sottoscritto Geom. Zunica Glauco, con studio in Via Eremo, 37/C - 46010 - Curtatone (MN), email gzunica@studiozunica.com, PEC glauco.zunica@geopec.it, Tel. 0376290238, Fax 0376292022, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/03/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato rurale ubicato a Suzzara (MN) - fraz. di Tabellano, strada Carobio 8/1
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Suzzara (MN) - fraz. di Tabellano
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Suzzara (MN) - strada Arginotto, fraz. di Tabellano



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato rurale ubicato a Suzzara (MN) - fraz. di Tabellano, strada Carobio 8/1

DESCRIZIONE

Piena proprietà di corte colonica del XVIII secolo denominata "Corte Barini Bassana" sita nel Comune di Suzzara (MN) - fraz. di Tabellano, strada Carobio n. 8/1, costituita da fabbricati rurali, uno dei quali a destinazione abitazione in villini "A/7" per la porzione al piano terra, mentre la porzione al piano primo e quella annessa, costituita da tre piani fuori terra e l'adiacente stalla con fienile, sono identificati come "unità collabenti - F/2".

Gli immobili sopra descritti sono identificati al Catasto Terreni e Fabbricati dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova - Comune di Suzzara come segue:

- fg. 13 mapp.le 278 sub. 1 - cat. A/7;
- fg. 13 mapp.le 278 sub. 2 e mapp.le 279 graffiati - cat. F/2;
- fg. 13 mapp.le 14 - terreno (area di corte);
- fg. 13 mapp.le 286 - terreno (area di corte);
- fg. 13 mapp.le 288 - terreno (area di corte);
- fg. 13 mapp.le 290 - terreno (area di corte).

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Trattamento fiscale alla vendita:

dalle notizie acquisite il debitore esecutato risulta essere persona fisica che possiede privatamente l'immobile; ne deriva che non vi sono i presupposti soggettivi per cui la vendita sia soggetta ad i.v.a.

Il trasferimento del sopra citato bene sarà pertanto assoggettato a imposta di registro, ipotecaria e catastale.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta mancante dei seguenti atti:

- visura storica catastale dell'immobile oggetto di pignoramento; si precisa che al fine della redazione della presente perizia la stessa è stata richiesta dallo scrivente presso il Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova - Comune di Suzzara (MN) (si veda allegato n. 2);
- estratto di mappa catastale dell'immobile oggetto di pignoramento; si precisa che al fine della redazione della presente perizia lo stesso è stato richiesto dallo scrivente presso il Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova - Comune di Suzzara (MN) (si veda allegato n. 2).



TITOLARITÀ

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)

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l’Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Mantova – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, dall'atto di provenienza e dalla certificazione notarile in atti, è possibile evincere che al momento della notifica del pignoramento, l'immobile oggetto della presente relazione risultava intestato ai debitori esecutati e più precisamente:
- **** Omissis **** titolare della quota di 1/2 della piena proprietà, in forza di atto di compravendita del Notaio LUCA LUBRANO DI RICCO del 17/12/1996 nn. 27.044/4.755 di rep./racc., trascritto a Mantova il 20.12.1996 ai n.ri 11719/7883 (si veda allegato n. 4).
- **** Omissis **** titolare della quota di 1/2 della piena proprietà, in forza di atto di compravendita del Notaio LUCA LUBRANO DI RICCO del 17/12/1996 nn. 27.044/4.755 di rep./racc., trascritto a Mantova il 20.12.1996 ai n.ri 11719/7883 (si veda allegato n. 4).

CONFINI

In senso N.E.S.O.
Quanto al fabbricato rurale in corteo unico di cui ai mapp.li 278, 279, 286, 288, 289 e 14 con rag. mapp.le 8, rag. mapp.le 287, rag. mapp.le 289, rag. mapp.le 285 e strada Carobio.
Salvo come più esatti in mappa (prot. n. T151207/2014 del 20.03.2024) e di fatto.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione (parte del mapp.le 278)	108,00 mq	144,00 mq	1,00	144,00 mq	3,05 m	T
Veranda (parte del mapp.le 278)	63,00 mq	80,00 mq	0,50	40,00 mq	3,50 m	T
Ripostigli (parte del mapp.le 278)	47,00 mq	60,00 mq	0,15	9,00 mq	2,50 m	T
Casa padronale (parte del mapp.le 278)	298,00 mq	380,00 mq	0,50	190,00 mq	0,00 m	T-1



Sottotetto casa padronale (parte del mapp.le 278)	149,00 mq	190,00 mq	0,25	47,50 mq	0,00 m	2
Locali di deposito (parte del mapp.le 278)	166,00 mq	270,00 mq	0,15	40,50 mq	0,00 m	T-1
Stalla (parte del mapp.le 279)	265,00 mq	305,00 mq	0,50	152,50 mq	0,00 m	T-1
Portico (parte del mapp.le 279)	215,00 mq	228,00 mq	0,25	57,00 mq	0,00 m	T
Pollaio (parte del mapp.le 279)	3,50 mq	5,00 mq	0,25	1,25 mq	0,00 m	T
Abitazione fianco stalla (parte del mapp.le 279)	150,00 mq	150,00 mq	0,15	22,50 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				704,25 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				704,25 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La consistenza dell'unità immobiliare al lordo delle murature (S.E.L.), ed opportunamente adeguata con i relativi coefficienti, è stata desunta ove possibile dagli elaborati di progetto reperiti durante l'accesso atti al Comune di Suzzara (MN), in mancanza di questi dalla planimetria catastale depositata presso il Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova, previo rilievo in sede di sopralluogo delle misure di controllo.

Giova precisare che la presente valutazione è da intendersi a corpo e non a misura essendo il calcolo della consistenza immobiliare puramente orientativo per l'individuazione di un corretto valore di stima.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/11/1974 al 29/11/1975	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 13, Part. 12 Qualità Seminativo irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 21 30 Reddito dominicale € 29,52 Reddito agrario € 21,98
Dal 29/11/1975 al 17/12/1996	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 13, Part. 11 Qualità Seminativo irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 1 35 70 Reddito dominicale € 188,07 Reddito agrario € 140,04
Dal 29/11/1975 al 17/12/1996	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 13, Part. 14 Qualità Seminativo irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 11 00 Reddito dominicale € 15,24



		Reddito agrario € 11,35
Dal 29/11/1975 al 17/12/1996	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 13, Part. 12 Qualità Seminativo irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 25 10 Reddito dominicale € 34,78 Reddito agrario € 25,90
Dal 17/12/1996 al 05/02/2016	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 13, Part. 11 Qualità Seminativo irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 1 35 70 Reddito dominicale € 188,24 Reddito agrario € 140,17
Dal 17/12/1996 al 05/02/2016	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 13, Part. 12 Qualità Seminativo irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 21 30 Reddito dominicale € 29,55 Reddito agrario € 22,00
Dal 17/12/1996 al 21/03/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 13, Part. 14 Qualità Seminativo irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 11 00 Reddito dominicale € 15,26 Reddito agrario € 11,36
Dal 06/02/2013 al 06/02/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 278, Sub. 1 Categoria A7 Cl.3, Cons. 6,5 vani Rendita € 402,84 Piano T
Dal 06/02/2013 al 12/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 279 Categoria F2 Graffato mapp.le 278 sub. 2
Dal 06/02/2014 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 278, Sub. 1 Categoria A7 Cl.3, Cons. 6,5 vani Rendita € 402,84 Piano T
Dal 09/11/2015 al 21/03/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 278, Sub. 1 Categoria A7 Cl.3, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 294 mq Rendita € 402,84 Piano T
Dal 05/02/2016 al 21/03/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 13, Part. 288 Qualità Seminativo irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 06 40 Reddito dominicale € 8,88 Reddito agrario € 6,61
Dal 05/02/2016 al 21/03/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 13, Part. 286



		Qualità Seminativo irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 06 35 Reddito dominicale € 8,81 Reddito agrario € 6,56
--	--	---

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	13	278	1		A7	3	6,5 vani	294 mq	402,84 €	T	
	13	279			F2						278 sub. 2

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
13	14				Seminativo irriguo	1	11 00 mq	15,26 €	11,36 €	
13	286				Seminativo irriguo	1	06 35 mq	8,81 €	6,56 €	
13	288				Seminativo irriguo	1	06 40 mq	8,88 €	6,61 €	
13	290				Seminativo irriguo	1	01 80 mq	2,5 €	1,86 €	

Corrispondenza catastale

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

I beni immobili oggetto della presente relazione, al momento del conferimento d’incarico allo scrivente perito stimatore, risultavano censiti al Catasto Fabbricati e Terreni dell’Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova – Comune di Suzzara (MN) e più precisamente (si veda allegato n. 2):
 - fg. 13 mapp.le 278 sub. 1 - strada Carobio n. 8/1 - p. T - Cat. A/7 - Cl. 3 - Cons. 6,5 vani - Superficie catastale totale: 294 mq - Rend. € 402,84;
 - fg. 13 mapp.le 278 sub. 2 graffato al mapp.le 279 - strada Carobio cm - p. T-1-2 - Cat. F/2;
 - fg. 13 mapp.le 14 - Qualità seminativo irriguo - Cl. 1 - Superficie ha are ca: 0 11 00 - Redd. dominicale € 15,26 -



Redd. agrario € 11,36;

- fg. 13 mapp.le 286 - Qualità seminativo irriguo - Cl. 1 - Superficie ha are ca: 00 06 35 - Redd. dominicale € 8,81

- Redd. agrario € 6,56;

- fg. 13 mapp.le 288 - Qualità seminativo irriguo - Cl. 1 - Superficie ha are ca: 00 06 40 - Redd. dominicale € 8,88

- Redd. agrario € 6,61;

- fg. 13 mapp.le 290 - Qualità seminativo irriguo - Cl. 1 - Superficie ha are ca: 00 01 80 - Redd. dominicale € 2,50

- Redd. agrario € 1,86.

In merito alla corrispondenza catastale, presa in esame la planimetria dell'immobile identificato al mapp.le 278 sub. 1, presentata presso il Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova il 06.02.2013 prot. MN0009164, nel sopralluogo effettuato si è riscontrato che la stessa risultava essere conforme.

Si precisa che nella planimetria stessa sono riportate alcune altezze dei locali in maniera errata; tali incongruenze, così come indicato nella Circolare dell'Agenzia del Territorio n. 2/2010 del 09/07/2010 non hanno rilevanza catastale, ne consegue che non costituiscono difformità.

Inoltre si precisa che gli immobili identificati al mapp.le 278 sub. 2 graffato al mapp.le 279 essendo classificati in categoria F/2 non sono dotati di planimetria catastale.

PRECISAZIONI

Si fa ampio riferimento a quanto indicato nell'atto di compravendita del Notaio LUBRANO DI RICCO LUCA del 17/12/1996, rep. 27044, trascritto presso la Conservatoria di Mantova addì 20.12.1996 ai nn. 11719/7883; nel suddetto atto viene precisato che i terreni vengono ceduti liberi da aventi diritto alla prelazione agraria.

STATO CONSERVATIVO

Le condizioni di conservazione e manutenzione del complesso immobiliare, al momento del sopralluogo, sono differenti per le varie porzioni immobiliari facenti parte del BENE 1.

In merito all'abitazione identificata catastalmente al fg. 13 mapp.le 278 sub. 1 le condizioni di conservazione e manutenzione si possono definire scarse con dotazioni tecnologiche/impiantistiche vetuste.

In merito alle porzioni di immobili identificate ai mapp.li 279 e 278 sub. 2 graffati, le condizioni di conservazione e manutenzione si possono definire pessime in quanto diverse porzioni risultano pericolanti e in alcuni casi crollate, eccezion fatta per la stalla che versa in una condizione manutentiva che è possibile definire scarsa.

PARTI COMUNI

L'immobile oggetto della presente relazione è costituito da proprietà autonoma priva di parti comuni e/o beni comuni non censibili.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

In forza degli atti e della documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Suzzara (MN), relativa ai beni oggetto di esecuzione immobiliare, attualmente non risulta essere in corso alcuna procedura espropriativa per pubblica utilità.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di corte agricola di antica formazione denominata corte "Bassana" (già "Feminella"), ubicata nella frazione di Tabellano nel Comune di Suzzara (MN), via Carobio n. 8/1.

Nell'antichità, nello stesso sito dell'attuale corte, sorgeva una piccola struttura rurale che fu costruita verosimilmente ai primi del '500 e denominata "Feminella"; tra il 1700 e il 1800 prende forma la struttura principale odierna.

Attualmente la corte ricomprende immobili con diversa destinazione: entrando dal cancello posto su strada Carobio, in corrispondenza di una curva, si trova sulla sinistra la stalla (mapp.le 279) con alcuni locali accessori e una porzione adibita ad abitazione; di fronte all'ingresso trova invece collocazione la casa padronale (mapp.le 278), con alla sua sinistra alcuni locali di deposito, mentre sulla sua destra un'ulteriore porzione adibita ad abitazione.

La porzione di immobile identificata con il mapp.le 279 e 278 sub. 2 (cat. F/2) ricomprende una serie di immobili che di fatto sono in completo stato di abbandono quali:

- nella porzione sud del mapp.le 279 una stalla (con una superficie lorda commerciale di 305,00 mq. circa) con locali accessori (con una superficie lorda commerciale di 333,00 mq. circa);

- nella porzione nord del mapp.le 279 un'abitazione con strutture portanti fortemente lesionate e crollate (con una superficie lorda commerciale di 150,00 mq. circa);

- nella porzione est del mapp.le 278 alcuni locali accessori come rustici e rimesse con strutture portanti fortemente lesionate e crollate (con una superficie lorda commerciale di 270,00 mq. circa);

- nella porzione centrale del mapp.le 278 la porzione più nobile della corte con un'abitazione a due piani fuori terra (con una superficie lorda commerciale di 380,00 mq. circa) oltre al sottotetto (con una superficie lorda commerciale di 190,00 mq. circa) in completo stato di abbandono;

Dal punto di vista costruttivo tutti gli immobili hanno una struttura di muratura in laterizio e copertura con struttura primaria e secondaria lignea; la stalla ha una struttura a volte sostenute da colonne che suddividono due corsie laterali per lo stazionamento del bestiame e una corsia centrale.

Come anzidetto gli immobili sopra descritti risultano in completo abbandono e in alcuni casi con strutture fortemente lesionate e/o crollate.

La porzione di immobile identificata con il mapp.le 278 sub. 1 (cat. A/7) identifica un'abitazione che si sviluppa interamente al piano terra ed è composto da ingresso, cucina, due camere da letto, un bagno (con una superficie lorda commerciale di 144,00 mq. circa), una veranda che funge da collegamento con una porzione in cui si trovano bagno, centrale termica (con una superficie lorda commerciale di 80,00 mq. circa) e tre locali ripostiglio (con una superficie lorda commerciale di 60,00 mq. circa).

Per quanto concerne gli impianti e le finiture dell'unità si è potuto rilevare, nel sopralluogo effettuato, quanto segue:

l'abitazione è dotata di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale sia per la produzione di acqua calda sanitaria sia per il riscaldamento ambiente mediante corpi scaldanti formati da radiatori; tutti i locali dell'abitazione sono dotati di impianto elettrico con tubazioni incassate sotto traccia.

Per quanto concerne le finiture queste si possono considerare di sufficiente livello, in quanto l'abitazione ha pavimentazione in piastrelle in cotto o materiale similare; i serramenti sono formati da ante in legno dotate di vetro-camera e oscuri. Le porte interne sono in legno di tipo tamburato.

I bagni sono dotati di sanitari in vetrochina di colore bianco ed i rivestimenti sono formati da piastrelle in ceramica monocottura o materiale similare.

Tutte le pareti interne dell'abitazione risultano tinteggiate con colori tenui a base acqua.



I locali rustici sono di fatto in disuso e in uno stato che è possibile definire fatiscente.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta attualmente occupato dal debitore esecutato **** Omissis ****, dalla compagna **** Omissis **** e dai figli.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Al ventennio gli immobili di cui al BENE 1 sono prevenuti ai debitori esecutati (come indicato nel Certificato Notarile agli atti), per:

- atto di compravendita del Notaio LUBRANO DI RICCO LUCA del 17/12/1996, rep. 27044, trascritto presso la Conservatoria di Mantova addì 20.12.1996 ai nn. 11719/7883 con il quale **** Omissis **** (bene personale) acquista la quota di 1/2 della nuda proprietà, **** Omissis **** acquista la quota di 1/2 della nuda proprietà e **** Omissis **** acquista la quota di 1/1 dell'usufrutto degli immobili riportati al Catasto Terreni fg. 25 p.la 192, fg. 13 p.la 11, fg. 13 p.la 12, fg. 13 p.la 13, fg. 13 p.la 14 e fg. 13 p.la 68 da **** Omissis **** e da **** Omissis ****;

- consolidamento dell'usufrutto spettante a **** Omissis **** a seguito del suo decesso avvenuto in data 24.11.2002.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Mantova il 21/04/2008
Reg. gen. 5589 - Reg. part. 1281
Importo: € 880.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 440.000,00
Spese: € 440.000,00



Percentuale interessi: 4,90 %

Rogante: Plantamura Alfredo

Data: 15/04/2008

N° repertorio: 80921

N° raccolta: 10130

Note: Gli oneri di cancellazione sono a carico della procedura e verranno detratti in via pregiudiziale dal prezzo di aggiudicazione, mentre gli onorari spettanti al professionista delegato per l'espletamento di tali incombenze sono a carico dell'aggiudicatario.

- **Ipoteca** derivante da Ipoteca conc. amministrativa/riscossione

Iscritto a Mantova il 14/11/2017

Reg. gen. 13274 - Reg. part. 2003

Importo: € 50.664,38

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 25.332,19

Note: Gli oneri di cancellazione sono a carico della procedura e verranno detratti in via pregiudiziale dal prezzo di aggiudicazione, mentre gli onorari spettanti al professionista delegato per l'espletamento di tali incombenze sono a carico dell'aggiudicatario.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Mantova il 19/02/2024

Reg. gen. 2124 - Reg. part. 1572

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

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

Formalità a carico dell'acquirente

Note: Gli oneri di cancellazione sono a carico della procedura e verranno detratti in via pregiudiziale dal prezzo di aggiudicazione, mentre gli onorari spettanti al professionista delegato per l'espletamento di tali incombenze sono a carico dell'aggiudicatario.

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione sono a carico della procedura e verranno detratti in via pregiudiziale dal prezzo di aggiudicazione, mentre gli onorari spettanti al delegato per l'espletamento di tali incombenze sono a carico dell'aggiudicatario.

NORMATIVA URBANISTICA

Dal punto di vista urbanistico, come indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Suzzara (MN) il 12/11/2024 prot. n. 162817 (si veda allegato n. 5) i beni immobili oggetto di stima sorgono in zona classificata, nel P.G.T. vigente, come:

- Fg 13 mapp.le 278

Destinazione Urbanistica: NAF tessuto storico consolidato caratterizzato prevalentemente da edifici a cortina continua (Nucleo di Antica Formazione)



Tutele e vincoli disposti dal PGT approvato e da norme di carattere nazionale:

- Edificio identificato come ev edifici vincolati e edifici d'interesse storico architettonico segnalati dal PGT – vincoli ai sensi del D. Lgs 42/2004 art 10 (ex lege 1089/1939) – edificio presente sul catasto teresiano
- ricadente negli ambiti di percezione dei capisaldi paesaggistici
- ricadente nell'ambito del tessuto urbano consolidato
- ricadente nel piano di assetto idrogeologico – fascia C
- identificato come capisaldo paesaggistico

- Fg 13 mapp.le 14

Destinazione Urbanistica: NAF tessuto storico consolidato caratterizzato prevalentemente da edifici a cortina continua

(Nucleo di Antica Formazione)

Tutele e vincoli disposti dal PGT approvato e da norme di carattere nazionale:

- ricadente negli ambiti di percezione dei capisaldi paesaggistici
- ricadente nell'ambito del tessuto urbano consolidato
- ricadente nel piano di assetto idrogeologico – fascia C
- identificato come capisaldo paesaggistico

- Fg 13 mapp.le 286

Destinazione Urbanistica: NAF tessuto storico consolidato caratterizzato prevalentemente da edifici a cortina continua

(Nucleo di Antica Formazione)

Tutele e vincoli disposti dal PGT approvato e da norme di carattere nazionale:

- ricadente negli ambiti di percezione dei capisaldi paesaggistici
- ricadente nell'ambito del tessuto urbano consolidato
- ricadente nel piano di assetto idrogeologico – fascia C
- identificato come capisaldo paesaggistico

- Fg 13 mapp.le 288

Destinazione Urbanistica: NAF tessuto storico consolidato caratterizzato prevalentemente da edifici a cortina continua

(Nucleo di Antica Formazione)

Tutele e vincoli disposti dal PGT approvato e da norme di carattere nazionale:

- ricadente negli ambiti di percezione dei capisaldi paesaggistici
- ricadente nell'ambito del tessuto urbano consolidato
- ricadente nel piano di assetto idrogeologico – fascia C
- identificato come capisaldo paesaggistico

- Fg 13 mapp.le 290

Destinazione Urbanistica: NAF tessuto storico consolidato caratterizzato prevalentemente da edifici a cortina continua

(Nucleo di Antica Formazione)

Tutele e vincoli disposti dal PGT approvato e da norme di carattere nazionale:

- ricadente negli ambiti di percezione dei capisaldi paesaggistici
- ricadente nell'ambito del tessuto urbano consolidato
- ricadente nel piano di assetto idrogeologico – fascia C
- identificato come capisaldo paesaggistico

- Fg 13 mapp.le 279

Destinazione Urbanistica: NAF tessuto storico consolidato caratterizzato prevalentemente da edifici a cortina continua

(Nucleo di Antica Formazione)

Tutele e vincoli disposti dal PGT approvato e da norme di carattere nazionale:

- Edificio identificato come ev edifici vincolati e edifici d'interesse storico architettonico segnalati dal PGT – vincoli ai sensi del D. Lgs 42/2004 art 10 (ex lege 1089/1939) – edificio presente sul catasto teresiano
- ricadente negli ambiti di percezione dei capisaldi paesaggistici
- ricadente nell'ambito del tessuto urbano consolidato



- ricadente nel piano di assetto idrogeologico – fascia C
- identificato come capisaldo paesaggistico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta agibile.

Dall'esame della documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Suzzara (MN), con richiesta di accesso agli atti inviata telematicamente in data 24.09.2024 prot. n. 28184, si prende atto che l'immobile oggetto della presente relazione di stima è stato edificato in forza delle seguenti pratiche edilizie (si veda allegato n. 5):

- Autorizzazione Edilizia n. 1997/0645 prot. n. 41173 del 23/12/1997 per opere di "manutenzione straordinaria e adeguamento igienico";
- Autorizzazione Edilizia n. 2001/0029 prot. n. 4097 del 05/02/2001 per opere di "ripristino spigolo di fabbricato ad uso stalla".

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

In merito alla conformità edilizia, presi in esame i documenti e gli elaborati grafici di progetto in possesso dello scrivente sopra menzionati, depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Suzzara (MN), con richiesta di accesso agli atti inviata telematicamente in data 24.09.2024, nel sopralluogo effettuato si è riscontrato che lo stato dei luoghi dell'abitazione (sub. 1) risulta difforme per i seguenti elementi:

- si rileva una diversa distribuzione degli spazi interni per la mancata realizzazione di una partizione;
- le destinazioni d'uso dei locali risultano diverse;
- l'altezza interna dei locali risulta diversa da quella rilevata.

Per le altre unità immobiliari non sono state rilevate istanze edilizie e non è stato pertanto possibile verificarne la conformità edilizia.

In merito alle difformità di cui ai punti che precedono lo scrivente ritiene che le stesse siano emendabili mediante richiesta di adeguato titolo abilitativo al Comune di Suzzara (MN), previa la verifica di tutti i parametri urbanistici in vigore.

A titolo prudenziale verrà adottata una svalutazione percentuale del valore dell'immobile oggetto di stima, così come indicato nel paragrafo "stima", a fronte dei costi tecnico/amministrativi e oblativi da sostenere per emendare le sopra citate difformità, fatto salvo maggiori oneri che l'Amministrazione Comunale potrebbe richiedere, in sede di presentazione del titolo abilitativo, oggi non determinabili.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI



Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Suzzara (MN) - fraz. di Tabellano

DESCRIZIONE

Piena proprietà di terreno agricolo di forma regolare, qualità irriguo arboreo, sito nel Comune di Suzzara (MN) - fraz. di Tabellano.

L'immobile sopra descritto è identificato al Catasto Terreni dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova - Comune di Suzzara come segue:
- fg 13 mapp.le 34.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Trattamento fiscale alla vendita:

dalle notizie acquisite il debitore esecutato risulta essere persona fisica che possiede privatamente l'immobile; ne deriva che non vi sono i presupposti soggettivi per cui la vendita sia soggetta ad i.v.a. Il trasferimento del sopra citato bene sarà pertanto assoggettato a imposta di registro, ipotecaria e catastale.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta mancante dei seguenti atti:

- visura storica catastale dell'immobile oggetto di pignoramento; si precisa che al fine della redazione della presente perizia la stessa è stata richiesta dallo scrivente presso il Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova - Comune di Suzzara (MN) (si veda allegato n. 2);
- estratto di mappa catastale dell'immobile oggetto di pignoramento; si precisa che al fine della redazione della presente perizia lo stesso è stato richiesto dallo scrivente presso il Catasto Terreni dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova - Comune di Suzzara (MN) (si veda allegato n. 2).

TITOLARITÀ

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)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Mantova – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, dall'atto di provenienza e dalla certificazione notarile in atti, è possibile evincere che al momento della notifica del pignoramento, l'immobile oggetto della presente relazione risultava intestato ai debitori eseguiti e più precisamente:

- **** Omissis **** titolare della quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con **** Omissis ****, in forza di atto di compravendita del Notaio LUCA LUBRANO DI RICCO del 31/10/1997 nn. 29.045 di rep., trascritto a Mantova il 06.11.1997 ai n.ri 10036/6928 (si veda allegato n. 4);
- **** Omissis **** titolare della quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con **** Omissis **** in forza di atto di compravendita del Notaio LUCA LUBRANO DI RICCO del 31/10/1997 nn. 29.045 di rep., trascritto a Mantova il 06.11.1997 ai n.ri 10036/6928 (si veda allegato n. 4).

CONFINI

In senso N.E.S.O.
con rag. mapp.le 33, con fosso oltre rag. mapp.le 31 e 41, rag. mapp.le 42 e ancora rag. mapp.le 33.
Salvo come più esatti in mappa (prot. n. T151207/2014 del 20.03.2024) e di fatto.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Terreno agricolo	2900,00 mq	2900,00 mq	1	2900,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				2900,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2900,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



La consistenza del lotto, opportunamente adeguata con i relativi coefficienti, è stata desunta dalla visura catastale estratta dal Catasto Terreni dell’Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/01/1965 al 31/10/1997	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 13, Part. 34 Qualità Seminativo arborato irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 29 00 Reddito dominicale € 40,97 Reddito agrario € 29,95
Dal 31/10/1997 al 21/03/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 13, Part. 34 Qualità Seminativo arborato irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 29 00 Reddito dominicale € 40,97 Reddito agrario € 29,95

DATI CATASTALI

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
13	34				Seminativo arborato irriguo	1	29 00 mq	40,97 €	29,95 €	

Corrispondenza catastale

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

I beni immobili oggetto della presente relazione, al momento del conferimento d’incarico allo scrivente perito stimatore, risultavano censiti al Catasto Fabbricati e Terreni dell’Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova – Comune di Suzzara (MN) e più precisamente (si veda allegato n. 2):
- fg. 13 mapp.le 34 - Qualità seminativo irriguo arboreo - Cl. 1 - Superficie ha are ca: 00 29 00 - Redd. dominicale € 40,97 - Redd. agrario € 29,95.

PRECISAZIONI



Si fa ampio riferimento a quanto indicato nell'atto di compravendita del Notaio LUBRANO DI RICCO LUCA del 31.10.1997, rep. 29045, trascritto presso la Conservatoria di Mantova addì 06.11.1997 ai nn. 10036/6928; nel suddetto atto viene precisato che il terreno viene ceduto libero da aventi diritto alla prelazione agraria.

STATO CONSERVATIVO

Le condizioni di conservazione e manutenzione del terreno, al momento del sopralluogo, possono considerarsi buone.

PARTI COMUNI

L'immobile oggetto della presente relazione è costituito da proprietà autonoma priva di parti comuni e/o beni comuni non censibili.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

In forza degli atti e della documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Suzzara (MN), relativa ai beni oggetto di esecuzione immobiliare, attualmente non risulta essere in corso alcuna procedura espropriativa per pubblica utilità.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di appezzamento agricolo, il tutto sito a est della frazione di Tabellano di Suzzara (MN).

I terreni in questione, come già dettagliatamente specificato al precedente paragrafo, risultano individuati nel vigente strumento urbanistico come "A01 ambiti agricoli ad elevata valenza naturale e paesaggistica".

Il lotto agricolo di forma regolare ha una superficie catastale totale pari a 2.900,00 mq. (pari a biolche mantovane 0,92); dal punto di vista orografico il terreno risulta avere un andamento pianeggiante con un piano di campagna ribassato rispetto alla vicina Strada Carobio. Al momento del sopralluogo l'area si presentava in uno stato manutentivo che è possibile definire buono; l'area non risulta in nessun modo delimitata da recinzione.

L'area in oggetto risulta interclusa da altre proprietà di terzi; i dati catastali della suddetta area derivano dall'impianto meccanografico del 29/11/1975.

Si precisa che al fine della presente valutazione non è stato possibile effettuare nessun tipo di indagine del sottosuolo volta ad individuare le caratteristiche chimico-fisiche del terreno, l'eventuale presenza di sostanze inquinanti e/o presenza di materiale incompatibile con la destinazione urbanistica del suolo stesso; inoltre si specifica che non è stata effettuata, ai fini della presente valutazione, alcuna rilevazione/misurazione atta a verificare la coincidenza fra la superficie reale e quella catastale e la corrispondenza dei confini se materializzati.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.



L'immobile risulta attualmente libero e nelle disponibilità dei debitori eseguiti.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Al ventennio gli immobili di cui al BENE 2 sono prevenuti ai debitori eseguiti (come indicato nel Certificato Notarile agli atti), per:

- atto di compravendita del Notaio LUBRANO DI RICCO LUCA del 31.10.1997, rep. 29045, trascritto presso la Conservatoria di Mantova addì 06.11.1997 ai nn. 10036/6928 con il quale **** Omissis **** e **** Omissis **** acquistano rispettivamente la quota di 1/2 di piena proprietà in comunione dei beni da **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Mantova il 21/04/2008
Reg. gen. 5589 - Reg. part. 1281
Importo: € 880.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **Ipoteca** derivante da concessione amministrativa/riscossione derivante da ipoteca della riscossione (ruolo e avviso di addebito esecutivo)
Iscritto a Mantova il 14/11/2017
Reg. gen. 13274 - Reg. part. 2003
Importo: € 50.664,38
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**
Trascritto a Mantova il 19/02/2024
Reg. gen. 2124 - Reg. part. 1572
A favore di **** Omissis ****



Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione sono a carico della procedura e verranno detratti in via pregiudiziale dal prezzo di aggiudicazione, mentre gli onorari spettanti al delegato per l'espletamento di tali incombenze sono a carico dell'aggiudicatario.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile in base al P.G.T. ricade:

Destinazione Urbanistica: "A01 ambiti agricoli ad elevata valenza naturale e paesaggistica".

Tutele e vincoli disposti dal PGT approvato e da norme di carattere nazionale:

- ricadente in parte nella fascia di rispetto del reticolo principale e di bonifica – 10 m
- ricadente nell'area con alta vulnerabilità della falda acquifera superficiale
- ricadente negli ambiti di percezione dei capisaldi paesaggistici
- ricadente in parte in fiumi, torrenti e corsi d'acqua pubblici e relative sponde (art 142.1 lettera c D.Lgs 142/2004)
- ricadente nell'ambito del tessuto urbano consolidato
- ricadente nel piano di assetto idrogeologico – fascia C
- ricadente nella zona con livello di sensibilità paesistica alto

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 3



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Suzzara (MN) - strada Arginotto, fraz. di Tabellano

DESCRIZIONE

Piena proprietà di terreno agricolo di forma irregolare, qualità irriguo, sito nel Comune di Suzzara (MN) - fraz. di Tabellano.

L'immobile sopra descritto è identificato al Catasto Terreni dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova - Comune di Suzzara come segue:
- fg 25 mapp.le 420.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Trattamento fiscale alla vendita:

dalle notizie acquisite il debitore esecutato risulta essere persona fisica che possiede privatamente l'immobile; ne deriva che non vi sono i presupposti soggettivi per cui la vendita sia soggetta ad i.v.a. Il trasferimento del sopra citato bene sarà pertanto assoggettato a imposta di registro, ipotecaria e catastale.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta mancante dei seguenti atti:

- visura storica catastale dell'immobile oggetto di pignoramento; si precisa che al fine della redazione della presente perizia la stessa è stata richiesta dallo scrivente presso il Catasto Terreni dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova - Comune di Suzzara (MN) (si veda allegato n. 2);
- estratto di mappa catastale dell'immobile oggetto di pignoramento; si precisa che al fine della redazione della presente perizia lo stesso è stato richiesto dallo scrivente presso il Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova - Comune di Suzzara (MN) (si veda allegato n. 2).

TITOLARITÀ

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)

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l’Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Mantova – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, dall'atto di provenienza e dalla certificazione notarile in atti, è possibile evincere che al momento della notifica del pignoramento, l'immobile oggetto della presente relazione risultava intestato ai debitori eseguiti e più precisamente:

- **** Omissis **** titolare della quota di 1/2 della piena proprietà, in forza di atto di compravendita del Notaio Luca Lubrano di Ricco del 17/12/1996 n. 27044 di rep., trascritto a Mantova il 20.12.1996 ai n.ri 11719/7883 (si veda allegato n. 5).
- **** Omissis **** titolare della quota di 1/2 della piena proprietà, in forza di atto di compravendita del Notaio Luca Lubrano di Ricco del 17/12/1996 n. 27044 di rep., trascritto a Mantova il 20.12.1996 ai n.ri 11719/7883 (si veda allegato n. 5).

CONFINI

In senso N.E.S.O.
con strada Arginotto con oltre rag. mapp.le 2, rag. mapp.le 436, rag. mapp.le 345, rag. mapp.le 349, rag. mapp.le 355, rag. mapp.le 472, rag. mapp.le 367, rag. mapp.le 365 e rag. mapp.le 85.
Salvo come più esatti in mappa (prot. n. T182815/2014 del 21.03.2024) e di fatto.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Terreno agricolo	6479,00 mq	6479,00 mq	1	6479,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				6479,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				6479,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La consistenza del lotto, opportunamente adeguata con i relativi coefficienti, è stata desunta dalla visura catastale estratta dal Catasto Terreni dell’Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/11/1975 al 17/12/1996	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 25, Part. 192 Qualità Seminativo arborato irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 5 06 80 Reddito dominicale € 611,34 Reddito agrario € 470,72
Dal 17/12/1996 al 19/10/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 25, Part. 192 Qualità Seminativo arborato irriguo Superficie (ha are ca) 5 06 80 Reddito dominicale € 611,88 Reddito agrario € 471,13
Dal 19/10/2002 al 26/05/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 25, Part. 192 Qualità Seminativo irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 5 06 80 Reddito dominicale € 598,86 Reddito agrario € 471,13
Dal 26/05/2004 al 04/04/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 25, Part. 291 Qualità Seminativo irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 4 56 20 Reddito dominicale € 539,07 Reddito agrario € 424,09
Dal 04/04/2005 al 11/05/2011	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 25, Part. 307 Qualità Seminativo irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 80 43 Reddito dominicale € 95,04 Reddito agrario € 74,77
Dal 11/05/2011 al 21/03/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 25, Part. 420 Qualità Seminativo irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 64 79 Reddito dominicale € 76,56 Reddito agrario € 60,23

DATI CATASTALI

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
25	420				Seminativo irriguo	2	64 79 mq	76,56 €	60,23 €	



Corrispondenza catastale

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

I beni immobili oggetto della presente relazione, al momento del conferimento d'incarico allo scrivente perito stimatore, risultavano censiti al Catasto Fabbricati e Terreni dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova – Comune di Suzzara (MN) e più precisamente (si veda allegato n. 2):

- fg. 25 mapp.le 420 - Qualità seminativo irriguo - Cl. 2 - Superficie ha are ca: 00 64 79 - Redd. dominicale € 76,56 - Redd. agrario € 60,23.

PRECISAZIONI

Si fa ampio riferimento a quanto indicato nell'atto di compravendita del Notaio LUBRANO DI RICCO LUCA del 17.12.1996, rep. 27044, trascritto presso la Conservatoria di Mantova addì 20.12.1996 ai nn. 11719/7883; nel suddetto atto viene precisato che il terreno viene ceduto libero da aventi diritto alla prelazione agraria.

STATO CONSERVATIVO

Le condizioni di conservazione e manutenzione del terreno, al momento del sopralluogo, possono considerarsi buone.

PARTI COMUNI

L'immobile oggetto della presente relazione è costituito da proprietà autonoma priva di parti comuni e/o beni comuni non censibili.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

In forza degli atti e della documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Suzzara (MN), relativa ai beni oggetto di esecuzione immobiliare, attualmente non risulta essere in corso alcuna procedura espropriativa per pubblica utilità.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di appezzamento agricolo, il tutto sito a est della frazione di Tabellano di Suzzara (MN) prospiciente a strada Arginotto.

Il terreno in questione, come già dettagliatamente specificato al precedente paragrafo, risulta individuato nel vigente strumento urbanistico come "A01 ambiti agricoli ad elevata valenza naturale e paesaggistica".

Il lotto agricolo di forma irregolare ha una superficie catastale totale pari a 6.479,00 mq. (pari a biolche mantovane 2,06); dal punto di vista orografico il terreno risulta avere un andamento pianeggiante con un piano



di campagna leggermente ribassato rispetto alla adiacente strada Arginotto. Al momento del sopralluogo l'area si presentava in uno stato manutentivo che è possibile definire buono; l'area non risulta in nessun modo delimitata da recinzione.

L'accesso all'area è garantito da strada Arginotto; i dati catastali della suddetta area derivano da Frazionamento del 11/05/2011 Pratica n. MN0091993 in atti dal 11/05/2011 presentato il 05/05/2011 (n. 91993.1/2011).

Si precisa che al fine della presente valutazione non è stato possibile effettuare nessun tipo di indagine del sottosuolo volta ad individuare le caratteristiche chimico-fisiche del terreno, l'eventuale presenza di sostanze inquinanti e/o presenza di materiale incompatibile con la destinazione urbanistica del suolo stesso; inoltre si specifica che non è stata effettuata, ai fini della presente valutazione, alcuna rilevazione/misurazione atta a verificare la coincidenza fra la superficie reale e quella catastale e la corrispondenza dei confini se materializzati.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile risulta attualmente libero e nelle disponibilità dei debitori esecutati.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Al ventennio gli immobili di cui al BENE 3 sono prevenuti ai debitori esecutati (come indicato nel Certificato Notarile agli atti), per:

- atto di compravendita del Notaio LUBRANO DI RICCO LUCA del 17/12/1996, rep. 27044, trascritto presso la Conservatoria di Mantova addì 20.12.1996 ai nn. 11719/7883 con il quale **** Omissis **** (bene personale) acquista la quota di 1/2 Nuda Proprietà, **** Omissis **** acquista la quota di 1/2 Nuda Proprietà e **** Omissis **** acquista la quota di 1/1 Usufrutto degli immobili riportati al Catasto Terreni Fl. 25 p.la 192, Fl. 13 p.la 11, Fl. 13 p.la 12, Fl. 13 p.la 13, Fl. 13 p.la 14 e Fl.13 p.la 68 da **** Omissis **** e da **** Omissis ****;

- consolidamento dell'usufrutto spettante a **** Omissis **** a seguito del suo decesso avvenuto in data 24.11.2002.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni



- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Mantova il 21/04/2008
Reg. gen. 5589 - Reg. part. 1281
Importo: € 880.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **Ipoteca** derivante da concessione amministrativa/riscossione derivante da ipoteca della riscossione (ruolo e avviso di addebito esecutivo)
Iscritto a Mantova il 14/11/2017
Reg. gen. 13274 - Reg. part. 2003
Importo: € 50.664,38
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**
Trascritto a Mantova il 19/02/2024
Reg. gen. 2124 - Reg. part. 1572
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione sono a carico della procedura e verranno detratti in via pregiudiziale dal prezzo di aggiudicazione, mentre gli onorari spettanti al delegato per l'espletamento di tali incombenze sono a carico dell'aggiudicatario.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile in base al P.G.T. ricade:

Destinazione Urbanistica: "A01 ambiti agricoli ad elevata valenza naturale e paesaggistica".

Tutele e vincoli disposti dal PGT approvato e da norme di carattere nazionale:

- ricadente in parte nell'area con alta vulnerabilità della falda acquifera superficiale
- ricadente nella fascia di rispetto dagli allevamenti attivi di struzzi
- ricadente nella fascia di rispetto dal depuratore
- ricadente in parte nella fascia di rispetto delle infrastrutture viarie
- ricadente nel piano di assetto idrogeologico – fascia C
- ricadente nella zona con livello di sensibilità paesistica alto.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI



Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- Bene N° 1** - Fabbricato rurale ubicato a Suzzara (MN) - fraz. di Tabellano, strada Carobio 8/1
Piena proprietà di corte colonica del XVIII secolo denominata "Corte Barini Bassana" sita nel Comune di Suzzara (MN) - fraz. di Tabellano, strada Carobio n. 8/1, costituita da fabbricati rurali, uno dei quali a destinazione abitazione in villini "A/7" per la porzione al piano terra, mentre la porzione al piano primo e quella annessa, costituita da tre piani fuori terra e l'adiacente stalla con fienile, sono identificati come "unità collabenti - F/2". Gli immobili sopra descritti sono identificati al Catasto Terreni e Fabbricati dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova - Comune di Suzzara come segue: - fg. 13 mapp.le 278 sub. 1 - cat. A/7; - fg. 13 mapp.le 278 sub. 2 e mapp.le 279 graffati - cat. F/2; - fg. 13 mapp.le 14 - terreno (area di corte); - fg. 13 mapp.le 286 - terreno (area di corte); - fg. 13 mapp.le 288 - terreno (area di corte); - fg. 13 mapp.le 290 - terreno (area di corte).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 278, Sub. 1, Categoria A7 - Fg. 13, Part. 279, Categoria F2, Graffato 278 sub. 2 al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 14, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 13, Part. 286, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 13, Part. 288, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 13, Part. 290, Qualità Seminativo irriguo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 317.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato rurale Suzzara (MN) - fraz. di Tabellano, strada Carobio 8/1	704,25 mq	450,00 €/mq	€ 316.912,50	100,00%	€ 317.000,00
Valore di stima:					€ 317.000,00

Valore di stima: € 317.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri per sanare le difformità edilizie riscontrate così come indicato nel paragrafo "regolarità edilizia" (pari a circa il 2% del valore)	5000,00	€
Assenza della garanzia per vizi del bene posto in vendita forzata (pari a circa il 10% del valore)	32000,00	€

Valore finale di stima: € 280.000,00



Per quanto concerne la valutazione del bene oggetto di esecuzione immobiliare, lo scrivente valutando lo stato manutentivo e di conservazione del cespite, le caratteristiche impiantistiche, l'epoca di costruzione, accertato il grado di finiture e l'ubicazione rispetto al centro abitato, assunte altresì le necessarie informazioni presso operatori del settore immobiliare e tenuto conto delle quotazioni fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio OMI al primo semestre 2024, che tuttavia sono stati considerati dallo scrivente come utile elemento di riferimento, non rigidamente vincolante per la stima effettuata, proprio per la loro intrinseca caratteristica di generalità quindi avulsa da aspetti specifici e caratteristiche del bene da stimare, ha individuato un valore unitario/mq. di mercato dell'immobile oggetto di esecuzione pari a € 450,00/mq.; tale valutazione è stata improntata su un principio di prudenza, tendente ad assegnare al bene un valore il più possibile aderente a quanto si possa attendere dal mercato immobiliare, tenendo conto delle indicazioni che possono essere tratte dalla situazione economica odierna, attualmente caratterizzata da una spiccata stagnazione del mercato immobiliare.

Al valore di stima così determinato (arrotondato a € 317.000,00) è stato in seguito applicato un deprezzamento complessivo valutato dallo scrivente in una percentuale pari a circa il 22%, in ragione delle seguenti "correzioni" di stima:

- 2% (pari a circa € 5.000,00) in merito agli oneri necessari per sanare le difformità edilizie riscontrate così come indicato nel paragrafo "regolarità edilizia";
- 10% (pari a circa € 32.000,00) in merito all'assenza della garanzia per vizi del bene posto in vendita forzata.

Il valore finale così determinato è stato arrotondato a € 280.000,00 (euro duecentottantamila,00).

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Suzzara (MN) - fraz. di Tabellano
Piena proprietà di terreno agricolo di forma regolare, qualità irriguo arboreo, sito nel Comune di Suzzara (MN) - fraz. di Tabellano. L'immobile sopra descritto è identificato al Catasto Terreni dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova - Comune di Suzzara come segue: - fg 13 mapp.le 34.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 34, Qualità Seminativo arborato irriguo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 15.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Terreno Suzzara (MN) - fraz. di Tabellano	2900,00 mq	5,00 €/mq	€ 14.500,00	100,00%	€ 15.000,00
Valore di stima:					€ 15.000,00

Valore di stima: € 15.000,00



Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Assenza della garanzia per vizi del bene posto in vendita forzata (pari a circa il 5% del valore)	1000,00	€

Valore finale di stima: € 14.000,00

Per quanto concerne la valutazione del bene oggetto di esecuzione immobiliare, lo scrivente valutando lo stato manutentivo, di conservazione del cespite e l'ubicazione, assunte altresì le necessarie informazioni presso operatori del settore immobiliare e tenuto conto delle quotazioni dei Valori Agricoli Medi dell'Agenzia del Territorio, che tuttavia sono stati considerati dallo scrivente come utile elemento di riferimento, non rigidamente vincolante per la stima effettuata, proprio per la loro intrinseca caratteristica di generalità quindi avulsa da aspetti specifici e caratteristiche del bene da stimare, lo scrivente ha individuato valore unitario/mq. di mercato pari ad € 5,00/mq.; tale valutazione è stata improntata su un principio di prudenza, tendente ad assegnare al bene un valore il più possibile aderente a quanto si possa attendere dal mercato immobiliare, tenendo conto delle indicazioni che possono essere tratte dalla situazione economica odierna, attualmente caratterizzata da una spiccata stagnazione del mercato immobiliare.

Al valore di stima così determinato (arrotondato a € 15.000,00) è stato in seguito applicato un deprezzamento complessivo valutato dallo scrivente in una percentuale pari a circa il 5%, in ragione delle seguenti "correzioni" di stima:

- 5% (pari a circa € 1.000,00) in merito all'assenza della garanzia per vizi del bene posto in vendita forzata.

Il valore finale così determinato è stato arrotondato a € 14.000,00 (euro quattordicimila,00).

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Suzzara (MN) - strada Arginotto, fraz. di Tabellano
Piena proprietà di terreno agricolo di forma irregolare, qualità irriguo, sito nel Comune di Suzzara (MN) - fraz. di Tabellano. L'immobile sopra descritto è identificato al Catasto Terreni dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova - Comune di Suzzara come segue: - fg 25 mapp.le 420.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 25, Part. 420, Qualità Seminativo irriguo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 32.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Terreno Suzzara (MN) - strada Arginotto, fraz. di Tabellano	6479,00 mq	5,00 €/mq	€ 32.395,00	100,00%	€ 32.000,00
Valore di stima:					€ 32.000,00



Valore di stima: € 32.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Assenza della garanzia per vizi del bene posto in vendita forzata (pari a circa il 5% del valore)	2000,00	€

Valore finale di stima: € 30.000,00

Per quanto concerne la valutazione del bene oggetto di esecuzione immobiliare, lo scrivente valutando lo stato manutentivo, di conservazione del cespite e l'ubicazione, assunte altresì le necessarie informazioni presso operatori del settore immobiliare e tenuto conto delle quotazioni dei Valori Agricoli Medi dell'Agenzia del Territorio, che tuttavia sono stati considerati dallo scrivente come utile elemento di riferimento, non rigidamente vincolante per la stima effettuata, proprio per la loro intrinseca caratteristica di generalità quindi avulsa da aspetti specifici e caratteristiche del bene da stimare, lo scrivente ha individuato valore unitario/mq. di mercato pari ad € 5,00/mq.; tale valutazione è stata improntata su un principio di prudenza, tendente ad assegnare al bene un valore il più possibile aderente a quanto si possa attendere dal mercato immobiliare, tenendo conto delle indicazioni che possono essere tratte dalla situazione economica odierna, attualmente caratterizzata da una spiccata stagnazione del mercato immobiliare.

Al valore di stima così determinato (arrotondato a € 32.000,00) è stato in seguito applicato un deprezzamento complessivo valutato dallo scrivente in una percentuale pari a circa il 5%, in ragione delle seguenti "correzioni" di stima:

- 5% (pari a circa € 2.000,00) in merito all'assenza della garanzia per vizi del bene posto in vendita forzata.

Il valore finale così determinato è stato arrotondato a € 30.000,00 (euro trentamila,00).

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Operazioni preliminari

Nei giorni successivi al conferimento d'incarico lo scrivente procedeva nell'espletamento dello stesso, compiendo le prime necessarie operazioni preliminari di seguito descritte (si veda allegato n. 1):

- il giorno 23.08.2024 lo scrivente inoltrava al G.E. istanza per proroga dei termini per il deposito della relazione tecnica estimativa;
- il giorno 24.09.2024 veniva inviata, a mezzo Sportello Unico, formale richiesta di accesso atti all'Ufficio Tecnico Comunale di Suzzara (MN);
- il giorno 26.09.2024 veniva inviata, a mezzo Sportello Unico, formale richiesta di certificato di destinazione urbanistica all'Ufficio Tecnico Comunale di Suzzara (MN);
- il giorno 10.01.2025 lo scrivente inoltrava al G.E. istanza per proroga dei termini per il deposito della relazione tecnica estimativa.

Terminate tali operazioni preliminari, lo scrivente, assunte le opportune informazioni, compiute le opportune ispezioni catastali, ipotecarie e amministrative, ha proceduto, nella sua qualità di tecnico incaricato e nell'assolvimento dell'incarico assegnatogli, alla redazione della relazione mediante risposta ai quesiti posti in sede di giuramento.

Criteri di stima



La perizia esposta è stata redatta conformemente ai sottoesposti criteri al fine di poter procedere ad una corretta valutazione dei beni immobili di proprietà del debitore esecutato:

I. in fase preliminare si sono reperiti tutti gli elementi che hanno dato origine alla richiesta di valutazione e ne permettono l'esito risolutivo;

II. reperimento e successiva analisi di informazioni e di dati particolarmente significativi, in applicazione a criteri economici e tecniche valutative;

III. effettuazione di tutti i sopralluoghi ed ispezioni necessarie alla constatazione dei beni immobili oggetto di stima;

IV. reperimento, presso gli uffici di competenza, di ogni documento ufficiale necessario per stilare il presente documento;

V. verifica della congruità tra i documenti e i beni oggetto di stima;

VI. disamina di regolarità e conformità degli immobili ai documenti depositati presso gli uffici competenti;

VII. determinazione del valore ordinario dei beni riferito all'attualità, previa elaborazione dei dati raccolti, reperimento di prezzi di beni simili suffragati dalla consultazione di operatori del settore ed adottando criteri analitici e sintetico – comparativi; nel caso specifico della procedura oggetto della presente stima, la valutazione del più probabile valore di mercato degli immobili è avvenuta, ove possibile, mediante stima sintetica applicando il principio comparativo tra l'immobile oggetto di valutazione, raffrontandolo, per una più completa e puntuale valutazione, con i valori espressi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio OMI al primo semestre 2024, che tuttavia sono stati considerati dallo scrivente come utile elemento di riferimento, non rigidamente vincolante per la stima effettuata, proprio per la loro intrinseca caratteristica di generalità quindi avulsa da aspetti specifici e caratteristici del bene da stimare;

VIII. calcolo del valore finale mediante eventuali somme o detrazioni al valore ordinario e considerazioni finali. Si precisa che la valutazione dei beni immobili oggetto della presente relazione viene redatta al fine ultimo dell'alienazione dei beni stessi, per cui si è ritenuto opportuno improntare la stessa su un principio di prudenza, tendente ad assegnare ai beni un valore il più possibile aderente a quanto si possa attendere dal mercato immobiliare odierno, tenendo conto delle indicazioni che possono essere tratte dalla situazione economica odierna, attualmente caratterizzata da una spiccata stagnazione del mercato immobiliare. La consistenza dell'immobile oggetto di stima è stata desunta ove possibile dagli elaborati di progetto reperiti durante l'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Suzzara (MN), in mancanza di questi dalle planimetrie catastali depositate presso il Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova. Si precisa che le valutazioni effettuate nella presente relazione sono da intendersi a corpo e non a misura essendo il calcolo della consistenza immobiliare puramente orientativo per l'individuazione di un corretto valore di stima.

Premesse estimative

Nell'affrontare una valutazione di beni immobili il perito estimatore è prioritariamente chiamato ad individuare le finalità che tale stima deve perseguire; deve scegliere tra le diverse soluzioni metodologiche, elaborate dalla dottrina e utilizzate nella prassi, quella che meglio si adatta alla fattispecie oggetto dell'incarico e che più razionalmente consente di raggiungere le finalità del processo di valutazione.

In linea teorica, la relazione di stima è volta a tutelare interessi diversi e spesso contrapposti. Secondo la prassi consolidata, il perito deve pervenire a una valutazione dei beni immobili in oggetto che risulti quanto più possibile: astratta, ovvero non condizionata da interessi particolari, razionale, ovvero costruita e ragionata attraverso un processo logico, argomentabile e condivisibile, obiettiva, ovvero facilmente dimostrabile, stabile, ovvero non influenzata da elementi rapidamente mutevoli.

Secondo la dottrina e la prassi professionale più consolidata, la scelta del metodo di valutazione è funzione della finalità della stima della realtà dell'oggetto di valutazione e della tipologia dei beni oggetto di valutazione. Stanti le considerazioni esposte, il valore individuato nella relazione di stima deve essere considerato un valore attuale, ovvero un valore che nelle presenti condizioni può essere ragionevolmente attribuito ai beni oggetto di stima.

Riserve sui terreni e sui confini:

al fine della presente valutazione non è stato possibile effettuare nessun tipo di indagine del sottosuolo volta ad



individuare le caratteristiche chimico-fisiche dei terreni, l'eventuale presenza di sostanze inquinanti e/o presenza di materiale incompatibile con la destinazione urbanistica del suolo stesso; inoltre si precisa che non è stata effettuata alcuna rilevazione/misurazione atta a verificare la coincidenza fra la superficie reale e quella catastale e la corrispondenza dei confini se materializzati.

Riserve sulla descrizione dei fabbricati:

in merito alle caratteristiche delle strutture e degli impianti dei vari lotti oggetto della presente relazione, si precisa che le stesse, quando non direttamente verificabili in fase di sopralluogo, sono state desunte dalla documentazione reperita durante l'accesso atti presso il Comune di Suzzara (MN).

Riserve sulla conformità urbanistica:

in merito alle verifiche di emendabilità delle eventuali difformità riscontrate sugli immobili oggetto di stima, pur nella precipua volontà da parte dello scrivente di fornire dati e informazioni completi nel rispetto dell'incarico ricevuto, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi oblativi, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità di stima; pertanto è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della presente relazione.

Riserve sul valore dei beni immobili:

i valori che verranno individuati nella relazione che segue devono considerarsi valori di mercato ovvero valori che nelle presenti condizioni di mercato possono essere ragionevolmente attribuiti ai beni immobili oggetto di stima.

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.

Curtatone, li 24/02/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Zunica Glauco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Allegato 1_Documentazione operazioni preliminari
- ✓ Altri allegati - Allegato 2_Documentazione catastale
- ✓ Altri allegati - Allegato 3_Documentazione fotografica
- ✓ Altri allegati - Allegato 4_Documentazione ipotecaria
- ✓ Altri allegati - Allegato 5_Documentazione urbanistica



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato rurale ubicato a Suzzara (MN) - fraz. di Tabellano, strada Carobio 8/1
Piena proprietà di corte colonica del XVIII secolo denominata "Corte Barini Bassana" sita nel Comune di Suzzara (MN) - fraz. di Tabellano, strada Carobio n. 8/1, costituita da fabbricati rurali, uno dei quali a destinazione abitazione in villini "A/7" per la porzione al piano terra, mentre la porzione al piano primo e quella annessa, costituita da tre piani fuori terra e l'adiacente stalla con fienile, sono identificati come "unità collabenti - F/2". Gli immobili sopra descritti sono identificati al Catasto Terreni e Fabbricati dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova - Comune di Suzzara come segue: - fg. 13 mapp.le 278 sub. 1 - cat. A/7; - fg. 13 mapp.le 278 sub. 2 e mapp.le 279 graffati - cat. F/2; - fg. 13 mapp.le 14 - terreno (area di corte); - fg. 13 mapp.le 286 - terreno (area di corte); - fg. 13 mapp.le 288 - terreno (area di corte); - fg. 13 mapp.le 290 - terreno (area di corte).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 278, Sub. 1, Categoria A7 - Fg. 13, Part. 279, Categoria F2, Graffato 278 sub. 2 al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 14, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 13, Part. 286, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 13, Part. 288, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 13, Part. 290, Qualità Seminativo irriguo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dal punto di vista urbanistico, come indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Suzzara (MN) il 12/11/2024 prot. n. 162817 (si veda allegato n. 5) i beni immobili oggetto di stima sorgono in zona classificata, nel P.G.T. vigente, come: - Fg 13 mapp.le 278 Destinazione Urbanistica: NAF tessuto storico consolidato caratterizzato prevalentemente da edifici a cortina continua (Nucleo di Antica Formazione) Tutele e vincoli disposti dal PGT approvato e da norme di carattere nazionale: • Edificio identificato come ev edifici vincolati e edifici d'interesse storico architettonico segnalati dal PGT – vincoli ai sensi del D. Lgs 42/2004 art 10 (ex lege 1089/1939) – edificio presente sul catasto teresiano • ricadente negli ambiti di percezione dei capisaldi paesaggistici • ricadente nell'ambito del tessuto urbano consolidato • ricadente nel piano di assetto idrogeologico – fascia C • identificato come capisaldo paesaggistico - Fg 13 mapp.le 14 Destinazione Urbanistica: NAF tessuto storico consolidato caratterizzato prevalentemente da edifici a cortina continua (Nucleo di Antica Formazione) Tutele e vincoli disposti dal PGT approvato e da norme di carattere nazionale: • ricadente negli ambiti di percezione dei capisaldi paesaggistici • ricadente nell'ambito del tessuto urbano consolidato • ricadente nel piano di assetto idrogeologico – fascia C • identificato come capisaldo paesaggistico - Fg 13 mapp.le 286 Destinazione Urbanistica: NAF tessuto storico consolidato caratterizzato prevalentemente da edifici a cortina continua (Nucleo di Antica Formazione) Tutele e vincoli disposti dal PGT approvato e da norme di carattere nazionale: • ricadente negli ambiti di percezione dei capisaldi paesaggistici • ricadente nell'ambito del tessuto urbano consolidato • ricadente nel piano di assetto idrogeologico – fascia C • identificato come capisaldo paesaggistico - Fg 13 mapp.le 288 Destinazione Urbanistica: NAF tessuto storico consolidato caratterizzato prevalentemente da edifici a cortina continua (Nucleo di Antica Formazione) Tutele e vincoli disposti dal PGT approvato e da norme di carattere nazionale: • ricadente negli ambiti di percezione dei capisaldi paesaggistici • ricadente nell'ambito del tessuto urbano consolidato • ricadente nel piano di assetto idrogeologico – fascia C • identificato come capisaldo paesaggistico - Fg 13 mapp.le 290 Destinazione Urbanistica: NAF tessuto storico consolidato caratterizzato prevalentemente da edifici a cortina continua (Nucleo di Antica Formazione) Tutele e vincoli disposti dal PGT approvato e da norme di carattere nazionale: • ricadente negli ambiti di percezione dei capisaldi paesaggistici • ricadente nell'ambito del tessuto urbano consolidato • ricadente nel piano di assetto idrogeologico – fascia C • identificato come capisaldo paesaggistico - Fg 13 mapp.le 279 Destinazione Urbanistica: NAF tessuto storico consolidato caratterizzato prevalentemente da edifici a cortina continua (Nucleo di Antica Formazione) Tutele e vincoli disposti dal PGT approvato e da norme



di carattere nazionale: • Edificio identificato come ev edifici vincolati e edifici d'interesse storico architettonico segnalati dal PGT – vincoli ai sensi del D. Lgs 42/2004 art 10 (ex lege 1089/1939) – edificio presente sul catasto teresiano • ricadente negli ambiti di percezione dei capisaldi paesaggistici • ricadente nell'ambito del tessuto urbano consolidato • ricadente nel piano di assetto idrogeologico – fascia C • identificato come capisaldo paesaggistico.

Prezzo base d'asta: € 280.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Suzzara (MN) - fraz. di Tabellano
Piena proprietà di terreno agricolo di forma regolare, qualità irriguo arboreo, sito nel Comune di Suzzara (MN) - fraz. di Tabellano. L'immobile sopra descritto è identificato al Catasto Terreni dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova - Comune di Suzzara come segue: - fg 13 mapp.le 34.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 34, Qualità Seminativo arborato irriguo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile in base al P.G.T. ricade: Destinazione Urbanistica: "A01 ambiti agricoli ad elevata valenza naturale e paesaggistica". Tutele e vincoli disposti dal PGT approvato e da norme di carattere nazionale: • ricadente in parte nella fascia di rispetto del reticolo principale e di bonifica – 10 m • ricadente nell'area con alta vulnerabilità della falda acquifera superficiale • ricadente negli ambiti di percezione dei capisaldi paesaggistici • ricadente in parte in fiumi, torrenti e corsi d'acqua pubblici e relative sponde (art 142.1 lettera c D.Lgs 142/2004) • ricadente nell'ambito del tessuto urbano consolidato • ricadente nel piano di assetto idrogeologico – fascia C • ricadente nella zona con livello di sensibilità paesistica alto

Prezzo base d'asta: € 14.000,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Suzzara (MN) - strada Arginotto, fraz. di Tabellano
Piena proprietà di terreno agricolo di forma irregolare, qualità irriguo, sito nel Comune di Suzzara (MN) - fraz. di Tabellano. L'immobile sopra descritto è identificato al Catasto Terreni dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova - Comune di Suzzara come segue: - fg 25 mapp.le 420.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 25, Part. 420, Qualità Seminativo irriguo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile in base al P.G.T. ricade: Destinazione Urbanistica: "A01 ambiti agricoli ad elevata valenza naturale e paesaggistica". Tutele e vincoli disposti dal PGT approvato e da norme di carattere nazionale: • ricadente in parte nell'area con alta vulnerabilità della falda acquifera superficiale • ricadente nella fascia di rispetto dagli allevamenti attivi di struzzi • ricadente nella fascia di rispetto dal depuratore • ricadente in parte nella fascia di rispetto delle infrastrutture viarie • ricadente nel piano di assetto idrogeologico – fascia C • ricadente nella zona con livello di sensibilità paesistica alto.

Prezzo base d'asta: € 30.000,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 25/2024 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 280.000,00

Bene N° 1 - Fabbicato rurale			
Ubicazione:	Suzzara (MN) - fraz. di Tabellano, strada Carobio 8/1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbicato rurale Identificato al catasto Fabbicati - Fg. 13, Part. 278, Sub. 1, Categoria A7 - Fg. 13, Part. 279, Categoria F2, Graffato 278 sub. 2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 14, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 13, Part. 286, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 13, Part. 288, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 13, Part. 290, Qualità Seminativo irriguo	Superficie	704,25 mq
Stato conservativo:	Le condizioni di conservazione e manutenzione del complesso immobiliare, al momento del sopralluogo, sono differenti per le varie porzioni immobiliari facenti parte del BENE 1. In merito all'abitazione identificata catastalmente al fg. 13 mapp.le 278 sub. 1 le condizioni di conservazione e manutenzione si possono definire scarse con dotazioni tecnologiche/impiantistiche vetuste. In merito alle porzioni di immobili identificate ai mapp.li 279 e 278 sub. 2 graffati, le condizioni di conservazione e manutenzione si possono definire pessime in quanto diverse porzioni risultano pericolanti e in alcuni casi crollate, eccezion fatta per la stalla che versa in una condizione manutentiva che è possibile definire scarsa.		
Descrizione:	Piena proprietà di corte colonica del XVIII secolo denominata "Corte Barini Bassana" sita nel Comune di Suzzara (MN) - fraz. di Tabellano, strada Carobio n. 8/1, costituita da fabbricati rurali, uno dei quali a destinazione abitazione in villini "A/7" per la porzione al piano terra, mentre la porzione al piano primo e quella annessa, costituita da tre piani fuori terra e l'adiacente stalla con fienile, sono identificati come "unità collabenti - F/2". Gli immobili sopra descritti sono identificati al Catasto Terreni e Fabbicati dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova - Comune di Suzzara come segue: - fg. 13 mapp.le 278 sub. 1 - cat. A/7; - fg. 13 mapp.le 278 sub. 2 e mapp.le 279 graffati - cat. F/2; - fg. 13 mapp.le 14 - terreno (area di corte); - fg. 13 mapp.le 286 - terreno (area di corte); - fg. 13 mapp.le 288 - terreno (area di corte); - fg. 13 mapp.le 290 - terreno (area di corte).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta attualmente occupato dal debitore esecutato **** Omissis ****, dalla compagna **** Omissis **** e dai figli.		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 14.000,00

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Suzzara (MN) - fraz. di Tabellano		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni -	Superficie	2900,00 mq



	Fg. 13, Part. 34, Qualità Seminativo arborato irriguo		
Stato conservativo:	Le condizioni di conservazione e manutenzione del terreno, al momento del sopralluogo, possono considerarsi buone.		
Descrizione:	Piena proprietà di terreno agricolo di forma regolare, qualità irriguo arboreo, sito nel Comune di Suzzara (MN) - fraz. di Tabellano. L'immobile sopra descritto è identificato al Catasto Terreni dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova - Comune di Suzzara come segue: - fg 13 mapp.le 34.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 30.000,00

Bene N° 3 - Terreno			
Ubicazione:	Suzzara (MN) - strada Arginotto, fraz. di Tabellano		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 25, Part. 420, Qualità Seminativo irriguo	Superficie	6479,00 mq
Stato conservativo:	Le condizioni di conservazione e manutenzione del terreno, al momento del sopralluogo, possono considerarsi buone.		
Descrizione:	Piena proprietà di terreno agricolo di forma irregolare, qualità irriguo, sito nel Comune di Suzzara (MN) - fraz. di Tabellano. L'immobile sopra descritto è identificato al Catasto Terreni dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova - Comune di Suzzara come segue: - fg 25 mapp.le 420.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A SUZZARA (MN) - FRAZ. DI TABELLANO, STRADA CAROBIO 8/1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Mantova il 21/04/2008
Reg. gen. 5589 - Reg. part. 1281
Importo: € 880.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 440.000,00
Spese: € 440.000,00
Percentuale interessi: 4,90 %
Rogante: Plantamura Alfredo
Data: 15/04/2008
N° repertorio: 80921
N° raccolta: 10130
Note: Gli oneri di cancellazione sono a carico della procedura e verranno detratti in via pregiudiziale dal prezzo di aggiudicazione, mentre gli onorari spettanti al professionista delegato per l'espletamento di tali incombenze sono a carico dell'aggiudicatario.
- **Ipoteca** derivante da Ipoteca conc. amministrativa/riscossione
Iscritto a Mantova il 14/11/2017
Reg. gen. 13274 - Reg. part. 2003
Importo: € 50.664,38
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 25.332,19
Note: Gli oneri di cancellazione sono a carico della procedura e verranno detratti in via pregiudiziale dal prezzo di aggiudicazione, mentre gli onorari spettanti al professionista delegato per l'espletamento di tali incombenze sono a carico dell'aggiudicatario.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**
Trascritto a Mantova il 19/02/2024
Reg. gen. 2124 - Reg. part. 1572
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Note: Gli oneri di cancellazione sono a carico della procedura e verranno detratti in via pregiudiziale dal prezzo di aggiudicazione, mentre gli onorari spettanti al professionista delegato per l'espletamento di tali incombenze sono a carico dell'aggiudicatario.



BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SUZZARA (MN) - FRAZ. DI TABELLANO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Mantova il 21/04/2008
Reg. gen. 5589 - Reg. part. 1281
Importo: € 880.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **Ipoteca** derivante da concessione amministrativa/riscossione derivante da ipoteca della riscossione (ruolo e avviso di addebito esecutivo)
Iscritto a Mantova il 14/11/2017
Reg. gen. 13274 - Reg. part. 2003
Importo: € 50.664,38
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**
Trascritto a Mantova il 19/02/2024
Reg. gen. 2124 - Reg. part. 1572
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA ARGINOTTO, FRAZ. DI TABELLANO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Mantova il 21/04/2008
Reg. gen. 5589 - Reg. part. 1281
Importo: € 880.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **Ipoteca** derivante da concessione amministrativa/riscossione derivante da ipoteca della riscossione (ruolo e avviso di addebito esecutivo)
Iscritto a Mantova il 14/11/2017
Reg. gen. 13274 - Reg. part. 2003
Importo: € 50.664,38
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente



Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Mantova il 19/02/2024

Reg. gen. 2124 - Reg. part. 1572

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

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

Formalità a carico dell'acquirente

