
TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Borini Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 148/2022 del R.G.E.


promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione.....	5
	
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Acquanegra sul Chiese (MN) - Strada Calvatone Volta Mantovana c.m.....	5
Lotto 1.....	6
Completezza documentazione ex art. 567	6

- OMISSIS -



- OMISSIS -

- OMISSIS -

Lotto 2.....	19
Completezza documentazione ex art. 567.....	19
Titolarità.....	19
Confini.....	20
Consistenza.....	20
Cronistoria Dati Catastali.....	20
Dati Catastali.....	21
Precisazioni.....	21
Patti.....	21
Stato conservativo.....	21
Parti Comuni.....	21
Servitù, censo, livello, usi civici.....	22
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	22
Stato di occupazione.....	22
Provenienze Ventennali.....	22
Formalità pregiudizievoli.....	23
Normativa urbanistica.....	24
Regolarità edilizia.....	24
Vincoli od oneri condominiali.....	25
Stima / Formazione lotti.....	25
Lotto 1	25
Lotto 2	26
Riepilogo bando d'asta.....	28
Lotto 1	28
Lotto 2	28
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 148/2022 del R.G.E.	29
- OMISSIS -	
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 19.800,00	29
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	31
- OMISSIS -	
.....	31

Bene N° 3 - Terreno ubicato a Acquanegra sul Chiese (MN) - Strada Calvatone Volta Mantovana c.m....32

INCARICO

All'udienza del 14/10/2022, il sottoscritto Geom. Borini Antonio, con studio in Via Valle dei Signori, 2 - 46037 - Roncoferraro (MN), email antonio.borini@virgilio.it, PEC antonio.borini@geopec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1**  - *omissis* -
- **Bene N° 2**  - *omissis* -
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Acquanegra sul Chiese (MN) - Strada Calvatone Volta Mantovana c.m.

DESCRIZIONE

BENE N° 1

 - *omissis* -

BENE N° 2

BENE N° 3 - TERRENO UBIcato A ACQUANEGRA SUL CHIESE (MN) - STRADA CALVATONE VOLTA MANTOVANA C.M.

Trattasi di terreno agricolo sito in Comune di Acquanegra sul Chiese (Mn), Strada Calvatone-Volta Mantovana c.m., raggiungibile sia dalla strada Provinciale che dallo stradello vicinale Maestà. Il cespite risulta poco distante dal centro paese ma ubicato in zona agricola priva di parcheggi, servizi in generale e poco servita dai mezzi pubblici.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO 1

- *omissis* -

- *omissis* -

- omissis -

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
- omissis -						

- omissis -

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
- omissis -						

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1.

- omissis -

- omissis -

BENE N° 2

- omissis -

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------

- omissis -

- omissis -

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastal	Rendita	Piano	Graffato

- omissis -

- omissis -

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

- omissis -

- *omissis* -

- *omissis* -

- *omissis* -

- *omissis* -

- *omissis* -

- *omissis* -

- *omissis* -

- *omissis* -

- *omissis* -

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Acquanegra sul Chiese (MN) - Strada Calvatone Volta Mantovana c.m.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

- omissis -

CONFINI

Confini in senso N.E.S.O.:

- a Nord: ragioni mapp. 98;
- a Est: ragioni strada provinciale Calvatone-Volta Mantovana;
- a Sud: ragioni stradello vicinale Maestà e ragioni mapp. 184;
- a Ovest: ragioni stradello vicinale Maestà.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Terreno agricolo	4410,00 mq	4410,00 mq	1,00	4410,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				4410,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				4410,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/05/1993 al 25/11/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 5, Part. 99 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00,76,60 Reddito dominicale € 67,25 Reddito agrario € 61,32
Dal 25/11/2002 al 02/09/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 5, Part. 99 Qualità VIVAIO Cl.1 Superficie (ha are ca) 00,76,60 Reddito dominicale € 435,17

		Reddito agrario € 81,10
Dal 02/09/2005 al 07/05/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 5, Part. 183 Qualità VIVAIO Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.44.10 Reddito dominicale € 250,53 Reddito agrario € 46,69

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

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
5	183				VIVAIO	1	00.44.10 mq	250,53 €	46,69 €	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Nessuna

PATTI

Nessuno

STATO CONSERVATIVO

/

PARTI COMUNI

Nessuna

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nessuna trascrizione di servitù risulta riportata nella certificazione notarile allegata alla presente perizia.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di terreno agricolo con sovrastante coltivazione di piante ornamentali in vaso.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 08/04/2019
- Scadenza contratto: 10/03/2027

Canoni di locazione

Canone mensile: € 29,17

Il contratto di locazione in oggetto risulta "opponibile" in quanto stipulato e trascritto dal debitore eseguito anteriormente al pignoramento dell'immobile.

Il terreno oggetto di pignoramento risulta locato alla ditta **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/05/1993 al 02/09/2005	**** Omissis ****	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO GIUSEPPE ROSSI	26/05/1993	89029	9787
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CASTIGLIONE DELLE STIVIERE	04/06/1993	1573	1082

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/09/2005	**** Omissis ****	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO BESANA FRANCESCO	02/09/2005	156692	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CASTIGLIONE DELLE STIVIERE	21/09/2005	5073	2924
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di MANTOVA aggiornate al 12/08/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a CASTIGLIONE DELLE STIVIERE il 09/06/2006
Reg. gen. 3829 - Reg. part. 1013
Importo: € 225.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **IPOTECA GIUDIZIARIA** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a CASTIGLIONE DELLE STIVIERE il 13/01/2021
Reg. gen. 136 - Reg. part. 13
Importo: € 12.000,00

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

Contro **** Omissis ****

- **IPOTECA GIUDIZIARIA** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a CASTIGLIONE DELLE STIVIERE il 20/10/2021
Reg. gen. 5188 - Reg. part. 782
Importo: € 250.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a CASTIGLIONE DELLE STIVIERE il 12/08/2022
Reg. gen. 4311 - Reg. part. 2984
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il Certificato di destinazione urbanistica n. 28/2022 (in allegato alla perizia) rilasciato dal Comune di Acquanegra sul Chiese (Mn) in data 14/12/2022, certifica che il cespite oggetto di pignoramento Fg. 5 mapp. 184 ricade in "Zona EV - area agricola vincolata a verde privato (art. 90 N.T.A. Piano delle regole - P.G.T.)" ed in "Zona E1 - area agricola (art. 81 N.T.A. Piano delle regole - P.G.T.)".

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Trattandosi di terreno agricolo non esistono autorizzazioni edilizie in merito.

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.

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

- omissis -

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
----------------------	--------------------------	-----------------	--------------------	------------------	--------

- omissis -

Valore di stima:	- omissis -
------------------	-------------

- omissis -

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
- omissis -		

Valore finale di stima: € - omissis -

- omissis -

LOTTO 2

- Bene N° 3** - Terreno ubicato a Acquanegra sul Chiese (MN) - Strada Calvatone Volta Mantovana c.m. Trattasi di terreno agricolo sito in Comune di Acquanegra sul Chiese (Mn), Strada Calvatone-Volta Mantovana c.m., raggiungibile sia dalla strada Provinciale che dallo stradello vicinale Maestà. Il cespite risulta poco distante dal centro paese ma ubicato in zona agricola priva di parcheggi, servizi in generale e poco servita dai mezzi pubblici.
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 183, Qualità VIVAIO
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 19.800,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Terreno Acquanegra sul Chiese (MN) - Strada Calvatone Volta Mantovana c.m.	4410,00 mq	4,50 €/mq	€ 19.845,00	100,00%	€ 19.800,00
				Valore di stima:	€ 19.800,00

Valore di stima: € 19.800,00

Valore finale di stima: € 19.800,00

Il metodo di stima "sintetico comparativo" utilizzato, è un procedimento che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

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.

Roncoferraro, li 24/02/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Borini Antonio

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- omissis -

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Acquanegra sul Chiese (MN) - Strada Calvatone Volta Mantovana c.m. Trattasi di terreno agricolo sito in Comune di Acquanegra sul Chiese (Mn), Strada Calvatone-Volta Mantovana c.m., raggiungibile sia dalla strada Provinciale che dallo stradello vicinale Maestà. Il cespite risulta poco distante dal centro paese ma ubicato in zona agricola priva di parcheggi, servizi in generale e poco servita dai mezzi pubblici. Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 183, Qualità VIVAIIO L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il Certificato di destinazione urbanistica n. 28/2022 (in allegato alla perizia) rilasciato dal Comune di Acquanegra sul Chiese (Mn) in data 14/12/2022, certifica che il cespite oggetto di pignoramento Fg. 5 mapp. 184 ricade in "Zona EV - area agricola vincolata a verde privato (art. 90 N.T.A. Piano delle regole - P.G.T.)" ed in "Zona E1 - area agricola (art. 81 N.T.A. Piano delle regole - P.G.T.)".

Prezzo base d'asta: € 19.800,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 148/2022 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: €

- omissis -

- omissis -

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 19.800,00

Bene N° 3 - Terreno			
Ubicazione:	Acquanegra sul Chiese (MN) - Strada Calvatone Volta Mantovana c.m.		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fig. 5, Part. 183, Qualità VIVAIO	Superficie	4410,00 mq
Stato conservativo:	/		
Descrizione:	Trattasi di terreno agricolo sito in Comune di Acquanegra sul Chiese (Mn), Strada Calvatone-Volta Mantovana c.m., raggiungibile sia dalla strada Provinciale che dallo stradello vicinale Maestà. Il cespite risulta poco distante dal centro paese ma ubicato in zona agricola priva di parcheggi, servizi in generale e poco servita dai mezzi pubblici.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

- *omissis* -

- omissis -

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ACQUANEGRA SUL CHIESE (MN) - STRADA CALVATONE VOLTA MANTOVANA C.M.

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a CASTIGLIONE DELLE STIVIERE il 09/06/2006
Reg. gen. 3829 - Reg. part. 1013
Importo: € 225.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **IPOTECA GIUDIZIARIA** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a CASTIGLIONE DELLE STIVIERE il 13/01/2021
Reg. gen. 136 - Reg. part. 13
Importo: € 12.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **IPOTECA GIUDIZIARIA** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a CASTIGLIONE DELLE STIVIERE il 20/10/2021
Reg. gen. 5188 - Reg. part. 782
Importo: € 250.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a CASTIGLIONE DELLE STIVIERE il 12/08/2022
Reg. gen. 4311 - Reg. part. 2984
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****