

**TRIBUNALE DI MANTOVA  
AL GIUDICE DELL'ESECUZIONE Dott. FRANCESCA ARRIGONI  
Nell'ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 12/2025**

promossa da  
\*\*\*\**Omissis*\*\*\*\*

contro  
\*\*\*\**Omissis*\*\*\*\*

**OGGETTO: INTEGRAZIONE DELL'ELABORATO PERITALE DEPOSITATO IN  
DATA 07/07/2025 E ALLA RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI DEPOSITATE  
DALLA PARTE ESECUTATA IN DATA 02/10/2025**

Lo scrivente Arch. Massimo Bonaffini, con studio a Mantova, nominato C.T.U. nella  
Esecuzione Immobiliare 12/2025

PREMESSO

- che l'incarico per l'Esecuzione Immobiliare 12/2025 comprende i seguenti immobili:

**Lotto Unico**

Comune di Casalmoro (MN) (codice B901)  
Via 1° Maggio n. 4

**CATASTO FABBRICATI**

**Bene 1**

-Foglio 11, Particella 48, Sub. 8, Cat. A/3, Classe 1, Cons. 9 vani, Sup. Cat. 165 mq, Rendita  
Euro 227,76, Piano T.

**Bene 2**

-Foglio 11, Particella 48, Sub. 10, Cat. D/7, Rendita Euro 888,30, Piano T.

**Bene 3**

-Foglio 11, Particella 48, Sub. 9, Cat. D/7, Rendita Euro 2.963,60, Piano T.

**Bene 4**

-Foglio 11, Particella 48, Sub. 11, Cat. D/7, Rendita Euro 3.066,90, Piano T.

**Bene 5**

-Foglio 11, Particella 48, Sub. 5, Cat. D/7, Rendita Euro 2.511,00, Piano T.

**Bene 6**

-Foglio 11, Particella 48, Sub. 12, Cat. D/7, Rendita Euro 2.168,70, Piano T.

**Bene 7**

-Foglio 11, Particella 953, Cat. D/1, Rendita Euro 30,10, Piano T.

**Bene 8**

-Foglio 11, Particella 48, Sub. 13 BCNC, Piano T.

**CATASTO TERRENI**

**Bene 9**

-Foglio 11, Particella 239, Qualità Classe Vigneto 1, Superficie ha are ca 0490, Reddito  
Dominicale € 6,07, Reddito Agrario 3,80.

**Bene 10**

-Foglio 11, Particella 315, Qualità Classe Vigneto 1, Superficie ha are ca 0340, Reddito  
Dominicale € 4,21, Reddito Agrario 2,63.

### **Bene 11**

-Foglio 11, Particella 317, Qualità Classe Seminativo Irriguo 1, Superficie ha are ca 0060, Reddito Dominicale € 0,70, Reddito Agrario 0,62.

**- che, da richiesta del Giudice in data 18/02/2026 :**

Allegato n° 1 della presente integrazione

**Vista la comunicazione del custode in data 13-2-2026**

**Rilevato che il contratto di locazione dei beni risulta non opponibile alla procedura, sicchè il richiamato contratto di sublocazione stipulato da \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* con la istante non modifica la già ritenuta non opponibilità;**

**valutato che nella missiva allegata dal custode non è formulata alcuna istanza di permanenza previo pagamento di indennità di occupazione;**

**ritenuto che per mera completezza degli atti possa essere invitato lo stimatore a integrare la perizia con la menzione di detto contratto di sublocazione, senza tuttavia disporre la sospensione delle operazioni di vendita, atteso che ai fini della procedura non intervengono modifiche in punto opponibilità;**

**PQM**

**Assegna termine allo stimatore di giorni 15 per la integrazione della perizia con la menzione del contratto di sublocazione richiamato nella istanza del custode.**

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

Gli immobili risultano occupati da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

-Registrazione contratto: 06/05/2016

-Scadenza contratto: 03/05/2025

### **Canone di locazione**

Canone mensile: € 1.500,00

Gli immobili risultano occupati da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

-Registrazione contratto il 06/05/2016

-Stipulato il 04/05/2016

-Scadenza contratto il 03/05/2025 con rinnovo di altri nove anni senza disdetta

Contratto d'affitto n° 18598

Locatore: \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*

Conduttore: \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*

corrispettivo per l'intera durata: € 18.000,00 + IVA all'anno (€ 1.500,00 + IVA al mese)

Allegato n° 8 della perizia

Valore totale affitto contratto di locazione in essere con le spese straordinarie € 21.687,21 (€ 1.807,26 al mese)

### **DATI CATASTALI:**

Catasto fabbricati:

CASALMORO, Fg. 11, Part. 48, fabbricato industriale

Attuali: Fg. 11, Part. 48, Sub. 8-10-9-11-5-12-13, Part. 953.

Catasto terreni:

CASALMORO, Fg. 11, Part. 239, terreno

CASALMORO, Fg. 11, Part. 315, terreno

CASALMORO, Fg. 11, Part. 317, terreno

Costituzione di atto costitutivo della società a responsabilità limitata \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* del 12/01/2017 registrato il 30/01/2017

Si specifica che la società \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* e non \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* a sua volta ha subaffittato gli immobili in seguito a “CESSIONE CONTRATTO DI LOCAZIONE” stipulato il 01/07/2019 e registrato il 12/07/2019  
Allegato n° 9 della perizia

**In relazione ai contratti in subaffitto si riportano le seguenti informazioni specificando che è stato individuato all'interno degli immobili in oggetto un ulteriore contratto in essere:**

**-Registrazione contratto il 17/12/2019**

-Stipulato il 28/11/2019

-Scadenza contratto 30/11/2025 con rinnovo di altri sei anni senza disdetta

Contratto in subaffitto n° 009333

Locatore: \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*

Conduttore: \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*

corrispettivo per l'intera durata: € 2.500,00 all'anno più IVA (€ 208,33 al mese)

Allegato n° 2 della presente integrazione

**DATI CATASTALI**

CASALMORO, Fg. 11, Part. 48, Sub. 2, capannone artigianale (porzione del Sub. 2)

Attuale Fg. 11, Part. 48, Sub. 10.

**I seguenti contratti in subaffitto erano già stati menzionati all'interno della perizia.**

**-Registrazione contratto il 13/10/2021**

-Stipulato il 01/10/2021

-Scadenza contratto il 30/09/2027 con rinnovo di altri sei anni senza disdetta

Contratto in subaffitto n° 7636

Locatore: \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*

Conduttore: \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*

corrispettivo per l'intera durata: € 17.040,00 all'anno (€ 1.420,00 al mese)

Allegato n° 10 della perizia

**DATI CATASTALI:**

Catasto fabbricati:

CASALMORO, Fg. 11, Part. 48, Sub. 1, abitazione

CASALMORO, Fg. 11, Part. 48, Sub. 2, capannone artigianale (porzione del Sub. 2)

CASALMORO, Fg. 11, Part. 48, Sub. 3, capannone artigianale

Attuali: Fg. 11, Part. 48, Sub. 8-9.

**-Registrazione contratto il 25/10/2021**

-Stipulato il 01/10/2021

-Scadenza contratto il 30/09/2027 con rinnovo di altri sei anni senza disdetta

Contratto in subaffitto n° 7996

Locatore: \*\*\*\**Omissis*\*\*\*\*

Conduttore: \*\*\*\**Omissis*\*\*\*\*

corrispettivo per l'intera durata: € 28.800,00 all'anno (€ 2.400,00 al mese)

Allegato n° 11 della perizia

**DATI CATASTALI:**

Catasto fabbricati:

CASALMORO, Fg. 11, Part. 48, Sub. 4, capannone artigianale

CASALMORO, Fg. 11, Part. 48, Sub. 5, capannone artigianale

CASALMORO, Fg. 11, Part. 48, Sub. 6, vasche di stoccaggio liquami e locali accessori

Attuali: Fg. 11, Part. 48, Sub. 11-5-12.

**Gli immobili sono occupati da:**

\*\*\*\**Omissis*\*\*\*\* con contratto di locazione diretto (Fg. 11, Part. 48, Sub. 8-10-9-11-5-12-13, Part. 953-239-315-317) e da \*\*\*\**Omissis*\*\*\*\* in subaffitto (Fg. 11, Part. 48, Sub.10).

\*\*\*\**Omissis*\*\*\*\* con contratto di locazione diretto (Fg. 11, Part. 48, Sub. 8-10-9-11-5-12-13, Part. 953-239-315-317) e da \*\*\*\**Omissis*\*\*\*\* in subaffitto (Fg. 11, Part. 48, Sub. 8-9).

\*\*\*\**Omissis*\*\*\*\* con contratto di locazione diretto (Fg. 11, Part. 48, Sub. 8-10-9-11-5-12-13, Part. 953-239-315-317) e \*\*\*\**Omissis*\*\*\*\* in subaffitto (Fg. 11, Part. 48, Sub. 11-5-12).

Allegati:

- 1) Richiesta del Giudice
- 2) Contratto in subaffitto \*\*\*\**Omissis*\*\*\*\*
- 3) Integrazione versione per la privacy

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita l'integrazione della relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Mantova, li 23/02/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Bonaffini Massimo