

TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Integrazione / Supplemento alla Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Lui Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 184/2024 del R.G.E., come richiesta dall'Ill.mo GE in data 02/05/2025 e notificata in data 05/05/2025

promossa da

----- **SPA**
Codice fiscale: -----
Partita IVA: -----
VIA -----, 102
----- (BS)

contro

----- **SRL**
Codice fiscale: -----
Partita IVA: -----
VIA -----, 69
----- (MN)

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto 1.....	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Titolarità.....	5
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali.....	6
Dati Catastali.....	6
Precisazioni.....	7
Stato conservativo.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	12
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Stima / Formazione lotti.....	13
Riepilogo bando d'asta.....	16
Lotto 1	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 184/2024 del R.G.E.....	18
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 239.400,00	18
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	19

In data 17/09/2024, il sottoscritto Arch. Lui Alessandro, con studio in Via Giustiziati, 13 - 46100 - Mantova (MN), email alessandro@studioluiipoltronieri.com, PEC alessandro.lui@archiworldpec.it, Tel. 0376 222692, Fax 0376 222692, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

In data 29/04/2025 l'Ill.mo GE dott.ssa Francesca Arrigoni pronunciava ordinanza per la quale dichiarava l'estinzione parziale della procedura 184/24 RGE limitatamente ai seguenti beni:

Terreni siti in Comune di Casaloldo e di cui al

NCT fg. 11, part. 379;

NCT fg. 11, part. 380.

Successivamente, in data 02/05/2025 l'Ill.mo GE mandava al sottoscritto CTU di integrare la perizia aggiornando i valori di stima con riguardo all'unico terreno rimasto oggetto del vincolo pignoratorio, ovvero

NCT fg. 11, part. 413.

Si procede quindi di seguito alla redazione di integrazione / supplemento peritale come richiesti.

PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Casaloldo (MN) - Via Giovanni Paolo II

DESCRIZIONE

Terreno edificabile con Destinazione urbanistica, da PGT vigente del Comune di Casaloldo,

AMBITI TERRITORIALI CONSOLIDATI - PERIFERIA RECENTE

AMBITI TERRITORIALI CONSOLIDATI - COMPARTO SOGGETTO A SPECIFICA NORMATIVA DI PL

FASCE DI RISPETTO - AREA 1 RISPETTO CAMPI ELETTROMAGNETICI

L'appezzamento è composto da un mappale (NCT Comune di Casaloldo Fg. 11 mapp. 413), di giacitura pianeggiante e forma regolare.

La qualità attribuita al terreno da visura catastale è PRATO IRRIGUO.

La superficie da visura catastale è di 2.800 mq.

Come verificato in occasione del sopralluogo e attestato dalla relativa documentazione fotografica (vd. All.1), il terreno, non recintato, è a verde incolto.

In merito all'imponibilità IVA si riporta estratto da "in eXecutivis - La rivista telematica dell'esecuzione forzata" aggiornato al 25/07/2022.

"(...) terreni edificabili: aree utilizzabili a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici adottati dal comune competente. Se il soggetto esecutato è un privato il decreto di trasferimento sarà assoggettato a:

- a) imposta di registro (...);
- b) imposta ipotecaria e catastale (...).

Mentre se il debitore esecutato è un soggetto esercente attività di impresa, il decreto di trasferimento sarà sottoposto a:

- a) Imposta sul valore aggiunto al 22%;
- b) imposta di registro (...);
- c) imposta ipotecaria e catastale (...).

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

In adempimento all'incarico in data 28/09/2024 il CTU prendeva visione del bene pignorato in modalità autonoma essendo il compendio libero e non recintato.

LOTTO 1

Il lotto è formato dal seguente bene:

- Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Casaloldo (MN) - Via Giovanni Paolo II

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Per la verifica della completezza della documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2, si rimanda alla check list in All. 6 della CTU (ottobre 2024), agli atti.

TITOLARITÀ

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

- SRL (Proprietà 1/1)

Codice fiscale: -----

Partita IVA: -----

VIA -----

----- (MN)

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

- SRL (Proprietà 1/1)

L'unità immobiliare pignorata di cui al NCT Fg. 11 mapp.le 413 risulta in piena proprietà per 1/1 all'esecutata, ----- SRL, sede in ----- (MN), C.F. ----- (vd. capitolo: "Provenienza ventennale"), in forza di:

Atto di scissione in data 21/10/2022 n. 21.332/8.115 di rep. Notaio PIERPAOLO BAROSI di Curtatone (MN), trascritto a Castiglione delle Stiviere (MN) il 08/11/2022 ai n.ri 5637/3868, con il quale il diritto di piena ed esclusiva proprietà dell'immobile oggetto di stima veniva devoluto dalla società scissa ----- S.R.L. alla società beneficiaria ----- S.R.L..

CONFINI

L'unità immobiliare è confinante da Nord e in senso N.E.S.O.:

con altro foglio catastale stesso Comune, con part. 379, con Via Papa Giovanni II, con part. 427 e come meglio in mappa e di fatto.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
TERRENO EDIFICABILE	2.800,00 mq	2.800,00 mq	1	2.800,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				2.800,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2.800,00 mq		

Trattandosi di unità immobiliare in piena proprietà per 1/1 alla debitrice (persona giuridica), lo scrivente CTU non si esprime in merito alla comoda divisibilità del bene pignorato.

All'atto di notifica del pignoramento l'esecutata, ----- SRL, sede in ----- (MN) Via -----, C.F. ----- era intestataria della piena proprietà per 1/1 delle unità immobiliari di cui al NCT Comune di Casaloldo Fg. 11 mapp. 413 (vd. capitolo: "Provenienza ventennale") in forza di:

Atto di scissione in data 21/10/2022 n. 21.332/8.115 di rep. Notaio PIERPAOLO BAROSI di Curtatone (MN), trascritto a Castiglione delle Stiviere (MN) il 08/11/2022 ai n.ri 5637/3868, con il quale il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili oggetto di stima veniva devoluto dalla società scissa ----- alla società beneficiaria ----- S.R.L..

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Si riporta di seguito la storia catastale dell'unità immobiliare pignorata come da Relazione notarile agli atti.

"* Terreno così censito

Catasto Terreni Fg. 11 mappale:

413 di Ha 0.28.00 prato irriguo cl.1 R.D. Euro 29,64 R.A. Euro 26,03;

tale risultante:

*** quanto al mapp. 413 di Ha 0.28.00, in forza di frazionamento registrato in data 16/08/2012 al n. 99467.1/2012 (prot. n. MN0099467) in variazione del terreno precedentemente censito con il mapp. 378, di Ha 0.35.00.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Foglio	Dati identificativi		Porz.	Zona Cens.	Qualità	Dati di classamento		Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
Part.	Sub.					Classe	Superfici e ha are ca	le		
11	413				Prato irriguo	1	0.28.00 mq	29,64 €	26,03 €	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'estratto di mappa esistente.

Per il compendio immobiliare in esame si attesta la corrispondenza tra i dati specificati nell'atto di pignoramento e le risultanze catastali.

La qualità attribuita al terreno da visura catastale è PRATO IRRIGUO.

Intestazione Catastale

L'immobile risulta intestato catastalmente come segue:

----- SRL, sede in ----- (MN) via -----, C.F. -----, proprietà per 1/1.

Si precisa che vi è corrispondenza tra l'intestazione catastale e la titolarità di cui all'atto di provenienza.

PRECISAZIONI

Lo scrivente CTU si solleva da ogni responsabilità in merito all'eventuale presenza nel terreno in esame di rifiuti occulti e/o di qualsiasi altro elemento non riscontrabile durante il sopralluogo peritale, ma che dovesse emergere in futuro; ai fini della valutazione, infatti, non è stato possibile effettuare nessun tipo d'indagine volta ad individuare, nel sottosuolo del terreno, le caratteristiche chimico-fisiche dello stesso, l'eventuale presenza di sostanze inquinanti e/o di materiale incompatibile con la destinazione urbanistica del terreno medesimo.

STATO CONSERVATIVO

Come verificato in occasione del sopralluogo e attestato dalla relativa documentazione fotografica (vd. All.1), il terreno in questione, non recintato, è a verde incolto.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Per quanto possibile accertare, il compendio pignorato non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Per quanto è stato possibile accertare, il compendio pignorato non è gravato da censo, livello o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il terreno edificabile oggetto di stima, sito nel centro abitato di Casaloldo (MN), da PGT vigente del Comune di Casaloldo ha la seguente destinazione urbanistica

AMBITI TERRITORIALI CONSOLIDATI – PERIFERIA RECENTE

AMBITI TERRITORIALI CONSOLIDATI – COMPARTO SOGGETTO A SPECIFICA NORMATIVA DI PL

FASCE DI RISPETTO – AREA 1 RISPETTO CAMPI ELETTROMAGNETICI

L'appezzamento, nudo da fabbricati, è composto da un unico mappale (NCT Comune di Casaloldo Fg. 11 mapp. 413), di giacitura pianeggiante e forma regolare.

La qualità attribuita al terreno da visura catastale è PRATO IRRIGUO.

La superficie da visura catastale è di 2.800 mq.

Come verificato in occasione del sopralluogo e attestato dalla relativa documentazione fotografica (vd. All.1), il terreno, non recintato, è a verde incolto.

Si allega il Certificato di Destinazione Urbanistica (vd. All.4 in CTU ottobre 2024) rilasciato dal Comune di Casaloldo in data 08/10/2024 (Rif. Prot. n. 0004561/2024 del 09/10/2024).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Il terreno edificabile, non recintato, individuato da un mappale (NCT Comune di CASALOLDO Fg. 11 mapp. 413) di giacitura pianeggiante e forma regolare, con superficie complessiva da visura catastale di 2.800 mq., risulta libero da cose e, per quanto possibile accertare, non oggetto di locazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/10/2002	-----	atto di compravendita			
SRL, sede Castel Goffredo (MN) - Diritto di proprietà 1/1 quanto agli immobili allora censiti con i mappali 2, 3, 4 del fg. 11 NCT. Codice Fiscale/P.IVA: -----		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Paola Galassi	15/10/2002	29.455	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CASTIGLIONE DELLE STIVIERE	29/10/2002	5502	3617
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/11/2002	Diritto di proprietà 1/1 per quanto agli immobili allora censiti con i mappali 6, 7, 8 del fg. 11 NCT Codice Fiscale/P.IVA: -----	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Paola Galassi	04/11/2002	29.588	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CASTIGLIONE DELLE STIVIERE	15/11/2002	5812	3790
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/04/2007	----- SRL con sede in Desenzano del Garda (BS) - Diritto di proprietà 1/1 dell'immobile allora censito con il mappale 251 fg. 11 NCT. Codice Fiscale/P.IVA: -----	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Paola Galassi	10/04/2007	38.669	3.188
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CASTIGLIONE DELLE STIVIERE	05/05/2007	2591	1488
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/07/2017	----- SRL con sede in Castel Goffredo (MN) - Diritto di proprietà 1/1 degli immobili nel frattempo censiti con i mappali 379, 380, 413 fg. 11 NCT. Codice Fiscale/P.IVA: -----	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Domenico Damiano	31/07/2017	569	410
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CASTIGLIONE DELLE STIVIERE	02/08/2017	3654	2316
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/10/2022	SRL - Sede Castiglione delle Stiviere (MN) - Diritto di proprietà 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: -----	atto di scissione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Pierpaolo Barosi	21/10/2022	21.332	8.115
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CASTIGLIONE DELLE STIVIERE	08/11/2022	5637	3868
		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.

Nella relazione notarile agli atti si legge: "Con atto in data 4 agosto 2015 n. 60.521 di Rep. Notaio Pietro Barziza di Desenzano del Garda (BS), la predetta società ----- SRL veniva sciolta e posta in stato di liquidazione, contestualmente trasferendo la propria sede in Casaloldo (MN)".

L'atto di provenienza non è stato depositato agli atti di procedura né è stato inserito dal CTU come allegato all'elaborato peritale dal momento che la società esecutata non ne ha prodotto copia.

Per le formalità pregiudizievoli si rimanda al capitolo specifico del presente elaborato peritale (si precisa che il compendio pignorato non è gravato da vincoli ed oneri di natura condominiale, come meglio spiegato nel capitolo: "Vincoli od oneri condominiali").

Dall'esame della documentazione agli atti (con particolare riguardo alla Certificazione notarile), non è emersa, per quanto è stato possibile accertare, la sussistenza di diritti di usufrutto, uso e abitazione.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da titolo
Iscritto a Castiglione delle Stiviere (MN) il 05/05/2007
Reg. gen. 2592 - Reg. part. 670
Importo: € 3.800.000,00
A favore di ----- S.C.
Contro ----- SRL
Formalità a carico della procedura
Note: Gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà dell'immobile allora censito con il mappale 251 di ha 0.54.00 del foglio 11 del Catasto Terreni.
- **Ipoteca volontaria** derivante da titolo
Iscritto a Castiglione delle Stiviere (MN) il 08/03/2018
Reg. gen. 1147 - Reg. part. 182
Importo: € 350.000,00
A favore di ----- CREDITO COOP. S.C.
Contro ----- SRL
Formalità a carico della procedura
Note: Gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Castiglione delle Stiviere (MN) il 21/08/2024
Reg. gen. 4245 - Reg. part. 3004
Contro ----- SRL
Formalità a carico della procedura
Note: Gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto.

- **Proroga di scadenza**

Iscritto a Castiglione delle Stiviere (MN) il 27/11/2009

Reg. gen. 5795 - Reg. part. 1244

Formalità a carico della procedura

Note: In dipendenza di atto in data 11/11/2009 n.39.877 / 3.899 di rep. Notaio Paola Galassi di Roverbella (MN).

- **Riduzione di somma**

Iscritto a Castiglione delle Stiviere (MN) il 16/12/2010

Reg. gen. 5981 - Reg. part. 1053

Formalità a carico della procedura

Note: In dipendenza di atto in data 13/12/2010 n.40.307 / 4.187 di rep. Notaio Paola Galassi di Roverbella (MN).

- **Proroga di scadenza**

Iscritto a Castiglione delle Stiviere (MN) il 16/12/2010

Reg. gen. 5980 - Reg. part. 1052

Formalità a carico della procedura

Note: In dipendenza di atto in data 13/12/2010 n.40.307 / 4.187 di rep. Notaio Paola Galassi di Roverbella (MN).

- **Restrizione di beni**

Iscritto a Castiglione delle Stiviere (MN) il 15/10/2012

Reg. gen. 4095 - Reg. part. 558

Formalità a carico della procedura

Note: riguardante immobili diversi da quelli in oggetto, in dipendenza di scrittura privata autenticata in data 28 settembre 2012 n. 57.921 / 14.448 di rep. Notaio Pietro Barziza di Desenzano del Garda (NS).

- **Rinegoziazione**

Iscritto a Castiglione delle Stiviere (MN) il 20/01/2015

Reg. gen. 219 - Reg. part. 32

Formalità a carico della procedura

Note: Rinegoziazione in data 20 gennaio 2015 n. 219/32 da euro 580.000 a euro 350.000 in dipendenza di atto in data 22 dicembre 2014 n. 32.903/8.116 di rep. Notaio Alessandro Petrina di Castel Goffredo (MN).

- **Rinegoziazione**

Iscritto a Castiglione delle Stiviere (MN) il 09/03/2018

Reg. gen. 1162 - Reg. part. 270

Formalità a carico della procedura

Note: Rinegoziazione in data 9 marzo 2018 n. 219/32 da euro 360.000 a euro 180.000 in dipendenza di atto in data 14 febbraio 2018 n- 35.607/9.725 di rep. Notaio Alessandro Petrina di Castel Goffredo (MN).

NORMATIVA URBANISTICA

Si riporta estratto del CDU rilasciato in data 08/10/2024, limitatamente alla part. 413 del fg. 11 rimandando all'allegato in calce:

COMUNE DI CASALOLDO

Ufficio Tecnico - Settore Edilizia Privata ed Urbanistica

Provincia di Mantova – Via Roma, 8 – 46040 Casaloldo

Tel. 0376/732183 – Fax 0376/748839 – e-mail: edilizia.privata@comune.casaloldo.mn.it

M.B.: N° 01230906103736

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

N. 020/2024/CDU

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO

Vista la domanda presentata dal Sig. LUI ALESSANDRO, residente a MANTOVA VIA GIUSTIZIATI n. 13, registrata al protocollo n. 4429 del 01.10.2024 con la quale viene richiesto il certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, relativo agli immobili censiti al N.C.T e contraddistinti al foglio 11 mapp. 379, 380, 413.

Visto il Piano di Governo del Territorio adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 2 del 07.01.2014, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 22 del 07.04.2014, pubblicato sul B.U.R.L n. 31 del 30.07.2014.

Vista la Variante n.1 al Piano di Governo del Territorio adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 28.05.2018, approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 44 del 24.09.2018, pubblicata sul B.U.R.L n. 51 del 19.12.2018.

Vista la legge n. 142 del 08.09.1990;

Vista la Legge Regionale n. 12 del 11.03.2005;

Sulla scorta degli atti d'ufficio;

CERTIFICA

Che i terreni siti nel Comune di Casaloldo così distinti in Catasto, secondo il Piano delle Regole del P.G.T. sono individuati nel seguente modo:

Foglio 11 Particella 413

Destinazione urbanistica

AMBITI TERRITORIALI CONSOLIDATI - PERIFERIA RECENTE

AMBITI TERRITORIALI CONSOLIDATI - COMPARTO SOGGETTO A SPECIFICA NORMATIVA DI PL

FASCE DI RISPETTO - AREA 1 RISPETTO CAMPI ELETTROMAGNETICI

Per quanto riguarda le prescrizioni urbanistiche a norma del 2° comma dell'art. 18 della legge 47 del 28.02.1985, si allegano al presente certificato copia delle Norme Tecniche del P.G.T (Piano delle Regole).

...

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non ci si esprime in merito alla regolarità edilizia trattandosi di terreno edificabile libero da fabbricati (vd. "Dati catastali" e documentazione in All. 1 e 3).

Nella Relazione notarile agli atti, nel paragrafo "OSSERVAZIONI" si legge: "l'immobile allora censito con il mapp. 251, di Ha 0.54.00, del Fg. 11 di Catasto Terreni risulta interessato dalla convenzione edilizia per atto in data 30/12/2003 n. 32.620 di rep. Notaio Paola Galassi di Roverbella (MN), trascritto a Castiglione delle Stiviere il 15/01/2004 ai n.ri 186/85".

Il Tecnico Comunale, geom. Walter Misciagna, interpellato dallo scrivente CTU, ha dichiarato che la Convenzione Edilizia risulta scaduta per decorso dei termini e che per il compendio oggetto di procedura non è stata presentata/depositata nessuna richiesta edilizia.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

I beni di cui al presente lotto - terreni edificabili - non sono inseriti in contesto condominiale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Casaloldo (MN) - Via Giovanni Paolo II

Terreno edificabile con Destinazione urbanistica, da PGT vigente del Comune di Casaloldo, AMBITI TERRITORIALI CONSOLIDATI - PERIFERIA RECENTE AMBITI TERRITORIALI CONSOLIDATI - COMPARTO SOGGETTO A SPECIFICA NORMATIVA DI PL FASCE DI RISPETTO - AREA 1 RISPETTO CAMPI ELETTRROMAGNETICI VINCOLI SPECIALI - CONO VISUALE DEL CAMPANILE (vincolo riferito alle partt. 379, 380) L'appezzamento è composto da un mappale (NCT Comune di Casaloldo Fg. 11 mapp. 413), di giacitura pianeggiante e forma regolare. La qualità attribuita al terreno da visura catastale è PRATO IRRIGUO. La superficie da visura catastale è di 2.800 mq. Come verificato in occasione del sopralluogo e attestato dalla relativa documentazione fotografica (vd. All.1), il terreno, non recintato, è a verde incolto. In merito all'imponibilità IVA si riporta estratto da "in eXecutivis - La rivista telematica dell'esecuzione forzata" aggiornato al 25/07/2022. "(...) terreni edificabili: aree utilizzabili a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici adottati dal comune competente. Se il soggetto esecutato è un privato il decreto di trasferimento sarà assoggettato a: a) imposta di registro (...); b) imposta ipotecaria e catastale (...). Mentre se il debitore esecutato è un soggetto esercente attività di impresa, il decreto di trasferimento sarà sottoposto a: a) Imposta sul valore aggiunto al 22%; b) imposta di registro (...); c) imposta ipotecaria e catastale (...).

Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 413, Qualità Prato irriguo

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

Valore di stima del bene: € 266.000,00

La stima è stata eseguita con metodo sintetico - comparativo ovvero:

"Glossario - Glossario Economico-Immobiliare - Sezione I: FABBRICATI ED AREE EDIFICABILI

Procedimento di stima che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

Si tratta di un procedimento di stima che rientra nel metodo di confronto di mercato o market comparison approach (MCA)".

Per quanto sopra esposto il valore del bene è stato determinato mediante paragone con altri aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona e/o in zone limitrofe di cui sono noti i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

Il Valore finale di Stima proposto per l'immobile pignorato tiene conto di ubicazione, consistenza, stato di conservazione e manutenzione, sussistenza di eventuali vincoli o servitù attive o passive, contratti di locazione (se presenti), destinazione urbanistica, per i quali, ove necessario, sono stati applicati opportuni deprezzamenti.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno edificabile Casaloldo (MN) - Via Giovanni Paolo II	2.800,00 mq	95,00 €/mq	€ 266.000,00	100,00%	€ 266.000,00
				Valore di stima:	€ 266.000,00

Valore di stima: € 266.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro in ragione della procedura in atto	10,00	%

Valore finale di stima: € 239.400,00

Per completezza, si forniscono alcune note esplicative riguardanti il deprezzamento applicato al "Valore di stima" di 266.000,00 €.

In ragione della procedura esecutiva in atto, sono stati applicati adeguamenti e correzioni al "Valore di stima":

- per rischio assunto per mancata garanzia (si è ritenuto congruo un deprezzamento del 5%);
- per altro in ragione della procedura in essere (si è ritenuto congruo un deprezzamento del 5%);

quindi, il più probabile Valore finale di stima sarà:

€ 266.000,00*90%= € 239.400,00 (diconsi euro duecentotrentanovemilaquattrocento virgola zerozero) corrispondente all'applicazione di un deprezzamento dell'ordine percentuale del 10% al valore di stima di € 266.000,00.

Infine, in base a quanto accertato mediante l'indagine peritale, si ritiene che non risulti necessario effettuare correzioni al valore del compendio immobiliare pignorato di cui al presente Lotto:

- per spese condominiali insolute: il compendio immobiliare, infatti, non è inserito in contesto condominiale;
- per la sussistenza di vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel procedimento esecutivo (per quanto possibile accertare in base alla documentazione reperita e presente agli atti).
- per lo stato di possesso: il compendio pignorato è in piena proprietà 1/1 alla società esecutata (vd. capitolo: "Titolarità").
- per oneri di regolarizzazione urbanistica.

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

Mantova, li 13/05/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Lui Alessandro

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 ALL1 - DOC FOTO 2024
- ✓ N° 2 ALL2 - ESTRATTO MAPPA 2025
- ✓ N° 3 ALL3 - CDU Certificato di Destinazione Urbanistica 2024
- ✓ N° 4 ALL4 - DATI CATASTALI 2025

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Casaloldo (MN) - Via Giovanni Paolo II

Terreno edificabile con Destinazione urbanistica, da PGT vigente del Comune di Casaloldo, AMBITI TERRITORIALI CONSOLIDATI - PERIFERIA RECENTE AMBITI TERRITORIALI CONSOLIDATI - COMPARTO SOGGETTO A SPECIFICA NORMATIVA DI PL FASCE DI RISPETTO - AREA 1 RISPETTO CAMPI ELETTROMAGNETICI VINCOLI SPECIALI - CONO VISUALE DEL CAMPANILE (vincolo riferito alle partt. 379, 380) L'appezzamento è composto da un mappale (NCT Comune di Casaloldo Fg. 11 mapp. 413), di giacitura pianeggiante e forma regolare. La qualità attribuita al terreno da visura catastale è PRATO IRRIGUO. La superficie da visura catastale è di 2.800 mq. Come verificato in occasione del sopralluogo e attestato dalla relativa documentazione fotografica (vd. All.1), il terreno, non recintato, è a verde incolto. In merito all'imponibilità IVA si riporta estratto da "in eXecutivis - La rivista telematica dell'esecuzione forzata" aggiornato al 25/07/2022. "(...) terreni edificabili: aree utilizzabili a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici adottati dal comune competente. Se il soggetto esecutato è un privato il decreto di trasferimento sarà assoggettato a: a) imposta di registro (...); b) imposta ipotecaria e catastale (...). Mentre se il debitore esecutato è un soggetto esercente attività di impresa, il decreto di trasferimento sarà sottoposto a: a) Imposta sul valore aggiunto al 22%; b) imposta di registro (...); c) imposta ipotecaria e catastale (...). Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 413, Qualità Prato irriguo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica:

- Il CDU rilasciato in data 08/10/2024 riporta quanto segue:

COMUNE DI CASALOLDO Ufficio Tecnico - Settore Edilizia Privata ed Urbanistica Provincia di Mantova
- Via Roma, 8 - 46040 Casaloldo Tel. 0376/732183 - Fax 0376/748839 - e-mail:
edilizia.privata@comune.casaloldo.mn.it

M.B.: N° 01230906103736

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

N. 020/2024/CDU

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO Vista la domanda presentata dal Sig. LUI ALESSANDRO, residente a MANTOVA VIA GIUSTIZIATI n. 13, registrata al protocollo n. 4429 del 01.10.2024 con la quale viene richiesto il certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, relativo agli immobili censiti al N.C.T e contraddistinti al foglio 11 mapp. 379, 380, 413. Visto il Piano di Governo del Territorio adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 2 del 07.01.2014, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 22 del 07.04.2014, pubblicato sul B.U.R.L n. 31 del 30.07.2014. Vista la Variante n.1 al Piano di Governo del Territorio adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 28.05.2018, approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 44 del 24.09.2018, pubblicata sul B.U.R.L n. 51 del 19.12.2018. Vista la legge n. 142 del 08.09.1990; Vista la Legge Regionale n. 12 del 11.03.2005; Sulla scorta degli atti d'ufficio;

CERTIFICA

Che i terreni siti nel Comune di Casaloldo così distinti in Catasto, secondo il Piano delle Regole del P.G.T. sono individuati nel seguente modo: ~~Foglio 11 Particella 379 Destinazione urbanistica AMBITI TERRITORIALI CONSOLIDATI - PERIFERIA RECENTE AMBITI TERRITORIALI CONSOLIDATI - COMPARTO SOGGETTO A SPECIFICA NORMATIVA DI PL FASCE DI RISPETTO - AREA 1 RISPETTO CAMPI ELETTROMAGNETICI VINCOLI SPECIALI - CONO VISUALE DEL CAMPANILE~~

~~Foglio 11 Particella 380 Destinazione urbanistica AMBITI TERRITORIALI CONSOLIDATI - PERIFERIA RECENTE AMBITI TERRITORIALI CONSOLIDATI - COMPARTO SOGGETTO A SPECIFICA NORMATIVA DI PL FASCE DI RISPETTO - AREA 1 RISPETTO CAMPI ELETTROMAGNETICI VINCOLI SPECIALI - CONO VISUALE DEL CAMPANILE~~

Foglio 11 Particella 413 Destinazione urbanistica AMBITI TERRITORIALI CONSOLIDATI - PERIFERIA RECENTE AMBITI TERRITORIALI CONSOLIDATI - COMPARTO SOGGETTO A SPECIFICA NORMATIVA DI PL FASCE DI RISPETTO - AREA 1 RISPETTO CAMPI ELETTROMAGNETICI Per quanto riguarda le prescrizioni urbanistiche a norma del 2° comma dell'art. 18 della legge 47 del 28.02.1985, si allegano al presente certificato copia delle Norme Tecniche del P.G.T (Piano delle Regole).

Casaloldo, li 08.10.2024

Prezzo base d'asta: € 239.400,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 184/2024 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 239.400,00

Bene N° 1 - Terreno edificabile		
Ubicazione:	Casaloldo (MN) - Via Giovanni Paolo II	
Diritto reale:	Proprietà	Quota 1/1
Tipologia immobile:	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 413, Qualità Prato irriguo	Superficie 2800,00 mq
Stato conservativo:	Come verificato in occasione del sopralluogo e attestato dalla relativa documentazione fotografica (vd. All.1), il terreno in questione, non recintato, e' a verde incolto.	
Descrizione:	Terreno edificabile con Destinazione urbanistica, da PGT vigente del Comune di Casaloldo, AMBITI TERRITORIALI CONSOLIDATI - PERIFERIA RECENTE AMBITI TERRITORIALI CONSOLIDATI - COMPARTO SOGGETTO A SPECIFICA NORMATIVA DI PL FASCE DI RISPETTO - AREA 1 RISPETTO CAMPI ELETTROMAGNETICI VINCOLI SPECIALI - CONO VISUALE DEL CAMPANILE (vincolo riferito alle part. 379, 380). L'appezzamento è composto da un mappale (NCT Comune di Casaloldo Fg. 11 mapp. 413), di giacitura pianeggiante e forma regolare. La qualità attribuita al terreno da visura catastale è PRATO IRRIGUO. La superficie da visura catastale è di 2.800,00 mq. Come verificato in occasione del sopralluogo e attestato dalla relativa documentazione fotografica (vd. All.1), il terreno, non recintato, è a verde incolto. In merito all'imponibilità IVA si riporta estratto da "in eXecutivis - La rivista telematica dell'esecuzione forzata" aggiornato al 25/07/2022. "(...) terreni edificabili: aree utilizzabili a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici adottati dal comune competente. Se il soggetto esecutato è un privato il decreto di trasferimento sarà assoggettato a: a) imposta di registro (...); b) imposta ipotecaria e catastale (...). Mentre se il debitore esecutato è un soggetto esercente attività di impresa, il decreto di trasferimento sarà sottoposto a: a) Imposta sul valore aggiunto al 22%; b) imposta di registro (...); c) imposta ipotecaria e catastale (...).	
Vendita soggetta a IVA:	N.D.	
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI	
Stato di occupazione:	Libero	

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da titolo
Iscritto a Castiglione delle Stiviere (MN) il 05/05/2007
Reg. gen. 2592 - Reg. part. 670
Importo: € 3.800.000,00
A favore di ----- S.C.
Contro ----- SRL
Formalità a carico della procedura
Note: Gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà dell'immobile allora censito con il mappale 251 di ha 0.54.00 del foglio 11 del Catasto Terreni.
- **Ipoteca volontaria** derivante da titolo
Iscritto a Castiglione delle Stiviere (MN) il 08/03/2018
Reg. gen. 1147 - Reg. part. 182
Importo: € 350.000,00
A favore di ----- CREDITO COOP. S.C.
Contro ----- SRL
Formalità a carico della procedura
Note: Gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Castiglione delle Stiviere (MN) il 21/08/2024
Reg. gen. 4245 - Reg. part. 3004
Contro ----- SRL
Formalità a carico della procedura
Note: Gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto.

Annotazioni a iscrizioni

- **Proroga di scadenza**
Iscritto a Castiglione delle Stiviere (MN) il 27/11/2009
Reg. gen. 5795 - Reg. part. 1244
Formalità a carico della procedura
Note: In dipendenza di atto in data 11/11/2009 n.39.877 / 3.899 di rep. Notaio Paola Galassi di Roverbella (MN).
- **Proroga di scadenza**
Iscritto a Castiglione delle Stiviere (MN) il 16/12/2010
Reg. gen. 5980 - Reg. part. 1052
Formalità a carico della procedura
Note: In dipendenza di atto in data 13/12/2010 n.40.307 / 4.187 di rep. Notaio Paola Galassi di Roverbella (MN).
- **Riduzione di somma**
Iscritto a Castiglione delle Stiviere (MN) il 16/12/2010
Reg. gen. 5981 - Reg. part. 1053
Formalità a carico della procedura

Note: In dipendenza di atto in data 13/12/2010 n.40.307 / 4.187 di rep. Notaio Paola Galassi di Roverbella (MN).

- **Restrizione di beni**

Iscritto a Castiglione delle Stiviere (MN) il 15/10/2012

Reg. gen. 4095 - Reg. part. 558

Formalità a carico della procedura

Note: riguardante immobili diversi da quelli in oggetto, in dipendenza di scrittura privata autenticata in data 28 settembre 2012 n. 57.921 / 14.448 di rep. Notaio Pietro Barziza di Desenzano del Garda (NS).

- **Rinegoziazione**

Iscritto a Castiglione delle Stiviere (MN) il 20/01/2015

Reg. gen. 219 - Reg. part. 32

Formalità a carico della procedura

Note: Rinegoziazione in data 20 gennaio 2015 n. 219/32 da euro 580.000 a euro 350.000 in dipendenza di atto in data 22 dicembre 2014 n. 32.903/8.116 di rep. Notaio Alessandro Petrina di Castel Goffredo (MN).

- **Rinegoziazione**

Iscritto a Castiglione delle Stiviere (MN) il 09/03/2018

Reg. gen. 1162 - Reg. part. 270

Formalità a carico della procedura

Note: Rinegoziazione in data 9 marzo 2018 n. 219/32 da euro 360.000 a euro 180.000 in dipendenza di atto in data 14 febbraio 2018 n- 35.607/9.725 di rep. Notaio Alessandro Petrina di Castel Goffredo (MN).



Estratto di mappa fg. 11 part. 413 NCT Casaloldo



NCT COMUNE DI CASALOLDO –

TERRENO EDIFICABILE (bene 1)

Direzione Provinciale di Mantova
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali - Catasto terreni
Visura attuale per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 05/05/2025

Immobile di catasto terreni Causali di aggiornamento ed annotazioni
Informazioni riportate negli atti del catasto al 05/05/2025
Dati identificativi: Comune di CASALOLDO (B907) (MN)

Foglio 11 Particella 413

Classamento:

**Redditi: dominicale Euro 29,64
agrario Euro 26,03**

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni:

IUAa)

BUAb)

Particella con qualità: PRATO IRRIG di classe 1

Superficie: 2.800 m2

Ultimo atto di aggiornamento: FRAZIONAMENTO del 16/08/2012 Pratica n. MN0099467 in atti dal 16/08/2012 presentato il 16/08/2012 (n. 99467.1/2012)

Dati identificativi

Comune di CASALOLDO (B907) (MN)

Foglio 11 Particella 413

FRAZIONAMENTO del 16/08/2012 Pratica n. MN0099467 in atti dal 16/08/2012 presentato il 16/08/2012 (n. 99467.1/2012)

Dati di classamento

Redditi: dominicale Euro 29,64
agrario Euro 26,03

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: IUAa) BUAb)

Particella con qualità: PRATO IRRIG di classe 1

Superficie: 2.800 m2

FRAZIONAMENTO del 16/08/2012 Pratica n. MN0099467 in atti dal 16/08/2012 presentato il 16/08/2012 (n. 99467.1/2012)