

**TRIBUNALE DI MANTOVA**

Esecuzione Immobiliare N. 185/2024

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

**con rapp** \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

CONTRO

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*, \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\* e \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

IMMOBILI in: San Giorgio Bigarello (MN)

\*\*\*\*\*

**PRECISAZIONI**

\*\*\*\*\*

Al sottoscritto Geom. Mauro Moratti, geometra libero professionista con studio in Marmirolo (MN), Via Don Primo Guatta n. 24, con ordinanza dell'illustrissimo Giudice dell'Esecuzione, veniva conferito incarico di CTU in data 10 settembre 2024, con riferimento alla procedura emarginata in epigrafe.

Allo scrivente a mezzo PEC veniva richiesta dall' \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*, nella sua qualità di delegato alle vendite, una precisazione all'elaborato peritale depositato telematicamente presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari in data 28.04.2025, più precisamente:

*"... sono a richiederLe cortesemente, nella qualità di esperto stimatore nominato nella medesima procedura, di voler depositare telematicamente e con sollecitudine nota integrativa della perizia da Lei già predisposta e depositata, nella quale venga esplicitato se il canone del contratto di affitto avente ad oggetto (tra gli altri) i beni immobili staggiti, per quanto attiene*

specificatamente a questi ultimi (ovvero in relazione alla quota di canone proporzionalmente riferibile agli stessi), sia da considerarsi vile, con conseguente non opponibilità alla procedura di detto contratto di affitto ... “

A fronte di quanto sopra esposto, lo scrivente prendeva contatto con SOVEMO, custode nominata di tutti gli immobili indicati nel contratto d'affitto citato dall' \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*, al fine di poter eseguire sopralluogo in loco presso i cespiti NON oggetto della presente procedura esecutiva e per questo mai visionati prima, allo scopo di riconoscerne l'effettiva consistenza, essendo alla presenza oltre che di terreni agricoli, anche di fabbricati di differente destinazione, senza comunque svolgere indagini specifiche, ma unicamente allo scopo di soddisfare la richiesta del delegato alle vendite.

A tale scopo in data 11.07.2025, alla presenza del custode nominato, il sottoscritto CTU poteva dar seguito all'ispezione degli immobili NON oggetto della presente procedura esecutiva, ma comunque anch'essi oggetto del medesimo contratto di locazione sottoscritto dal \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\* che concede per la rispettiva quota a \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\* in qualità di legale rappresentante della \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\* con sede legale a \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\* in Via \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*, c.f. e P.IVA \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*, detti beni ad un canone annuo complessivo pari ad € 24.000,00, con durata fissata in anni 9, a decorrere dal 27/08/2019 e termine il 26/08/2028; si rimanda alla perizia depositata ed ai relativi allegati per ulteriori precisazioni.

Dall'ultimo sopralluogo svolto presso i fabbricati oggetto di detta locazione, è emerso che gli stabili a destinazione agricola sono

oggi privi delle caratteristiche strutturali ed igienico sanitarie, perché possano essere utilizzati, gli stessi infatti versano in stato di abbandono e non sono utilizzati/utilizzabili. Al contrario le porzioni immobiliari a destinazione residenziale, sono occupate e utilizzate solo in parte dalla \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*, le stesse versano comunque in modesto stato conservativo e manutentivo; all'interno delle porzioni immobiliari in disuso ed in evidente stato di abbandono sicuramente persistente da tempo, lo stato di degrado temporale è maggiormente accentuato.

A fronte di quanto sopra brevemente descritto, lo scrivente può asserire che i fabbricati, date le loro condizioni, possano incidere solo in minima parte sull'importo annuo del contratto di locazione, più specificatamente riferendosi solamente alla porzione immobiliare residenziale.

Al contrario i terreni agricoli, estranei alla presente procedura, ma anch'essi parte del contratto di locazione, per una superficie catastale complessiva di 178.399 m<sup>2</sup>, equivalenti a circa 56,84 biolche mantovane, portano ad avere, una superficie agricola complessiva ceduta in locazione pari a circa 134,46 biolche mantovane (56,84 B.M. estranee alla procedure e 77,62 B.M. oggetto della presente procedura). Moltiplicando la superficie agricola complessiva come sopra calcolata pari a 134,46 B.M., per l'importo medio annuo di locazione per terreni a seminativo siti nel comune di San Giorgio Bigarello (MN), già adottato in perizia pari ad € 220,00 per B.M., si ha un valore annuo di locazione pari a circa € 29.581,20, arrotondati ad € 30.000,00/anno.

Senza per tanto considerare i fabbricati, che avrebbero

comunque una loro incidenza se pur da limitarsi essenzialmente alla parte residenziale, data l'impossibilità di utilizzare i fabbricati agricoli, **lo scrivente può asserire che il contratto di locazione, se considerato per la quota dell'intero NON è opponibile.**

A precisazione di quanto sopra riportato e già indicato anche nella propria perizia, dall'analisi del titolo di locazione tra \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\* (esecutato) e \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*, lo scrivente CTU ha notato che lo stesso interesserebbe, unicamente "... *la rispettiva quota del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\** ", si presume che le restanti quote facenti capo ad altri soggetti non siano locate o che lo stesso \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\* le abbia cedute in locazione senza titolo, dato che chi di fatto oggi gestisce i terreni parrebbe usufruirne per intero.

Lo scrivente deposita la presente integrazione di perizia a fronte delle delucidazioni richieste.

Mantova, li 18 agosto 2025

IL C.T.U.

Geom. Mauro Moratti