

TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Agr. Guidi Gian Luca, nell'Esecuzione Immobiliare 210/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Marcaria (MN) - STRADA GAZZO N. 4.....	5
Bene N° 2 - Azienda agricola ubicata a Marcaria (MN) - STRADA GAZZO N. 4	5
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Marcaria (MN) - STRADA GAZZO N. 4.....	6
Bene N° 2 - Azienda agricola ubicata a Marcaria (MN) - STRADA GAZZO N. 4	6
Titolarità	6
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Marcaria (MN) - STRADA GAZZO N. 4.....	6
Bene N° 2 - Azienda agricola ubicata a Marcaria (MN) - STRADA GAZZO N. 4	7
Confini.....	7
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Marcaria (MN) - STRADA GAZZO N. 4.....	7
Bene N° 2 - Azienda agricola ubicata a Marcaria (MN) - STRADA GAZZO N. 4	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Marcaria (MN) - STRADA GAZZO N. 4.....	7
Bene N° 2 - Azienda agricola ubicata a Marcaria (MN) - STRADA GAZZO N. 4	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Marcaria (MN) - STRADA GAZZO N. 4.....	8
Bene N° 2 - Azienda agricola ubicata a Marcaria (MN) - STRADA GAZZO N. 4	9
Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Marcaria (MN) - STRADA GAZZO N. 4.....	9
Bene N° 2 - Azienda agricola ubicata a Marcaria (MN) - STRADA GAZZO N. 4	10
Precisazioni.....	11
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Marcaria (MN) - STRADA GAZZO N. 4.....	11
Bene N° 2 - Azienda agricola ubicata a Marcaria (MN) - STRADA GAZZO N. 4	11
Patti	11
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Marcaria (MN) - STRADA GAZZO N. 4.....	11
Bene N° 2 - Azienda agricola ubicata a Marcaria (MN) - STRADA GAZZO N. 4	11
Stato conservativo	11
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Marcaria (MN) - STRADA GAZZO N. 4.....	11

Bene N° 2 - Azienda agricola ubicata a Marcaria (MN) - STRADA GAZZO N. 4	11
Parti Comuni.....	12
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Marcaria (MN) - STRADA GAZZO N. 4	12
Bene N° 2 - Azienda agricola ubicata a Marcaria (MN) - STRADA GAZZO N. 4	12
Servitù, censo, livello, usi civici	12
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Marcaria (MN) - STRADA GAZZO N. 4	12
Bene N° 2 - Azienda agricola ubicata a Marcaria (MN) - STRADA GAZZO N. 4	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Marcaria (MN) - STRADA GAZZO N. 4	12
Bene N° 2 - Azienda agricola ubicata a Marcaria (MN) - STRADA GAZZO N. 4	12
Stato di occupazione	13
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Marcaria (MN) - STRADA GAZZO N. 4	13
Bene N° 2 - Azienda agricola ubicata a Marcaria (MN) - STRADA GAZZO N. 4	13
Provenienze Ventennali	14
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Marcaria (MN) - STRADA GAZZO N. 4	14
Bene N° 2 - Azienda agricola ubicata a Marcaria (MN) - STRADA GAZZO N. 4	15
Formalità pregiudizievoli	15
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Marcaria (MN) - STRADA GAZZO N. 4	15
Bene N° 2 - Azienda agricola ubicata a Marcaria (MN) - STRADA GAZZO N. 4	16
Normativa urbanistica	18
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Marcaria (MN) - STRADA GAZZO N. 4	18
Bene N° 2 - Azienda agricola ubicata a Marcaria (MN) - STRADA GAZZO N. 4	18
Regolarità edilizia	18
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Marcaria (MN) - STRADA GAZZO N. 4	19
Bene N° 2 - Azienda agricola ubicata a Marcaria (MN) - STRADA GAZZO N. 4	20
Vincoli od oneri condominiali.....	21
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Marcaria (MN) - STRADA GAZZO N. 4	21
Bene N° 2 - Azienda agricola ubicata a Marcaria (MN) - STRADA GAZZO N. 4	21
Stima / Formazione lotti.....	22
Riserve e particolarità da segnalare	23
Riepilogo bando d'asta.....	25
Lotto Unico	25
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 210/2024 del R.G.E.	26

Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 725.000,00	26
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	28
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Marcaria (MN) - STRADA GAZZO N. 4.....	28
Bene N° 2 - Azienda agricola ubicata a Marcaria (MN) - STRADA GAZZO N. 4	28



In data 25/11/2024, il sottoscritto Dott. Agr. Guidi Gian Luca, con studio in Via Giovanni Chiassi, 16 - 46100 - Mantova (MN), email glguidi@libero.it, PEC g.guidi@conafpec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/11/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Marcaria (MN) - STRADA GAZZO N. 4
- **Bene N° 2** - Azienda agricola ubicata a Marcaria (MN) - STRADA GAZZO N. 4

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MARCARIA (MN) - STRADA GAZZO N. 4

Il compendio immobiliare comprende fabbricato residenziale (villetta con autorimessa) e immobili strumentali (magazzino e porcilaie) oltre ad appezzamenti di terreno agricolo di complessivi ha 6.20.80, pari a circa biolche mantovane 19,78.

L'abitazione elevata a due piani fuori terra è costituita a piano terra (h utile 2,20 m) da: autorimessa doppia, lavanderia, portico chiuso, disbrigo, ripostiglio, servizio igienico, centrale termica, ecc.. Il piano primo raggiungibile da scala rivestita in marmo comprende: cucina, n. 3 camere da letto, corridoio, bagno, ampio pranzo-soggiorno e n. 2 balconi.

La porzione abitativa comprende l'area cortiva esterna scoperta di circa mq. 3975 sulla quale insiste anche la pesa a ponte (ditta Bilanciai) ed uno stalletto con tettoie aperte dove veniva custodito un cavallo.

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

L'abitazione (bene 1) è abitata dagli Esecutati, mentre le porcilaie, il magazzino ed i terreni agricoli (bene 2) sono lasciate in affitto alla **** Omissis ****, come da decreto dell'8.01.2025 del G.E. Dott.ssa F. Arrigoni al medesimo canone, fino al giorno dell'aggiudicazione definitiva. Il contratto di affitto (allegato n. 5) è scaduto il 31.03.2025.

BENE N° 2 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A MARCARIA (MN) - STRADA GAZZO N. 4

Azienda agricola con porcilaie da ingrasso, magazzino, vasca stoccaggio liquami (mc 1031) e adiacenti terreni agricoli per complessivi ha 6.20.80, ragguagliabili alla misura locale di circa biolche mantovane 19,78.

L'allevamento consta di 5 stalle edificate in epoche diverse a partire dal 1977 sino al 2003/04 che rappresenta l'ultima variante, per una superficie complessiva delle porcilaie di circa mq. 2.340,00.

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

Come già riferito le porcilaie ed i terreni agricoli (bene 2) sono lasciate in affitto alla **** Omissis ****, come da decreto dell' 8.01.2025 del G.E. Dott.ssa F. Arrigoni al medesimo canone, fino al giorno dell'aggiudicazione definitiva. Il contratto di affitto è scaduto il 31.03.2025.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Marcaria (MN) - STRADA GAZZO N. 4
- **Bene N° 2** - Azienda agricola ubicata a Marcaria (MN) - STRADA GAZZO N. 4

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MARCARIA (MN) - STRADA GAZZO N. 4

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

BENE N° 2 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A MARCARIA (MN) - STRADA GAZZO N. 4

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MARCARIA (MN) - STRADA GAZZO N. 4

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.

Per quanto riguarda il regime patrimoniale si allega Estratto di Atto di Matrimonio con annotazioni a margine (ALL.10)

BENE N° 2 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A MARCARIA (MN) - STRADA GAZZO N. 4

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.

Per quanto riguarda il regime patrimoniale si allega Estratto di Atto di Matrimonio con annotazioni a margine (ALL.10)

CONFINI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MARCARIA (MN) - STRADA GAZZO N. 4

in senso N.E.S.O in un unico corpo: Strada Gazzo; mapp.li 26, 152,153,142; mapp. 142; mapp.li 96, 62, 140.
Sono fatti salvi ulteriori e migliori confini.

BENE N° 2 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A MARCARIA (MN) - STRADA GAZZO N. 4

in senso N.E.S.O in un unico corpo: Strada Gazzo; mapp.li 26, 152,153,142; mapp. 142; mapp.li 96, 62, 140.
Sono fatti salvi ulteriori e migliori confini.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MARCARIA (MN) - STRADA GAZZO N. 4

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	296,00 mq	354,00 mq	1,00	354,00 mq	3,10 m	T-1
Autorimessa	41,47 mq	47,00 mq	0,5	23,50 mq	2,20 m	T
Stalletto con tettoia aperta	29,81 mq	32,00 mq	0,20	6,40 mq	2,88 m	T
Area scoperta - pesa	3975,00 mq	3975,00 mq	0,05	198,75 mq	0,00 m	

Totale superficie convenzionale:	582,65 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	582,65 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La consistenza di cui sopra è riferita alla particella 82 subb. 3 e 4 del Fg. 3.

BENE N° 2 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A MARCARIA (MN) - STRADA GAZZO N. 4

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Porcilaie n. 5 - tettoia	2178,00 mq	2340,00 mq	1,00	2340,00 mq	3,00 m	T
Magazzino	242,19 mq	256,00 mq	1,00	256,00 mq	4,85 m	T
Terreno agricolo dedotto ingombro vasca di stoccaggio liquami	61718,00 mq	61718,00 mq	1,00	61718,00 mq	0,00 m	
Vasca stoccaggio liquami	362,00 mq	362,00 mq	1,00	362,00 mq	0,00 m	
Area scoperta	2863,00 mq	2863,00 mq	0,05	143,15 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				64819,15 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				64819,15 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Sul mappale 61 del fg. 3 insiste la vasca di stoccaggio dei liquami realizzata nel 1987 delle dimensioni di progetto e collaudo di m 13,45 x m 26,90, pari a circa mc. 1031 divisa in due settori.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MARCARIA (MN) - STRADA GAZZO N. 4

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/03/2002 al 12/03/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 82 Qualità FABB. RURALE Superficie (ha are ca) 0.11.70

Dal 12/03/2004 al 03/12/2018	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 82 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 0.42.07
Dal 08/12/2018 al 17/10/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 82, Sub. 3 Categoria A7 Cl.4, Cons. 10,5 Superficie catastale 298 mq Rendita € 1.057,45 Piano T-1
Dal al 22/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 82, Sub. 3 Categoria A7 Cl.4, Cons. 11 Superficie catastale 421 mq Rendita € 1.107,80 Piano T-1

La cronistoria è riferita al mappale 82 sub. 3.

BENE N° 2 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A MARCARIA (MN) - STRADA GAZZO N. 4

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/06/2004 al 03/12/2018	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 92 Qualità FABB. RURALE Superficie (ha are ca) 0.02.58
Dal 03/12/2018 al 25/03/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 92 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 0.54.58
Dal 17/12/2019 al 25/03/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 92 Categoria D10 Rendita € 6.432,96 Piano T
Dal 25/03/2025 al 22/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 92, Sub. 1 Categoria D10 Rendita € 6.707,36 Piano T

La cronistoria è riferita al mappale 92.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MARCARIA (MN) - STRADA GAZZO N. 4

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	Dati di classamento	

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	82	3		A7	4	11	421 mq	1107,8 €	T-1	
	3	82	4		C6	2	41	47 mq	69,88 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Con Docfa di prot. n. MN0039508 approvato in data 22.04.2025 sono state aggiornate le planimetrie catastali con le modifiche interne, oltre alla correzione di errori grafici presenti nella denuncia MN 0052815 del 10/12/2018 (finestre, porte, etc) che hanno comportato una lieve modifica delle rendite catastali.

BENE N° 2 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A MARCARIA (MN) - STRADA GAZZO N. 4

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	92	1		D10				6707,36 €	T	

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
3	31				Seminativo irriguo	2	0.54.60 mq	61,75 €	50,76 €	
3	97				Seminativo irriguo	2	4.46.45 mq	523,4 €	415,03 €	
3	61				Seminativo irriguo	2	1.19.75 mq	140,39 €	111,32 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Con tipo mappale di prot. n. 27575/2025 approvato in data 25.03.2025, è stata aggiornata la mappa con l'inserimento di tettoia/porcilaia a copertura totale della zona posta tra le due porcilaie centrali ed il corridoio di collegamento tra le stesse (ALL. 2 ESTRATTO ATTUALE).

Con Docfa di prot. MN0039510 approvato in data 22.04.2025 in variazione per ampliamento a seguito di costruzione di tettoia e collegamento tra la stalla 2, la stalla 3 è stata aggiornata la planimetria catastale e la relativa visura.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MARCARIA (MN) - STRADA GAZZO N. 4

La documentazione ex art. 567 c.p.c. è completa e sussiste congruenza – al momento del pignoramento – tra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

BENE N° 2 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A MARCARIA (MN) - STRADA GAZZO N. 4

La documentazione ex art. 567 c.p.c. è completa e sussiste congruenza – al momento del pignoramento – tra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

PATTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MARCARIA (MN) - STRADA GAZZO N. 4

Si veda quanto segnalato al paragrafo "stato di occupazione".

BENE N° 2 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A MARCARIA (MN) - STRADA GAZZO N. 4

Si veda quanto segnalato al paragrafo "stato di occupazione".

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MARCARIA (MN) - STRADA GAZZO N. 4

La villetta (cat. A/7) ad oggi si presenta abitata dai sigg.ri **** Omissis **** e si presenta in buone condizioni manutentive e d'uso, come ravvisabile dalla documentazione fotografica (ALL. 9).

BENE N° 2 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A MARCARIA (MN) - STRADA GAZZO N. 4

Le porcilaie si presentano in condizioni manutentive e d'uso mediocri, considerata anche la vetustà delle stesse.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MARCARIA (MN) - STRADA GAZZO N. 4

I beni non rientrano in un contesto condominiale.

BENE N° 2 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A MARCARIA (MN) - STRADA GAZZO N. 4

I beni non rientrano in un contesto condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MARCARIA (MN) - STRADA GAZZO N. 4

Per il bene 1 non si rileva l'esistenza di servitù.

BENE N° 2 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A MARCARIA (MN) - STRADA GAZZO N. 4

I beni pignorati sono gravati da servitù. A seguito di ispezione ipotecaria in data 10.04.2025 è stata reperita la nota di trascrizione R.g. 2132 R.p. 1632 del del 26.03.1977 (oltre il ventennio) variata in data 10.08.2020, a favore Ente Nazionale per l'Energia Elettrica - ENEL con sede in Roma, contro **** Omissis **** dal quale risulta che l'ENEL ha ottenuto dalla Ditta concedente **** Omissis **** una concessione di servitù di elettrodotto attraverso i fondi siti in Marcaria distinti in mappa al Fg. 3 mapp.li 32-31-61. Per i dettagli si veda nota allegata (ALL. 6).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MARCARIA (MN) - STRADA GAZZO N. 4

La casa originariamente è stata edificata nel 1971 (licenza di costruzioni n. 26/71) e resa abitabile con certificato di abitabilità del 19.01.1974. Successivamente nel 2002 è stata ampliata e ristrutturata con C.E. n. 98/02 del 9.08.2002.

La ristrutturazione ha riguardato il lato sud-ovest dell'esistente abitazione. Elevata su due livelli, il piano terra è destinato a garage doppio pavimentato e ripostigli vari con annessa lavanderia e servizio igienico, oltre che centrale termica accessibile dall'esterno. Il piano primo è stato ampliato nella zona del soggiorno-sala da pranzo. L'immobile presenta finiture di tipo civile: pavimenti in ceramica o gres, pareti tinteggiate, porte interne in legno, telai esterni in legno con avvolgibili in pvc, in alcuni casi anche in alluminio anodizzato a taglio termico (portico chiuso); impianto elettrico sotto traccia con frutti di marca corrente sul mercato; impianto di riscaldamento ottenuto da radiatori e/o termoarredi, che fanno capo a caldaia posta in apposito locale c.t. modello Ariston funzionante a GPL con serbatoio esterno. Sono presenti anche stufe a pellets nella cucina e nel corridoio. Impianto di climatizzazione con unità motocondensante esterna in facciata ovest e split nel pranzo soggiorno, ottenuto invece nelle altre camere con climatizzatore tipo "Unico". L'approvvigionamento idrico avviene da pozzo (profondità circa 100 m) come dichiarato nella scheda informativa USSL di prot. 5233 del 9.05.2002.

BENE N° 2 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A MARCARIA (MN) - STRADA GAZZO N. 4

Come detto edificate a partire dal 1977 (le prime due) il centro zootecnico è stato poi implementato negli anni successivi (1979-1987- 2002) con la costruzione anche di un magazzino e della vasca liquami di tipo prefabbricato divisa in due settori. Attualmente sono presenti n. 5 porcilaie ed un magazzino per una superficie coperta di circa mq. 2596,00. Le stalle sono dotate di vasche per lo stoccaggio dei liquami nelle forme di sottogrigliati e solettate che fungono da primo stadio. La stalla più recente (n.5) presenta struttura tradizionale in muratura e copertura in pannelli di laterocemento sormontati da onduline in eternit di tipo ecologico. Le altre porcilaie, come si desume dalle fotografie allegate presentano caratteristiche costruttive analoghe, ma più bisognevoli di manutenzione specialmente ai solai di copertura inclinati.

Le stalle sono illuminate naturalmente da numerose finestre lungo le pareti laterali, mentre l'illuminazione artificiale è fornita da tubi al neon.

Il soffitto di alcune stalle mostra segni di usura e umidità, con alcune zone danneggiate. Le tavelle, mostrano in alcune parti evidenti segni di degrado e sfaldamento in vari punti. Si notano fessure, distacchi e vuoti, che potrebbero indicare problemi strutturali o infiltrazioni d'acqua nel tempo.

Il magazzino in corpo staccato presenta pareti in blocchi di cls, non intonacate; copertura in cemento armato prefabbricato, a falde inclinate, con travi a vista. Illuminazione naturale ottenuta da finestre in vetroresina (tipo Naco) posizionate in alto sulle pareti laterali. In generale sembra strutturalmente sano, senza segni evidenti di infiltrazioni o gravi danni.

Anche esternamente la muratura in blocchi di cemento, non è intonacata; infissi costituiti da ampio portone a due ante scorrevoli in metallo zincato, adatto per l'ingresso di mezzi agricoli o furgoni. Illuminazione: è presente faro esterno con palo e impianto elettrico a vista, sia all'interno, che all'esterno.

Per quanto concerne infine i TERRENI AGRICOLI, si tratta di aree piane o moderatamente ondulate, con prevalenza di seminativo. I suoli sono profondi, a tessitura media o moderatamente fine, molto calcarei in profondità, moderatamente calcarei in superficie, a drenaggio buono (Fonte Carta Pedologica dei Suoli della Provincia di Mantova).

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MARCARIA (MN) - STRADA GAZZO N. 4

L'abitazione (Fg. 3 mapp. 82 subb. 3-4) risulta occupata dai debitori eseguiti;

BENE N° 2 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A MARCARIA (MN) - STRADA GAZZO N. 4

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 29/04/2022
- Scadenza contratto: 31/03/2025

Stato della causa in corso per il rilascio

L'Agenzia delle Entrate in risposta alla richiesta presentata a mezzo pec in data 05/12/2024, comunicava la sussistenza di un contratto di locazione, registrato presso codesto ufficio in data 29/04/2022 con il n. 2773 serie 3t, riguardante gli immobili identificati al fg. 3 part. 97,61,31,92, con scadenza 31.03.2025.

Per gli immobili identificati al fg. 3 part. 82 sub. 3 e 4, non vi sono, ad oggi, contratti di affitto a loro riferibili.

Si allega con la presente risposta la copia cartacea del suddetto contratto (ALL. 5).

Corrispettivo per l'intera durata € 198.000,00. Canone annuo € 66.000,00

IL CONTRATTO E' SCADUTO IL 31.03.2025.

Con istanza depositata in data 20 dicembre 2024 la società conduttrice chiedeva di essere autorizzata a condurre il fondo rustico sino all'aggiudicazione del compendio pignorato. Con Decreto in data 8 gennaio 2025 il Giudice accoglieva l'istanza di **** Omissis **** autorizzandola a condurre il fondo per il medesimo canone sino all'aggiudicazione definitiva dei terreni e fabbricati oggetto del contratto stesso.

L'azienda agricola risulta quindi così occupata:

-Fg. 3 mapp. 61,31,97 e 92 sub.1 occupato dalla Soc. **** Omissis ****, con autorizzazione del G.E. a condurre il fondo sino all'aggiudicazione definitiva del compendio pignorato.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MARCARIA (MN) - STRADA GAZZO N. 4

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/03/2002	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO MAURO ACQUARONI	20/03/2002	12216	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	26/03/2002	3606	2232
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A MARCARIA (MN) - STRADA GAZZO N. 4

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/03/2002	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO MAURO ACQUARONI	20/03/2002	12216	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	26/03/2002	3606	2232
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MARCARIA (MN) - STRADA GAZZO N. 4

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di MANTOVA aggiornate al 12/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

• **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a MANTOVA il 20/06/2008

Reg. gen. 8704 - Reg. part. 1986

Quota: 1/1

Importo: € 2.440.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Rogante: NOTAIO MAURO ACQUARONI

Data: 18/06/2006

N° repertorio: 39648

N° raccolta: 11844

Note: Grava sugli immobili al catasto terreni fg. e p.lla 31,61,32 e sugli immobili al catasto fabbricati fg. 3 p.lla 85 graffato alla p.lla 92 fg. 82 sub 1 sub. 2.

Trascrizioni

• **COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE**

Trascritto a MANTOVA il 21/05/2002

Reg. gen. 6372 - Reg. part. 4013

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Grava sugli immobili al catasto terreni fg. 3 p.lla 31,82,32.

• **COSTITUZIONE DI VINCOLO**

Trascritto a MANTOVA il 21/05/2002

Reg. gen. 6371 - Reg. part. 4012

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico dell'acquirente

Note: Grava sull'immobile al catasto terreni fg. 3 p.lla 31

• **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a MANTOVA il 12/11/2024

Reg. gen. 14879 - Reg. part. 10812

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: LA BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA E LA IQERA ITALIA SPA (GIA' SISTEMIA) QUALE SUA MANDATARIA CON RAPPRESENTANZA HA NOTIFICATO IN DATA 10.06.2024 ATTO DI PRECETTO, CON L'INTIMAZIONE DI PAGAMENTO DELLA SOMMA DI EURO 736.710,70 OLTRE SPESE LEGALI ED OCCORRENDE TUTTE, ED ULTERIORI INTERESSI DI MORA COME DOVUTI, ED HA PREANNUNCIATO L'ESECUZIONE FORZATA PER ESPROPRIAZIONE IN CASO DI MANCATO PAGAMENTO.

BENE N° 2 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A MARCARIA (MN) - STRADA GAZZO N. 4

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di MANTOVA aggiornate al 12/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a MANTOVA il 20/06/2008

Reg. gen. 8704 - Reg. part. 1986

Quota: 1/1

Importo: € 2.440.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Rogante: NOTAIO MAURO ACQUARONI

Data: 18/06/2006

N° repertorio: 39648

N° raccolta: 11844

Note: Grava sugli immobili al catasto terreni fg. e p.lla 31,61,32 e sugli immobili al catasto fabbricati fg. 3 p.lla 85 graffato alla p.lla 92 fg. 82 sub 1 sub. 2.

Trascrizioni

- **COSTITUZIONE DIRITTI REALI**

Trascritto a MANTOVA il 26/03/1977

Reg. gen. 2132 - Reg. part. 1632

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Note: CONCESSIONE DI SERVITU' DI ELETTRODOTTO SUL FG. 3 MAPPALI 32-31-61.

- **COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE**

Trascritto a MANTOVA il 21/05/2002

Reg. gen. 6372 - Reg. part. 4013

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Grava sugli immobili al catasto terreni fg. 3 p.lla 31,82,32.

- **COSTITUZIONE DI VINCOLO**

Trascritto a MANTOVA il 21/05/2002

Reg. gen. 6371 - Reg. part. 4012

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico dell'acquirente

Note: Grava sull'immobile al catasto terreni fg. 3 p.lla 31

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a MANTOVA il 12/11/2024

Reg. gen. 14879 - Reg. part. 10812

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: LA BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA E LA IQERA ITALIA SPA (GIA' SISTEMIA) QUALE SUA MANDATARIA CON RAPPRESENTANZA HA NOTIFICATO IN DATA 10.06.2024 ATTO DI PRECETTO,

CON L'INTIMAZIONE DI PAGAMENTO DELLA SOMMA DI EURO 736.710,70 OLTRE SPESE LEGALI ED OCCORRENDE TUTTE, ED ULTERIORI INTERESSI DI MORA COME DOVUTI, ED HA PREANNUNCIATO L'ESECUZIONE FORZATA PER ESPROPRIAZIONE IN CASO DI MANCATO PAGAMENTO.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MARCARIA (MN) - STRADA GAZZO N. 4

Il Certificato di destinazione urbanistica (ALL. 3) richiesto in data 05.12.2024 di prot. 18625 e rilasciato 06.03.2025 N. 9/2025 certifica quanto segue per i seguenti mappali:

Fg. 3 mapp. 31 Zona Agricola (E1) ed edifici e/o complessi edilizi che risultano avere destinazione prevalentemente agricola (EA) Destinazioni urbanistiche %76,19

Fg. 3 mapp. 31 Zona agricola di tutela di paesaggi di elevato pregio (E3) % 23,81;

Fg. 3 mapp. 61 Zona Agricola (E1) ed edifici e/o complessi edilizi che risultano avere destinazione prevalentemente agricola (EA) Destinazioni urbanistiche % 92,05

Fg. 3 mapp. 61 Zona agricola di tutela di paesaggi di elevato pregio (E3) destinazioni urbanistiche % 7,95;

Fg. 3 mapp. 82 Zona Agricola (E1) ed edifici e/o complessi edilizi che risultano avere destinazione prevalentemente agricola (EA) Destinazioni urbanistiche % 84,08

Fg. 3 mapp. 82 Zona agricola di tutela di paesaggi di elevato pregio (E3) % 15,92;

Fg. 3 mapp. 82 Delimitazione della fascia di rispetto del sistema infrastrutturale e della fascia di salvaguardia diretta delle infrastrutture di progetto per la mobilità Fasce di rispetto % 25,65;

Fg. 3 mapp. 92 Zona Agricola (E1) ed edifici e/o complessi edilizi che risultano avere destinazione prevalentemente agricola (EA) Destinazioni urbanistiche % 100,00;

Fg. 3 mapp. 97 Zona Agricola (E1) ed edifici e/o complessi edilizi che risultano avere destinazione prevalentemente agricola (EA) Destinazioni urbanistiche % 91,63

Fg. 3 mapp. 97 Zona agricola di tutela di paesaggi di elevato pregio (E3) % 8,37.

Il certificato conserva validità per un anno dalla data di rilascio se, per dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti rilasciata negli atti tra vivi, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

BENE N° 2 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A MARCARIA (MN) - STRADA GAZZO N. 4

SI VEDA QUANTO RIPORTATO PER IL BENE 1.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MARCARIA (MN) - STRADA GAZZO N. 4

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 risulta agibile.

L'accesso agli atti amministrativi compiuto in data 04.03.2025 previa istanza del 25.01.2025 (e ripetuto in data 08.04.2025 per ulteriori verifiche) per la ricerca dei titoli edilizi attraverso i nominativi degli attuali proprietari e di quelli precedenti, presso gli Uffici del Comune di Marcara ha messo in evidenza il rilascio delle seguenti pratiche edilizie principali riferite, sia alla casa di civile abitazione, che alla realizzazione e ampliamento delle porcilaie, nonché della vasca liquami:

- Licenza di costruzione n. 26/71 del 2.04.1971 rilasciata a **** Omissis **** per costruzione nuovo edificio - abitazione colonica;
- Autorizzazione all'abitabilità del 19.01.1974;
- Concessione Edilizia N. 98/02 di prot. n. 5233-9094/02 del 09.08.2002 per ampliamento e ristrutturazione casa colonica. Prescrizioni oltre alle consuete: il vano pranzo-soggiorno, rimanga locale unico.
- Concessione edilizia n. 104/77 di Prot. 3153 del 23.07.1977 rilasciata a **** Omissis **** per la costruzione di n. 2 porcilaie;
- Concessione edilizia n. 104/77 di Prot. 5596 del 21.11.1977 rilasciata a **** Omissis **** per la costruzione di n. 2 porcilaie, variante alla CE 104/77 del 23.07.1977;
- Certificato di collaudo delle opere di prot. 944 del 11.05.1978;
- Certificato di Agibilità riferito alla CE 104/77 del 14.10.1981;
- Concessione edilizia n. 33/79 di Prot. 909 del 10.02.1979 rilasciata a **** Omissis **** per la costruzione di porcilaia per gestazione;
- Concessione edilizia n. 73/87 di Prot. 3983 del 02.09.1987 rilasciata a **** Omissis **** per la costruzione di n. 2 vasche stoccaggio liquami;
- Collaudo delle vasche in struttura prefabbricata di prot. 2666 del 29.09.1988;
- Permesso di Agibilità n. 73/87 del 11.10.1989 per vasca stoccaggio liquami;
- Concessione edilizia n. 119/02 di Prot. nn. 9467-9758-11365 del 22.11.2002 per costruzione nuova porcilaia e magazzino a nome **** Omissis **** in qualità di L.R. **** Omissis ****;
- Dichiarazione di Agibilità del D.L. del 02.03.2004 ai sensi del 1° comma dell'art. 4 del DPR 22.04.1994 n. 425;
- DIA di prot. 6683 del 10.06.2002 in variante alla C.E. 119/02;
- DIA di prot. 13051 del 28.10.2003 in ulteriore variante alla C.E. 119/02 sulla nuova stalla e sulle stalle esistenti ed in particolare le aperture, nonché sui nuovi silos;
- Certificato di potabilità dell'acqua di prot. 9902 del 10.08.2004 ad integrazione della istanza di agibilità;
- Certificato di collaudo statico di prot. n. 4289 del 02.04.2004;
- Comune di Marcara - Autorizzazione all'agibilità prot. 9945 del 10.08.2004, nei tempi ed in base alla procedure di silenzio-assenso;

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

PER L'ABITAZIONE non esiste completa corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultimo progetto autorizzato per ristrutturazione e ampliamento che risale al 2002.

Esistono nella sostanza difformità interne relative a spostamento di tramezze con creazione di altri locali (ripostiglio a p.t) la chiusura del portico con vetrata in alluminio anodizzato, ecc.. Inoltre non sono rappresentati i balconi nella pianta del piano primo del progetto che però vengono disegnati nei prospetti. Qualche difformità si riscontra anche nella rappresentazione delle forometrie.

SANABILITA' DELLE OPERE DIFFORMI

Valgono le considerazioni riferite per il bene 2.

BENE N° 2 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A MARCARIA (MN) - STRADA GAZZO N. 4

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 risulta agibile.

L'accesso agli atti amministrativi compiuto in data 04.03.2025 previa istanza del 25.01.2025 (e ripetuto in data 08.04.2025 per ulteriori verifiche) per la ricerca dei titoli edilizi attraverso i nominativi degli attuali proprietari e di quelli precedenti, presso gli Uffici del Comune di Marcaria ha messo in evidenza il rilascio delle seguenti pratiche edilizie principali riferite, sia all'ampliamento della casa di civile abitazione, che alla realizzazione e ampliamento delle porcilaie, nonché della vasca liquami:

- Concessione edilizia n. 104/77 di Prot. 3153 del 23.07.1977 rilasciata a **** Omissis **** per la costruzione di n. 2 porcilaie;
- Concessione edilizia n. 104/77 di Prot. 5596 del 21.11.1977 rilasciata a **** Omissis **** per la costruzione di n. 2 porcilaie, variante alla CE 104/77 del 23.07.1977;
- Certificato di collaudo delle opere di prot. 944 del 11.05.1978;
- Certificato di Agibilità riferito alla CE 104/77 del 14.10.1981;
- Concessione edilizia n. 33/79 di Prot. 909 del 10.02.1979 rilasciata a **** Omissis **** per la costruzione di porcilaia per gestazione;
- Concessione edilizia n. 73/87 di Prot. 3983 del 02.09.1987 rilasciata a **** Omissis **** per la costruzione di n. 2 vasche stoccaggio liquami;
- Collaudo delle vasche in struttura prefabbricata di prot. 2666 del 29.09.1988;
- Permesso di Agibilità n. 73/87 del 11.10.1989 per vasca stoccaggio liquami;
- Concessione edilizia n. 119/02 di Prot. nn. 9467-9758-11365 del 22.11.2002 per costruzione nuova porcilaia e magazzino a nome **** Omissis **** in qualità di L.R. **** Omissis ****;
- Dichiarazione di Agibilità del D.L. del 02.03.2004 ai sensi del 1° comma dell'art. 4 del DPR 22.04.1994 n. 425;
- DIA di prot. 6683 del 10.06.2002 in variante alla C.E. 119/02
- DIA di prot. 13051 del 28.10.2003 in ulteriore variante alla C.E. 119/02 sulla nuova stalla e sulle stalle esistenti ed in particolare le aperture, nonché sui nuovi silos;
- Certificato di potabilità dell'acqua di prot. 9902 del 10.08.2004 ad integrazione della istanza di agibilità;
- Certificato di collaudo statico di prot. n. 4289 del 02.04.2004;
- Comune di Marcaria - Autorizzazione all'agibilità prot. 9945 del 10.08.2004, nei tempi ed in base alla procedure di silenzio-assenso;
- Concessione Edilizia N. 98/02 di prot. n. 5233-9094/02 del 09.08.2002 per ampliamento e ristrutturazione casa colonica. Prescrizioni oltre alle consuete: il vano pranzo-soggiorno, rimanga locale unico.

SANABILITA' DELLE OPERE DIFFORMI.

In data 08 aprile 2025 si è tenuto un incontro tecnico presso la sede comunale, durante il quale sono stati esaminati i profili di sanabilità relativi alle opere realizzate in difformità rispetto alla Concessione Edilizia rilasciata nel 2002 e alle successive DIA 2002 - 2003 in variante.

Dalla discussione è emerso quanto segue:

Le opere in oggetto risultano potenzialmente sanabili mediante la presentazione di un Permesso di Costruire in sanatoria, ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 (accertamento di conformità), in quanto trattasi di interventi eseguiti in zona agricola.

La possibilità di sanatoria è tuttavia subordinata al rispetto delle seguenti condizioni:

- il soggetto richiedente deve essere in possesso della qualifica di Imprenditore Agricolo Professionale (IAP) o di Coltivatore Diretto;

- deve essere verificata la doppia conformità urbanistica ed edilizia, ovvero la conformità delle opere alla normativa urbanistico-edilizia vigente sia al momento della realizzazione che al momento della presentazione della domanda di sanatoria.

Si raccomanda, inoltre, la verifica dell'attuale capacità produttiva zootecnica, ovvero del numero di capi potenzialmente allevabili, quale parametro utile ai fini della giustificazione tecnico-funzionale delle opere eseguite.

In assenza dei requisiti sopra elencati, le opere difformi risulterebbero, in base ad una prima valutazione, non sanabili.

Per quanto attiene ai costi della sanatoria, non essendo al momento possibile procedere a una stima puntuale, si è provveduto ad applicare un deprezzamento sul valore delle opere in sede di valutazione economica.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MARCARIA (MN) - STRADA GAZZO N. 4

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non si è in presenza di immobili a carattere condominiale.

BENE N° 2 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A MARCARIA (MN) - STRADA GAZZO N. 4

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non si è in presenza di immobili a carattere condominiale.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Marcaria (MN) - STRADA GAZZO N. 4

Il compendio immobiliare comprende fabbricato residenziale (villetta con autorimessa) e immobili strumentali (magazzino e porcilaie) oltre ad appezzamenti di terreno agricolo di complessivi ha 6.20.80, pari a circa biolche mantovane 19,78. L'abitazione elevata a due piani fuori terra è costituita a piano terra (h utile 2,20 m) da: autorimessa doppia, lavanderia, portico chiuso, disbrigo, ripostiglio, servizio igienico, centrale termica, ecc.. Il piano primo raggiungibile da scala rivestita in marmo comprende: cucina, n. 3 camere da letto, corridoio, bagno, ampio pranzo-soggiorno e n. 2 balconi. La porzione abitativa comprende l'area cortiva esterna scoperta di circa mq. 3975 sulla quale insiste anche la pesa a ponte (ditta Bilanciai) ed uno stalletto con tettoie aperte dove veniva custodito un cavallo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 82, Sub. 3, Categoria A7 - Fg. 3, Part. 82, Sub. 4, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 248.975,00

Il valore unitario approssimativo e indicativo di circa €/mq. 427,31 indicato nel box note é conseguenza della valutazione dei singoli beni che costituiscono il compendio agricolo (bene 1) diviso per la "consistenza immobiliare" come ottenuta nel relativo paragrafo.

Valutazione:

- Abitazione (Fg. 3 mapp. 82 sub. 3) mq. 354,00 x €/mq. 550,00 = 194.700,00
 - Autorimessa (Fg. 3 mapp. 82 sub. 4) mq. 47,00 x €/mq. 275,00 = 12.925,00
 - Stalletto con tettoia mq. 32,00 x €/mq. 50,00 = 1.600,00
 - pesa calcolata nell'area scoperta mq. 55,00
 - Area scoperta mq. 3975,00 x €/mq. 10,00 = 39.750,00
- SOMANO IN TOTALE € 248.975,00

- **Bene N° 2** - Azienda agricola ubicata a Marcaria (MN) - STRADA GAZZO N. 4

Azienda agricola con porcilaie da ingrasso, magazzino, vasca stoccaggio liquami (mc 1031) e adiacenti terreni agricoli per complessivi ha 6.20.80, ragguagliabili alla misura locale di circa biolche mantovane 19,78. L'allevamento consta di 5 stalle edificate in epoche diverse a partire dal 1977 sino al 2003/04 che rappresenta l'ultima variante, per una superficie complessiva delle porcilaie di circa mq. 2.340,00.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 92, Sub. 1, Categoria D10 al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 31, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 3, Part. 97, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 3, Part. 61, Qualità Seminativo irriguo

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

Valore di stima del bene: € 681.000,00

Il valore unitario approssimativo e puramente indicativo di circa €/mq. 10,51 indicato nel box note é conseguenza della valutazione dei singoli beni che costituiscono il compendio agricolo (bene 2) diviso per la "consistenza immobiliare" come ottenuta nel relativo paragrafo.

Valutazione:

- PORCILAIE (Fg. 3 mapp. 92 sub. 1) mq. 2.340 x €/mq. 140 = 327.600,00
- MAGAZZINO (Fg. 3 mapp. 92 sub. 1) mq. 256 x €/mq. 200 = 51.200,00
- TERRENI AGRICOLI mq. 62.080 x €/mq. 4,3 = 266.944,00
- VASCA LIQUAMI mq. 362 x €/mq. 50,00 = 18.100,00
- AREA SCOPERTA mq. 2.863 x €/mq. 6,0 = 17.178,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Marcaria (MN) - STRADA GAZZO N. 4	582,65 mq	427,31 €/mq	€ 248.972,17	100,00%	€ 248.975,00
Bene N° 2 - Azienda agricola Marcaria (MN) - STRADA GAZZO N. 4	64819,15 mq	10,51 €/mq	€ 680.989,99	100,00%	€ 681.000,00
Valore di stima:					€ 929.975,00

Valore di stima: € 929.975,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	8,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	8,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	6,00	%

Valore finale di stima: € 725.000,00

Valore finale arrotondato in € 725.000,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si precisa che ai fini della presente valutazione, non è stato possibile effettuare nessun tipo di indagine nel sottosuolo dei terreni, volta ad individuare le caratteristiche chimico-fisiche dello stesso, l'eventuale presenza di sostanze inquinanti e/o presenza di materiale incompatibile con la destinazione urbanistica dei terreni medesimi. Pertanto lo scrivente si solleva da ogni e qualsiasi responsabilità in merito ad eventuali presenze di materiali/rifiuti(pericolosi, nocivi, ecc.) occulti, e qualsiasi altro elemento non riscontrabile durante il sopralluogo peritale stesso, ma che dovesse emergere in futuro anche non relazionato.

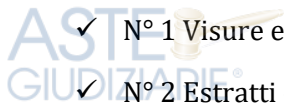
Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Mantova, li 24/04/2025



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Dott. Agr. Guidi Gian Luca

ELENCO ALLEGATI:

- 
- 
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - VISURE E PLANIMETRIE CATASTALI AGGIORNATE
 - ✓ N° 2 Estratti di mappa - ESTRATTO DI MAPPA AGGIORNATO
 - ✓ N° 3 Certificato destinazione urbanistica - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
(Aggiornamento al 06/03/2025)
 - ✓ N° 4 Altri allegati - CHECK LIST
 - ✓ N° 5 Altri allegati - CONTRATTO DI AFFITTO SCADUTO + DECRETO DEL GIUDICE
 - ✓ N° 6 Altri allegati - VISURA CAMERA DI COMMERCIO
 - ✓ N° 7 Altri allegati - NOTA DI TRASCRIZIONE SERVITU' DI ELETTRODOTTO DEL 1977
 - ✓ N° 8 Altri allegati - DATI CATASTALI
 - ✓ N° 9 Foto - FOTOGRAFIE BENI 1 e 2
 - ✓ N° 10 Altri allegati - CERTIFICATI ANAGRAFE MARCARIA E OSTIANO
 - ✓ N° 11 Altri allegati - PRTICHE EDILIZIE
 - ✓ N° 12 Altri allegati - PERIZIA PRIVACY
- 
- 

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Marcaria (MN) - STRADA GAZZO N. 4

Il compendio immobiliare comprende fabbricato residenziale (villetta con autorimessa) e immobili strumentali (magazzino e porcilaie) oltre ad appezzamenti di terreno agricolo di complessivi ha 6.20.80, pari a circa biolche mantovane 19,78. L'abitazione elevata a due piani fuori terra è costituita a piano terra (h utile 2,20 m) da: autorimessa doppia, lavanderia, portico chiuso, disbrigo, ripostiglio, servizio igienico, centrale termica, ecc.. Il piano primo raggiungibile da scala rivestita in marmo comprende: cucina, n. 3 camere da letto, corridoio, bagno, ampio pranzo-soggiorno e n. 2 balconi. La porzione abitativa comprende l'area cortiva esterna scoperta di circa mq. 3975 sulla quale insiste anche la pesa a ponte (ditta Bilanciai) ed uno stalletto con tettoie aperte dove veniva custodito un cavallo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 82, Sub. 3, Categoria A7 - Fg. 3, Part. 82, Sub. 4, Categoria C6.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il Certificato di destinazione urbanistica (ALL. 3) richiesto in data 05.12.2024 di prot. 18625 e rilasciato 06.03.2025 N. 9/2025 certifica quanto segue per i seguenti mappali: Fg. 3 mapp. 31 Zona Agricola (E1) ed edifici e/o complessi edilizi che risultano avere destinazione prevalentemente agricola (EA) Destinazioni urbanistiche %76,19 Fg. 3 mapp. 31 Zona agricola di tutela di paesaggi di elevato pregio (E3) % 23,81; Fg. 3 mapp. 61 Zona Agricola (E1) ed edifici e/o complessi edilizi che risultano avere destinazione prevalentemente agricola (EA) Destinazioni urbanistiche % 92,05 Fg. 3 mapp. 61 Zona agricola di tutela di paesaggi di elevato pregio (E3) destinazioni urbanistiche % 7,95; Fg. 3 mapp. 82 Zona Agricola (E1) ed edifici e/o complessi edilizi che risultano avere destinazione prevalentemente agricola (EA) Destinazioni urbanistiche % 84,08 Fg. 3 mapp. 82 Zona agricola di tutela di paesaggi di elevato pregio (E3) % 15,92; Fg. 3 mapp. 82 Delimitazione della fascia di rispetto del sistema infrastrutturale e della fascia di salvaguardia diretta delle infrastrutture di progetto per la mobilità Fasce di rispetto % 25,65; Fg. 3 mapp. 92 Zona Agricola (E1) ed edifici e/o complessi edilizi che risultano avere destinazione prevalentemente agricola (EA) Destinazioni urbanistiche % 100,00; Fg. 3 mapp. 97 Zona Agricola (E1) ed edifici e/o complessi edilizi che risultano avere destinazione prevalentemente agricola (EA) Destinazioni urbanistiche % 91,63 Fg. 3 mapp. 97 Zona agricola di tutela di paesaggi di elevato pregio (E3) % 8,37. Il certificato conserva validità per un anno dalla data di rilascio se, per dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti rilasciata negli atti tra vivi, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

- **Bene N° 2** - Azienda agricola ubicata a Marcaria (MN) - STRADA GAZZO N. 4

Azienda agricola con porcilaie da ingrasso, magazzino, vasca stoccaggio liquami (mc 1031) e adiacenti terreni agricoli per complessivi ha 6.20.80, ragguagliabili alla misura locale di circa biolche mantovane 19,78. L'allevamento consta di 5 stalle edificate in epoche diverse a partire dal 1977 sino al 2003/04 che rappresenta l'ultima variante, per una superficie complessiva delle porcilaie di circa mq. 2.340,00. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 92, Sub. 1, Categoria D10 al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 31, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 3, Part. 97, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 3, Part. 61, Qualità Seminativo irriguo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: SI VEDA QUANTO RIPORTATO PER IL BENE 1.

Prezzo base d'asta: € 725.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 210/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 725.000,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Marcaria (MN) - STRADA GAZZO N. 4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 82, Sub. 3, Categoria A7 - Fg. 3, Part. 82, Sub. 4, Categoria C6	Superficie	582,65 mq
Stato conservativo:	La villetta (cat. A/7) ad oggi si presenta abitata dai sigg.ri **** Omissis **** e si presenta in buone condizioni manutentive e d'uso, come ravvisabile dalla documentazione fotografica (ALL. 9).		
Descrizione:	Il compendio immobiliare comprende fabbricato residenziale (villetta con autorimessa) e immobili strumentali (magazzino e porcilaie) oltre ad appezzamenti di terreno agricolo di complessivi ha 6.20.80, pari a circa biolche mantovane 19,78. L'abitazione elevata a due piani fuori terra è costituita a piano terra (h utile 2,20 m) da: autorimessa doppia, lavanderia, portico chiuso, disbrigo, ripostiglio, servizio igienico, centrale termica, ecc. Il piano primo raggiungibile da scala rivestita in marmo comprende: cucina, n. 3 camere da letto, corridoio, bagno, ampio pranzo-soggiorno e n. 2 balconi. La porzione abitativa comprende l'area cortiva esterna scoperta di circa mq. 3975 sulla quale insiste anche la pesa a ponte (ditta Bilanciai) ed uno stalletto con tettoie aperte dove veniva custodito un cavallo.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'abitazione (Fg. 3 mapp. 82 subb. 3-4) risulta occupata dai debitori eseguiti;		

Bene N° 2 - Azienda agricola			
Ubicazione:	Marcaria (MN) - STRADA GAZZO N. 4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Azienda agricola Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 92, Sub. 1, Categoria D10 Identificato al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 31, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 3, Part. 97, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 3, Part. 61, Qualità Seminativo irriguo	Superficie	64819,15 mq
Stato conservativo:	Le porcilaie si presentano in condizioni manutentive e d'uso mediocri, considerata anche la vetustà delle stesse.		
Descrizione:	Azienda agricola con porcilaie da ingrasso, magazzino, vasca stoccaggio liquami (mc 1031) e adiacenti terreni agricoli per complessivi ha 6.20.80, ragguagliabili alla misura locale di circa biolche mantovane 19,78. L'allevamento consta di 5 stalle edificate in epoche diverse a partire dal 1977 sino al 2003/04 che rappresenta l'ultima variante, per una superficie complessiva delle porcilaie di circa mq. 2.340,00.		

Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MARCARIA (MN) - STRADA GAZZO N. 4

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a MANTOVA il 20/06/2008
Reg. gen. 8704 - Reg. part. 1986
Quota: 1/1
Importo: € 2.440.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: NOTAIO MAURO ACQUARONI
Data: 18/06/2006
N° repertorio: 39648
N° raccolta: 11844
Note: Grava sugli immobili al catasto terreni fg. e p.lla 31,61,32 e sugli immobili al catasto fabbricati fg. 3 p.lla 85 graffato alla p.lla 92 fg. 82 sub 1 sub. 2.
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a MANTOVA il 12/11/2024
Reg. gen. 14879 - Reg. part. 10812
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: LA BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA E LA IQERA ITALIA SPA (GIA' SISTEMIA) QUALE SUA MANDATARIA CON RAPPRESENTANZA HA NOTIFICATO IN DATA 10.06.2024 ATTO DI PRECETTO, CON L'INTIMAZIONE DI PAGAMENTO DELLA SOMMA DI EURO 736.710,70 OLTRE SPESE LEGALI ED OCCORRENDE TUTTE, ED ULTERIORI INTERESSI DI MORA COME DOVUTI, ED HA PREANNUNCIATO L'ESECUZIONE FORZATA PER ESPROPRIAZIONE IN CASO DI MANCATO PAGAMENTO.

BENE N° 2 - AZIENDA AGRICOLA UBICATA A MARCARIA (MN) - STRADA GAZZO N. 4

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a MANTOVA il 20/06/2008
Reg. gen. 8704 - Reg. part. 1986
Quota: 1/1
Importo: € 2.440.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: NOTAIO MAURO ACQUARONI
Data: 18/06/2006
N° repertorio: 39648

N° raccolta: 11844

Note: Grava sugli immobili al catasto terreni fg. e p.lla 31,61,32 e sugli immobili al catasto fabbricati fg. 3 p.lla 85 graffato alla p.lla 92 fg. 82 sub 1 sub. 2.

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a MANTOVA il 12/11/2024

Reg. gen. 14879 - Reg. part. 10812

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: LA BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA E LA IQERA ITALIA SPA (GIA' SISTEMIA) QUALE SUA MANDATARIA CON RAPPRESENTANZA HA NOTIFICATO IN DATA 10.06.2024 ATTO DI PRECETTO, CON L'INTIMAZIONE DI PAGAMENTO DELLA SOMMA DI EURO 736.710,70 OLTRE SPESE LEGALI ED OCCORRENDE TUTTE, ED ULTERIORI INTERESSI DI MORA COME DOVUTI, ED HA PREANNUNCIATO L'ESECUZIONE FORZATA PER ESPROPRIAZIONE IN CASO DI MANCATO PAGAMENTO.