

TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Andreoli Stefano, nell'Esecuzione Immobiliare 32/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Lotto 1.....	5
Descrizione.....	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità.....	6
Confini.....	6
Consistenza.....	7
Dati Catastali	7
Precisazioni	8
Stato conservativo	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	11
Lotto 2	13
Descrizione	14
Completezza documentazione ex art. 567.....	14
Titolarità	14
Confini	14
Consistenza.....	15
Dati Catastali	15
Precisazioni.....	15
Stato conservativo	16
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	16
Stato di occupazione	16
Provenienze Ventennali	16
Formalità pregiudizievoli	18
Normativa urbanistica	18
Regolarità edilizia	19
Stima / Formazione lotti.....	20
Lotto 1	20
Lotto 2	21
Riserve e particolarità da segnalare	21

Riepilogo bando d'asta.....	23
Lotto 1	23
Lotto 2	23
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 32/2025 del R.G.E.	24
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 52.600,00	24
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 6.900,00	24
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	25
Bene N° 1 - Villa ubicata a Sustinente (MN) - via Bastia 233	25
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Sustinente (MN) - via Bastia.....	25



In data 19/03/2025, il sottoscritto Geom. Andreoli Stefano, con studio in Strada Cipata, 34 - 46100 - Mantova (MN), email stefano.andreoli@mail.com, PEC stefano.andreoli@geopec.it, Tel. 0376 1590505, Fax 0376 1590506, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/11/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Sustinente (MN) - via Bastia 233
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Sustinente (MN) - via Bastia



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Sustinente (MN) - via Bastia 233

DESCRIZIONE

Edificio per civile abitazione con distribuzione ai piani terra e primo, rustico in corpo staccato e area cortiva pertinenziale tutto intorno

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** 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 separazione legale dei beni.

Il regime di separazione legale dei beni è desunto dall'atto di provenienza

CONFINI

Il bene costituito dal fabbricato principale e dal rustico in unico corpo con l'area cortiliva pertinenziale confina, da Nord in senso orario, con: mapp. 115, la strada comunale Bastia, mapp. 129, mapp. 290, il bene di cui al lotto 2 mapp. 112

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locali rustici del PT	108,00 mq	127,00 mq	0,5	63,50 mq	2,46 m	T
Portico	8,00 mq	8,00 mq	0,3	2,40 mq	2,46 m	T
Legnaia	52,00 mq	57,00 mq	0,25	14,25 mq	3,25 m	T
Abitazione	116,00 mq	136,00 mq	1	136,00 mq	2,91 m	1
Balconi	18,00 mq	18,00 mq	0,3	5,40 mq	0,00 m	1
Cortile	602,00 mq	602,00 mq	0,02	12,22 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				233,77 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				233,77 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	26	116	0		A7	2	9	275 mq	557,77 €	T-1	117

Corrispondenza catastale

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

La planimetria in atti dal 25/01/2002 prot. 13245 era non conforme allo stato dei luoghi. L'esperto stimatore ha provveduto ad aggiornare la planimetria catastale con docfa di variazione in data 28/11/2025 prot.

PRECISAZIONI

Con l'ordinanza traslativa del tribunale di Mantova in data 29/11/2019 RG 1779/2018 trascritta a Mantova il 11/12/2020 ai n.ri 13107/9137 si è accertata la falsità delle dichiarazioni rese sulle proprie generalità dagli esecutati che esibirono ed utilizzarono falsi documenti in occasione della stipula del contratto di compravendita (del 23/06/2009 Rep. 30073/7356) e del contratto di mutuo (del 23/06/2009 Rep. 30074/7357). Le false generalità prodotte sono le seguenti:

**** Omissis ****

**** Omissis ****

STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto della presente relazione è in stato di abbandono; si trova in pessime condizioni di manutenzione dovute principalmente alla presenza di infiltrazioni d'acqua piovana che ha generato la formazione di muffe diffuse e ha innescato il degrado generale del fabbricato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile in oggetto è un'abitazione unifamiliare con distribuzione su 2 livelli. Al PT si trovano locali rustici e accessori con altezza utile di m. 2,46; al P1 con accesso tramite scala interna i locali di abitazione con altezza di m. 2,91. In corpo staccato è presente un fabbricato uso legnaia. Tutto intorno l'area cortiva pertinenziale con accessi distinti, pedonale e carraio, dalla pubblica via.

L'edificio presenta strutture verticali e orizzontali miste in c.a. e muratura e fondazioni presumibilmente in cemento armato. I muri perimetrali sono intonacati e tinteggiati e così pure i tramezzi divisorii interni di laterizio.

I pavimenti sono prevalentemente in piastrelle di ceramica.

Gli infissi delle finestre sono per lo più in legno con vetri singoli, le porte interne sono in legno e vetro quelle al piano di abitazione e in acciaio quelle al piano terra.

La scala di accesso al P1 è rivestita in marmo.

Gli impianti sono vetusti e non è possibile stabilirne la funzionalità. In relazione all'impianto di riscaldamento questo è composto da caldaia a gas e termosifoni di ghisa.

La legnaia è realizzata in muratura portante con tetto in struttura lignea semplice a una falda e copertura in lastre di fibrocemento presumibilmente contenente amianto.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Nell'immobile principale sono presenti alcuni mobili ed effetti personali. Nella legnaia sono presenti materiali edili provenienti da demolizione.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/11/1997	**** Omissis ****	SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		U.R. MANTOVA	20/11/1997	34	1208
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		MANTOVA	20/02/1999	2034	1470
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/05/2002	**** Omissis ****	SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		U.R. MANTOVA	16/05/2002	4	1384
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		MANTOVA	11/02/2003	2103	1375
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/06/2009	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		IACOPPE PIERPAOLO	23/06/2009	30073	7356
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		MANTOVA	06/07/2009	8532	4920
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/11/2019	**** Omissis ****	ORDINANZA TRASLATIVA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

	TRIBUNALE DI MANTOVA	29/11/2019	1779	
Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	MANTOVA	11/12/2020	13107	9137
Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	MANTOVA	31/10/2023	2681	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di MANTOVA aggiornate al 18/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO FONDIARIO
Iscritto a MANTOVA il 06/07/2009
Reg. gen. 8533 - Reg. part. 1782
Quota: 1/1
Importo: € 350.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 175.000,00
Rogante: IACOPPE PIERPAOLO
Data: 23/06/2009
N° repertorio: 30074
N° raccolta: 7357

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a MANTOVA il 17/01/2012
Reg. gen. 667 - Reg. part. 514

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a MANTOVA il 26/02/2025
Reg. gen. 2227 - Reg. part. 1596

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Annotazioni a trascrizioni

- **ORDINANZA TRASLATIVA**

Trascritto a MANTOVA il 11/12/2020
Reg. gen. 13107 - Reg. part. 9137

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Ai sensi del PGT vigente approvato con DCC n. 6 del 27/05/2020 e pubblicato sul BURL n. 15 del 14/04/2021, l'immobile risulta inquadrato in "ambito di completamento residenziale estensivo" denominato "ACR2" e disciplinato dall'art. 17.3 delle NTA.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

A seguito di richiesta di accesso atti inviata a mezzo email al comune di Sustinente in data 16/07/2025, perveniva al sottoscritto pec del 04/08/2025 contenente i seguenti titoli edilizi:

- Licenza di costruzione n. 4/448 del 16/02/1967 afferente "costruzione casa di abitazione" e relativa autorizzazione di abitabilità n. 4/67 in data 26/10/1967;
- pratica edilizia n. 13 rif. richiesta del 23/03/1967 afferente la costruzione di un rustico (titolo non presente);
- Concessione edilizia n. 8 del 21/03/1987 prot. n. 156 afferente "rifacimento tetto in legno porticato rurale" (elaborati grafici non presenti).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Dal confronto fra gli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi e lo stato dei luoghi così come riscontrati nel corso dei sopralluoghi svolti in data 19/08/2025 e 24/10/2025 sono emerse svariate difformità riconducibili alle seguenti fattispecie di abusi:

- diversa distribuzione dello spazio interno per lo più a seguito della realizzazione di tramezzi divisorii interni sia nell'immobile principale che nel rustico;
- diversa forometria sui muri perimetrali;
- piccolo ampliamento dovuto alla chiusura con serramento in vetro-alluminio del portichetto di ingresso.

In relazione al tetto del rustico rappresentato con sviluppo a 2 falde nel progetto originario e attualmente costituito da un'unica falda, si ipotizza che sia stato rifatto in accordo alla Concessione edilizia n. 8 del 21/03/1987 prot. n. 156 di cui non sono disponibili gli elaborati grafici.



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Sustinente (MN) - via Bastia

DESCRIZIONE

Terreno agricolo incolto

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** 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 separazione legale dei beni.

Il regime di separazione legale dei beni è desunto dall'atto di provenienza

CONFINI

Il bene confina, da Nord in senso orario, con: mapp. 87, 88, 89, 93, 519, 345, 113, 115, bene 1 del lotto 1 mapp. 116, mapp. 290, stradello.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	2290,00 mq	2290,00 mq	1	2290,00 mq	0,00 m	0
Totale superficie convenzionale:				2290,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2290,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La consistenza è quella riportata nella visura catastale

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie areca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
26	112	0			Seminativo irriguo	1	2290 mq	31,89 €	22,47 €	

Corrispondenza catastale

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

L'appezzamento di terreno non è governato e presenta crescita incontrollata di piante e arbusti.

PRECISAZIONI

Con l'ordinanza traslativa del tribunale di Mantova in data 29/11/2019 RG 1779/2018 trascritta a Mantova il 11/12/2020 ai n.ri 13107/9137 si è accertata la falsità delle dichiarazioni rese sulle proprie generalità dagli esecutati che esibirono ed utilizzarono falsi documenti in occasione della stipula del contratto di compravendita (del 23/06/2009 Rep. 30073/7356) e del contratto di mutuo (del 23/06/2009 Rep. 30074/7357). Le false generalità prodotte sono le

seguenti:

**** Omissis ****

**** Omissis ****

STATO CONSERVATIVO

Il terreno è incolto e abbandonato e presenta crescita incontrollata di piante e arbusti

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile in oggetto è un terreno agricolo apparentemente pianeggiante e di forma regolare. L'accesso avviene dall'area cortiliva del bene 1 del lotto 1 e dallo stradello sul lato opposto.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/11/1997	**** Omissis ****	SUCCESIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		U.R. MANTOVA	20/11/1997	34	1208
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		MANTOVA	20/02/1999	2034	1470
Dal 16/05/2002	**** Omissis ****	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		SUCCESIONE			

		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		U.R. MANTOVA	16/05/2002	4	1384
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		MANTOVA	11/02/2003	2103	1375
		Registrazione			
Dal 23/06/2009	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		IACOPPE PIERPAOLO	23/06/2009	30073	7356
		Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		
MANTOVA	06/07/2009	8532	4920		
Registrazione					
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
MANTOVA	03/07/2009	6190			
Dal 29/11/2019	**** Omissis ****	ORDINANZA TRASLATIVA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE DI MANTOVA	29/11/2019	1779	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		MANTOVA	11/12/2020	13107	9137
Registrazione					
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
MANTOVA	31/10/2023	2681			

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.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di MANTOVA aggiornate al 18/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO FONDIARIO
Iscritto a MANTOVA il 06/07/2009
Reg. gen. 8533 - Reg. part. 1782
Quota: 1/1
Importo: € 350.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 175.000,00
Rogante: IACOPPE PIERPAOLO
Data: 23/06/2009
N° repertorio: 30074
N° raccolta: 7357

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a MANTOVA il 17/01/2012
Reg. gen. 667 - Reg. part. 514
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a MANTOVA il 26/02/2025
Reg. gen. 2227 - Reg. part. 1596
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Annotazioni a trascrizioni

- **ORDINANZA TRASLATIVA**
Trascritto a MANTOVA il 11/12/2020
Reg. gen. 13107 - Reg. part. 9137
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Ai sensi del PGT vigente approvato con DCC n. 6 del 27/05/2020 e pubblicato sul BURL n. 15 del 14/04/2021, il terreno risulta inquadrato in "ambito agricolo strategico a elevata caratterizzazione produttiva" e disciplinato dall'art. 17.6 delle NTA. Il terreno ricade inoltre nella "fascia di rispetto allevamenti bovini e suini" disciplinato dall'art. 19.2.i delle NTA.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Terreno agricolo.



La stima è distinta in n. 2 lotti per consentire l'eventuale vendita separata dei beni che ne fanno parte.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- Bene N° 1** - Villa ubicata a Sustinente (MN) - via Bastia 233
 Edificio per civile abitazione con distribuzione ai piani terra e primo, rustico in corpo staccato e area cortiva pertinenziale tutto intorno
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 116, Sub. 0, Categoria A7, Graffato 117
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 58.442,50
 Il metodo estimativo utilizzato è quello del confronto. Nei mercati immobiliari attivi il metodo del confronto è ritenuto il più diretto, probante e documentato.
 Il valore di stima è espresso dal prodotto della superficie commerciale per il prezzo medio. La superficie commerciale è il prodotto della superficie esterna lorda misurata sulle planimetrie catastali, opportunamente ridotte in scala tramite misure a campione assunte in loco, per il corrispondente fattore di ragguglio. Il prezzo medio è ottenuto tramite ricerca di mercato su immobili appartenenti al medesimo segmento di mercato dell'immobile da stimare.
 Il valore complessivo del bene tiene conto dei costi di regolarizzazione edilizia (mediante ottenimento di titolo edilizio in sanatoria) che si stimano in €. 7.000 comprensivi di oblazione e spese tecniche ed esclusa l'IVA.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villa Sustinente (MN) - via Bastia 233	233,77 mq	250,00 €/mq	€ 58.442,50	100,00%	€ 58.442,50
				Valore di stima:	€ 58.442,50

Valore di stima: € 58.442,50

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: € 52.600,00

Per il dettaglio sul metodo di stima si rinvia ai capitoli di stima dei singoli beni.

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Terreno ubicato a Sustinente (MN) - via Bastia
 Terreno agricolo incolto.
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 26, Part. 112, Sub. 0, Qualità Seminativo irriguo
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 6.900,00

Il metodo estimativo utilizzato è quello del confronto. Nei mercati immobiliari attivi il metodo del confronto è ritenuto il più diretto, probante e documentato.

Il valore di stima è espresso dal prodotto della superficie per il prezzo medio. Il prezzo medio è ottenuto tramite ricerca di mercato su immobili appartenenti al medesimo segmento di mercato dell'immobile da stimare.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Terreno Sustinente (MN) - via Bastia	2290,00 mq	3,00 €/mq	€ 6.870,00	100,00%	€ 6.900,00
				Valore di stima:	€ 6.900,00

Valore di stima: € 6.900,00

Valore finale di stima: € 6.900,00

Per il dettaglio sul metodo di stima si rinvia ai capitoli di stima dei singoli beni.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità riscontrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte dell'esperto stimatore di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, si constata l'impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini

orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.



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 02/12/2025



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Andreoli Stefano



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Sustinente (MN) - via Bastia 233
Edificio per civile abitazione con distribuzione ai piani terra e primo, rustico in corpo staccato e area cortiva pertinenziale tutto intorno.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 116, Sub. 0, Categoria A7, Graffato 117
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Ai sensi del PGT vigente approvato con DCC n. 6 del 27/05/2020 e pubblicato sul BURL n. 15 del 14/04/2021, l'immobile risulta inquadrato in "ambito di completamento residenziale estensivo" denominato "ACR2" e disciplinato dall'art. 17.3 delle NTA.

Prezzo base d'asta: € 52.600,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Sustinente (MN) - via Bastia
Terreno agricolo incolto
Identificato al catasto Terreni - Fg. 26, Part. 112, Sub. 0, Qualità Seminativo irriguo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Ai sensi del PGT vigente approvato con DCC n. 6 del 27/05/2020 e pubblicato sul BURL n. 15 del 14/04/2021, il terreno risulta inquadrato in "ambito agricolo strategico a elevata caratterizzazione produttiva" e disciplinato dall'art. 17.6 delle NTA. Il terreno ricade inoltre nella "fascia di rispetto allevamenti bovini e suini" disciplinato dall'art. 19.2.i delle NTA.

Prezzo base d'asta: € 6.900,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 32/2025 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 52.600,00

Bene N° 1 - Villa			
Ubicazione:	Sustinente (MN) - via Bastia 233		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 116, Sub. 0, Categoria A7, Graffato 117	Superficie	233,77 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto della presente relazione è in stato di abbandono; si trova in pessime condizioni di manutenzione dovute principalmente alla presenza di infiltrazioni d'acqua piovana che ha generato la formazione di muffe diffuse e ha innescato il degrado generale del fabbricato.		
Descrizione:	Edificio per civile abitazione con distribuzione ai piani terra e primo, rustico in corpo staccato e area cortiva pertinenziale tutto intorno		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 6.900,00

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Sustinente (MN) - via Bastia		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 26, Part. 112, Sub. 0, Qualità Seminativo irriguo	Superficie	2290,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno è incolto e abbandonato e presenta crescita incontrollata di piante e arbusti		
Descrizione:	Terreno agricolo incolto		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A SUSTINENTE (MN) - VIA BASTIA 233**Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO FONDIARIO
Iscritto a MANTOVA il 06/07/2009
Reg. gen. 8533 - Reg. part. 1782
Quota: 1/1
Importo: € 350.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 175.000,00
Rogante: IACOPPE PIERPAOLO
Data: 23/06/2009
N° repertorio: 30074
N° raccolta: 7357

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a MANTOVA il 17/01/2012
Reg. gen. 667 - Reg. part. 514
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SUSTINENTE (MN) - VIA BASTIA**Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO FONDIARIO
Iscritto a MANTOVA il 06/07/2009
Reg. gen. 8533 - Reg. part. 1782
Quota: 1/1
Importo: € 350.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 175.000,00
Rogante: IACOPPE PIERPAOLO
Data: 23/06/2009
N° repertorio: 30074
N° raccolta: 7357

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a MANTOVA il 17/01/2012

Reg. gen. 667 - Reg. part. 514

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

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

Formalità a carico della procedura