

TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Agr. Veroni Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 8/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Quistello (MN) - Via Boscarello SNC, piano T.....	5
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Quistello (MN) - Via Boscarello SNC, piano T.....	5
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Quistello (MN) - Via Boscarello SNC, piano T.....	6
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	7
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Quistello (MN) - Via Boscarello SNC, piano T.....	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Quistello (MN) - Via Boscarello SNC, piano T.....	7
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Quistello (MN) - Via Boscarello SNC, piano T.....	7
Titolarità.....	7
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Quistello (MN) - Via Boscarello SNC, piano T.....	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Quistello (MN) - Via Boscarello SNC, piano T.....	8
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Quistello (MN) - Via Boscarello SNC, piano T.....	8
Confini.....	8
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Quistello (MN) - Via Boscarello SNC, piano T.....	8
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Quistello (MN) - Via Boscarello SNC, piano T.....	8
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Quistello (MN) - Via Boscarello SNC, piano T.....	9
Consistenza.....	9
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Quistello (MN) - Via Boscarello SNC, piano T.....	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Quistello (MN) - Via Boscarello SNC, piano T.....	9
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Quistello (MN) - Via Boscarello SNC, piano T.....	10
Dati Catastali	10
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Quistello (MN) - Via Boscarello SNC, piano T.....	10
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Quistello (MN) - Via Boscarello SNC, piano T.....	11
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Quistello (MN) - Via Boscarello SNC, piano T.....	11
Precisazioni.....	11
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Quistello (MN) - Via Boscarello SNC, piano T.....	11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Quistello (MN) - Via Boscarello SNC, piano T.....	12
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Quistello (MN) - Via Boscarello SNC, piano T.....	12

Patti.....	12
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Quistello (MN) - Via Boscarello SNC, piano T	12
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Quistello (MN) - Via Boscarello SNC, piano T	12
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Quistello (MN) - Via Boscarello SNC, piano T	12
Stato conservativo	13
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Quistello (MN) - Via Boscarello SNC, piano T	13
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Quistello (MN) - Via Boscarello SNC, piano T	13
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Quistello (MN) - Via Boscarello SNC, piano T	13
Servitù, censo, livello, usi civici	13
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Quistello (MN) - Via Boscarello SNC, piano T	13
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Quistello (MN) - Via Boscarello SNC, piano T	13
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Quistello (MN) - Via Boscarello SNC, piano T	13
Caratteristiche costruttive prevalenti	13
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Quistello (MN) - Via Boscarello SNC, piano T	13
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Quistello (MN) - Via Boscarello SNC, piano T	14
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Quistello (MN) - Via Boscarello SNC, piano T	14
Stato di occupazione	14
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Quistello (MN) - Via Boscarello SNC, piano T	14
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Quistello (MN) - Via Boscarello SNC, piano T	14
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Quistello (MN) - Via Boscarello SNC, piano T	15
Provenienze Ventennali	15
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Quistello (MN) - Via Boscarello SNC, piano T	15
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Quistello (MN) - Via Boscarello SNC, piano T	16
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Quistello (MN) - Via Boscarello SNC, piano T	16
Formalità pregiudizievoli	17
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Quistello (MN) - Via Boscarello SNC, piano T	17
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Quistello (MN) - Via Boscarello SNC, piano T	17
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Quistello (MN) - Via Boscarello SNC, piano T	18
Normativa urbanistica	18
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Quistello (MN) - Via Boscarello SNC, piano T	18
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Quistello (MN) - Via Boscarello SNC, piano T	19
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Quistello (MN) - Via Boscarello SNC, piano T	19

Regolarità edilizia	19
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Quistello (MN) - Via Boscarello SNC, piano T	19
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Quistello (MN) - Via Boscarello SNC, piano T	20
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Quistello (MN) - Via Boscarello SNC, piano T	20
Stima / Formazione lotti	20
Riserve e particolarità da segnalare	22
Riepilogo bando d'asta	25
Lotto Unico	25
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 8/2025 del R.G.E.	27
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 141.000,00	27

In data 22/01/2025, il sottoscritto Dott. Agr. Veroni Alessandro, con studio in Vicolo Prato, 12 A - 46100 - Mantova (MN), email studiotechico.veroni@gmail.com, PEC a.veroni@epap.conafpec.it, Tel. 348 3668015, Fax 0376 323111, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Quistello (MN) - Via Boscarello SNC, piano T (Coord. Geografiche: 44.995428, 11.018448)
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Quistello (MN) - Via Boscarello SNC, piano T (Coord. Geografiche: 44.993944, 11.020185)
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Quistello (MN) - Via Boscarello SNC, piano T (Coord. Geografiche: 44.992373, 11.021419)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA BOSCARELLO SNC, PIANO T

Trattasi di terreno agricolo di mq 9.320, posto nelle vicinanze di Via Boscarello nella zona agricola del comune di Quistello (MN), frazione San Rocco, posizionato a circa 4 km di distanza da quello che potremmo definire centro cittadino di Quistello.

Il bene in oggetto si trova in un contesto di tipo agricolo caratteristico della pianura padana. (Per una migliore descrizione si rimanda al paragrafo caratteristiche costruttive prevalenti);

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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.

Successivamente al sopralluogo preventivo effettuato dall'I.V.G., quest'ultima nominata quale custode dell'immobile, si constatava che il cespite risultava occupato dal soggetto esecutato. A seguito di contatto telefonico con il custode, in data 11/03/2025 mi recavo presso l'unità oggetto di pignoramento effettuando tutte le operazioni peritali ritenute necessarie.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA BOSCARELLO SNC, PIANO T

Trattasi di terreno agricolo di mq 25.330, posto nelle vicinanze di Via Boscarello nella zona agricola del comune di Quistello (MN), frazione San Rocco, posizionato a circa 4 km di distanza da quello che potremmo definire centro cittadino di Quistello.

Il bene in oggetto si trova in un contesto di tipo agricolo caratteristico della pianura padana. (Per una migliore descrizione si rimanda al paragrafo caratteristiche costruttive prevalenti);

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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.

Successivamente al sopralluogo preventivo effettuato dall'I.V.G., quest'ultima nominata quale custode dell'immobile, si constatava che il cespite risultava occupato dal soggetto esecutato. A seguito di contatto telefonico con il custode, in data 11/03/2025 mi recavo presso l'unità oggetto di pignoramento effettuando tutte le operazioni peritali ritenute necessarie.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA BOSCARELLO SNC, PIANO T

Trattasi di terreno agricolo di mq 10.388, posto nelle vicinanze di Via Boscarello nella zona agricola del comune di Quistello (MN), frazione San Rocco, posizionato a circa 4 km di distanza da quello che potremmo definire centro cittadino di Quistello.

Il bene in oggetto si trova in un contesto di tipo agricolo caratteristico della pianura padana. (Per una migliore descrizione si rimanda al paragrafo caratteristiche costruttive prevalenti);

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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.

Successivamente al sopralluogo preventivo effettuato dall'I.V.G., quest'ultima nominata quale custode dell'immobile, si constatava che il cespite risultava occupato dal soggetto esecutato. A seguito di contatto telefonico con il custode, in data 11/03/2025 mi recavo presso l'unità oggetto di pignoramento effettuando tutte le operazioni peritali ritenute necessarie.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Quistello (MN) - Via Boscarello SNC, piano T
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Quistello (MN) - Via Boscarello SNC, piano T
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Quistello (MN) - Via Boscarello SNC, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA BOSCARELLO SNC, PIANO T

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Dall'esame della documentazione posta agli atti, non risultava del tutto completa la documentazione di cui all'art. 567, secondo comma, del codice di procedura civile. La documentazione mancante è stata integrata dallo scrivente.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA BOSCARELLO SNC, PIANO T

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Dall'esame della documentazione posta agli atti, non risultava del tutto completa la documentazione di cui all'art. 567, secondo comma, del codice di procedura civile. La documentazione mancante è stata integrata dallo scrivente.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA BOSCARELLO SNC, PIANO T

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Dall'esame della documentazione posta agli atti, non risultava del tutto completa la documentazione di cui all'art. 567, secondo comma, del codice di procedura civile. La documentazione mancante è stata integrata dallo scrivente.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA BOSCARELLO SNC, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA BOSCARELLO SNC, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA BOSCARELLO SNC, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA BOSCARELLO SNC, PIANO T

Coerenze da nord in senso orario (nord, est, sud, ovest) del terreno (Fg. 42 Mapp. 25):

- nord: map. 119, 113, 107;
- est: Via Boscarello;
- sud: map. 26;
- ovest: map. 212;

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA BOSCARELLO SNC, PIANO T

Coerenze da nord in senso orario (nord, est, sud, ovest) del terreno (Fg. 42 Mapp. 26):

- nord: map. 25;
- est: Via Boscarello;
- sud: map. 267;
- ovest: map. 212;

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA BOSCARELLO SNC, PIANO T

Coerenze da nord in senso orario (nord, est, sud, ovest) del terreno (Fg. 42 Mapp. 267):

- nord: map. 26;
- est: Via Boscarello;
- sud: map. 47;
- ovest: map. 266;

CONSISTENZA

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA BOSCARELLO SNC, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Terreno agricolo	0,00 mq	9320,00 mq	1	9320,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				9320,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				9320,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Trattasi di n. 1 terreni agricoli di complessivi mq 9.320 (superficie catastale).

Vista la natura del bene, la consistenza e la posizione, si ritiene possibile in via del tutto preliminare prevedere la divisione in lotti.

Lo scrivente ritiene doveroso precisare che nonostante si siano riportate le consistenze dei cespiti in esame, la presente valutazione è da considerarsi a corpo.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA BOSCARELLO SNC, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Terreno agricolo	0,00 mq	25330,00 mq	1	25330,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				25330,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				25330,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Trattasi di n. 1 terreni agricoli di complessivi mq 25.330 (superficie catastale).

Vista la natura del bene, la consistenza e la posizione, si ritiene possibile in via del tutto preliminare prevedere la divisione in lotti.

Lo scrivente ritiene doveroso precisare che nonostante si siano riportate le consistenze dei cespiti in esame, la presente valutazione è da considerarsi a corpo.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA BOSCARELLO SNC, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Terreno agricolo	0,00 mq	10388,00 mq	1	10388,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				10388,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				10388,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Trattasi di n. 1 terreni agricoli di complessivi mq 10.388 (superficie catastale).

Vista la natura del bene, la consistenza e la posizione, si ritiene possibile in via del tutto preliminare prevedere la divisione in lotti.

Lo scrivente ritiene doveroso precisare che nonostante si siano riportate le consistenze dei cespiti in esame, la presente valutazione è da considerarsi a corpo.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA BOSCARELLO SNC, PIANO T

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi					Dati di classamento					
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominica le	Reddito agrario	Graffato
42	25				Seminativ o irriguo	1	00.93.20 mq	123,03 €	89,05 €	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA BOSCARELLO SNC, PIANO 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
42	26				Seminativo	1	02.53.30 mq	301,96 €	202,77 €	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA BOSCARELLO SNC, PIANO 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
42	267				Seminativo	1	01.03.88 mq	123,84 €	83,16 €	

Si fa presente che al momento del sopralluogo, nonché a seguito di esame della documentazione catastale ed urbanistica reperita, è emerso quanto segue: La coltura catastalmente dichiarata (vigneto) non corrispondeva a quanto presente in campo (seminativo).

Per tale motivo si è reso necessario l'aggiornamento della documentazione catastale con presentazione di pratica DOCTE per la variazione colturale in data 27/03/2025 prot. MN0028590, con conseguente variazione dei dati catastali come da visure aggiornate allegate.

Si precisa che, a seguito dell'aggiornamento effettuato, l'atto di pignoramento reca i precedenti identificativi catastali.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA BOSCARELLO SNC, PIANO T

L'immobile sarà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come visto e gradito dalla parte acquirente, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti. La situazione descritta è quella desumibile dal sopralluogo di tipo visivo, senza lo svolgimento di indagini diagnostiche, pertanto allo stato attuale non è possibile rilevare eventuali materiali pericolosi, inquinanti, cancerogeni, ecc. Per maggiori dettagli

si rimanda alla consultazione del repertorio fotografico.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA BOSCARELLO SNC, PIANO T

L'immobile sarà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come visto e gradito dalla parte acquirente, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti. La situazione descritta è quella desumibile dal sopralluogo di tipo visivo, senza lo svolgimento di indagini diagnostiche, pertanto allo stato attuale non è possibile rilevare eventuali materiali pericolosi, inquinanti, cancerogeni, ecc. Per maggiori dettagli si rimanda alla consultazione del repertorio fotografico.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA BOSCARELLO SNC, PIANO T

L'immobile sarà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come visto e gradito dalla parte acquirente, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti. La situazione descritta è quella desumibile dal sopralluogo di tipo visivo, senza lo svolgimento di indagini diagnostiche, pertanto allo stato attuale non è possibile rilevare eventuali materiali pericolosi, inquinanti, cancerogeni, ecc. Per maggiori dettagli si rimanda alla consultazione del repertorio fotografico.

PATTI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA BOSCARELLO SNC, PIANO T

Come da certificato contestuale di residenza e di stato civile, prodotto dal Comune di Quistello, prot. 1099/2025 del 27/01/2025, l'esecutato **** Omissis ****.

Risulta **** Omissis ****.

Risulta iscritto all'indirizzo **** Omissis ****

Si rimanda al sopracitato certificato in allegato per ulteriori delucidazioni.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA BOSCARELLO SNC, PIANO T

Come da certificato contestuale di residenza e di stato civile, prodotto dal Comune di Quistello, prot. 1099/2025 del 27/01/2025, l'esecutato **** Omissis ****.

Risulta **** Omissis ****.

Risulta iscritto all'indirizzo **** Omissis ****

Si rimanda al sopracitato certificato in allegato per ulteriori delucidazioni.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA BOSCARELLO SNC, PIANO T

Come da certificato contestuale di residenza e di stato civile, prodotto dal Comune di Quistello, prot. 1099/2025 del 27/01/2025, l'esecutato **** Omissis ****.

Risulta **** Omissis ****.

Risulta iscritto all'indirizzo **** Omissis ****

Si rimanda al sopracitato certificato in allegato per ulteriori delucidazioni.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA BOSCARELLO SNC, PIANO T

Al momento del sopralluogo il terreno si presentava lavorato.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA BOSCARELLO SNC, PIANO T

Al momento del sopralluogo il terreno si presentava lavorato.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA BOSCARELLO SNC, PIANO T

Al momento del sopralluogo il terreno si presentava lavorato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA BOSCARELLO SNC, PIANO T

Dallo studio degli atti forniti (certificazione notarile), lo scrivente ha rilevato che il presente bene non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità, non risultano diritti di censo e/o livello.

Si segnala che al momento del sopralluogo è stato possibile visionare la presenza di un elettrodotto.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA BOSCARELLO SNC, PIANO T

Dallo studio degli atti forniti (certificazione notarile), lo scrivente ha rilevato che il presente bene non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità, non risultano diritti di censo e/o livello.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA BOSCARELLO SNC, PIANO T

Dallo studio degli atti forniti (certificazione notarile), lo scrivente ha rilevato che il presente bene non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità, non risultano diritti di censo e/o livello.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA BOSCARELLO SNC, PIANO T

Trattasi di n. 1 terreno agricolo a giacitura pianeggiante, con tessitura a medio impasto tipica della pianura padana, al momento del sopralluogo risultava lavorato. L'esposizione è buona. Il terreno forma un lotto uniforme rettangolare di complessivi mq 9.320, ubicato nella zona agricola del Comune di Quistello (MN), frazione San Rocco. Il Comune è composto da circa 5.220 abitanti, ha una estensione di 45,44 km² ed è ubicato nella zona sud-est della provincia di Mantova, ad un'altitudine di circa 16m s.l.m.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA BOSCARELLO SNC, PIANO T

Trattasi di n. 1 terreno agricolo a giacitura pianeggiante, con tessitura a medio impasto tipica della pianura padana, al momento del sopralluogo risultava lavorato. L'esposizione è buona. Il terreno forma un lotto uniforme rettangolare di complessivi mq 25.330, ubicato nella zona agricola del Comune di Quistello (MN), frazione San Rocco. Il Comune è composto da circa 5.220 abitanti, ha una estensione di 45,44 km2 ed è ubicato nella zona sud-est della provincia di Mantova, ad un'altitudine di circa 16m s.l.m.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA BOSCARELLO SNC, PIANO T

Trattasi di n. 1 terreno agricolo a giacitura pianeggiante, con tessitura a medio impasto tipica della pianura padana, al momento del sopralluogo risultava lavorato. L'esposizione è buona. Il terreno forma un lotto uniforme quasi rettangolare di complessivi mq 10.388, ubicato nella zona agricola del Comune di Quistello (MN), frazione San Rocco. Il Comune è composto da circa 5.220 abitanti, ha una estensione di 45,44 km2 ed è ubicato nella zona sud-est della provincia di Mantova, ad un'altitudine di circa 16m s.l.m.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA BOSCARELLO SNC, PIANO T

Il sottoscritto sulla base delle informazioni assunte durante il sopralluogo effettuato, pur non avendo dati assoluti e/o certi, presume quanto di seguito relazionato. Durante la prima visita in loco eseguita in data 11/03/2025, al fine di prendere visione dello stato dei luoghi, la proprietà esecutata non era presente ma i terreni si mostravano lavorati.

Inoltre, lo scrivente in data 24.01.2025 ha richiesto all'agenzia delle entrate di Mantova di verificare l'esistenza di contratti di locazione facenti capo all'esecutato, la stessa in data 05.02.2025 rispondeva indicando che non sono presenti contratti di locazione.

In data 13/03/2025 l'associazione di categoria ha fornito allo scrivente il fascicolo aziendale dell'esecutato, da quest'ultimo documento si evince che il terreno oggetto di pignoramento è stato dichiarato come condotto dalla proprietà.

Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione depositata tra gli allegati della presente relazione.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA BOSCARELLO SNC, PIANO T

Il sottoscritto sulla base delle informazioni assunte durante il sopralluogo effettuato, pur non avendo dati assoluti e/o certi, presume quanto di seguito relazionato. Durante la prima visita in loco eseguita in data 11/03/2025, al fine di prendere visione dello stato dei luoghi, la proprietà esecutata non era presente ma i terreni si mostravano lavorati.

Inoltre, lo scrivente in data 24.01.2025 ha richiesto all'agenzia delle entrate di Mantova di verificare l'esistenza di contratti di locazione facenti capo all'esecutato, la stessa in data 05.02.2025 rispondeva indicando che non sono presenti contratti di locazione.

In data 13/03/2025 l'associazione di categoria ha fornito allo scrivente il fascicolo aziendale dell'esecutato, da quest'ultimo documento si evince che il terreno oggetto di pignoramento è stato dichiarato come condotto dalla proprietà.

Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione depositata tra gli allegati della presente relazione.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA BOSCARELLO SNC, PIANO T

Il sottoscritto sulla base delle informazioni assunte durante il sopralluogo effettuato, pur non avendo dati assoluti e/o certi, presume quanto di seguito relazionato. Durante la prima visita in loco eseguita in data 11/03/2025, al fine di prendere visione dello stato dei luoghi, la proprietà esecutata non era presente ma i terreni si mostravano lavorati.

Inoltre, lo scrivente in data 24.01.2025 ha richiesto all'agenzia delle entrate di Mantova di verificare l'esistenza di contratti di locazione facenti capo all'esecutato, la stessa in data 05.02.2025 rispondeva indicando che non sono presenti contratti di locazione.

In data 13/03/2025 l'associazione di categoria ha fornito allo scrivente il fascicolo aziendale dell'esecutato, da quest'ultimo documento si evince che il terreno oggetto di pignoramento è stato dichiarato come condotto dalla proprietà.

Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione depositata tra gli allegati della presente relazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA BOSCARELLO SNC, PIANO T

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.

Per quanto concerne il presente paragrafo, si trascrive quanto contenuto nel certificato sostitutivo ai sensi dell'art. 567 c.p.c., depositato dal creditore procedente presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, si rimanda allo stesso per ulteriori delucidazioni.

Nel sopracitato certificato, redatto dal Notaio dr.ssa. Giulia D'Avolio, attesta, che dall'esame delle visure catastali e delle risultanze dei Registri Immobiliari per l'intero ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento sino alla data del giorno 10/01/2025.

Gli immobili sopra descritti sono di piena proprietà del signor **** Omissis ****, di **** Omissis ****, come dichiarato in atto, per acquisto fattone dalle signore **** Omissis ****, in virtù di atto di compravendita a

ministero Notaio Natale Bellutti di Pegognaga in data 24/10/1990 Rep. n. 45.115, trascritto a Mantova il 13/11/1990 al n. 6682 di R.P.

Quanto sopra riportato fa espresso riferimento alla certificazione notarile già in atti, alla quale si rimanda per eventuali ulteriori specifiche.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA BOSCARELLO SNC, PIANO T

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.

Per quanto concerne il presente paragrafo, si trascrive quanto contenuto nel certificato sostitutivo ai sensi dell'art. 567 c.p.c., depositato dal creditore procedente presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, si rimanda allo stesso per ulteriori delucidazioni.

Nel sopracitato certificato, redatto dal Notaio dr.ssa. Giulia D'Avolio, attesta, che dall'esame delle visure catastali e delle risultanze dei Registri Immobiliari per l'intero ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento sino alla data del giorno 10/01/2025.

Gli immobili sopra descritti sono di piena proprietà del signor **** Omissis ****, di **** Omissis ****, come dichiarato in atto, per acquisto fattone dalle signore **** Omissis ****, in virtù di atto di compravendita a ministero Notaio Natale Bellutti di Pegognaga in data 24/10/1990 Rep. n. 45.115, trascritto a Mantova il 13/11/1990 al n. 6682 di R.P.

Quanto sopra riportato fa espresso riferimento alla certificazione notarile già in atti, alla quale si rimanda per eventuali ulteriori specifiche.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA BOSCARELLO SNC, PIANO T

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.

Per quanto concerne il presente paragrafo, si trascrive quanto contenuto nel certificato sostitutivo ai sensi dell'art. 567 c.p.c., depositato dal creditore procedente presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, si rimanda allo stesso per ulteriori delucidazioni.

Nel sopracitato certificato, redatto dal Notaio dr.ssa. Giulia D'Avolio, attesta, che dall'esame delle visure catastali e delle risultanze dei Registri Immobiliari per l'intero ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento sino alla data del giorno 10/01/2025.

Gli immobili sopra descritti sono di piena proprietà del signor **** Omissis ****, per acquisto fattone, **** Omissis **** come dichiarato in atto, dal signor **** Omissis ****, in virtù di atto di compravendita a ministero Notaio Daniela Santa Dezio di Quistello in data 27/11/2013 Rep. n. 3212/1843, trascritto a Mantova il 02/12/2013 al n. 8188 di R.P.

Al signor **** Omissis ****, sopra generalizzato, la piena proprietà del terreno in oggetto, già censito al Catasto Terreni del Comune di Quistello (MN) al Fg. 42 Map. 42 di ettari 03.76.50, è pervenuto per acquisto fattone dai signori **** Omissis ****, in virtù di atto di compravendita a ministero Notaio Natale Bellutti di Pegognaga (MN) in data 31/05/1996 Rep. n. 75688, Racc. n. 11.675. trascritto a Mantova il 11/06/1996 al n. 3729 di R.P.

Con Frazionamento del 20/09/2012 n. 110597.1 dalla soppressione della particella 42 del foglio 42 h avuto origine la particella 267 del foglio 42 di ettari 01.03.88.

Quanto sopra riportato fa espresso riferimento alla certificazione notarile già in atti, alla quale si rimanda per eventuali ulteriori specifiche.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA BOSCARELLO SNC, PIANO T

Per quanto concerne il presente paragrafo, si trascrive quanto contenuto nel certificato sostitutivo ai sensi dell'art. 567 c.p.c., depositato dal creditore procedente presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, si rimanda allo stesso per ulteriori delucidazioni.

Nel sopracitato certificato, redatto dal Notaio dr.ssa. Giulia D'Avolio, attesta, che dall'esame delle visure catastali e delle risultanze dei Registri Immobiliari per l'intero ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento sino alla data del giorno 10/01/2025.

I terreni sopra descritti risultano gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

Ipoteca giudiziale: iscritta a Mantova in data 27/09/2024, R.G. 12627, R.P. 2098, per il complessivo importo di **** Omissis ****, a favore di **** Omissis ****, contro **** Omissis **** (esecutato), per la quota di 1/1 di proprietà.

Pignoramento immobiliare: trascritto a Mantova il 10/01/2025, R.G. 135, R.P. 77, a favore di **** Omissis ****, contro **** Omissis **** (esecutato), per la quota di 1/1 di proprietà.

Quanto sopra riportato fa espresso riferimento alla certificazione notarile già in atti, alla quale si rimanda per eventuali ulteriori specifiche.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA BOSCARELLO SNC, PIANO T

Per quanto concerne il presente paragrafo, si trascrive quanto contenuto nel certificato sostitutivo ai sensi dell'art. 567 c.p.c., depositato dal creditore procedente presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, si rimanda allo stesso per ulteriori delucidazioni.

Nel sopracitato certificato, redatto dal Notaio dr.ssa. Giulia D'Avolio, attesta, che dall'esame delle visure catastali e delle risultanze dei Registri Immobiliari per l'intero ventennio anteriore alla trascrizione del

pignoramento sino alla data del giorno 10/01/2025.

I terreni sopra descritti risultano gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

Ipoteca giudiziale: iscritta a Mantova in data 27/09/2024, R.G. 12627, R.P. 2098, per il complessivo importo di **** Omissis ****, a favore di **** Omissis ****, contro **** Omissis **** (esecutato), per la quota di 1/1 di proprietà.

Pignoramento immobiliare: trascritto a Mantova il 10/01/2025, R.G. 135, R.P. 77, a favore di **** Omissis ****, contro **** Omissis **** (esecutato), per la quota di 1/1 di proprietà.

Quanto sopra riportato fa espresso riferimento alla certificazione notarile già in atti, alla quale si rimanda per eventuali ulteriori specifiche.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA BOSCARELLO SNC, PIANO T

Per quanto concerne il presente paragrafo, si trascrive quanto contenuto nel certificato sostitutivo ai sensi dell'art. 567 c.p.c., depositato dal creditore procedente presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, si rimanda allo stesso per ulteriori delucidazioni.

Nel sopracitato certificato, redatto dal Notaio dr.ssa. Giulia D'Avolio, attesta, che dall'esame delle visure catastali e delle risultanze dei Registri Immobiliari per l'intero ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento sino alla data del giorno 10/01/2025.

I terreni sopra descritti risultano gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

Ipoteca giudiziale: iscritta a Mantova in data 27/09/2024, R.G. 12627, R.P. 2098, per il complessivo importo di **** Omissis ****, a favore di **** Omissis ****, contro **** Omissis **** (esecutato), per la quota di 1/1 di proprietà.

Pignoramento immobiliare: trascritto a Mantova il 10/01/2025, R.G. 135, R.P. 77, a favore di **** Omissis ****, contro **** Omissis **** (esecutato), per la quota di 1/1 di proprietà.

Quanto sopra riportato fa espresso riferimento alla certificazione notarile già in atti, alla quale si rimanda per eventuali ulteriori specifiche.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA BOSCARELLO SNC, PIANO T

Il comune di Quistello ha rilasciato in data 31/01/2025 il certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente relazione, nello stesso attesta che il terreno ricade nelle seguenti destinazioni urbanistiche, meglio descritte nei citati articoli delle NTA:

Foglio 42 Mappale 25 ricade in:

- Ambiti agricoli strategici ad elevata caratterizzazione produttiva, (Titolo IV capo IV Art. 13);
- Presenza di fiumi laghi canali;

VINCOLI E FASCE DI RISPETTO

- Fascia di rispetto dalle strade esistenti;
- Fascia C di inondazione per piena catastrofica;
- Fascia di rispetto allevamento suidi;

Si rimanda al CDU in allegato alla presente relazione di stima per ulteriori delucidazioni.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA BOSCARELLO SNC, PIANO T

Il comune di Quistello ha rilasciato in data 31/01/2025 il certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente relazione, nello stesso attesta che il terreno ricade nelle seguenti destinazioni urbanistiche, meglio descritte nei citati articoli delle NTA:

Foglio 42 Mappale 26 ricade in:

- Ambiti agricoli strategici ad elevata caratterizzazione produttiva, (Titolo IV capo IV Art. 13);

- Presenza di fiumi laghi canali;

VINCOLI E FASCE DI RISPETTO

- Fascia di rispetto dalle strade esistenti;

- Fascia C di inondazione per piena catastofica;

- Fascia di rispetto allevamento suidi;

Si rimanda al CDU in allegato alla presente relazione di stima per ulteriori delucidazioni.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA BOSCARELLO SNC, PIANO T

Il comune di Quistello ha rilasciato in data 31/01/2025 il certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente relazione, nello stesso attesta che il terreno ricade nelle seguenti destinazioni urbanistiche, meglio descritte nei citati articoli delle NTA:

Foglio 42 Mappale 267 ricade in:

- Ambiti agricoli strategici ad elevata caratterizzazione produttiva, (Titolo IV capo IV Art. 13);

- Presenza di fiumi laghi canali;

VINCOLI E FASCE DI RISPETTO

- Fascia C di inondazione per piena catastofica;

- Fascia di rispetto allevamento suidi;

Si rimanda al CDU in allegato alla presente relazione di stima per ulteriori delucidazioni.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA BOSCARELLO SNC, PIANO T

Dal sopralluogo effettuato in loco non sono stati rilevati manufatti edilizi sovrastanti i beni oggetto di stima.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA BOSCARELLO SNC, PIANO T

Dal sopralluogo effettuato in loco non sono stati rilevati manufatti edilizi sovrastanti i beni oggetto di stima.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A QUISTELLO (MN) - VIA BOSCARELLO SNC, PIANO T

Dal sopralluogo effettuato in loco non sono stati rilevati manufatti edilizi sovrastanti i beni oggetto di stima.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Quistello (MN) - Via Boscarello SNC, piano T

Trattasi di terreno agricolo di mq 9.320, posto nelle vicinanze di Via Boscarello nella zona agricola del comune di Quistello (MN), frazione San Rocco, posizionato a circa 4 km di distanza da quello che potremmo definire centro cittadino di Quistello. Il bene in oggetto si trova in un contesto di tipo agricolo caratteristico della pianura padana. (Per una migliore descrizione si rimanda al paragrafo caratteristiche costruttive prevalenti);

Identificato al catasto Terreni - Fg. 42, Part. 25, Qualità Seminativo irriguo

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

Valore di stima del bene: € 32.620,00

Il valore degli immobili sopra descritti (arrotondato alle migliaia di euro) è stato ricavato adottando, oltre al valore sintetico - comparativo, altri parametri così meglio riportati: - VETUSTA' - POSIZIONE DEGLI IMMOBILI - STATO CONSERVATIVO E MANUTENTIVO - COMMERCIALIZZABILITA' - STATO LOCATIVO. Quanto sopra è stato conformemente riferito al più probabile valore di mercato corrente in comune commercio, ottenuto parametricamente mediante accurata indagine svolta in zona e da informazioni assunte in loco, facendo riferimento a cespiti aventi caratteristiche analoghe a quelli presi in esame, al netto di inquinamenti/passività ambientali per suolo, sottosuolo, soprassuolo, materiali adottati e di qualsiasi natura (es. inquinamento elettromagnetico, da radioattività, materiale nocivo/tossico presente o adottato, ecc.) Lo scrivente precisa che nonostante siano state indicate le superfici commerciali la presente valutazione è da ritenersi a corpo.

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Quistello (MN) - Via Boscarello SNC, piano T

Trattasi di terreno agricolo di mq 25.330, posto nelle vicinanze di Via Boscarello nella zona agricola del comune di Quistello (MN), frazione San Rocco, posizionato a circa 4 km di distanza da quello che potremmo definire centro cittadino di Quistello. Il bene in oggetto si trova in un contesto di tipo

agricolo caratteristico della pianura padana. (Per una migliore descrizione si rimanda al paragrafo caratteristiche costruttive prevalenti);

Identificato al catasto Terreni - Fg. 42, Part. 26, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 88.655,00

Il valore degli immobili sopra descritti (arrotondato alle migliaia di euro) è stato ricavato adottando, oltre al valore sintetico - comparativo, altri parametri così meglio riportati: - VETUSTA' - POSIZIONE DEGLI IMMOBILI - STATO CONSERVATIVO E MANUTENTIVO - COMMERCIALIZZABILITA' - STATO LOCATIVO. Quanto sopra è stato conformemente riferito al più probabile valore di mercato corrente in comune commercio, ottenuto parametricamente mediante accurata indagine svolta in zona e da informazioni assunte in loco, facendo riferimento a cespiti aventi caratteristiche analoghe a quelli presi in esame, al netto di inquinamenti/passività ambientali per suolo, sottosuolo, soprassuolo, materiali adottati e di qualsiasi natura (es. inquinamento elettromagnetico, da radioattività, materiale nocivo/tossico presente o adottato, ecc.) Lo scrivente precisa che nonostante siano state indicate le superfici commerciali la presente valutazione è da ritenersi a corpo.

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Quistello (MN) - Via Boscarello SNC, piano T

Trattasi di terreno agricolo di mq 10.388, posto nelle vicinanze di Via Boscarello nella zona agricola del comune di Quistello (MN), frazione San Rocco, posizionato a circa 4 km di distanza da quello che potremmo definire centro cittadino di Quistello. Il bene in oggetto si trova in un contesto di tipo agricolo caratteristico della pianura padana. (Per una migliore descrizione si rimanda al paragrafo caratteristiche costruttive prevalenti);

Identificato al catasto Terreni - Fg. 42, Part. 267, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 36.358,00

Il valore degli immobili sopra descritti (arrotondato alle migliaia di euro) è stato ricavato adottando, oltre al valore sintetico - comparativo, altri parametri così meglio riportati: - VETUSTA' - POSIZIONE DEGLI IMMOBILI - STATO CONSERVATIVO E MANUTENTIVO - COMMERCIALIZZABILITA' - STATO LOCATIVO. Quanto sopra è stato conformemente riferito al più probabile valore di mercato corrente in comune commercio, ottenuto parametricamente mediante accurata indagine svolta in zona e da informazioni assunte in loco, facendo riferimento a cespiti aventi caratteristiche analoghe a quelli presi in esame, al netto di inquinamenti/passività ambientali per suolo, sottosuolo, soprassuolo, materiali adottati e di qualsiasi natura (es. inquinamento elettromagnetico, da radioattività, materiale nocivo/tossico presente o adottato, ecc.) Lo scrivente precisa che nonostante siano state indicate le superfici commerciali la presente valutazione è da ritenersi a corpo.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno Quistello (MN) - Via Boscarello SNC, piano T	9320,00 mq	3,50 €/mq	€ 32.620,00	100,00%	€ 32.620,00
Bene N° 2 - Terreno Quistello (MN) - Via Boscarello SNC, piano T	25330,00 mq	3,50 €/mq	€ 88.655,00	100,00%	€ 88.655,00
Bene N° 3 - Terreno Quistello (MN) - Via Boscarello SNC, piano	10388,00 mq	3,50 €/mq	€ 36.358,00	100,00%	€ 36.358,00

T					
Valore di stima:					€ 157.633,00

Valore di stima: € 157.633,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento percentuale trattandosi di esecuzione forzata	10,00	%

Valore finale di stima: € 141.000,00

La presente valutazione è intesa su immobili disponibili posti sul libero mercato, trattandosi di esecuzione forzata priva di garanzie sui vizi, gravata da tempi e modalità che non rendono immediatamente disponibile l'immobile, ivi compresi i disagi ed eventuali spese di ripristino, la valutazione in caso d'asta viene ridotta di una percentuale in base a quanto descritto nell'elaborato peritale. Le spese tecniche esposte sono chiaramente da considerarsi del tutto indicative, se pur basate su verifiche svolte presso l'ente comunale. L'importo come sopra calcolato è stato arrotondato per difetto. Si ricorda che quanto sopra è stato conformemente riferito al più probabile valore di mercato corrente in comune commercio, ottenuto parametricamente mediante accurata indagine svolta in zona e da informazioni assunte in loco, facendo riferimento a cespiti aventi caratteristiche, per quanto possibile, analoghe a quelli presi in esame considerando contestualmente che trattasi di vendita in procedura esecutiva avendo per tanto già apportato una percentuale di deprezzamento. La stima è da considerarsi al netto di inquinamenti/passività ambientali per suolo, sottosuolo, soprassuolo, materiali adottati e di qualsiasi natura (es. inquinamento elettromagnetico, da radioattività, materiale nocivo/tossico presente o adottato, ecc.). La valutazione esposta è da considerarsi a corpo nonostante l'indicazione delle superfici commerciali.

L'importo come sopra calcolato è stato arrotondato per difetto.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Malgrado la ferma volontà dello scrivente di fornire dati e informazioni complete nel rispetto del quesito posto, si rende noto:

Il contenuto della perizia risulta prodotto con carattere orientativo e prudenziale per il mero adempimento dello scopo di stima, in ragione della normativa vigente, risultando di conseguenza possibili modificazioni.

IN MERITO A VIZI OCCULTI, MATERIALI PERICOLOSI, ETC:

che il sopralluogo effettuato è stato di tipo ricognitivo senza procedere a verifiche di tipo invasivo e/o adoperando qualsiasi sistema che potesse alterare lo stato dei luoghi, compreso lo spostamento dell'arredo addossato alla muratura. Non sono state effettuate verifiche sul buon funzionamento di impianti, scarichi ecc.. limitandosi a chiedere ai soggetti presenti informazioni in merito. Inoltre, si puntualizza che non sono state effettuate indagini diagnostiche delle strutture e della copertura (indagini di stabilità statica, igrometriche, etc.)

pertanto lo scrivente si solleva dalla responsabilità legata a eventuali presenze di vizi, difetti, materiali da costruzione di tipo pericoloso/nocivo etc. e qualsiasi altro elemento non riscontrabile in un sopralluogo di tipo "visivo" e che dovesse emergere in futuro ma non relazionato. Per gli immobili realizzati precedentemente l'entrata in vigore della legge n. 257 del 1992, la quale prevede che la produzione, la lavorazione e la vendita dell'amianto (eternit) è fuori legge, si segnala che con il mero sopralluogo visivo, non si può escludere in modo definitivo che alcuni materiali costruttivi utilizzati per la realizzazione degli edifici possano ancora contenere fibre di elementi in amianto

IN MERITO ALLE VERIFICHE DI SANABILITA' DELLE DIFFORMITA' ED AGLI IMPORTI DELLE SANZIONI:
l'impossibilità di fornire un quadro dettagliato, completo e definitivo a riguardo. Si sottolinea, considerata la natura ed i limiti del mandato rimesso all'esperto, che non risulta comunque possibile formulare una precisa e certa indicazione in merito alla sanabilità degli abusi circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti in quanto risultava manifestazione degli Uffici Tecnici non esporsi definitivamente, anche in virtù della complessità e specificità della materia legata alla sanabilità di opere difformi, rimandando all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati grafici di dettaglio, calcoli parametrici e indagini di tipo urbanistico. Tutto ciò premesso, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nella presente perizia di stima è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto concerne gli importi economici in indirizzo prudenziale. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazione e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente, limitatamente a quanto riconoscibile attraverso un'analisi impossibilitatamene definitiva, al momento dell'elaborazione della relazione peritale. Si precisa che le licenze e/o sanatorie-condoni citate in ogni bene sono quelle consegnate al perito dal Comune di competenza; in virtù del fatto che lo stesso Comune, non rilasciando alcuna certificazione che quanto consegnato allo scrivente risulti il totale delle pratiche effettivamente presenti negli archivi, pertanto, si esonera il presente perito in caso vi sia ulteriore documentazione non consegnata.

IN MERITO ALLA PERCENTUALI DI DEPREZZAMENTO E DEL VALORE DI STIMA:

che il compendio oggetto della presente esecuzione immobiliare viene posto in vendita a corpo e non a misura, senza la rideterminazione dei confini, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come vista e gradita dalla parte acquirente, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti. Essendo tale modalità di vendita esplicitata nella presente consulenza, l'aggiudicatario solleva da qualsiasi responsabilità gli organi della procedura in caso di sconfinamenti e/o differenze di superficie. Si precisa che la presente perizia determina il valore dei soli immobili, non risulta compreso nella valutazione né considerato ai fini della stessa l'azienda, i beni all'interno dei fabbricati, quote, il bestiame, ecc. I valori che hanno determinato le percentuali esposte sono da intendersi formulati in termini orientativi e previsionali e non frutto di preventivi dettagliati formulati da operatori del settore per le opere di competenza. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni.

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.

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Dott. Agr. Veroni Alessandro

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - 1 - SCHEDA DI CONTROLLO
- ✓ Altri allegati - 2 - RIFERIMENTI CATASTALI
- ✓ Altri allegati - 3 - RELAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ Altri allegati - 4 - VISURE CATASTALI
- ✓ Altri allegati - 5 - FASCICOLO AZIENDALE ESECUTATO
- ✓ Altri allegati - 6 - ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE
- ✓ Altri allegati - 7 - ATTI DI PROVENIENZA
- ✓ Altri allegati - 8 - CERTIFICATI ANAGRAFICI ESECUTATO
- ✓ Altri allegati - 9 - VERIFICA CONTRATTI DI LOCAZIONE
- ✓ Altri allegati - 10 - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Quistello (MN) - Via Boscarello SNC, piano T
Trattasi di terreno agricolo di mq 9.320, posto nelle vicinanze di Via Boscarello nella zona agricola del comune di Quistello (MN), frazione San Rocco, posizionato a circa 4 km di distanza da quello che potremmo definire centro cittadino di Quistello. Il bene in oggetto si trova in un contesto di tipo agricolo caratteristico della pianura padana. (Per una migliore descrizione si rimanda al paragrafo caratteristiche costruttive prevalenti);
Identificato al catasto Terreni - Fg. 42, Part. 25, Qualità Seminato irriguo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il comune di Quistello ha rilasciato in data 31/01/2025 il certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente relazione, nello stesso attesta che il terreno ricade nelle seguenti destinazioni urbanistiche, meglio descritte nei citati articoli delle NTA: Foglio 42 Mappale 25 ricade in: - Ambiti agricoli strategici ad elevata caratterizzazione produttiva, (Titolo IV capo IV Art. 13); - Presenza di fiumi laghi canali; VINCOLI E FASCE DI RISPETTO - Fascia di rispetto dalle strade esistenti; - Fascia C di inondazione per piena catastofica; - Fascia di rispetto allevamento suidi; Si rimanda al CDU in allegato alla presente relazione di stima per ulteriori delucidazioni.
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Quistello (MN) - Via Boscarello SNC, piano T
Trattasi di terreno agricolo di mq 25.330, posto nelle vicinanze di Via Boscarello nella zona agricola del comune di Quistello (MN), frazione San Rocco, posizionato a circa 4 km di distanza da quello che potremmo definire centro cittadino di Quistello. Il bene in oggetto si trova in un contesto di tipo agricolo caratteristico della pianura padana. (Per una migliore descrizione si rimanda al paragrafo caratteristiche costruttive prevalenti);
Identificato al catasto Terreni - Fg. 42, Part. 26, Qualità Seminato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il comune di Quistello ha rilasciato in data 31/01/2025 il certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente relazione, nello stesso attesta che il terreno ricade nelle seguenti destinazioni urbanistiche, meglio descritte nei citati articoli delle NTA: Foglio 42 Mappale 26 ricade in: - Ambiti agricoli strategici ad elevata caratterizzazione produttiva, (Titolo IV capo IV Art. 13); - Presenza di fiumi laghi canali; VINCOLI E FASCE DI RISPETTO - Fascia di rispetto dalle strade esistenti; - Fascia C di inondazione per piena catastofica; - Fascia di rispetto allevamento suidi; Si rimanda al CDU in allegato alla presente relazione di stima per ulteriori delucidazioni.
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Quistello (MN) - Via Boscarello SNC, piano T
Trattasi di terreno agricolo di mq 10.388, posto nelle vicinanze di Via Boscarello nella zona agricola del comune di Quistello (MN), frazione San Rocco, posizionato a circa 4 km di distanza da quello che potremmo definire centro cittadino di Quistello. Il bene in oggetto si trova in un contesto di tipo agricolo caratteristico della pianura padana. (Per una migliore descrizione si rimanda al paragrafo caratteristiche costruttive prevalenti);
Identificato al catasto Terreni - Fg. 42, Part. 267, Qualità Seminato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il comune di Quistello ha rilasciato in data 31/01/2025 il certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente relazione, nello stesso attesta che il terreno ricade nelle seguenti destinazioni urbanistiche, meglio descritte nei citati articoli delle NTA: Foglio 42 Mappale 267 ricade in: - Ambiti agricoli strategici ad elevata caratterizzazione produttiva, (Titolo IV capo IV Art. 13); - Presenza di fiumi laghi canali; VINCOLI E FASCE DI RISPETTO - Fascia C di inondazione per piena

catastrofica; - Fascia di rispetto allevamento suidi; Si rimanda al CDU in allegato alla presente relazione di stima per ulteriori delucidazioni.

Prezzo base d'asta: € 141.000,00

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®

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 8/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 141.000,00

Bene N° 1 - Terreno			
Ubicazione:	Quistello (MN) - Via Boscarello SNC, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 42, Part. 25, Qualità Seminativo irriguo	Superficie	9320,00 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo il terreno si presentava lavorato.		
Descrizione:	Trattasi di terreno agricolo di mq 9.320, posto nelle vicinanze di Via Boscarello nella zona agricola del comune di Quistello (MN), frazione San Rocco, posizionato a circa 4 km di distanza da quello che potremmo definire centro cittadino di Quistello. Il bene in oggetto si trova in un contesto di tipo agricolo caratteristico della pianura padana. (Per una migliore descrizione si rimanda al paragrafo caratteristiche costruttive prevalenti);		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Il sottoscritto sulla base delle informazioni assunte durante il sopralluogo effettuato, pur non avendo dati assoluti e/o certi, presume quanto di seguito relazionato. Durante la prima visita in loco eseguita in data 11/03/2025, al fine di prendere visione dello stato dei luoghi, la proprietà eseguita non era presente ma i terreni si mostravano lavorati. Inoltre, lo scrivente in data 24.01.2025 ha richiesto all'agenzia delle entrate di Mantova di verificare l'esistenza di contratti di locazione facenti capo all'esecutato, la stessa in data 05.02.2025 rispondeva indicando che non sono presenti contratti di locazione. In data 13/03/2025 l'associazione di categoria ha fornito allo scrivente il fascicolo aziendale dell'esecutato, da quest'ultimo documento si evince che il terreno oggetto di pignoramento è stato dichiarato come condotto dalla proprietà. Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione depositata tra gli allegati della presente relazione.		

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Quistello (MN) - Via Boscarello SNC, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 42, Part. 26, Qualità Seminativo	Superficie	25330,00 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo il terreno si presentava lavorato.		
Descrizione:	Trattasi di terreno agricolo di mq 25.330, posto nelle vicinanze di Via Boscarello nella zona agricola del comune di Quistello (MN), frazione San Rocco, posizionato a circa 4 km di distanza da quello che potremmo definire centro cittadino di Quistello. Il bene in oggetto si trova in un contesto di tipo agricolo caratteristico della pianura padana. (Per una migliore descrizione si rimanda al paragrafo caratteristiche costruttive prevalenti);		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Il sottoscritto sulla base delle informazioni assunte durante il sopralluogo effettuato, pur non avendo dati assoluti e/o certi, presume quanto di seguito relazionato. Durante la prima visita in loco eseguita in data 11/03/2025, al fine di prendere visione dello stato dei luoghi, la proprietà esecutata non era presente ma i terreni si mostravano lavorati. Inoltre, lo scrivente in data 24.01.2025 ha richiesto all'agenzia delle entrate di Mantova di verificare l'esistenza di contratti di locazione facenti capo all'esecutato, la stessa in data 05.02.2025 rispondeva indicando che non sono presenti contratti di locazione. In data 13/03/2025 l'associazione di categoria ha fornito allo scrivente il fascicolo aziendale dell'esecutato, da quest'ultimo documento si evince che il terreno oggetto di pignoramento è stato dichiarato come condotto dalla proprietà. Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione depositata tra gli allegati della presente relazione.

Bene N° 3 - Terreno			
Ubicazione:	Quistello (MN) - Via Boscarello SNC, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 42, Part. 267, Qualità Seminativo	Superficie	10388,00 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo il terreno si presentava lavorato.		
Descrizione:	Trattasi di terreno agricolo di mq 10.388, posto nelle vicinanze di Via Boscarello nella zona agricola del comune di Quistello (MN), frazione San Rocco, posizionato a circa 4 km di distanza da quello che potremmo definire centro cittadino di Quistello. Il bene in oggetto si trova in un contesto di tipo agricolo caratteristico della pianura padana. (Per una migliore descrizione si rimanda al paragrafo caratteristiche costruttive prevalenti);		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Il sottoscritto sulla base delle informazioni assunte durante il sopralluogo effettuato, pur non avendo dati assoluti e/o certi, presume quanto di seguito relazionato. Durante la prima visita in loco eseguita in data 11/03/2025, al fine di prendere visione dello stato dei luoghi, la proprietà esecutata non era presente ma i terreni si mostravano lavorati. Inoltre, lo scrivente in data 24.01.2025 ha richiesto all'agenzia delle entrate di Mantova di verificare l'esistenza di contratti di locazione facenti capo all'esecutato, la stessa in data 05.02.2025 rispondeva indicando che non sono presenti contratti di locazione. In data 13/03/2025 l'associazione di categoria ha fornito allo scrivente il fascicolo aziendale dell'esecutato, da quest'ultimo documento si evince che il terreno oggetto di pignoramento è stato dichiarato come condotto dalla proprietà. Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione depositata tra gli allegati della presente relazione.		